



version 1.0 juli 2016

PM: generell stadsutveckling inom **FOKUS SKÄRHOLMEN**

Övergripande processdokument - tidplan, markanvisningar och generella planer

Dokumentet är del av en konkretisering av det beslut om att påbörja planarbete i Skärholmen som togs i Stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Framsidebild: Visionsbild för ny bebyggelse vid Bredängs trafikplats, AIM+EGA.

Dokumentet framtaget av arbetsgrupp ledd av:

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Eveliina Hafvenstein Säteri | Stadsbyggnadskontoret |
| Joel Berring | Stadsbyggnadskontoret |
| Maria Jansson | Exploateringskontoret |
| Hanna Lindh | Exploateringskontoret |
| Sara Heppling Trygg | Stadsdelsförvaltningen |

Information lämnas av:

Joel Berring, 08-508 27 387 eller

Maria Jansson, 08-508 265 16

joel.berring@stockholm.se

maria.l.jansson@stockholm.se

Projektets hemsida finns på:

bygg.stockholm.se/alla-projekt/Fokus-Skarholmen/

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Inledning | 5 |
| Stadens puls i förortens grönska | 7 |
| Mer generella planer i Fokus Skärholmen | 8 |
| En samordnad process | 11 |
| Utgångspunkter för en socialt hållbar stadsutveckling | 12 |
| Projektmodell Fokus Skärholmen | 14 |
| Olika storlek - olika processer | 17 |



Foto ursprunglig modell över centrala Bredäng

Inledning

I stadens budget för 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att genomföra projektet, Fokus Skärholmen, i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. En målsättning är att utveckla Fokus Skärholmen till ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

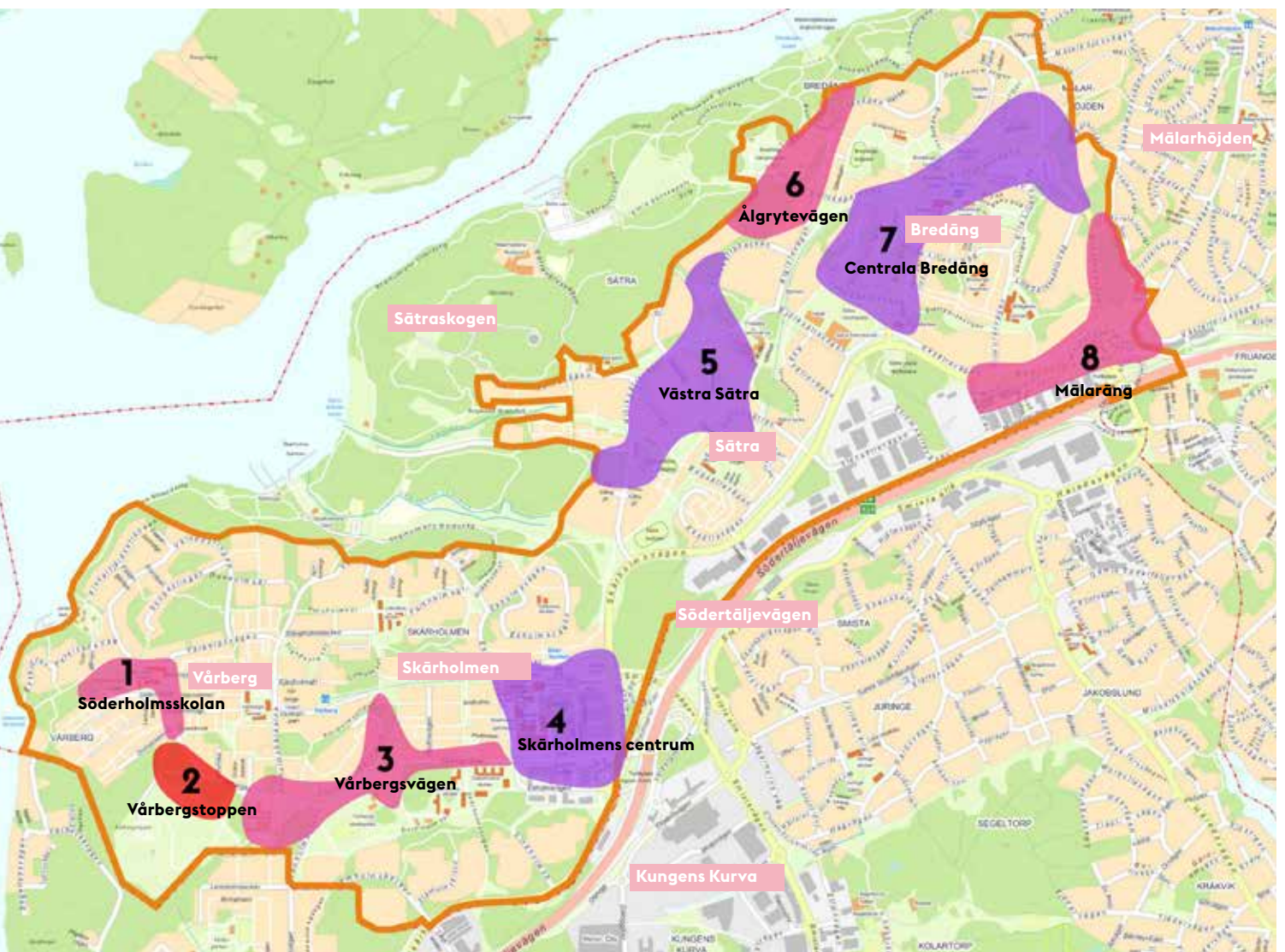
Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska även utveckla en metod för att ta fram större generella detaljplaner och processer där detaljplaner som delvis eller helt föregår markanvisningar ska prövas. Detta syftar till att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare detaljplaneprocesser.

Områdets fyra stadsdelar Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg är enligt Stockholms byggnadsordning karaktäriserade som "storskaliga stadsdelar". Kännetecknande för dessa områden är att de är präglade av modernismens idéer om funktionsseparering, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen.

En storskalig enhetlighet är avläsbar som gestaltungsgrepp: jämnhöga hus är rationellt organiserade som öppna kvarter kring gemensamma gårdar. Utöver höga skivhus och lägre lamellhus finns områden med småhus och radhus. Ofta har kvarteren en tydlig fram- och baksida med entréer och gårdsrum i kvarterens mitt. Ett sammanhängande nät av gårdsrum och parker kopplar ihop bostadsenklaerna som sinsemellan skiljs åt genom trafikerade matargator och samlade parkeringsanläggningar. Bostadsmiljöerna är som en följd av funktionssepareringen till stor del bilfria.

Höga naturvärden finns främst i och i anslutning till Sättra-skogens naturreservat i områdets nordvästra del men även i sparad natur mellan befintlig bebyggelse. Sättra-skogens rekreativa miljö med strandbad, naturstigar och utegym är en stor tillgång. Det finns också relativt stora områden med äldre ekar med höga naturvärden. Stadsdelsnämndsområdet präglas av relativt kuperad terräng med bebyggelse, parkstråk och vägar i dalgångarna och sparad naturmark på höjdparter. Kännetecknande för området är flera av Stockholms högsta punkter med milsvid utsikt över Mälaren och övriga staden. Samtliga fyra stadsdelar har vattenkontakt med Mälaren.

Processdokumentet ska vara styrande för det fortsatta arbetet och utgör grund för tidplanen och arbetsmetod inom Fokus Skärholmen.



Karta över projektområdet för Fokus Skärholmen samt de utpekade fokusområdena som redovisades i start-PM december 2016

Stadens puls i förortens grönska

Ett ledord i arbetet med Fokus Skärholmen är ”stadens puls i förortens grönska”. Det syftar till att det både är viktigt att ta hänsyn till värdefulla existerande kvalitéer och att tillföra nya värden som kan utveckla och forma stadsdelsområdet till en mer urban hembygd med stark identitet där det är enkelt och inspirerande att leva.

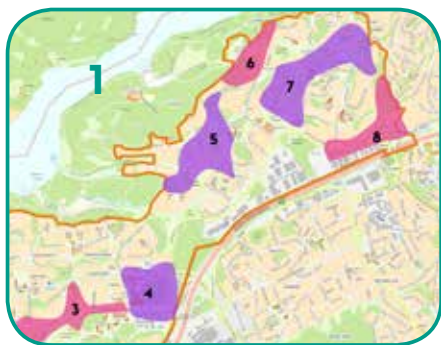
Skärholmens stadsdelsnämndsområde har stor utvecklingspotential tack vare sitt dynamiska läge vid västra söderorts största tyngdpunkt Skärholmen samt läget invid Mälaren. Fokus Skärholmen syftar till att förstärka stadsdelsområdets existerande kvalitéer samt att utveckla nya arbetsmetoder för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser. Uppdraget möjliggör att staden kan ta ett helhetsgrepp och forma en ny årsring i Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg genom minst 4000 bostäder i ett första skede. Projektet utformas så att det finns möjlighet för byggherrar med olika storlek och drivkrafter att delta. Det är centralt att få till stånd en demokratiskt förankrad och fantasifull komplettering. Utvecklingen ska ske så att värdefulla natur- och kulturmiljöer värnas samtidigt som urbana kvalitéer utvecklas.

Genom det helhetsgrepp som blir möjligt med hänsyn till projektets storlek kan projektet bidra till att stärka stadsdelen i stort och bidra till ett mer hållbart Stockholm där Skärholmen är en mer integrerad del av den övriga staden.

Mer generella planer i Fokus Skärholmen

Kommunfullmäktige i Stockholm har beslutat att det ska byggas 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030, varav 40 000 bostäder fram till 2020. Av budgeten för 2016 framgår också att stadsplaneringen i ökad utsträckning ska ske genom områdesplanering där detaljplaner utvidgas för att fånga in större utbyggnadsområden. Syftet är att ge ett helhetsperspektiv och säkerställa grundläggande funktioner och kvaliteter samt ha en övergripande idé om gestaltning och utformning när staden växer. Genom att planera större områden i taget skapas möjlighet till en bättre framförhållning och på sikt en möjlighet till en planberedskap.

Syftet med mer generella planer är att minska detaljregleringarna i planskedet utan att försämra kvalitén i det byggda resultatet. Genom att planen i större utsträckning reglerar bebyggelsens ramar och övergripande kvalitetsfrågor är målsättningen att skapa robustare planer som bättre tål förändring över tid. En satsning på mer generella planer innebär också att en större del av gestaltungsarbetet behöver hantearas i bygglovskedet.



Gemensamma projektförutsättningar

Övergripande utredning och projektförutsättningar gemensamma för alla planer inom Fokus Skärholmen. Tidig dialog.

Utredningar:

- Trafik
- Parkeringsnorm
- Barnkonsekvens
- Dagvatten
- Skolbehov

2015 kv 4 - 2016 kv 3



Utredningar områdesspecifika förutsättningar

Förberedande studier trafik, ekologi och kulturmiljö för att tydliggöra projektförutsättningar.

Utredningar:

- Trafikutredning trafikplats Bredäng
- Kulturmiljöutredning Bredäng
- Kompletterande ekologiska utredningar
- Utredning förskolebehov och ombyggnad av befintliga förskolor

2016 kv 1 - 2016 kv 3



Parallelskisser struktur

Tre arkitektkontor genomför parallelskisser på tre utvalda fokusområden för att studera alternativa strukturer och förhållningssätt. Baserat på programförutsättningar som staden tagit fram. Framtagande av markanvisningsunderlag till byggherrar som knyts tidigt till projektet (sk ankarbyggherrar).

- Parallelskisser Mäläräng, Bredäng och Värberg i steg 1 2016 kv 1 - 2016 kv 2
- Utvärdering av inlämnade förslag i juni 2016



Markanvisning

Markanvisningar sker efter jämförelseförfarande med bland annat social hållbarhet som ett utvärderingskriterium. Olika krav beroende på storlek på markanvisning.

- Tomter i varierande storlek 30-150 lgh baserat på önskemål i dialog

2017 kv 2

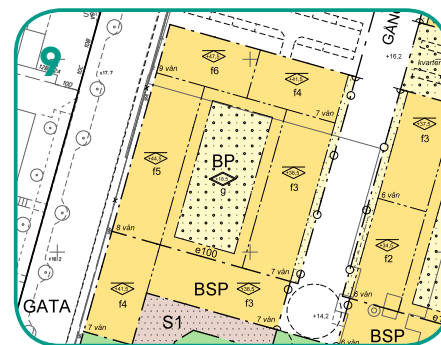


Granskning

Berbetning av planer efter inkomna synpunkter, samråd samt första studier från byggherrar. Ev. kompletterande utredningar kring buller mm.

- Färdig systemhandling allmän platsmark

2017 kv 3 - 2018 kv 1



Antagande

Antagande planer utan färdiga gestaltungsforlag

- Generella planer med e-tal, fåtal f-bestämmelser mm
- Generella principer för gestaltning knyts till exploateringsavtal

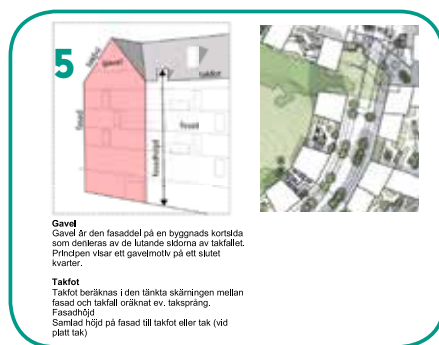
2018 kv 1 - 2018 kv 2

En process med senare markanvisning, tex efter samråd eller efter att planen blivit antagen ställer större krav på ett helhetsgrepp från staden men möjliggör också för mindre byggherrar och byggemenskaper. Genom ett tätt samarbete med utvalda byggherrar garanteras genomförbarhet.

Nedan redovisas en princip kring de viktiga skedena i projektmodellen för Fokus Skärholmen i de större fokusområdena. Illustrationerna är framtagna för att förklara processen och redovisar inte ett förslag för platsen.



Bearbetning vald struktur och markansvinning till ankarbygggherrar
Mallar för tidig redovisning inför samråd för alla fokusområden tas fram.
- Tidig redovisning inför samråd
- Start kompletterande utredningar buller, geoteknik, allmän platsmark
- Markanvisning ankarbygggherrar
2016 kv 3



Utveckling strukturförslag
Utveckling och bearbetning av strukturer inför samråd tillsammans med strukturarkitekter och ankarbygggherrar.
- Övergripande gestaltungsprinciper inom en flexibel ram, tex entrétäthet, hushöjder, material och färgspann e-tal
- Anpassning mot kompletterande utredningar
- Programhandlingsarbete allmän plats
- Framtagande samrådsmaterial
2016 kv 3 - 2017 kv 1



Samråd
Samråd större strukturplaner inom Fokusområden. Med övergripande strukturer, volymer och övergripande gestaltningkoncept. I samråden redovisas inte enskilda bebyggelseförslag från byggherrar utan kvalitetsnivåer.
- Samråd med strukturplan med volymer och stadsbyggnadskoncept som grund
- Programhandling allmän platsmark
2017 kv 1 (ev kv 2)



Samordnad process med bygglov
Kontinuerlig dialog med bygglov under projekteringsstiden för att se att projekten följer planens intentioner. Föregår försäljning av mark.
Från 2018 kv 3 och framåt



Laga krav och bygglov
Detailplaner lagar kraft.
Färdig detaljprojektering på den allmän platsmarken
Från 2018 kv 4 och framåt

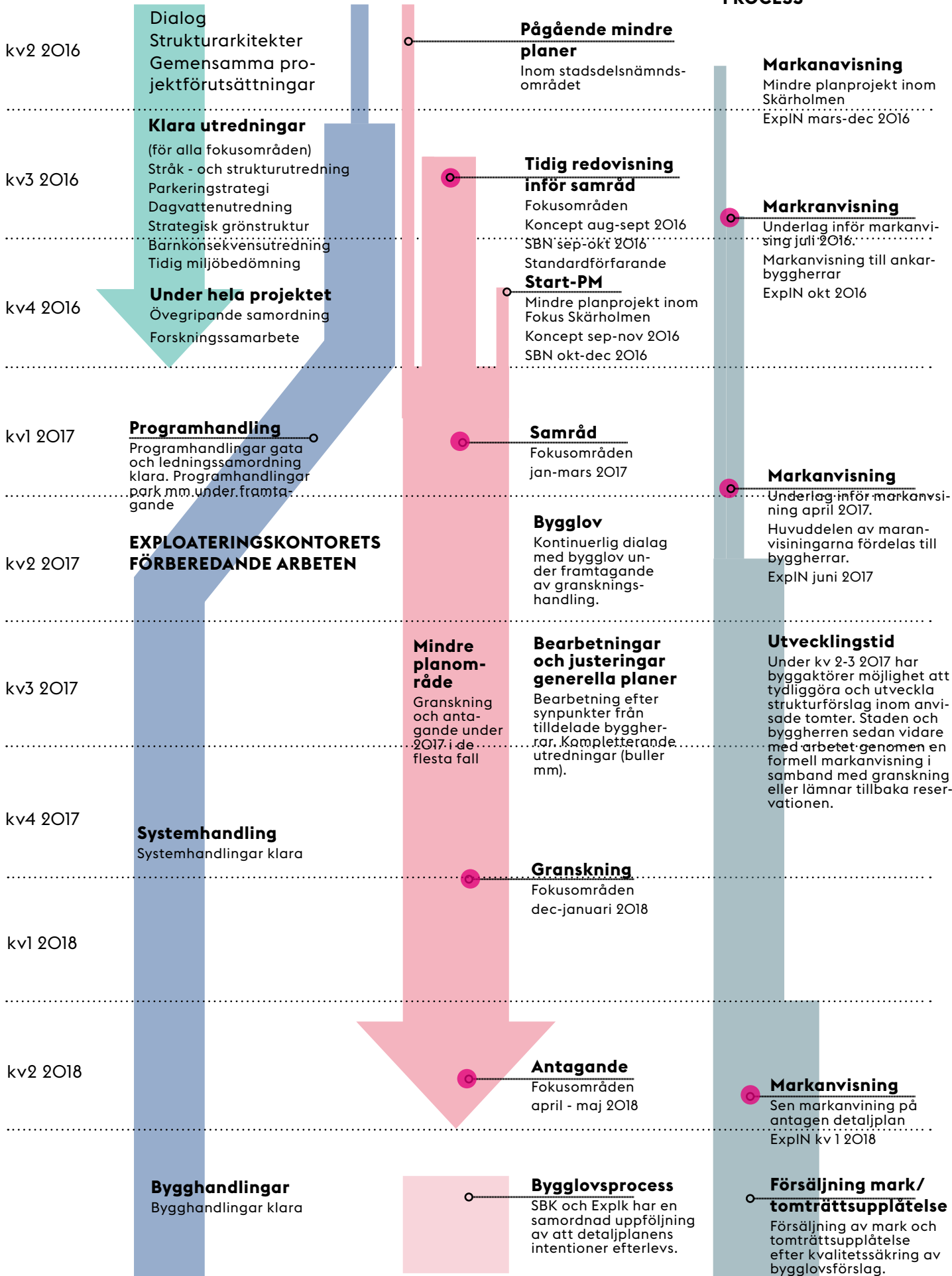


Påbörjar bygge
Första inflyttning, etappindelning mm
Från 2019

**ÖVERGRIPANDE
FOKUS SKÄRHMEN**

**FOKUSOMRÅDEN
PLANPROCESS**

**FOKUSOMRÅDEN
MARKANVISINGS-
PROCESS**



En samordnad process

En av nyckelfaktorerna för att möjliggöra en stor samlad planering för ny bebyggelse inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde inom en relativt kort tidsperiod är att processen är samlad och strukturerad. I det inledande arbetet med Fokus Skärholmen har övergripande utredningsfrågor hanterats och processordningen definierats. Under hösten 2016 kommer det övergripande arbetet att i större utsträckning övergå till konkreta detaljplaner. Målsättningen är att alla planer ska drivas på ett samordnat sätt enligt samma tidplan och projektförutsättningar som grund. Även om de olika utvecklingsområdena i Skärholmen har skilda förutsättningar så är det av stort värde att processen är likvärdig.

Planprocessen

De enskilda planerna inom Fokus Skärholmen kommer planläggas enligt standardförfarande, trots att de är relativt stora. Planerna ligger i linje med översiktsplanens intentioner och flertalet av de utpekade områdena berör delar som tidigare har prövats för bebyggelse inom områdesprogrammet för Skärholmen från 2007.

I övrigt är den stora skillnaden mot traditionella planprocesser att planförslagen i betydligt mindre utsträckning kommer vara specialanpassade för enskilda byggherrar. De ska istället baseras på generella stadsbyggnadsprinciper. Processen ställer stora krav på staden som en aktivare part i detaljplaneframtagandet samt att staden tydliggör gestaltungsprinciper som säkerställer kvalitet och platsanpassning. Genom att planerna hålls generella minskar också behovet att ta fram och säkerställa gestaltungsförslag för enskilda hus, det ska istället hanteras i samband med bygglov.

Bygglovsprocessen

Inom fokus Skärholmen kommer gestaltungsfrågorna i bygglovsprövningen ges särskild stor betydelse. Därför kommer ett antal förmöten erbjudas alla aktörer för att säkerställa kvaliteten inför bygglovsansökan. Dessa förmöten kan ske integrerat med planarbetets olika skeden eller separat.

Planavtal

Som brukligt bekostar byggherren plankostnader inom Fokus Skärholmen enligt stadens gällande taxa. Plankostnaden regleras via planavtal eller kommer i vissa fall att tas ut vid bygglovsprövningen.

Markanvisningsprocessen

Markanvisningar inom Fokus Skärholmen genomförs i huvudsak genom direktanvisning efter jämförelseförfarande med sociala hållbarhetsfrågor som en viktig del i prövningsprocessen. Jämförelseförändret är en transparent process med fördefinierade krav och kvalitetsmål. Markanvisningarna ska i huvudsak göras i tre skeden i processen. Dels görs tidiga markanvisningar vid start av planarbete till ett fåtal aktörer, sk ankarbyggherrar. Dessa markanvisningar är inte platsspecifika utan syftet är att staden ska knyta till sig kunniga och intresserade aktörer som kan bidra till utveckling av större planområden, mot löften om att få bygga en viss mängd bostäder inom planområdet, vilket definieras längre fram. Tidiga markanvisningar ges också till nyckelaktörer, tex befintliga tomträttsinnehavare. Nästa tid för markanvisningar är efter samråd. Målsättningen är att huvudparten av alla markanvisningar ska fördelas efter samråd. Dessa markanvisningar är mer specificerade med samrådsförslag och kvalitetskriterier som viktiga utgångsvärden. Under tiden fram till granskning av detaljplanen finns möjlighet att genomföra smärre ändringar av föreslagna detaljplaner för att säkerställa kvalitet och genomförbarhet. Det sista läget för markanvisningar är vid färdig plan. Staden ser en möjlighet att lämna mindre områden utan utpekade byggaktörer ända fram till antagen plan. Dels för att möjliggöra för mindre aktörer och byggemaskiner som har svårare att hantera långa tidplaner, dels för att hålla öppet för viktiga samhällsfunktioner som i tidiga skeden saknat byggaktörer. Det kan tex gälla placering av mindre skolor eller handel/kontor. Där markanvisningar tillämpas vid färdig plan är det extra viktigt att berörda delar inte är för komplexa och att planen är tillräckligt generell.

En central del i Fokus Skärholmen är att staden aktivt nyttjar markanvisningsinstrumentet för att reglera kvalitet och säkerställa en snabb utbyggnadstakt. Därför kommer staden noga bevaka att uppsatta mål följs och att planerna utformas på ett sätt som möjliggör en utbytbarhet och sena skiften av markanvisningar ifall inte tidplan och mål hanteras på ett tillfredställande sätt.

Utgångspunkter för en socialt hållbar stadsutveckling

I ett led i arbetet med att stärka Fokus Skärholmen som ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling och för att konkretisera ledorden *stadens puls i förortens grönska* har i ett tidigt skede ett antal utgångspunkter identifierats. Ett syfte med utgångspunkterna är att tydliggöra sociala hållbarhetsaspekter där stadsbyggnadsprojektet Fokus Skärholmen kan påverka stadsdelsnämndsområdet i positiv riktning. De är identifierade utifrån stadens strategidokument och hållbarhetskommissions arbete samt erfarenhet från dialog med allmänheten, byggherrar och stadens arbete på plats i Skärholmen. Frågorna spänner över skilda områden och berör frågor från stadsdelens övergripande struktur, till enskilda platser och funktioner i planerad bebyggelse.

Under hösten 2016 kommer arbetet kring hållbar stadsutveckling att fördjupas för att ytterligare stärka styrningen av frågor som rör social hållbarhet inom stadsutvecklingsarbetets ramar samt för att utveckla konkreta strategier och delmål.

Målsättningen är att detta arbete sedan ska kunna ligga till grund för fortsatt planering, i avtal och överenskommelser, likaväl som i framtida bygglovsprocesser. För enskilda fokusområden kommer så kallade fördjupande gestaltningsvägledningar att upprättas i vilka de ingående förutsättningarna och målsättningarna i den enskilda planområdena redovisas.



”stadens puls
i förortens
grönska”

Utgångspunkter

1. Områdets höga natur- och kulturvärden är utgångspunkt för områdets utveckling

2. En sammanhängande stadsväv gör gatorna till mötesplatser

3. Främja möten och aktiviteter i de offentliga rummen - attraktivitet och trygghet

4. En ny årsring av bra och varierande bostäder till rimliga priser

5. En dynamisk och levande stad med lokaler, arbetsplatser och offentliga funktioner i centrala lägen

6. En demokratisk och lokalt förankrad process

Frågor som hanteras i det övergripande projektet

- Framtagande av övergripande dagvattenutredning och principer för hur dagvattenhantering kan integreras och i viss utsträckning synliggöras i stadsdelsområdet
- Kartera och utveckla områdets gröna struktur tex genom grönytefaktor

- Genom Fokus Skärholmen inleds ett arbete med att omvandla dagens relativt ensidiga matargator och trafikleder till mer sammanhängande stadsrum
- Strategiska nya kopplingar för att knyta ihop stadsdelsnämndsområdet bättre
- Utredning för att tydliggöra och skapa förutsättningar för lägre p-tal, tex genom cykelsatsningar

- Identifiera otrygga miljöer genom dialoger och sammanställning av tidigare undersökningar och kunskap inom staden. Identifiera otrygghet orsakad av brister i den fysiska miljön, inklusive åtgärdslista
- Samarbete med övriga myndigheter och det civila samhället för att förebygga otrygghet som har andra orsaker än brister i den fysiska strukturen
- Ta fram "verktygslåda" med principer kring tex gestaltning av bottenvåningar med entrétäthet och fönster mot offentliga platser

- Ta fram ett underlag inför markanvisning för Fokus Skärholmen som tar hänsyn till social hållbarhet.
- Förenklad planprocess med mer generella planer men med en stärkt organisation för att säkerställa kvalitet vid bygglovsskedet
- Anpassning av process för att möjliggöra för mindre byggherrar och byggemenskaper

- Utreda hur staden kan samverka bättre för att skapa bra förutsättningar för att gynna verksamhetsetableringar
- Samordna och stödja kulturaktörer, föreningar och mindre aktörer vid förmedling av lokaler
- Samordnad planering av förskolor i hela stadsdelsnämnsområdet

- Tidig dialog i hela Skärholmen
- Sammanställning av de 5-10 senaste årens dialoger
- Tydlig och kontinuerligt uppdaterad digital information och dialog
- Samarbete med forskare för utveckla processer och metoder, eventuellt genom Vinova-projektet Decode

Frågor som hanteras i enskilda planer

- Framtagande av kulturmiljöanalys och konsekvensstudie i förhållande till ny byggelse för kulturhistoriskt värdefulla områden

- Särskild vikt på att möjliggöra aktiverade bottenvåningar längs huvudstråk för att främja stadsliv och trygghet
- Tydliga krav på parkering i projekt och att minimera ny markparkering. Staden arbetar för att samordna parkeringsanläggningar i större utbyggnadsområden

- Identifiera brister och förbättringsmöjligheter i parker, på idrottsytor och i de offentliga rummen
- "Trygghetsbedömningar" av strukturförslag för att säkerställa förutsättningar för trygga och attraktiva offentliga rum

- Ökad mångfald av aktörer för att öka konkurrensen i bostadsbyggandet
- Gestaltungsprinciper med övergripande stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper för varje enskilt fokusområde för att säkerställa kvalitéer i generella planer.

- Tydliga krav i markanvisningar och detaljplaner på inslag av lokaler för handel/kontor i bostadsområden i strategiska lägen
- Pröva att skapa planberedskap för nya kontor.
- Frigöra plats för nya skolor i centrala lägen i stadsdelsnämnsområdet med målsättning om både bra skolor och lokaler som kan samutnyttjas för tex föreningar och kulturarrangemang

- Riktad dialog med olika utvalda fokusgrupper, tex barn och ungdomar med större direkt inflytande i planprocessen
- Tydlig och kontinuerligt uppdaterad digital information och dialog

Projektmodell Fokus Skärholmen

Genom större sammanhängande planer i fokusområden ska staden pröva en mer flexibel och generell planprocess. Modellen bygger på en omvänd processordning där staden initierar och tar fram övergripande principer för större planområden och definierar övergripande ramar för en framtida utbyggnad. Ramarna ska inte reglera en tänkt ny bebyggelse utan de begränsningar och samordnande kvalitetskriterier som byggaktörerna måste förhålla sig till. Målsättningen är att möjliggöra en större variation och en i förlängningen mer fantasifull arkitektur genom att skapa en verktygslåda för de olika byggaktörerna att utveckla inom. Modellen baseras på ett antal ledord; *Tydlig tidplan och definierad process, Projektidé, Flexibilitet inom bestämda ramar och Generellt och utbytbar*

Modellen är framförallt tillämpbar på områden där staden har stort eget markägande och där enskilda tekniska eller kulturhistoriska aspekter inte är för projektstyrande. Modellen kommer därför inte vara tillämpbar inom hela Skärholmen utan många planer inom området kommer fortfarande att präglas av en mer traditionell byggherredialog.

Tydlig tidplan och definierad process

En förutsättning för att hantera stora komplexa processer gentemot dagens utmaningar om en allt större bostadsbrist inom en rimlig tidsspann är att tidplaner och processer är definierade och genomtänkta från start. I Fokus Skärholmen kommer varje delprojekt ha projektmöten minst varannan vecka och alla projekt ska följa den övergripande tidplanen. Dels för att klara det gemensamma målet, men också för att projekten ska kunna dra nytta av varandra.

Projektidé

En förutsättning för i princip all stadsplanering är någon form av projektidé om en framtida stad, kvarter eller boendemiljö. Stadsplaneringen är på samma gång utopisk och högst realistisk eftersom den lägger grunden för den framtida användningen av staden efter en idé om hur staden ska levas. Planeringen i Stockholm baseras på stadens övergripande strategidokument men det finns även stort utrymme för utveckling av starka projektidéer på en mer detaljerad nivå. En projektidé är också en konkretisering av det syfte som Fokus Skärholmen har. Projektidén ska formuleras i ord men ska också redovisas med enkla principdiagram. Målsättningen är att förmedla en övergripande gemensam framtidsbild över områdenas särskiljande karaktärer.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för frågorna i samråd med övriga aktörer.

Flexibilitet inom bestämda ramar

En detaljplan ska inte göras mer detaljerad än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med planläggningen. – PBL 32 §

I projektmodellen ingår att utveckla ramar för inom vilken en generell planläggning kan ske. Ramarna garanterar att de enskilda byggprojekten förhåller sig till sitt sammanhang och att de uppnår en kvalitativ miniminivå. Genom denna markanvisningsprocess möjliggörs för en mångfald av aktörer med höga ambitioner. En målsättning är att det ska finnas ramar som reglerar bebyggelsen på tre olika sätt; volym, karaktär och innehåll.

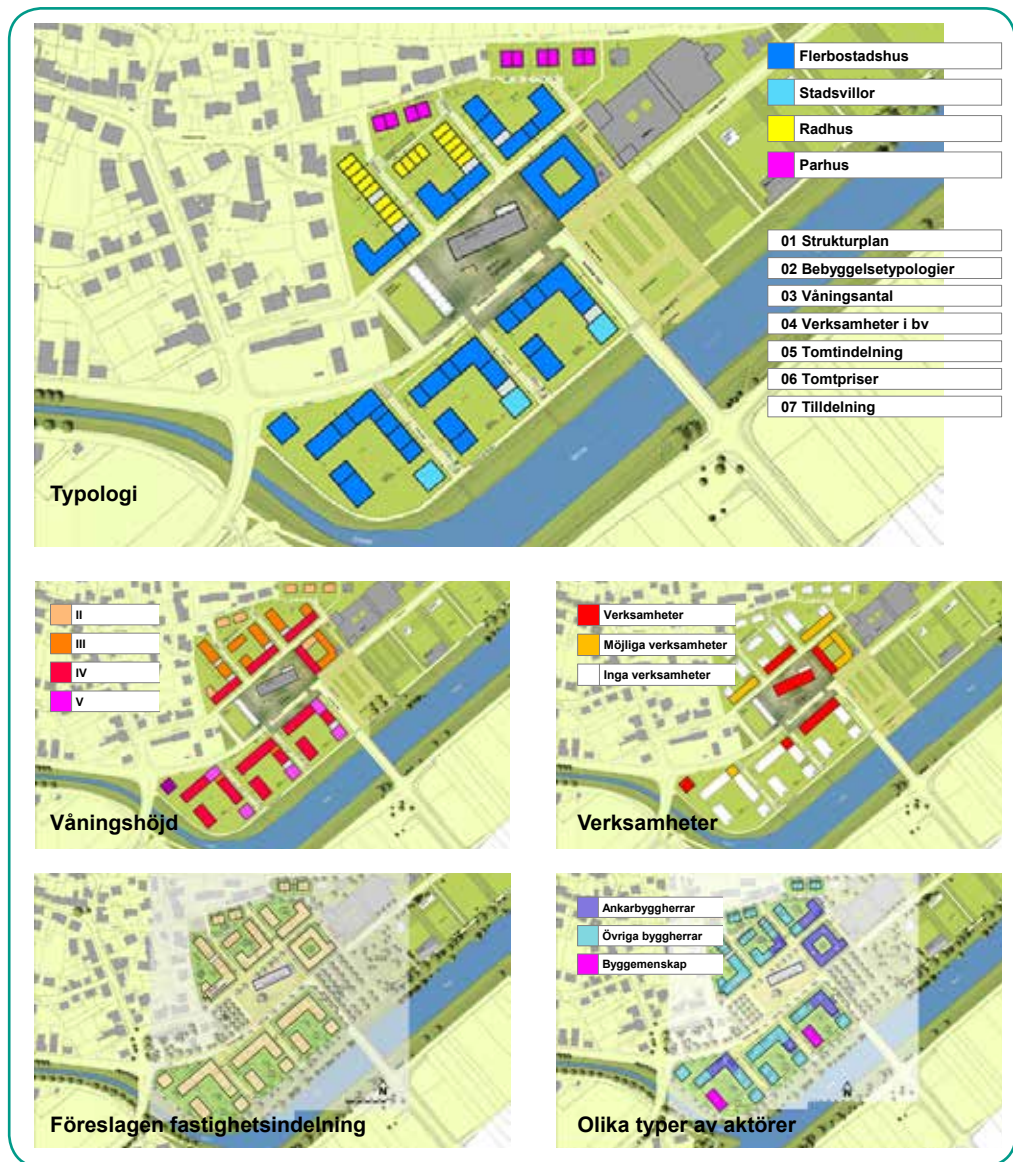
Volym

En praktisk begränsning av planeringsprocessen är att staden måste reglera den fysiska byggrätten relativt hårt eftersom den utgör grunden för den beräknade kostnaden för marken inom området. I reglering av exploateringen kommer byggnadsvolymer regleras utifrån exploateringstal och maxhöjd. Varje byggrätt kommer kunna utnyttjas på flera olika sätt. Detaljplanen kommer att reglera det som behövs för att säkerställa en god stadsstruktur, exempelvis placering i förhållande till gata och kvartersindelning. Exploaterings-talet är dock styrande hur mycket som får byggas. Paradoxen möjliggör för olika byggaktörer att nyttja samma byggrätt på olika sätt utan att planen behöver ändras, tex tjockare och lägre hus eller högre och smalare. Detaljplanen kommer dock att reglera åt vilket/vilka håll det finns en flexibel byggnadsutbredning då det ibland finns ett egenvärde att placera hus tex längs gata eller att flera byggaktörer delar på ett kvarter.

Karaktär

Stockholm har en lång tradition som en planerad stad och enskilda stadsdelar och bostadsområden har ofta utvecklats efter tydliga idéer och ideal om en gemensam identitet, trots att många byggaktörer varit inblandade. Det är ofta ett förhållningssätt som skapar fungerade och harmoniska stadsdelar. Även i en mer flexibel och generell planläggning som projektmodellen är det nödvändigt att säkerställa ett visst mått av gemensam identitet och förhållningssätt till omgivningen. För att detta ska bli tydligt och förståligt för medborgare och de byggaktörer som är intresserade av markanvisningar i området

Exempel på en strukturplan från Tübingen i Tyskland. Den är baserad på ett antal principtypologier, våningsantal och funktioner. I strukturen beskrivs inte vad som ska byggas utan vad för karaktär och innehåll bebyggelsen planeras att få. Själva kvartersutformningen är i planen relativt bestämt men skulle kunna göras med generell enligt samma princip. Till strukturplanen finns sedan övergripande gestaltningsprinciper och utformningsbestämmelser för de enskilda typologierna.



ska staden inför samråd i varje fokusområde ta fram gestaltningsprinciper för den nya bebyggelsen. Gestaltningsprinciperna ska inte vara beskrivande utan typologiserande och beskriva förhållningssätt för tex bottenvåningar, färgskalor och takform i förhållande till olika typer av bostäder som planeras i planerna. Målsättningen är att gestaltningsprinciperna inte ska ändras eller utvecklas i nämnvärd omfattning efter att byggherrar fått markanvisningar. Principerna ska ligga till grund för utvärdering av de enskilda förslagen i dialogen med bygglovshandläggaren i senare delen av planprocessen. För att undvika en för stark styrning ska inte fler enskilda karaktärsdrag regleras än absolut nödvändigt.

Innehåll

En viktig ram är regleringen av innehållet i planerna. Var *får* bostäder byggas och var *måste* bostäder eller lokaler byggas? I Fokus Skärholmen ska den övergripande principen vara att planerna ska möjliggöra alternativa funktioner i så stor utsträckning som möjligt. Även om det idag inte är särskilt troligt att tex enskilda stadsradhus omvandlas till kontor eller tandläkarmottagningar ska planerna tillåta det om det inte innebär alltför stora potentiella olägenheter. För att uppnå må-

let om en levande och aktiv stad ska ska-krav kring tex lokaler i strategiska lägen också ingå.

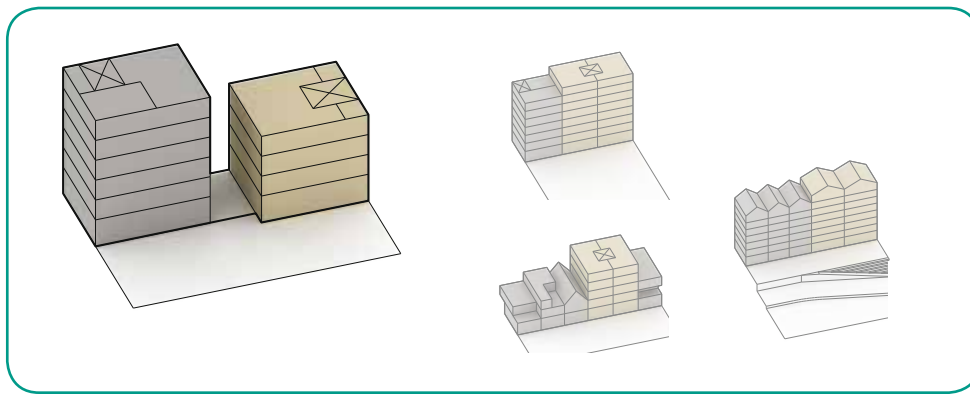
Generellt och utbytbar

Samhällets förändringsprocesser rullar allt snabbare och tiden när stadsbyggnadskontoret kunde planera för kompletta ABC-städer är förbi. Istället för att motarbeta förändringsprocesserna kan staden bejaka dem och skapa processer och planer som i större utsträckning möjliggör för en föränderlig stad. Det kan handla om att möjliggöra för mindre byggrätter för stadsbyggnadsinterventioner eller tillfälliga kulturhus. Det handlar också om att processerna ska bli så pass generella att motståndet mot att byta ut byggherrar som inte hanterar uppgiften eller bygger i tillräckligt snabb takt är liten. Genom tydligare kravstrukturer i markanvisningsavtal och exploateringsavtal samt mer generell detaljplaner har staden lättare att se till att initiala kravformuleringar åtföljs.

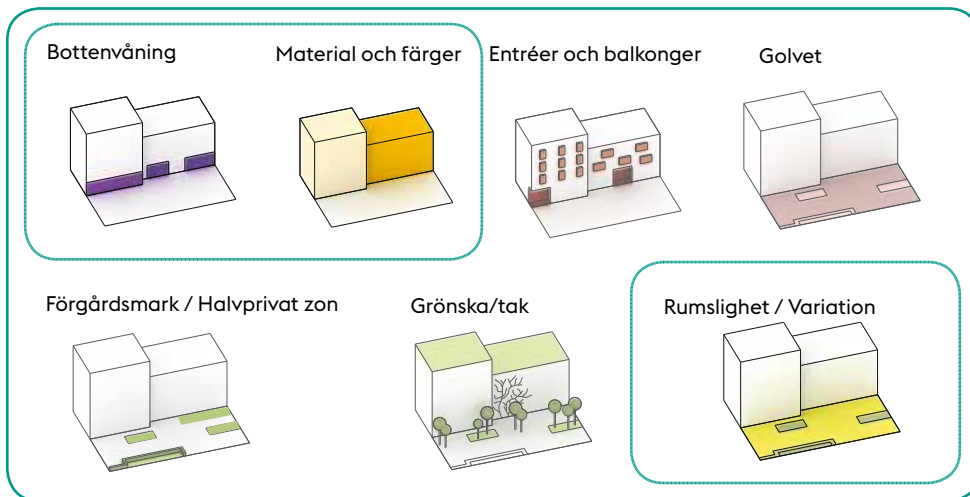
Exempel projektidé som del i en generell planprocess



Idé kring övergripande gemensam volymhantering med tydliga bottenvåningar, relativt enkla hus och en annorlunda bearbetning av tak. Ett förhållningssätt mellan offentligt privat.



Vald grundtypologi. Studie av volymhantering och hur flexibel strukturen kan vara i utbredning och höjd. Planer kan innehålla en antal skiljda grundtypologier för vilka olika "verktygsådor" gäller.



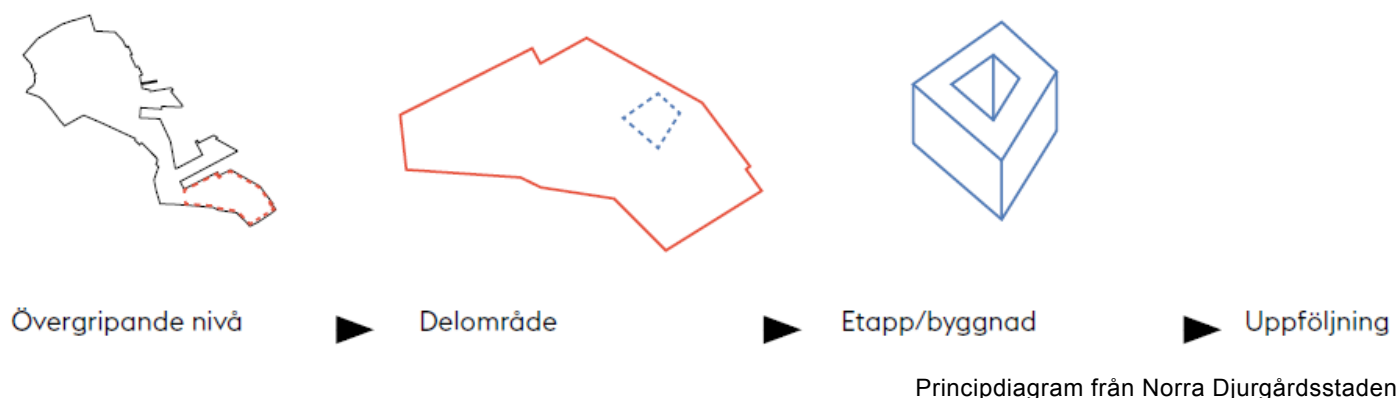
Definiera vilka karaktärer och funktioner som är centrala för att säkerställa kvaliteter och det gemensamma syftet i projektidén. Utveckling av karaktärerna och beskrivning i kvalitetsdokument samt ta fram förslag på regleringar till planbeskrivning/plankarta.



Prövning av projektidé från ankarbyggare i tidigt skede eller efter markanvisning innan granskning för att säkerställa genomförbarhet.

Principillustrationerna har inget samband med konkreta förslag i Fokus Skärholmen.

Olika storlek - olika processer



För att möjliggöra en snabb och generell planering inom Fokus Skärholmen har en gemensam projektmodell utarbetats som ska användas inom planprojekt i Fokus Skärholmen. Projektmodellen syftar till att möjliggöra en mer generell planering inom en relativt snäv tidplan.

Detaljplaneområdena har delats upp i tre olika kategorier, vilka ska hanteras och regleras genom liknande typer av processer. Det som särskiljer projekten är dels om de är initierade innan Fokus Skärholmen startade igång, dels om det är mindre planer med en markanvisad byggaktör eller större projekt utan initiala markanvisningar.

Planer initierade innan Fokus Skärholmen

Planer initierade innan Fokus Skärholmen startades drivs i stort sett enligt rådande praxis. Dvs att exploateringskontoret markanvisar till en aktör och att planarbetet startar efter att markanvisningen är klar. Planen prövas och utformas sedan i nära samarbete med den utvalda byggaktören och planen regleras för att möjliggöra och säkerställa de kvaliteter som redovisats i processen. Detaljplanerna omfattas av Fokus Skärholmens övergripande projektvision och strategier i varierande omfattning, beroende på hur långt planarbetet har fortskridit.

Mindre planer med markanvisad byggaktör

Inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde finns ett antal mindre utpekade områden som är lämpliga för prövning för ny bebyggelse. Det kan röra sig om ett mindre antal bostäder eller tex vårdboenden med specifika projektförutsätt-

ningar. Byggaktör är markanvisad innan planarbetet startar. Dessa planer ska förhålla sig till de övergripande projektmålen och strategierna när det är tillämpligt. Eftersom planerna är relativt små och specifika blir inte målsättningen om flexibla planer lika tillämplig utan planerna kommer i relativt stor utsträckning reglera de enskilda förutsättningar som finns i planerna.

Större projekt i fokusområden

Inom Fokus Skärholmen finns några större fokusområden där staden kommer pröva mer generell planläggning i större planer. Målsättningen i dessa områden är att utgå från Fokus Skärholmens övergripande processmodell, vision och strategier med markanvisningar i senare skeden. Initialt kommer planarbete i några större fokusområden att startas upp men fler område kan följa om enskilda projektfrågor hanteras.

Pågående planer och utredningsområden

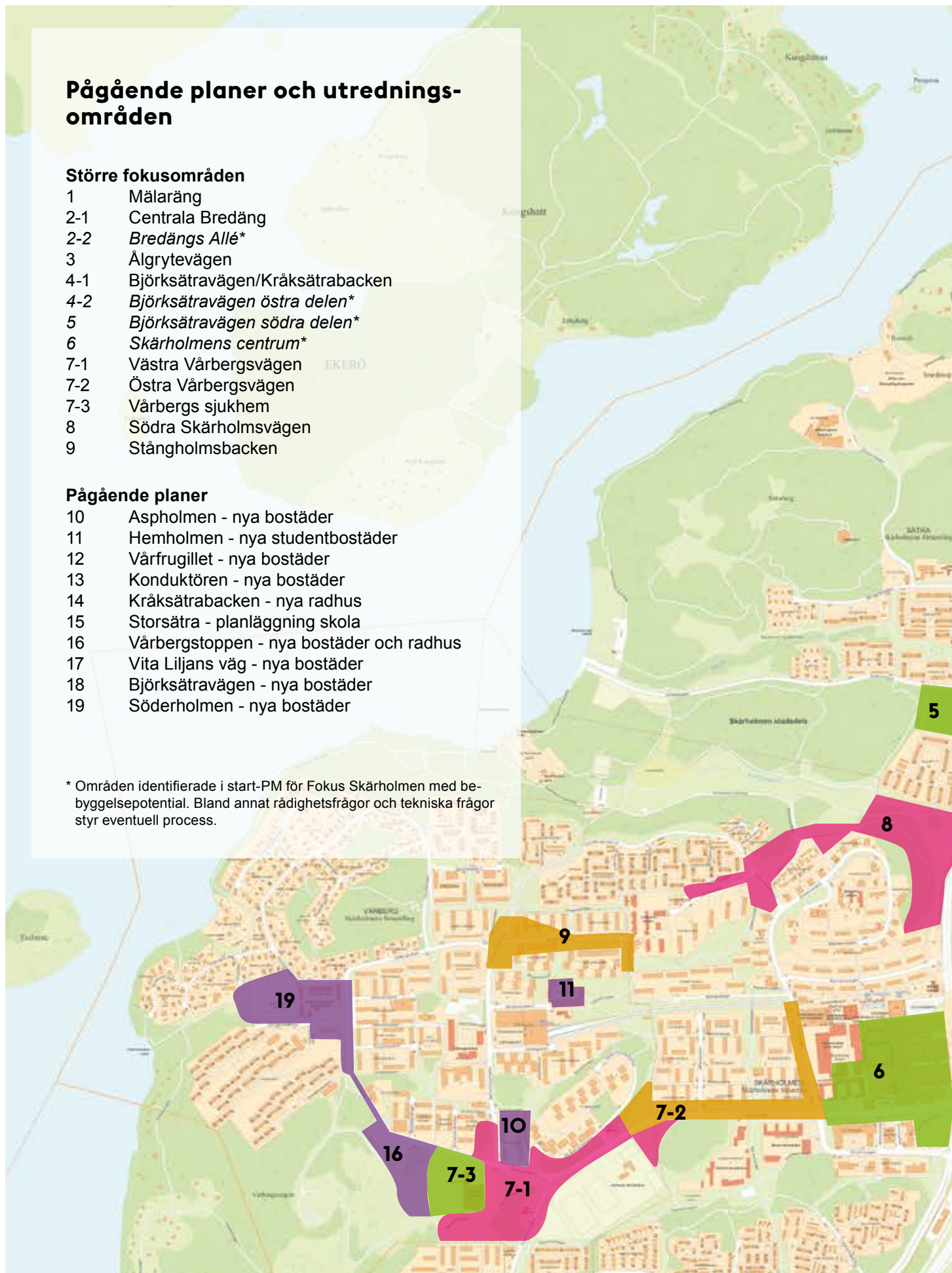
Större fokusområden

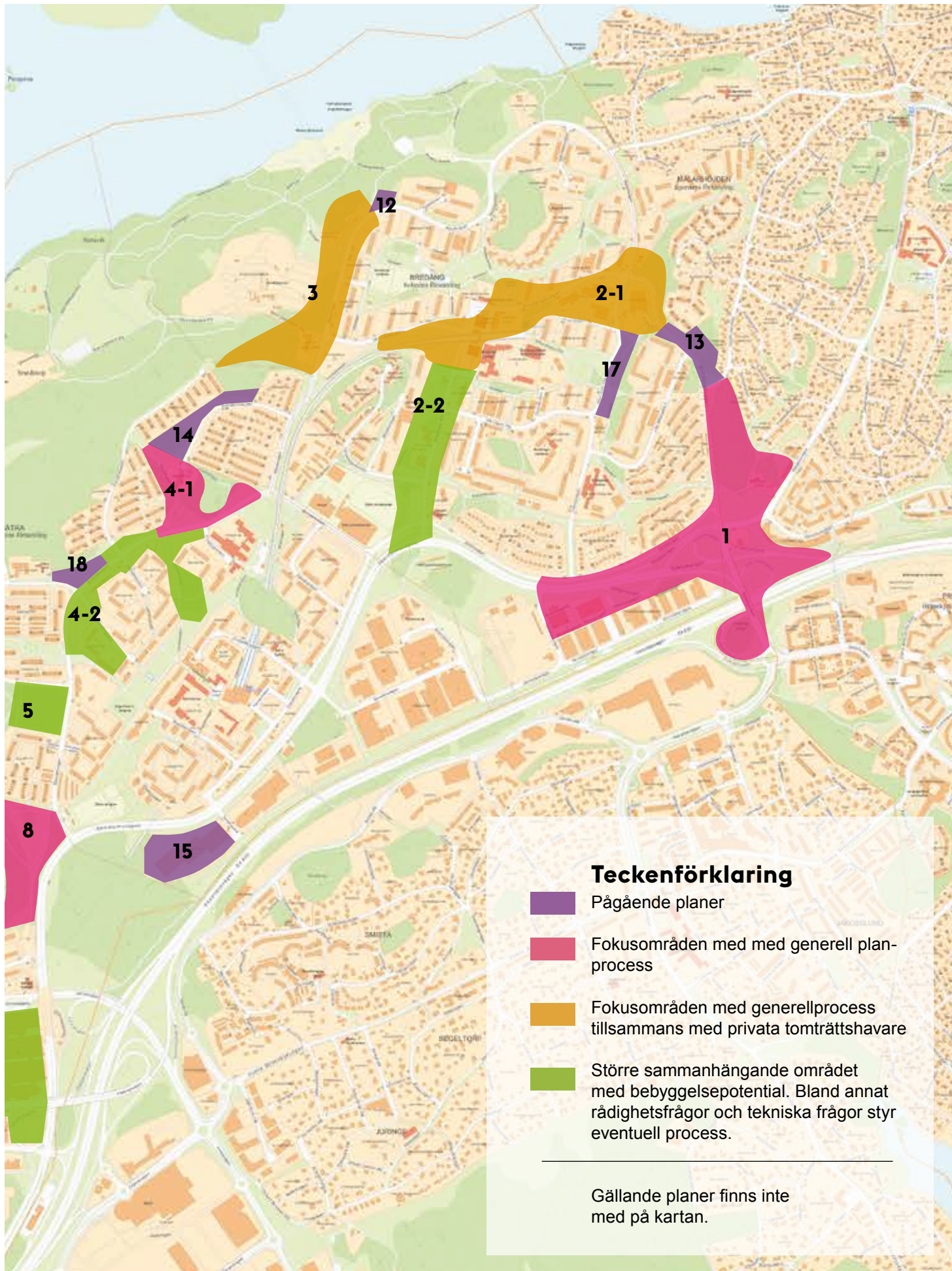
- 1 Mäläräng
- 2-1 Centrala Bredäng
- 2-2 *Bredängs Allé**
- 3 Ålgrytevägen
- 4-1 Björksättravägen/Kråksättrabacken
- 4-2 *Björksättravägen östra delen**
- 5 *Björksättravägen södra delen**
- 6 *Skärholmens centrum**
- 7-1 Västra Vårbergsvägen
- 7-2 Östra Vårbergsvägen
- 7-3 Vårbergs sjukhem
- 8 Södra Skärholmsvägen
- 9 Stångholmsbacken

Pågående planer

- 10 Aspholmen - nya bostäder
- 11 Hemholmen - nya studentbostäder
- 12 Vårfrugillet - nya bostäder
- 13 Konduktören - nya bostäder
- 14 Kråksättrabacken - nya radhus
- 15 Storsätra - planläggning skola
- 16 Vårbergstoppen - nya bostäder och radhus
- 17 Vita Liljans väg - nya bostäder
- 18 Björksättravägen - nya bostäder
- 19 Söderholmen - nya bostäder

* Områden identifierade i start-PM för Fokus Skärholmen med byggelsepotential. Bland annat rådighetsfrågor och tekniska frågor styr eventuell process.





Teckenförklaring

- Pågående planer
- Fokusområden med med generell plan-process
- Fokusområden med generellprocess tillsammans med privata tomträttsinnehavare
- Större sammanhängande området med bebyggelsepotential. Bland annat rådighetsfrågor och tekniska frågor styr eventuell process.

Gällande planer finns inte med på kartan.

