

# Fokus Skärholmen

# Agenda

**Fokus Skärholmen**, Karin Ahlzén, Sara Heppling Trygg

**Social hållbarhet i Fokus Skärholmen**, Carlos Rojas

**Aktuella detaljplaner**, Joel Berring

**Jämförelseförfarande inför direktanvisning**, Louise Bill

**Frågor**

**Besök på projektkontoret/utställningslokalen**

# Välkommen till Skärholmen!



Karin Ahlzén, projektchef Fokus Skärholmen

Sara Heppling Trygg, biträdande projektchef Fokus Skärholmen





# Välkommen till Skärholmen!









”I förhoppning att Skärholmen skall motsvara allas förväntningar om en bättre stad, en stad för lyckligare människor, en stad för ett rikare liv, kort sagt: en stad att leva i! förklarar jag Skärholmen centrum för invigt.”



**Vi ses i Skärholmen den 8/9!**

Gulins och Pepita växer med nya modehus i Skärholmen — bilålderns storcentrum. Skapat för 300.000 människor. Med 75 specialaffärer och 2 varuhus. Och P-hus för 4.000 bilar.

*Prins Bertils tal vid invigningen av Skärholmen centrum 8 september 1968*



# Bakgrund och förutsättningar

- I budget 2016 har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att genomföra projektet Fokus Skärholmen, med ambitionen att **>4 000 nya bostäder** ska byggas i Skärholmens stadsdelsnämndsområde.
  - nya bostäder med olika upplåtelseformer
  - skolor, service, arbetsplatser och attraktiva offentliga rum
- I juni 2016 beslutade kommunfullmäktige att göra Fokus Skärholmen till ett **profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling**
  - utvecklat arbetssätt, process och metod
  - samordning med lokala utvecklingsprogram
- I mars 2017 beslutades om en förstärkt projektstyrning med styrgrupp, projektchef, biträdande projektchef i syfte att **samordna stadens förvaltningar och bolag, stärka det lokala perspektivet och samordna kommunikationen.**

# Vision och mål - utgångspunkter



Ett Stockholm för alla

- Växande stad
- Sammanhängande
- God offentlig miljö
- Klimatsmart och tålig

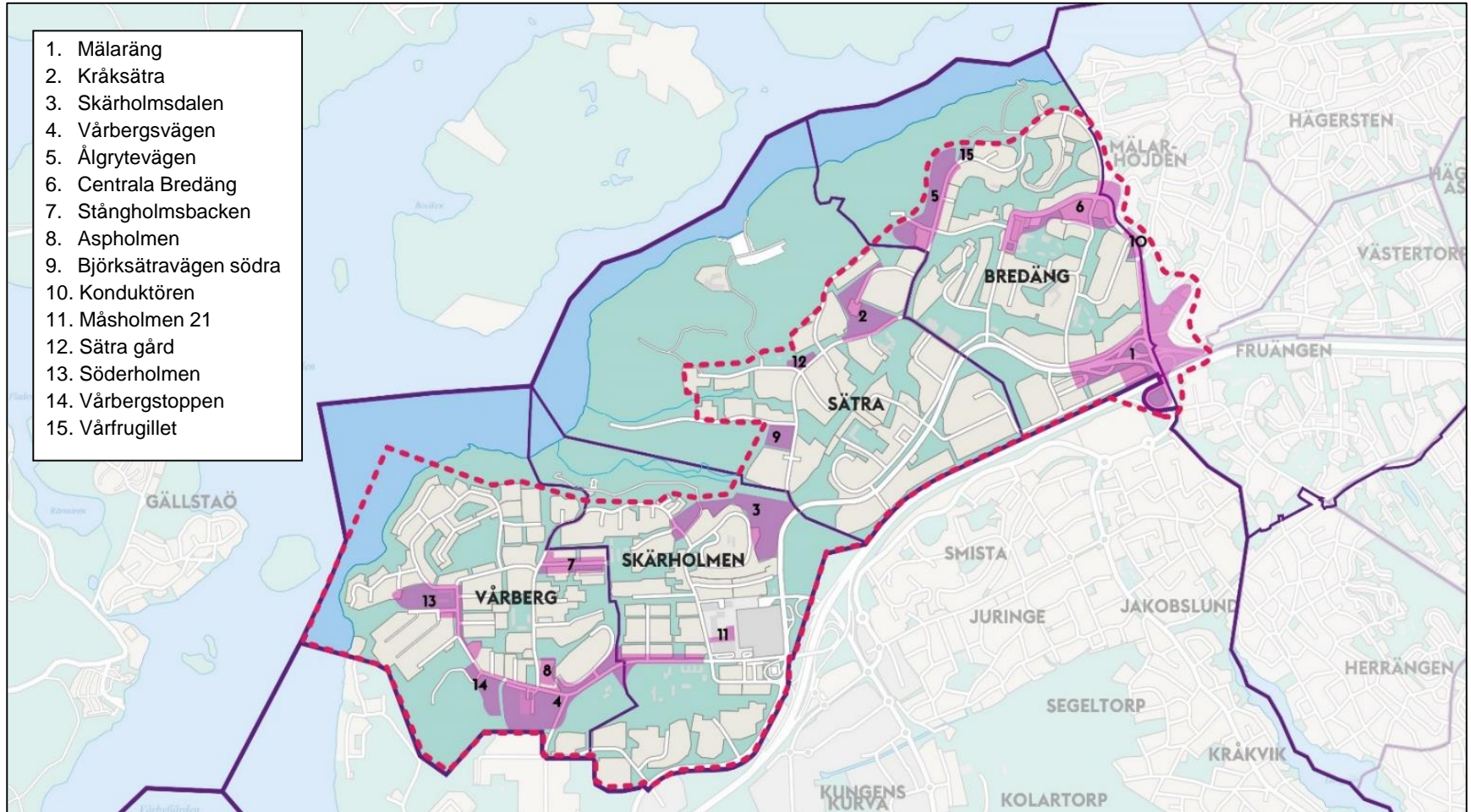
- Uppväxtvillkor och utbildning
- Arbete och försörjning
- Kultur och idrott
- Boende och stadsmiljö



# Profilprojekt för social hållbarhet - LUP

- **Barn i Vårberg går i förskola**
  - introduktionsförskola, familjecentral
- **Barn i Vårberg fullföljer grundskolan med godkända betyg**
  - team för att stötta skolan, mentorsprogram
- **Kvinnor i Vårberg har goda livschanser**
  - aktiviteter, socialt företagande, skräddarsydda utbildningar inom bristyrken
- **Unga vuxna, 16-29 år, som inte har försörjningsstöd eller är i arbete eller studier är inskrivna på Jobbtorg**
  - SIG-insatser, skräddarsydda utbildningar
- **Unga är engagerade i kultur och idrott**
  - multifunktionella platser, El sistema, verksamhetsstöd för jämställda lokaler, sport trucks
- **Medborgare i Vårberg är trygga**
  - medborgarvärdar, städområden, grannsamverkan, samverkan runt centrum
- **Skärholmen är en levande stadsdel med olika mötesplatser för arbete, studier, kultur, idrott och service**

# Pågående planer 4000 → 6300 bostäder





# Fokus Skärholmen



# Välkommen till Skärholmen!



# Delaktig och lärande



# Lokalt förankrad process

- **Tidig dialog:**  
”bästa platsen”, barnkonsekvensanalys
- **Workshops** med byggherrar, arkitekter, konsulter, förvaltningar
  - Sammanhållen uppfattning om social hållbarhet
  - Frågor från de olika aktörerna
- **Kunskapsinhämtning:**  
fördjupade intervjuer med 150-200 invånare
  - fokusgrupper: kvinnor, barn och unga, tjejer, SFI mm



# Samverkan med externa aktörer

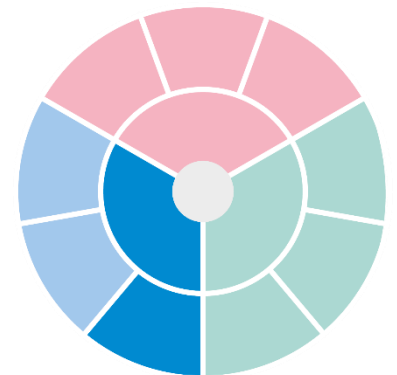
- Ankarbygggherrar
- Centrumägarna
- Skafast – Skärholmens fastighetsägarförening - trygghetscertifiering





# Samverkan med externa aktörer - FoU

- **Decode** – KTH och SU
- **Gålöstiftelsen** – barn och ungdomar i utsatta livsmiljöer
- **H2020** - How to use NBS to increase ecological and social sustainability in a growing green suburb?
- **Byggemenskaper** – KTH och Färgfabriken
- mm mm



# Levande och innehållsrik



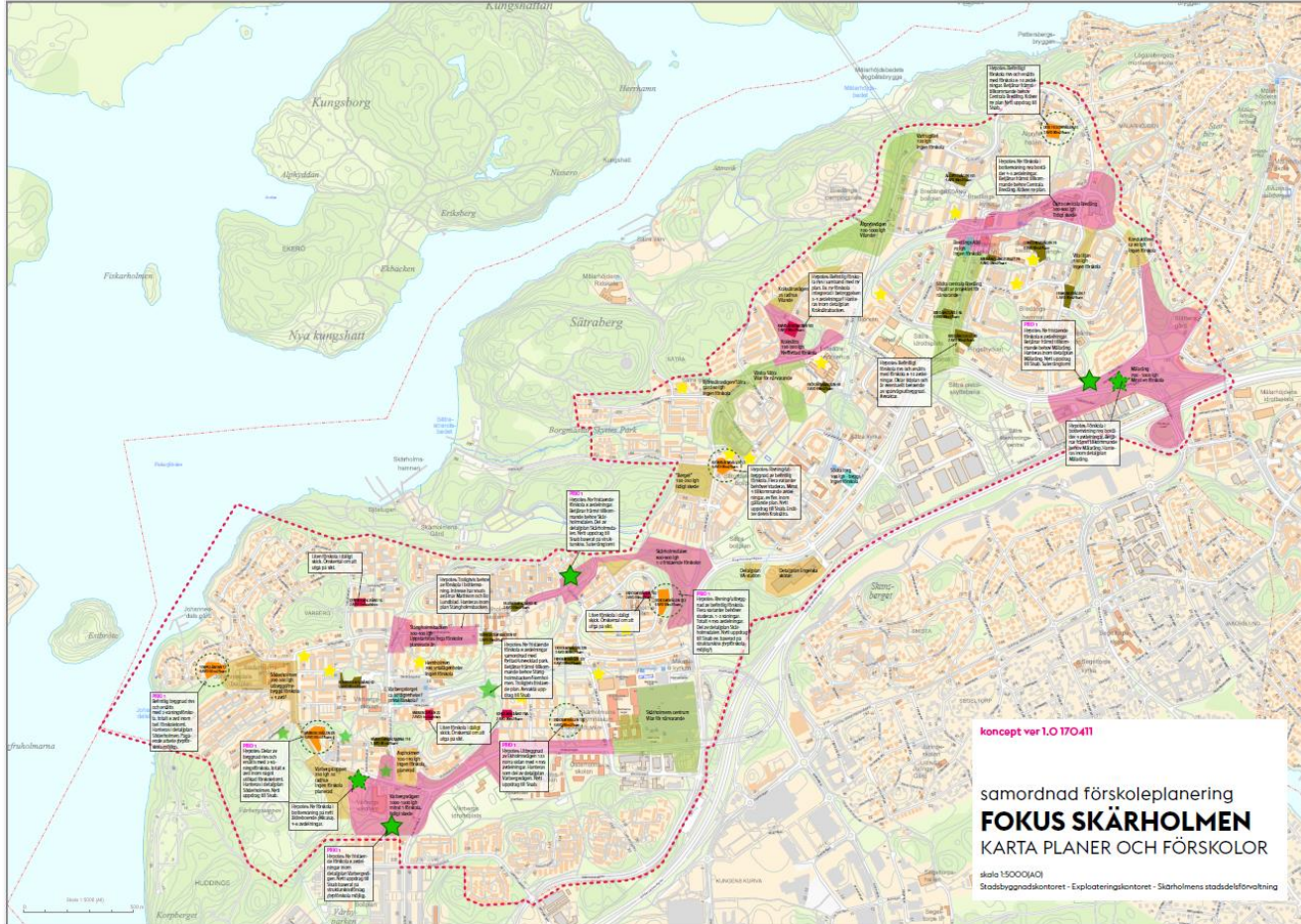
# Stärka lokala centrum



Sättra Centrum, Ahnström&Pyk, bild: White arkitekter



# Barn och unga i fokus



Samordnad förskoleplanering, SBK, Explo, SDF, SISAB





# Barn och unga i fokus



Vårbergs IP – Idrottsförvaltningen, Fastighetskontoret



# Kultur som drivkraft



Torsdagsklubben i Värbergs centrum





# Kultur som drivkraft



Designlab S i Skärholmen



# Kultur som drivkraft



*Kummelholmen konsthall i Värberg*



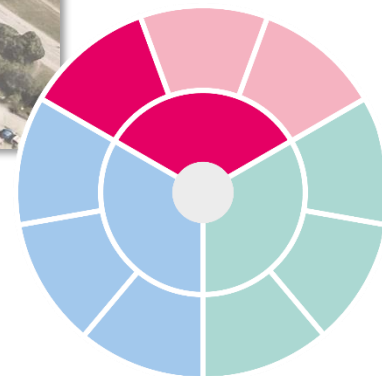
# Sammanhållen och varierad



# Fler bostäder...



Vårbergsvägen

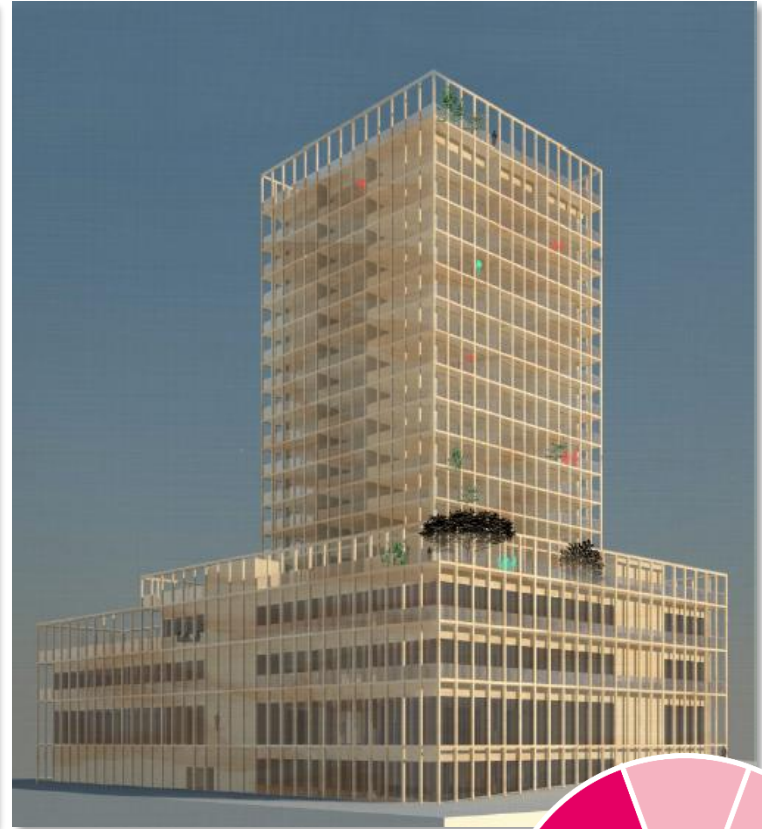




# ...fler funktioner



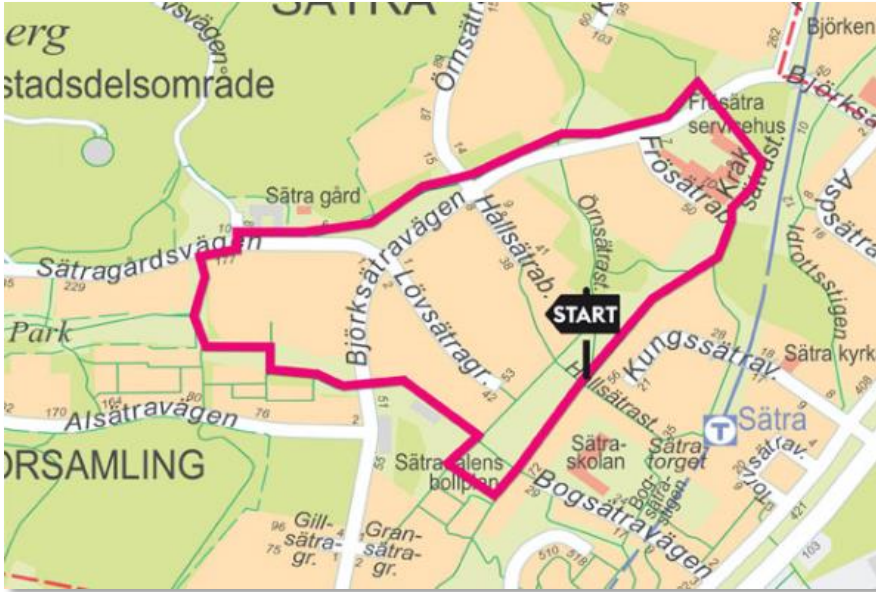
Stockholmshems nya huvudkontor, arkitekt Per Söderberg arkitektkontor



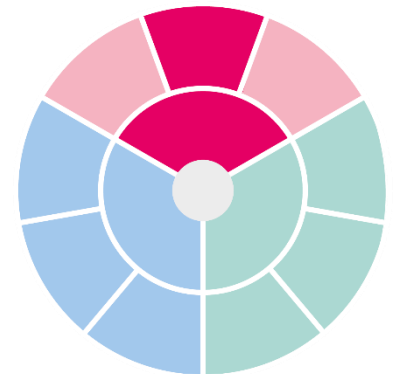
# ...fler funktioner



# Trygga och jämlika offentliga rum



Sättra motionsspår

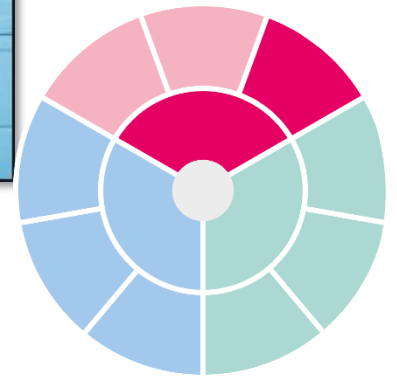




# Tillgängliggör och utveckla natur och parker



Vårbergstoppen





# Välkommen till Skärholmen!





# Social hållbarhet i Fokus Skärholmen

Carlos Rojas, Sweden research



# Prioriteringar

**Flickors och kvinnors tillgång till  
de offentliga rummen**

**Barn och ungas aktivitet inom  
kultur och idrott**

**Sysselsättningsgraden bland  
16- till 29-åringar**

**Föräldrars val att låta sina barn  
gå på förskola**

**Boende och stadsmiljöer för  
lokala behov**

**Tryggheten i Vårberg**

**Delaktighet och kunskap**

# Prioriteringar

**Flickors och kvinnors tillgång till de offentliga rummen**

Flickor och kvinnor boende i stadsdelarna involveras i planeringen av byggnation och utemiljöer

**Barn och ungas aktivitet inom kultur och idrott**

Aktiviteter i de offentliga rummen sker i samverkan mellan lokala aktörer och aktörer verksamma i stadsbyggnadsprocesserna.

**Sysselsättningsgraden bland 16- till 29-åringar**

Aktörer med verksamhet i stadsdelarna rekryterar boende i stadsdelarna

**Föräldrars val att låta sina barn gå på förskola**

Föräldrar till barn i förskoleålder får information om förskolan

**Boende och stadsmiljöer för lokala behov**

Bostäder med fyra eller fler rum utöver kök byggs och nybyggda bostäder görs tillgängliga för befintliga invånare i första hand

**Tryggheten i Vårberg**

Aktiviteter som har positiv effekt på den upplevda tryggheten genomförs

**Delaktighet och kunskap**

Systematisera arbetssätt för delaktighet som genererar kunskap om stadsdelsområdet





**Byggandet är välkommet**

**Större lägenheter  
prioriterat**

**Husen ska helst passa in,  
men vara olika dagens hus**

**Modernt och fräscht  
≈ ljust och glas**

*”Vi bor i en trea och är fem syskon. Det är jobbigt, vi måste dela rum. Jag har en bror, när han är äldre så kommer han behöva ett eget rum. Då kommer jag och mamma och min lillasyster dela. Mamma tänker att vi ska flytta men vi vill gå kvar i samma skola.”*

*”Jag tycker det ska passa in och att det ska vara stort. För många som hänger i centrum hänger där för att deras lägenheter med familjen är för liten. De delar rum med syskonen. Så många är ute istället för inne.”*

*”Det är ganska najs med höghus också. Viktigaste är hur det ser ut inne i huset, inte utanför.”*

*”Det ska passa in i byggnationen. Fräscha upp de byggnader som redan finns så att de passar med de nya. Jämlikt, på något sätt.”*

*”Det ska se lite mer modernt ut. Lite mer i glas och i vitt, inte tegelsten.”*

*”Där vi bor är det nedgångna fasader. Så klart det ska passa in och ändå vara fräscht och snyggt. En röd tråd. Ingen megadesign.”*



**Platser för aktivitet,  
gärna för barn**

**Organiserade aktiviteter**

**Utemiljön renare**

**Service, vård, bank etc**

*”Mer aktivitetscentrum på vintern för barn.”*

*”Fastighetsägarna måste ta sitt ansvar. Om de inte klipper gräsmattan, då ger det dålig signal.”*

*”När jag var med på löpträning, blev det stor förändring med att vi kan ta platser ute. Det var ingen som stoppade oss. Jag springer precis som männen och svenskarna.”*

*”Att barn ska gå ut mer är viktigast. Nu håller alla på med mobiler. Man bör gå ut mer och hänga med vänner. Jag går till min bästa vän varje dag. Trots att han är äldre än mig ses vi. Det är viktigt att vara ute. Man får chans med livet en gång. Man kan bara vara barn en gång i livet och sen blir man äldre. Live in the moment hellre än att vara hemma och vara tråkig.”*

**Vårbergs Centrum  
är den otrygga platsen**

**De som undviker särskilda platser  
är barn och kvinnor**

**Barn mer rädda för berusade  
än för ungdomsgång**

**Omhändertagen utemiljö  
skapar trygghet**

**Liksom bättre rykte,  
färre män, och kvarboende**



*”Jag hatar de som dricker öl och brukar gå runt där. För de är jobbiga, när de tittar på oss och kommer emot oss.”*

*”Vårbergs centrum, det är inte lugnt. Det är såhär... människor som är ute på natten. Det är alkoholister i Vårbergs centrum. Jag såg en kille, han sov när han stod upp.”*

*”Jag skulle gå ut mer om killarna slutar hänga i centrum. Då skulle jag inte känna obehag av att gå och handla till exempel.”*

*”De skulle renovera Vårbergs centrum och ha mer trygga platser, mer folk som kommer och familjer. De har inte såna platser i Vårberg där man kan ta sina barn och sitta.”*

*”Det brukar gå runt konstiga såna här som är fulla och går runt och sitter och tittar på. De följer efter när man går.”*

*”Själva centrum var lugnare förut. Inte så många pojkar som stod där förut. Nu killar som röker. Nu är jag rädd att gå där på kvällen för det är så många killar. Jag vet inte vad som har hänt, om de bråkar om hasch och sånt.”*



**Byggandet är välkommet**

**Större lägenheter  
prioriterat**

**Husen ska helst passa in,  
men vara olika dagens hus**

**Modernt och fräscht  
≈ ljust och glas**

**Vårbergs Centrum  
är den otrygga platsen**

**De som undviker särskilda platser  
är barn och kvinnor**

**Barn mer rädda för berusade  
än för ungdomsgång**

**Omhändertagen utemiljö  
skapar trygghet**

**Liksom bättre rykte,  
färre män, och kvarboende**

**Platser för aktivitet,  
gärna för barn**

**Organiserade aktiviteter**

**Utemiljön renare**

**Service, vård, bank etc**



*”Det är mycket kontakter man måste ha inom arbetslivet. Jag får inga jobb, jag vet inte varför, jag gör mitt bästa. Vi får se vad som händer.”*

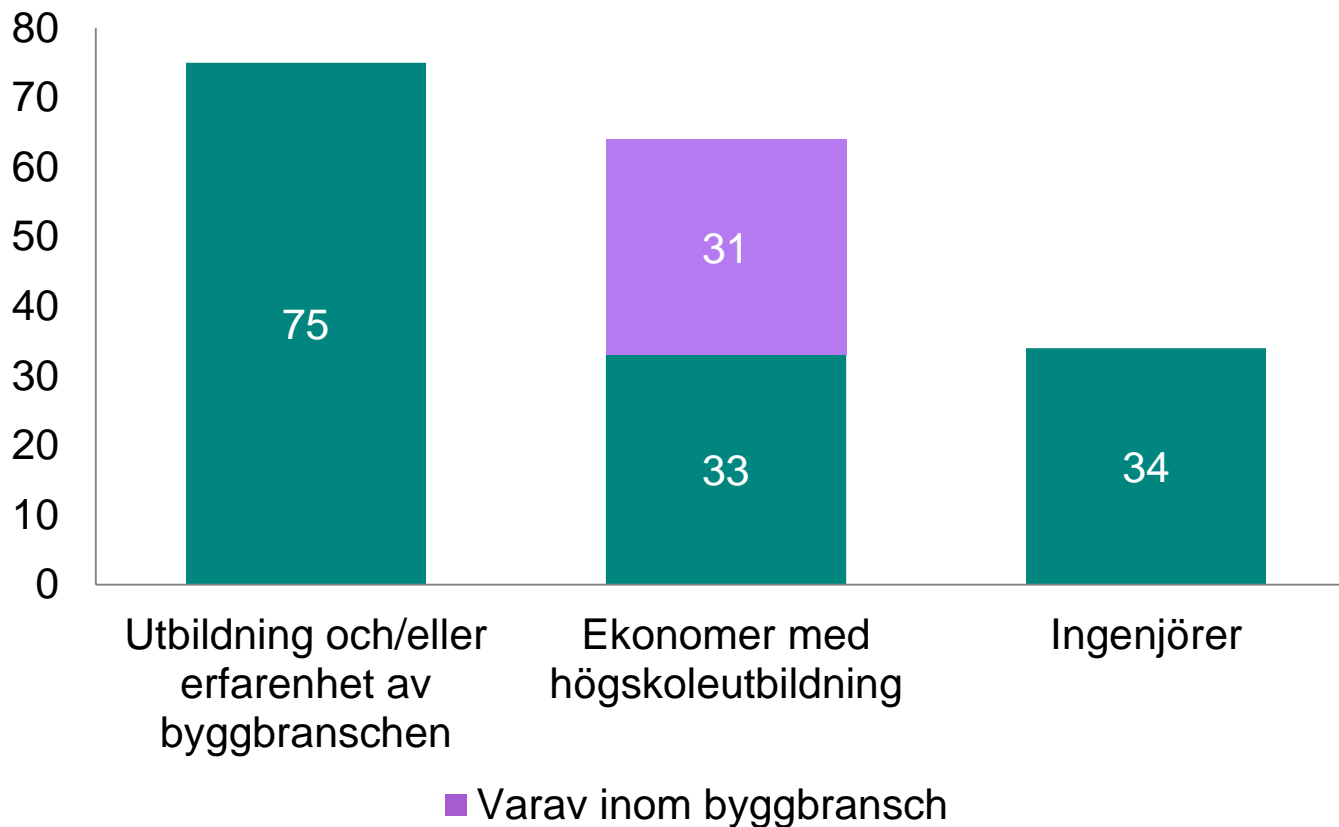
*”Det finns inte jobb. Man hittar men det räcker inte med språket.”*

*”Jag tror det kan bli mer jobb när de bygger. Om det blir bra ändras väldigt mycket. Fler bostäder kan leda till bättre business och affärer.”*

*”De som ger kontrakt ger dem till Företag och inte privatpersoner. Som städning. Men jag skulle vara intresserad av städning eftersom jag inte pratar svenska. När jag är klar med SFI vill jag bli sjuksyster.”*



# Inskrivna på Arbetsförmedlingen Skärholmen

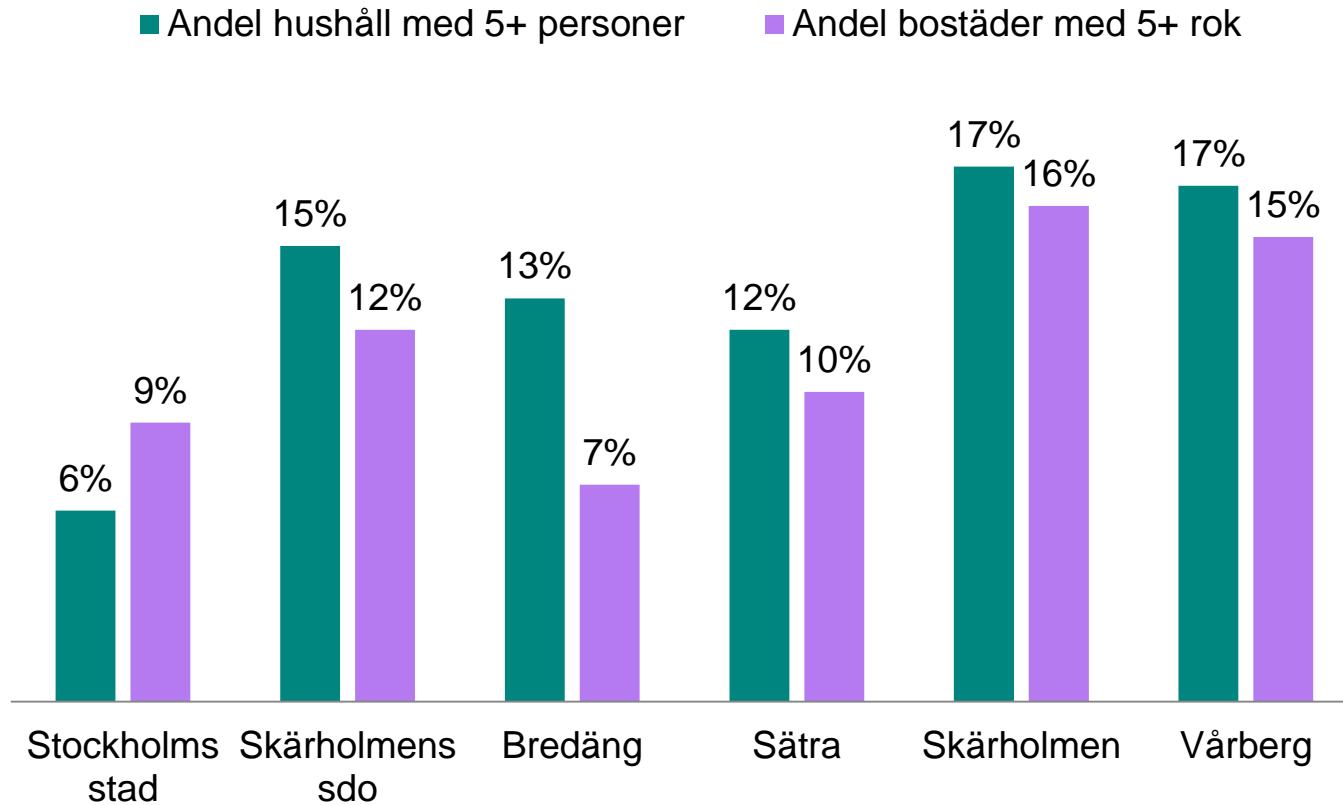


Källa: Arbetsförmedlingen 2017





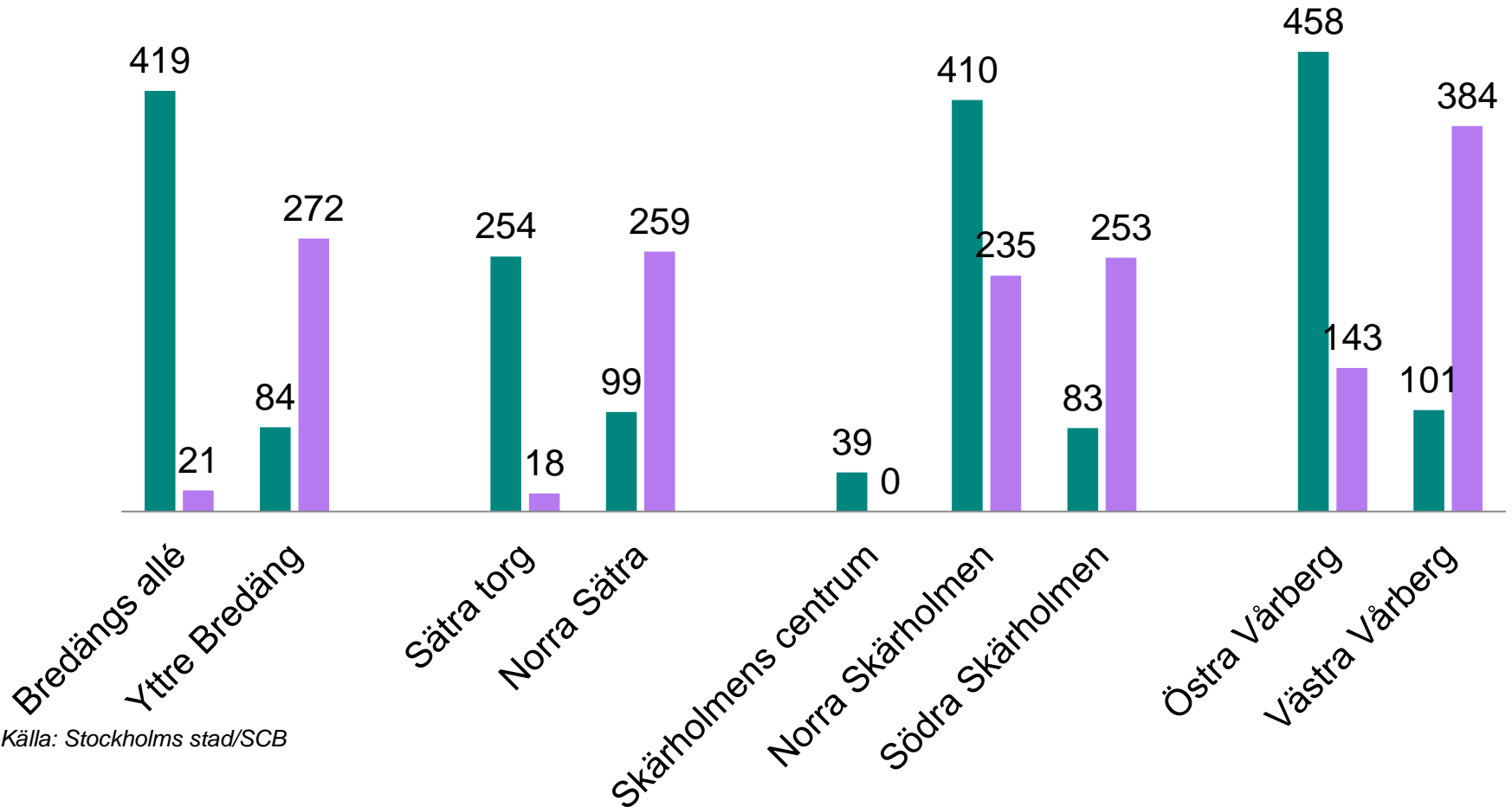
# Storlek på hushåll ≠ storlek på bostäder



Källa: Stockholms stad/SCB

# Storlek på hushåll ≠ storlek på bostäder

■ Hushåll med 5+ personer    ■ Bostäder med 5+ rok

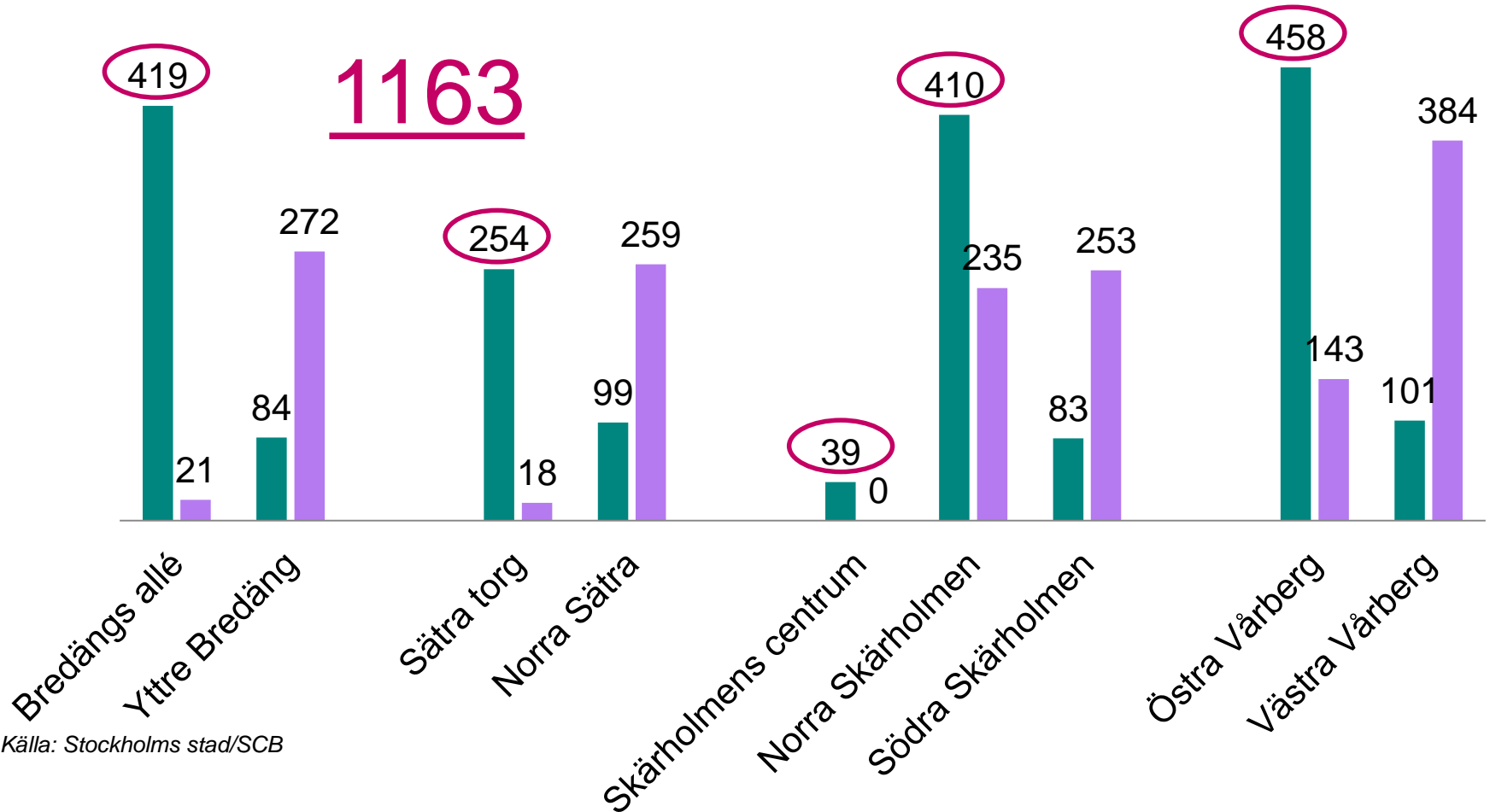


Källa: Stockholms stad/SCB



# Storlek på hushåll ≠ storlek på bostäder

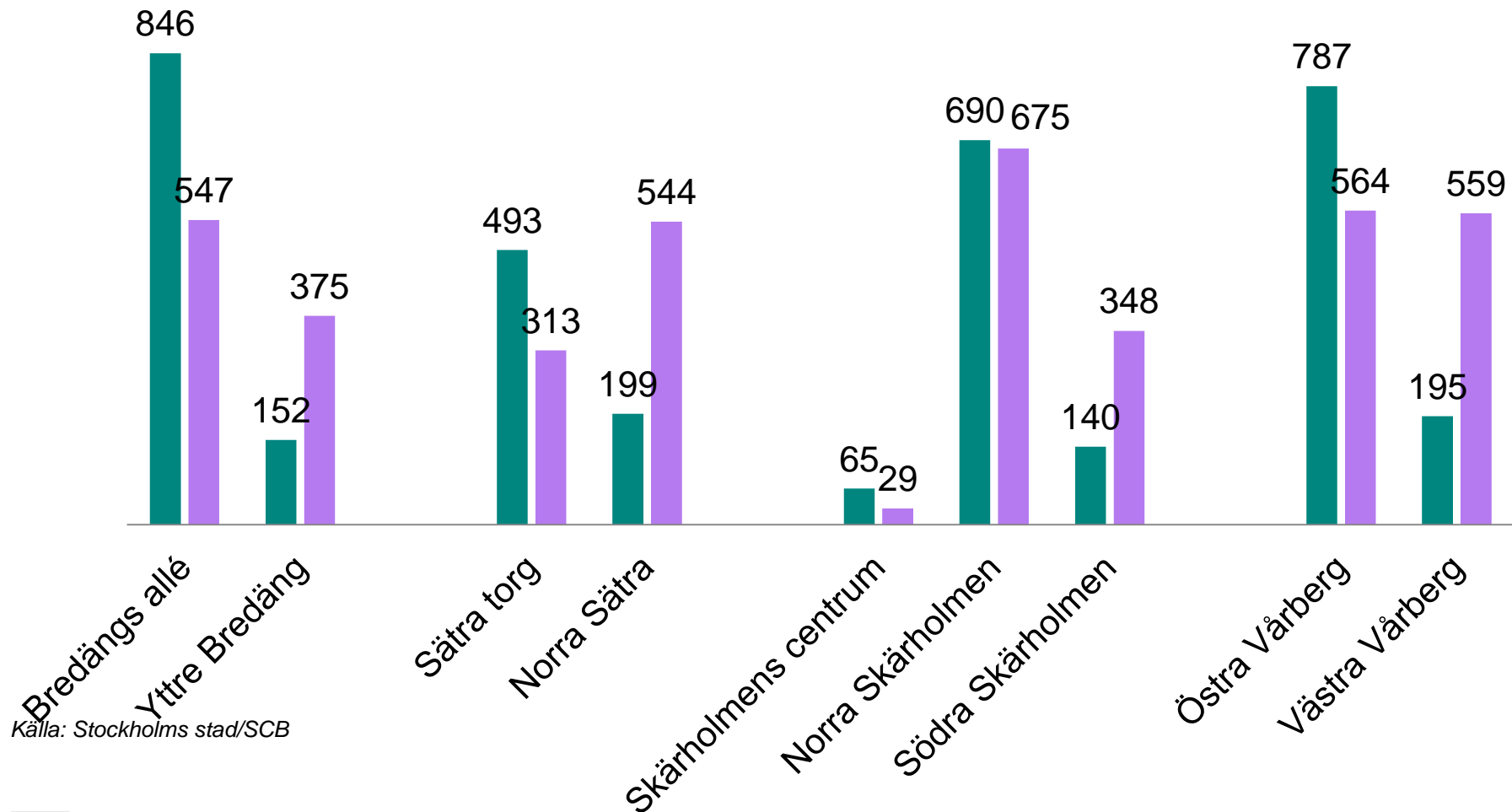
■ Hushåll med 5+ personer   ■ Bostäder med 5+ rok



Källa: Stockholms stad/SCB

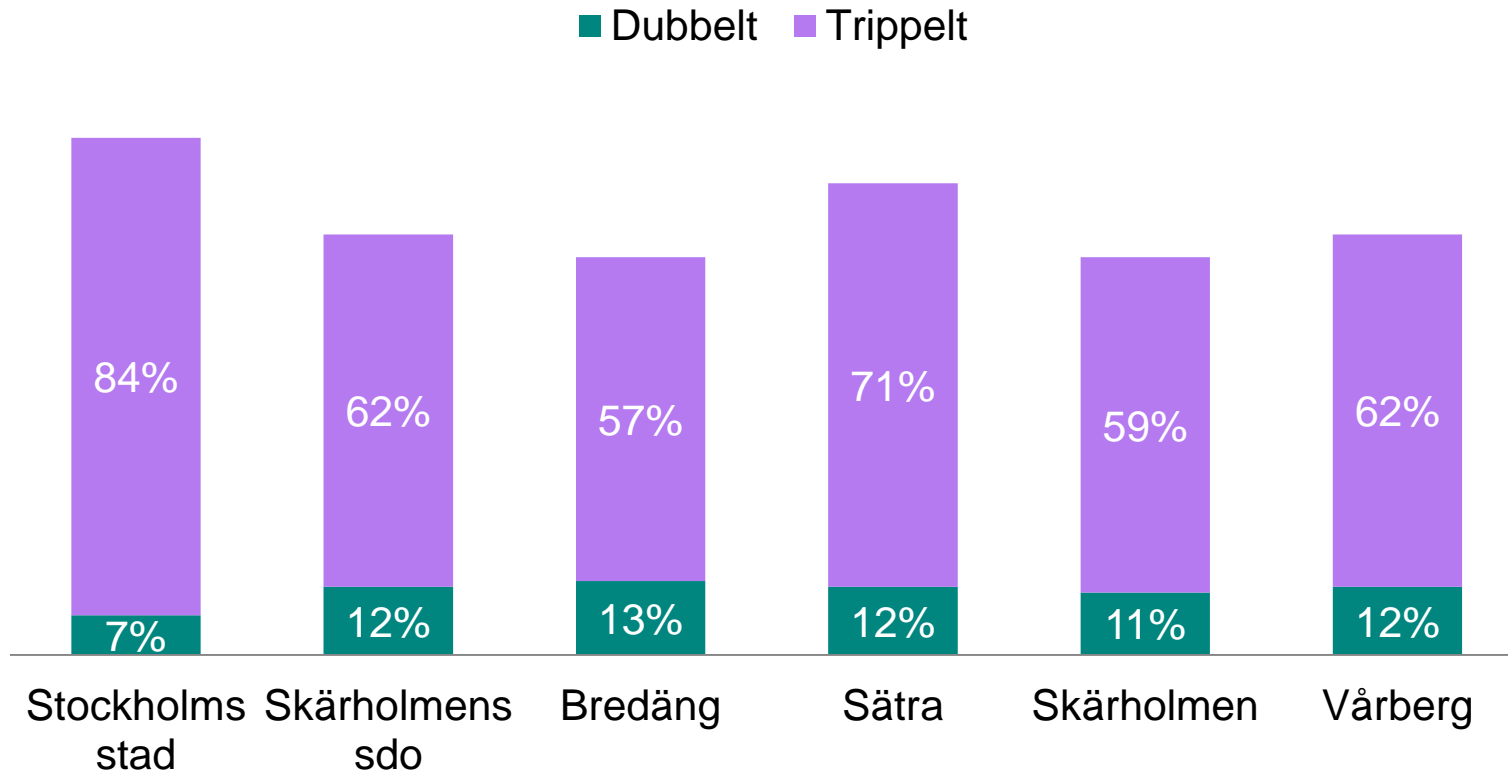
# Storlek på hushåll ≠ storlek på bostäder

■ Hushåll med 4+ personer    ■ Bostäder med 4+ rok



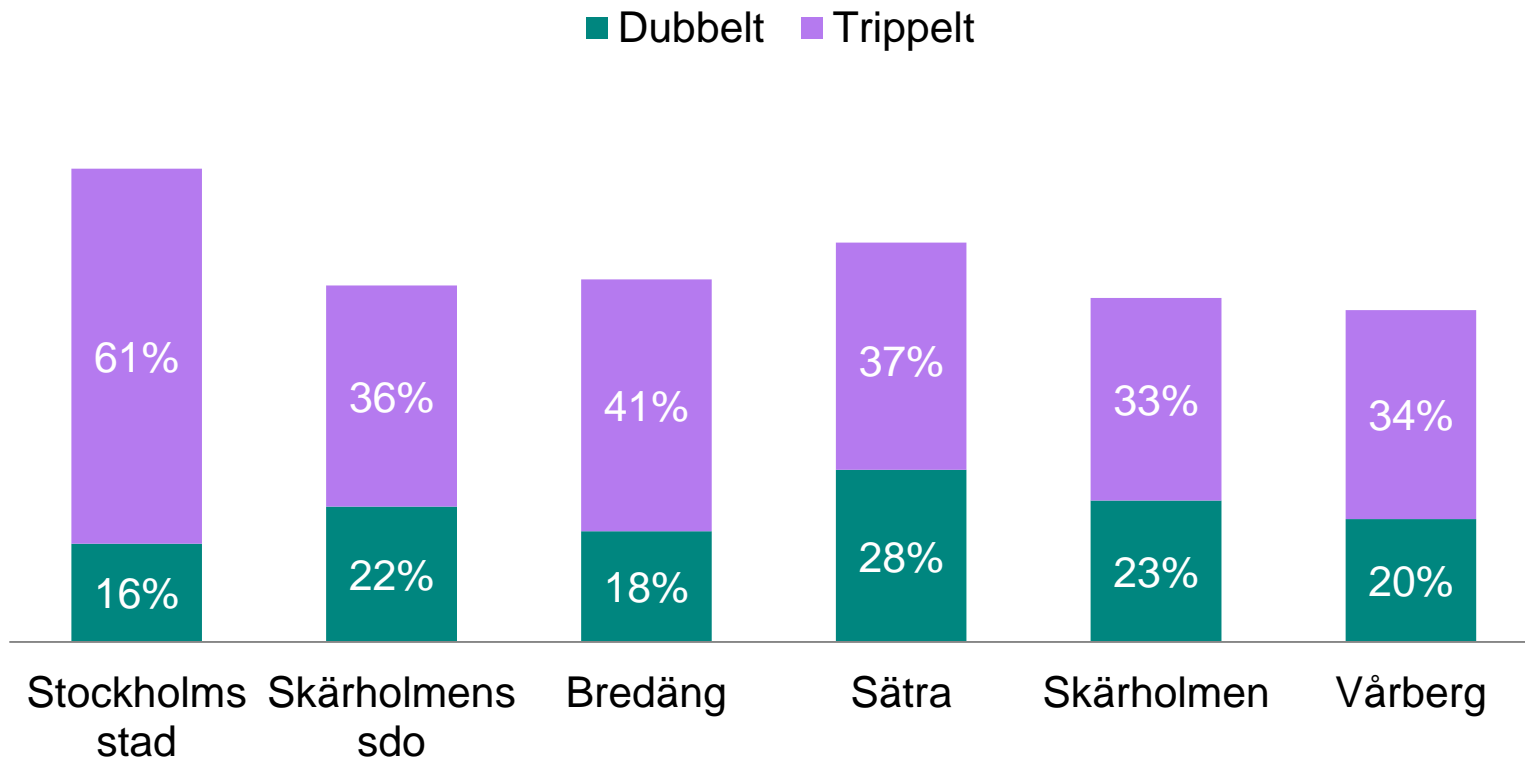
Källa: Stockholms stad/SCB

# Inkomst för hushåll med 2 barn jämfört med hyra för nyproducerad 4 rok



Källa: Stockholms stads bostadsförmedling juli 2017

# Inkomst för hushåll med 3+ barn jämfört med hyra för nyproducerad 5 rok



Källa: Stockholms stads bostadsförmedling juli 2017



# Tack!

[carlos@swedenresearch.se](mailto:carlos@swedenresearch.se)





# Aktuella detaljplaner

Joel Berring, stadsbyggnadskontoret





# Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen

Fyra strategier:

- Allsidiga boendemiljöer
- Ett promenadvänligt gång och gatunät
- Mångfald av gemensamma rum
- Lokalt förankrad process







# Med stadsbyggandet som motor utvecklas HELA Skärholmen



**Söderholmen**

**Vårbergsvägen**

**Skärholmsdalen**

**Mälaräng**

**Totalt**  
ca 3700 bostäder  
3 F-9 skolor  
5 nya och  
3 utbyggda förskolor  
Ny handel  
och mycket mer...

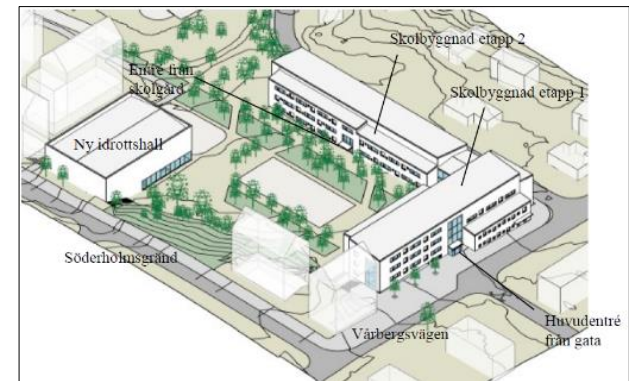
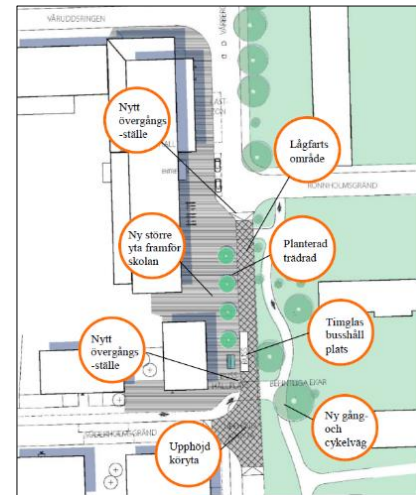
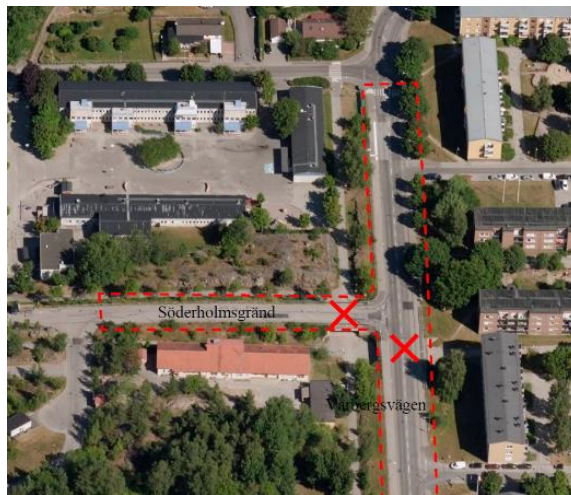


# Detaljplan Söderholmen

ca 300 bostäder, utbyggd skola (F-9 900 elever),  
två utbyggda förskolor, ombyggda gator och  
utveckling av park och idrott

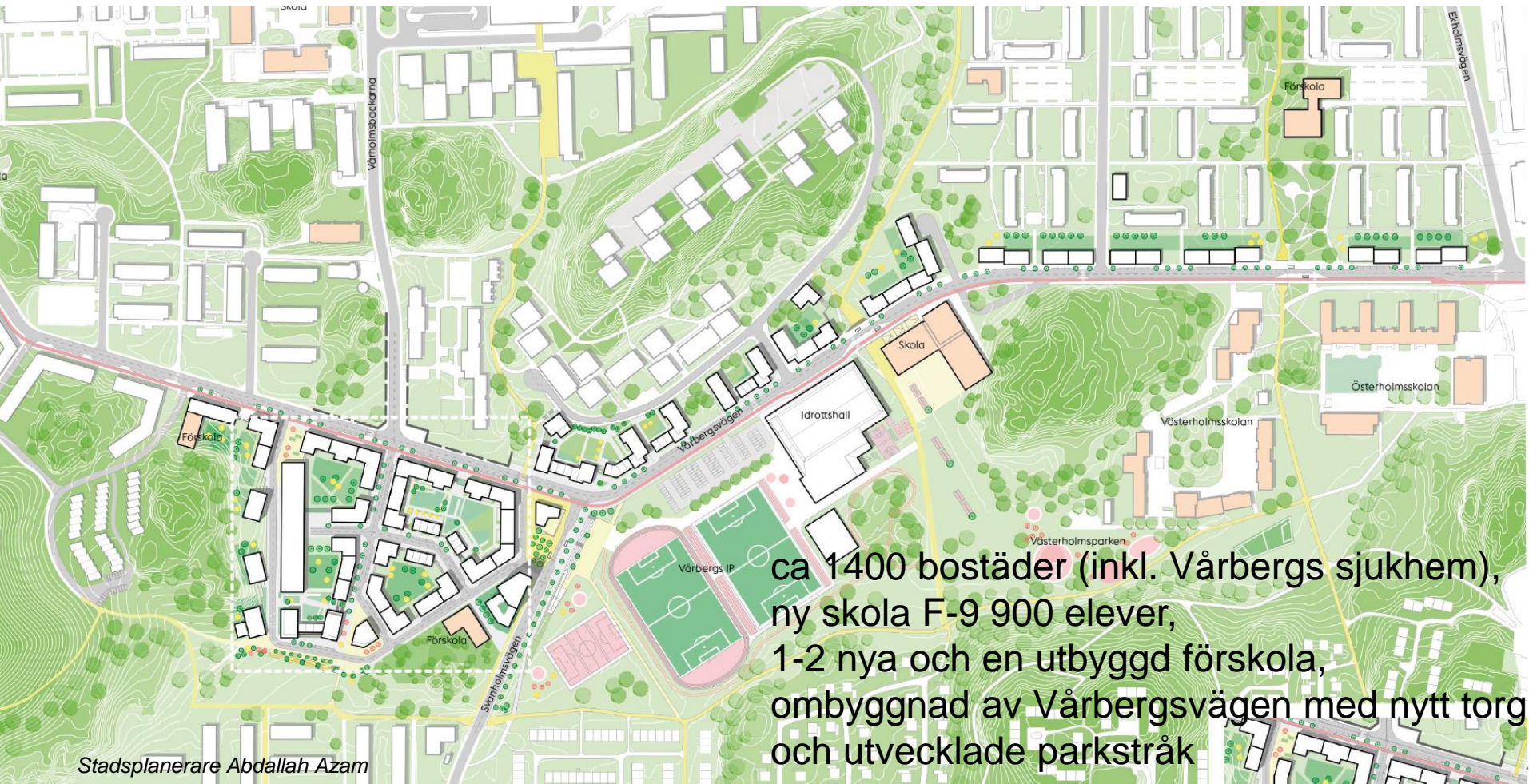
Stadsplanerare Pontus Bodén







# Detaljplan Vårbergsvägen





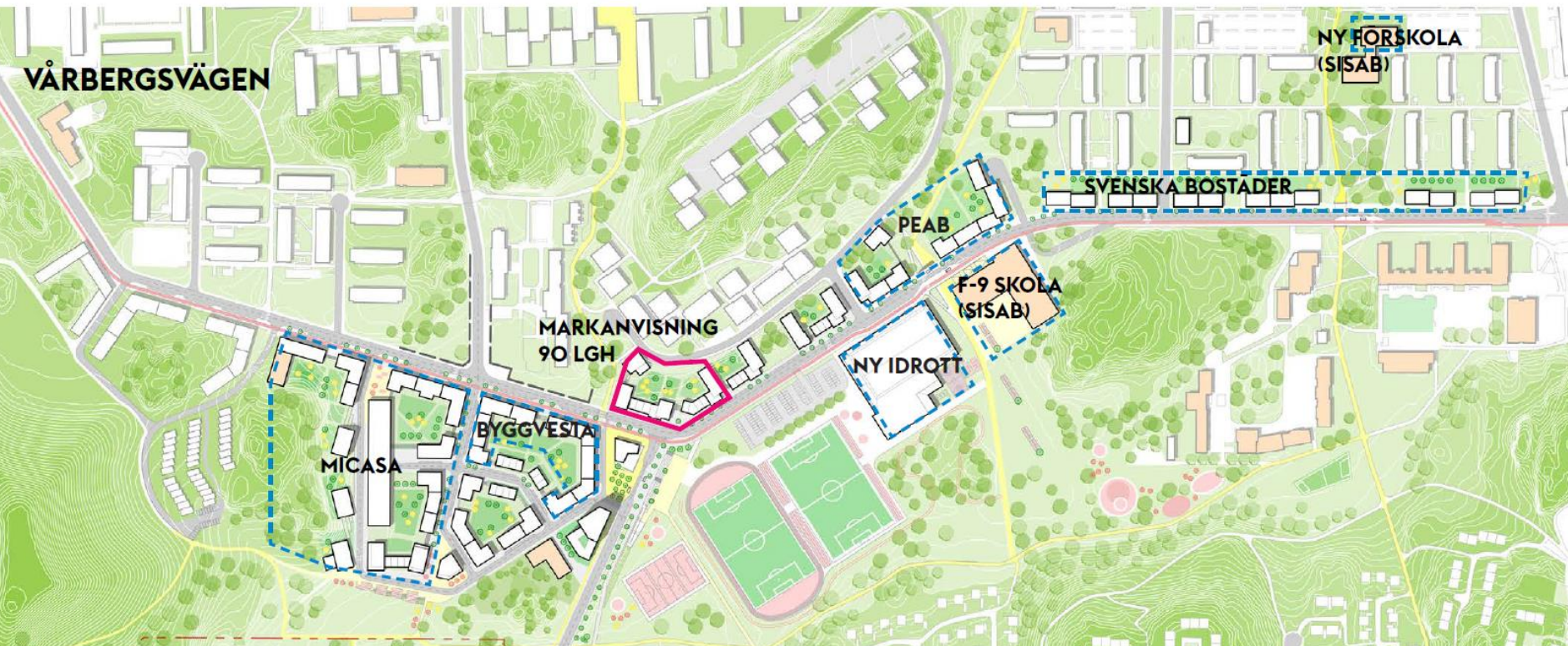


arkitekt: *Tovatt architects*





# Tilldelningsområde Vårbergsvägen



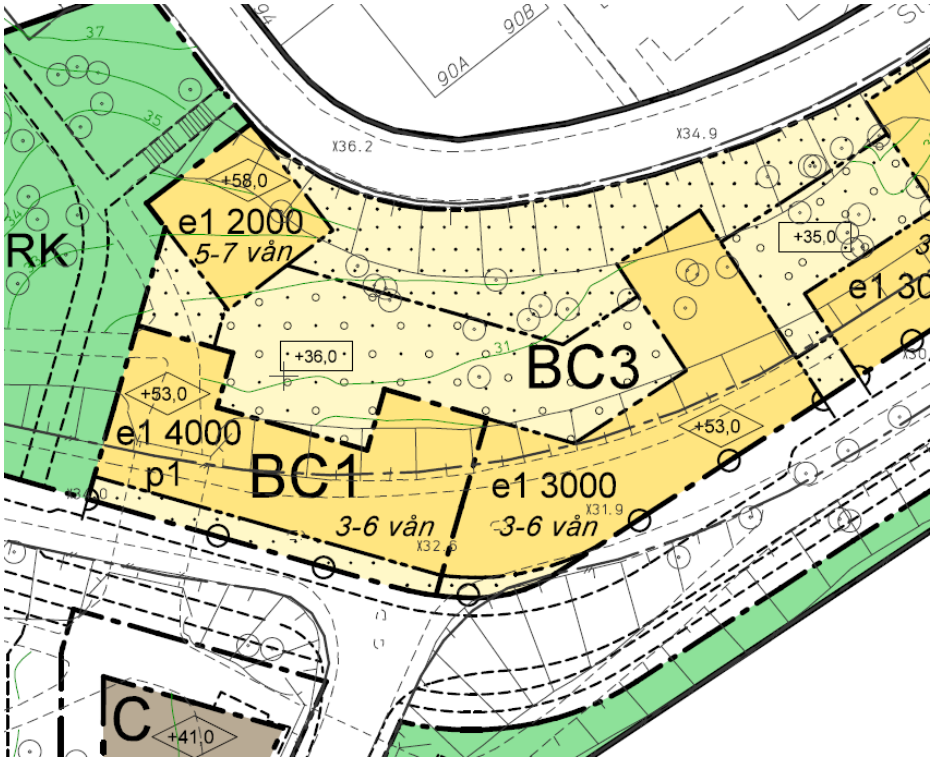
ca 9 000 kvm BTA ovan mark (ca 90 bostäder)

Staden efterfrågar främst bostadsrättsbyggare

Pris: 7 500 kr/kvm ljus BTA (fast pris)

Knäckfrågor: parkering/garage, strategiskt läge med krav på centrumändamål för del av bottenvåning mot Vårbergsvägen

Genomförandetid (prel): 2021





# Detaljplan Skärholmsdalen



ca 900 bostäder, nytt äldreboende,  
1-2 nya och en utbyggd förskola,  
ny koppling norra Skärholmen – Sätra,  
ny entré mot naturreservat,  
första steg i ombyggnad av Skärholmsvägen

Stadsplanerare Elin Henriksson & Amanda Gordon





arkitekt: Nyréns



1960-talets årsring:  
Långskjende skivhus som  
klättrar upp på berget

1990-2000-talets årsring:  
Punkthus som följer  
topografin på höjdpåtan

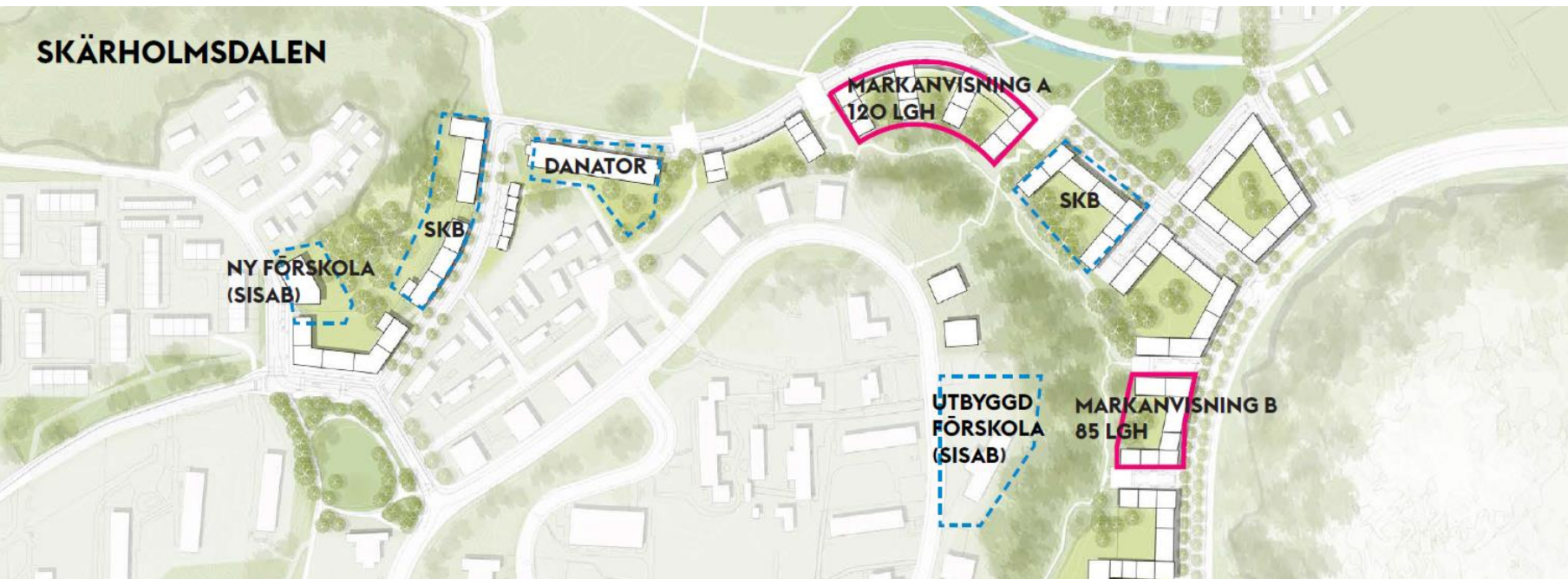
Färdagets nya årsring:  
Hus som trappar upp mot  
berget med en tydlig bas  
vid bergets fot

Dalstråket bevaras öppet





# Tilldelningsområde Skärholmsdalen A & B



A: ca 14 000 kvm BTA ovan mark (ca 120 bostäder)

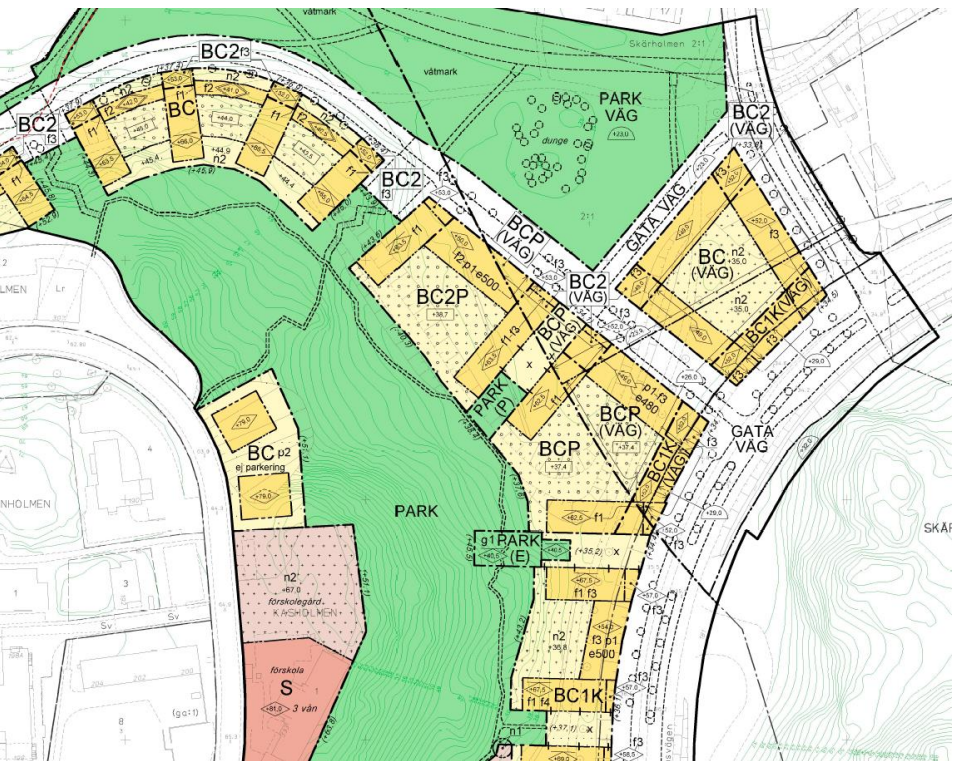
B: ca 9 000 kvm BTA ovan mark (ca 85 bostäder)

Staden efterfrågar främst bostadsrättsbyggare

Pris: 9 000 kr/kvm ljus BTA (fast pris)

Knäckfrågor: parkering/garage, krav på centrumändamål/bostads-komplement för del av bottenvåningar, bebyggelse delvis i sluttning

Genomförandetid (prel): 2020-22





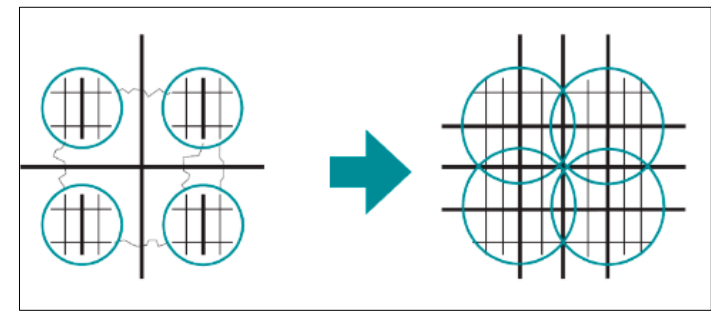
# Detaljplan Mälaräng

ca 1100 bostäder,  
ny skola F-9 för 900 elever, förskola,  
ny handel, ombyggda gator och trafikplats  
samt utveckling av park.

Stadsplanerare Joel Berring





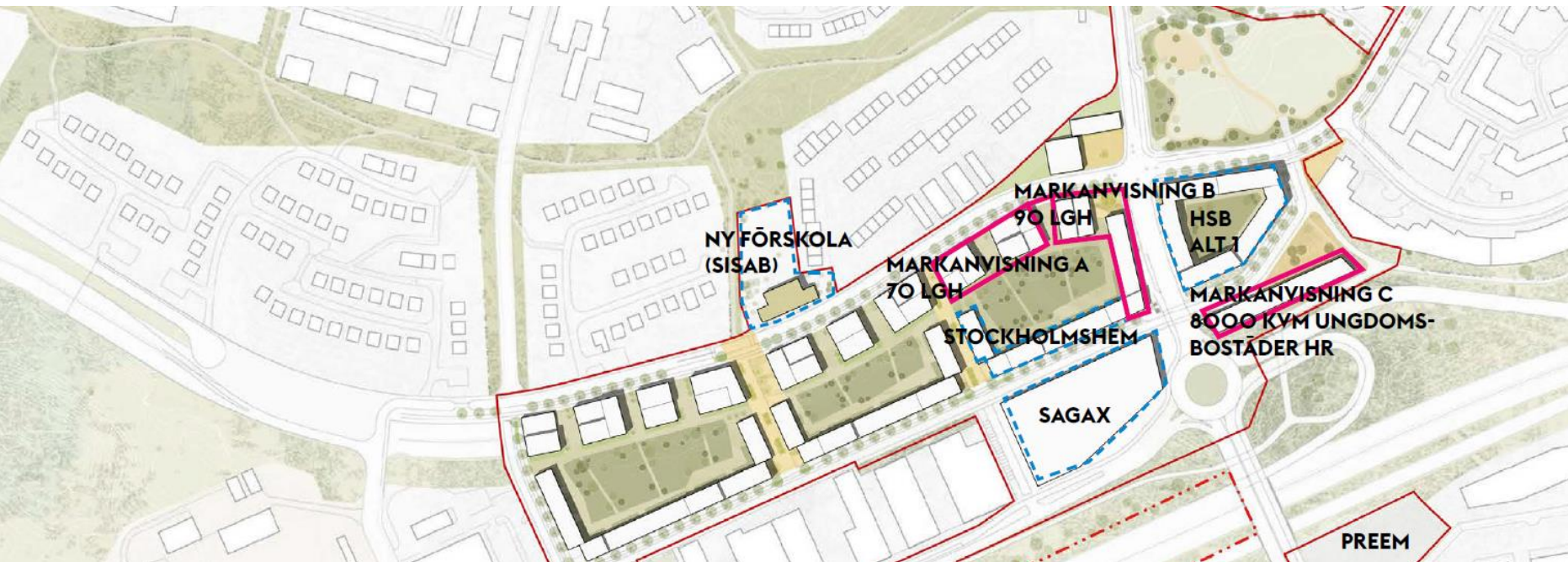


arkitekt: EGA/AIM

arkitekt: Tengbom



# Tilldelningsområde Mälaräng A, B & C



**A** ca 6 600 kvm BTA ovan mark (ca 70 bostäder)

**B** ca 8 500 kvm BTA ovan mark (ca 90 bostäder)

**C** ca 8000 kvm BTA ovan mark (ca 140 ungdomslägenheter)

Staden efterfrågar både hyres- och bostadsrättsbyggare

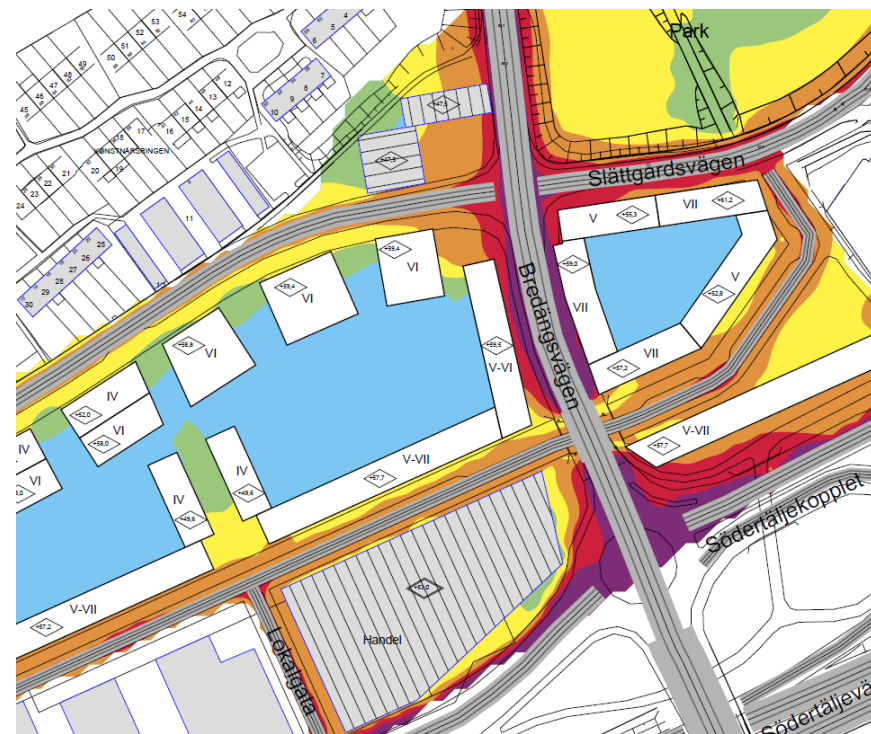
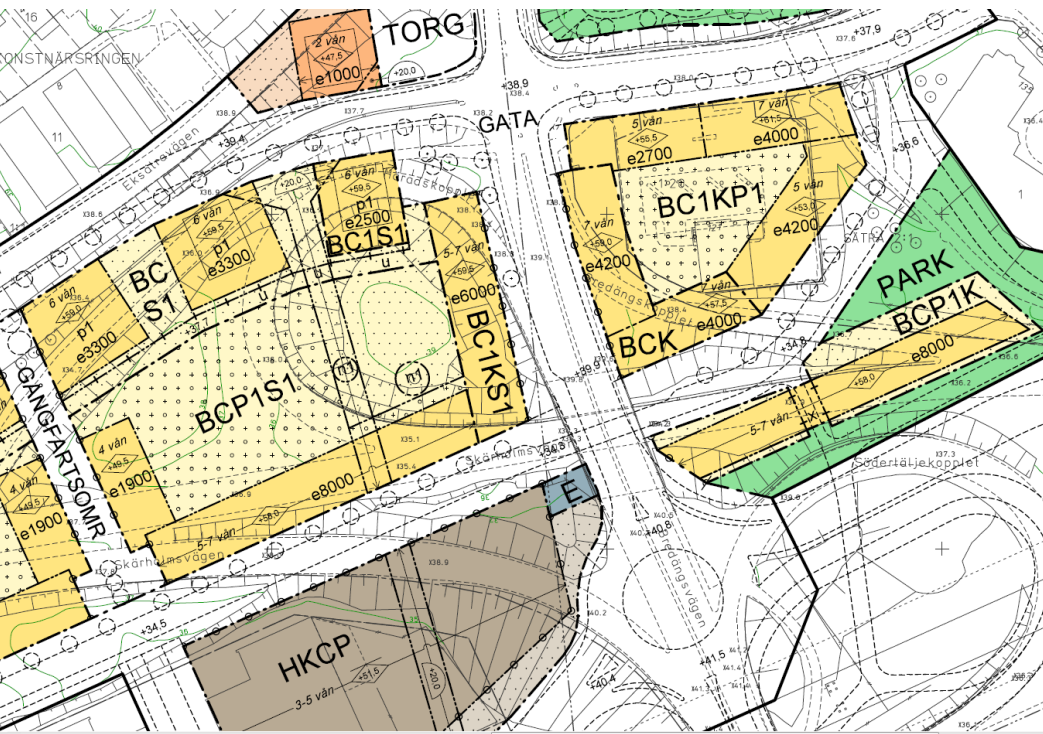
Pris: 9 500 kr/kvm ljus BTA (fast pris)

Knäckfrågor: parkering/garage/parkeringsköp, krav på centrumändamål för del av bottenvåningar,

samordning kvarter mellan flera aktörer, delvis bullerutsatt

Genomförandetid (prel): 2020-22





# Utökad samråd

5/9-17/10 **Samråd** fyra projekt

9/9 **Skärholmsdagen**

13/9 **Projektkontor/utställning** i Skärholmen!  
öppet onsdag - fredag + varannan lördag

Torsdagar **Miniturné** i fyra centrum

2-5/10 **Öppet hus** med presentationer fyra projekt





# Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Louise Bill, exploateringskontoret



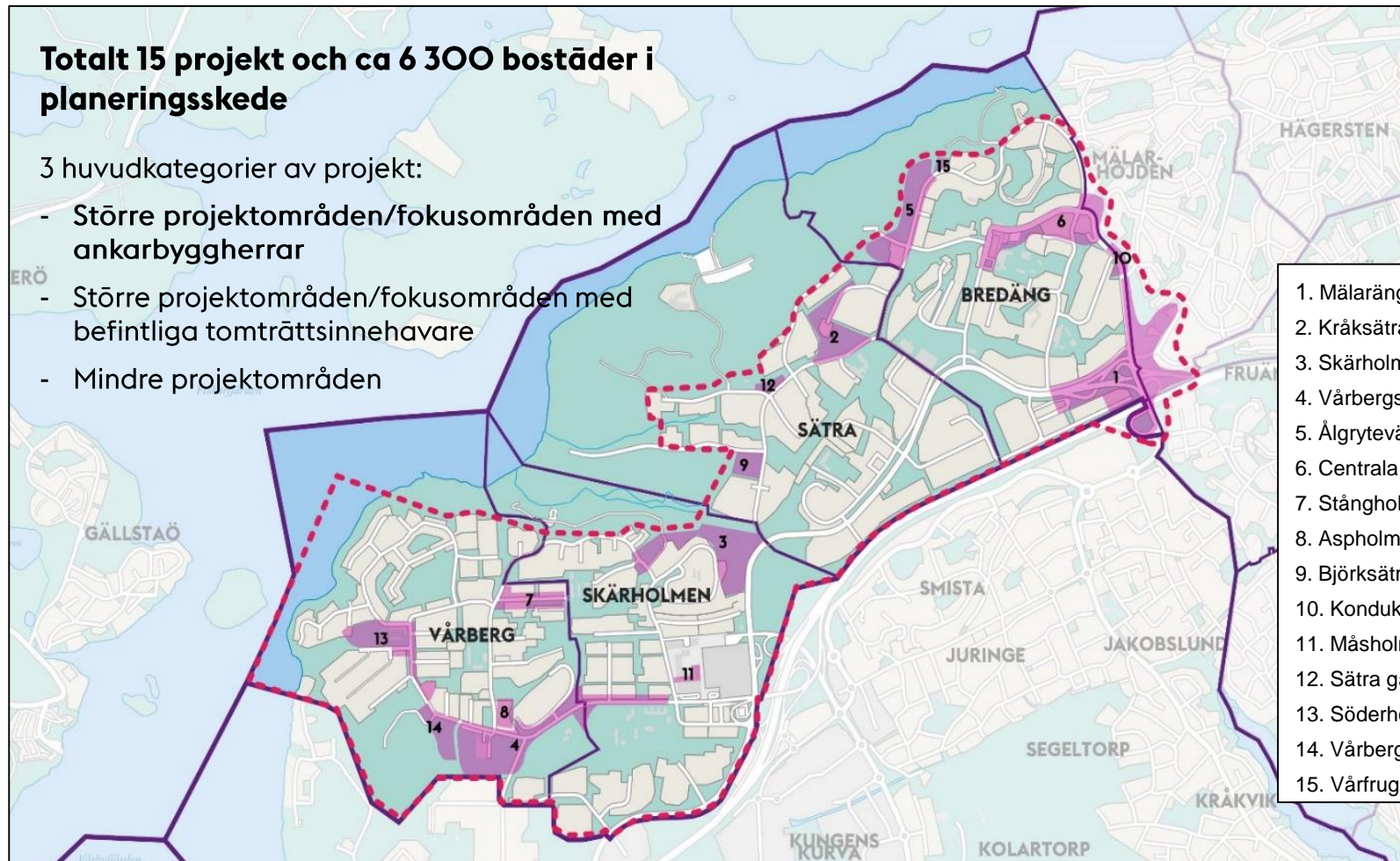


# Fokus Skärholmen

**Totalt 15 projekt och ca 6 300 bostäder i planeringskedje**

3 huvudkategorier av projekt:

- Större projektområden/fokusområden med ankarbygggherrar
- Större projektområden/fokusområden med befintliga tomträttsinnehavare
- Mindre projektområden



1. Mälaräng
2. Kråksätra
3. Skärholmsdalen
4. Vårbergsvägen
5. Ålgrytevägen
6. Centrala Bredäng
7. Stångholmsbacken
8. Aspholmen
9. Björksättravägen södra
10. Konduktören
11. Måsholmen 21
12. Sätra gård
13. Söderholmen
14. Vårbergstoppen
15. Vårfrugillet

# Nya arbetssätt

- Profilprojekt för socialt hållbar stadsbyggnad
- Ökad dialog med medborgare och byggaktörer

- Markanvisningar i senare skeden
- Arbeta med större och mer flexibla, generella detaljplaner
- Möjliggöra för fler och även mindre byggaktörer att medverka
- Byggemenskaper

3 huvudkategorier av projekt:

- **Större projektområden/fokusområden med ankarbyggare**
- Större projektområden/fokusområden med befintliga tomträttsinnehavare
- Mindre projektområden



# Processen fram till samråd

- I november 2016 markanvisades ankarbygggherrar för 5 planområden i Skärholmen varav 3 är de aktuella planerna som är på samråd nu
- Ytterligare markanvisningar sker nu under perioden mellan samråd och granskning
  - Återstående delar i dessa planer avses markanvisas efter antagen plan
  - Tidplan är att planerna ska antas q2 2018



# Jämförelseförfarande inför direktanvisning

Underlag:

[stockholm.se/fokusskarholmen/direktanvisning](https://stockholm.se/fokusskarholmen/direktanvisning)

[stockholm.se/detaljplaner](https://stockholm.se/detaljplaner)

Stockholms stad | Stockholm växer

Områden Projekt Tema Karta på gamla Stockholm växer

Start / Områden / Skärholmen, Fokus Skärholmen / direktanvisning

## Jämförelseförfarande inför direktanvisning



# Tidplan

- Ansökningsperiod fram till och med den **28:e september**
- Preliminärt återkoppling den **6:e oktober**
- Tecknande av markanvisningsavtal inför beslut i exploateringsnämnden, handlingar klara senast **13:e oktober**

# Förutsättningar

## **Fritt att söka på flera utav tilldelningsområdena**

- En separat ansökan per tilldelningsområde
- Vid flera ansökningar ska en inbördes prioritering anges

## **HR/BR**

- Ansökningar för både hyresrätter och bostadsrätter välkomnas
- Vi strävar efter att uppnå jämn fördelning mellan upplåtelseformerna och därför är BR mer prioriterat för Vårbergsvägen och Skärholmsdalen
- Fast pris enligt underlagsmaterialet gäller för BR
- Stadens tomträttsavgälder tillämpas för HR

**Huvudsakliga villkor för markanvisning finns i utkast till markanvisningsavtal**



# Jämförelseparametrar och utvärdering

## 1 – Tilldelningsområde (7 p)

Beskrivning av hur sökande kan bidra för att uppfylla målen för det aktuella tilldelningsområdet

## 2 – Stadsbyggnadskvalitéer och gestaltning (21 p)

3 referensprojekt (1 genomfört) med relevans för Fokus Skärholmen

## 3 – Social hållbarhet (21 p)

3 åtgärder – en valfri och två riktade mot särskilt prioriterade områden

## 4 – Team (5 p)

Relevant kompetens och process

## Utvärderingskriterierna är ej skallkrav

Otillräckligt förslag till åtgärd kan ge 0 poäng men innebär inte diskvalificering

## Utvärderingsgrupp

Representanter från Sbk, ExpIK, Sdf samt extern kompetens kring social hållbarhet

# Processen efter markanvisning

## Fram till granskning

- Markanvisade byggaktörer kommer i ett första skede att bistå i planarbetet mellan samråd och granskning för att säkerställa att planförslagen är genomförbara
- Handlingar ska vara klara februari 2018

## Period från och med granskning

- Från granskning och framåt kommer fortsatta samordningsmöten att ske inför tecknande av ök om exploatering och bygglovsförberedande möten
- Överlåtelse/upplåtelse av mark kommer att ske i samband med bygglovsprocessen, efter antagande av detaljplanerna
- Etappindelningar för genomförande arbetas fram löpande och kommer att förändras allt eftersom projekteringsarbetet fortskrider

**Tack för att ni lyssnat!**



# Välkommen till Skärholmen!

