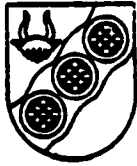


FÖRSLAG TILL

OMRÅDESPLAN

FÖR SKÄLSÄTRA

TYRESÖ STADSARKITEKTKONTOR  
OKTOBER 1978



TYRESÖ KOMMUN

1978 10 17

## BESKRIVNING TILLHÖRANDE FÖRSLAG TILL OMRÅDESPLAN FÖR SKÅLSÄTRA

### Planarbetets målsättning och organisation

Områdesplanen skall ange vissa huvuddrag i områdets utformning, avgränsning och anknytning till omgivande bebyggelse samt ge riktlinjer för den efterföljande detaljplaneringen.

Planen redovisas i tre alternativ på kartor i skala 1:2000.

Planen omfattar:

- Ett nyexploateringsområde för bostadsbebyggelse om 500 - 600 enheter i form av grupphus och marklägenheter med tillhörande bostadskomplement
- Ny tillfartsled till området
- Område för LM-skola, barnstuga och närbutik
- Ett förnyelseområde med viss befintlig bebyggelse och som bedöms kunna innehålla ca 100 friliggande småhus.

Området avses byggas ut under den första hälften av 1980-talet. Områdesplanen har ej några rättsverkningar i byggnadslagens mening utan skall uppfattas som kommunala direktiv och önskemål för det fortsatta planarbetet.

Planarbetet leds av en förtroendemannakommitté som under sig har en projektgrupp sammansatt av tjänstemän från olika förvaltningar. Under 1977 har ett program upprättats enligt vilket planarbetet skall bedrivas. Olika skisser över områdets avgränsning, tillfartsväg och tänkbar bebyggelse har diskuterats. Till projektgruppen har även utsetts en referensgrupp där bl a hyresgästföreningen, fastighetsägareföreningar, miljövårdsföreningar är representerade.

### Allmänna förutsättningar

#### Områdets avgränsning

Skålsätraområdet har tidigare utgjort en del av Trollbäckenområdet. I regionplanearbetet under 1960-talet föreslogs ett vägreservat för framtida motorväg genom Trollbäcken. Vägreservatet preciserades till ett läge öster om de delar av Troll-

bäcken som hade försetts med kommunalt vatten och avlopp och förtätats för permanentbebyggelse. Vägreservatet har inneburit att Skälsätra ur plansynpunkt avskärmats från Trollbäcken. Även om motorvägsbygget troligtvis aldrig kommer att realiseras måste ett vägreservat bibehållas för att i framtiden möjliggöra en förlängning av Njupkärrsvägen som sekundärled söderut till Gudöbroleden på Haningesidan. Vägreservatet utgör således områdets begränsning i väster. Mot söder avgränsas området av Långsjön och Gammelströmmen och mot öster och norr av Barnsjödalen och Prästängen. Totalt omfattar planområdet ca 75 ha, varav stora delar framförallt branterna mot Långsjön och Prästängen samt större delen av Vidablicksberget skall bevaras orörda.

#### Topografi, vegetaion och grundförhållanden

Höjdplatåerna består av delvis mycket kuperade och slitagekänsliga områden. Vegetationen utgörs huvudsakligen av relativt gles tallskog på de torra hällmarkerna och i de lägre partierna blandskog och sly. Större delen av området består av berg med tunna moränlager. Vid Lilla Skälsätra förekommer partier av lera. För detta delområde har ett geotekniskt utlåtande gjorts av VIAK AB 1975, som i stora drag innebär att områdena närmast Långsjön bör undvikas för bebyggelse.

#### Befintlig bebyggelse m m

Nyexploateringsområdet består huvudsakligen av obebyggd mark, men inom området finns även äldre sommarstugor. Dessa fastigheter avses lösas in av kommunen.

Förnyelseområdet består till övervägande delen av sommarstugor, men inom området finns även ett relativt stort antal permanentbostäder samt ett mindre handelsträdgårdsområde. I området finns även en gammal parstuga av kulturhistoriskt intresse.

I grönområdet som skall bevaras söder om exploateringsområdet finns en registrerad fornlämning, ett sentida närförsvarsvärn.

Inom området finns inga serviceanläggningar. Närmaste skola, barnstuga och butik finns i Trollbäckens centrum respektive i Krusboda.

#### Markägoförhållanden

Kommunen äger större delen av nyexploateringsområdet och har för avsikt att förvärva återstående fastigheter. Fastigheterna inom förnyelseområdet är i privat ägo. En stor del av det område som skall bevaras som grönområde mot Gammelströmmen och Långsjön ägs idag av staten (Skälsätraberget 1:1).

### Planförutsättningar och program

#### Gällande planer och förbud

För större delen av området gäller byggnadsplaner från 1952 respektive 1954. I avvaktan på stadsplanläggning råder byggnadsförbud enligt 35 § BL.

I kommunöversikt och markdispositionsplan som antagits av kommunfullmäktige 1977 03 31 är Skälsätraområdet utlagt som bostadsbebyggelseområde för vilken ny detaljplan skall upprättas. Området har även i tidigare skisser till generalplaner varit avsett för tät bostadsbebyggelse.

I förslag till regionplan 1978 redovisas Skälsätraområdet som område för bostäder med lägre grad av markutnyttjande.

För området längs Gammelströmmen gäller generellt strandskydd 100 m från vattenlinjen enl §§ 15 och 16 i NVL.

#### Kommunala program

Delar av området har medtagits i gällande bostadsbyggnadsprogram för tiden 1978 - 1982, byggstarten är satt till 1981. Enligt den tidplan som ötföljer bostadsbyggnadsprogrammet skall områdesplan utarbetas under 1978 och detaljplan för den s k Skälsätraleden under 1978 för att möjliggöra en byggstart för vägen under 1980.

Efter att alternativa lägen på Skälsätraleden undersökts ur miljö-, buller- samt kostnadssynpunkt har Skälsätrakommittén beslutat att det å områdesplanen redovisade läget skall ligga till grund för detaljplanering.

Skälsätraområdet skall när det är utbyggt fungera som en avslutad enhet. Enligt programmet skall bostadsbebyggelsen utgöras av en blandning av hustyper samt med olika upplåtelseformer. Samtliga grupphus och marklägenheter skall byggas med statlig belåning.

Målsättningen beträffande exploateringsekonomin är att området skall bära sina egna kostnader för kommunaltekniska anläggningar etc. Ansvar för att erforderliga exploateringskalkyler tas fram och presenteras i samband med planarbetet åvilar byggnadskontoret.

#### Samråd

Vid ett allmänt informationsmöte i november 1977 presenterades målsättningen med det framtida bostadsbyggandet och orsakerna till att Skälsätra medtagits i bostadsbyggnadsprogrammet samt programmet för områdesplanearbetet.

Länsstyrelsen har i PM 1978 04 17 (bilaga) yttrat sig över programhandlingarna för områdesplanearbetet.

Länsstyrelsen har likaså 1978 07 04 avslagit Miljövårdsföreningens begäran om naturvårdsområde (bilaga). Beslutet har dock överklagats till jordbruksdepartementet 1978 08 07.

### Planförslag

#### Bostäder

Nyexploateringsområdet kan delas upp i flera kvarter åtskilda av matargata, huvudgångstråk och naturliga gränser i terrängen. Ett kvarter reserveras för skola och barnstuga. De övriga kvarteren föreslås kunna rymma mellan 80 - 100 lägenheter vardera. Olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer bör kunna blandas inom varje kvarter. Trafikmässigt bör huvuddelen av bostäderna förses med gemensamma parkeringsanläggningar och bilfria entrévägar, vissa mindre husgrupper kan dock, där det visar sig lämpligt, förses med bilupställningsplats på egen tomt.

Programmet föreskriver låghusbebyggelse. Detta skall tolkas så att även terasshus och andra okonventionella byggnadstyper bör kunna prövas.

Inom kvarteren föreslås bebyggelsen grupperas i enheter om 20 - 40 hus kring gemensamma lektyr och gemensamhetsanläggningar. Grupperna bör utformas så att de ger en känsla av egen "gård", det kan ske genom detaljutformningen av husen som visar att de hör ihop t ex färg och form eller genom grupperingsteknik t ex entréer mot gemensam entréväg eller gård. Förvaltningsenheter som sköter gemensamma anläggningar bildar också naturliga grupper t ex tvättstuga, gemensamhetslokal, parkering. Gruppernas storlek och planutformning ska bestämmas av terräng- och vegetationsförhållanden. Husen ska anpassas till anslutande terräng såväl i plan- som höjdläge, och orörd natur ska bevaras så nära inpå husen som möjligt.

Alla lägenheter större än 2 r o k bör förses med egen skyddad uteplats. Även för smålägenheterna bör direkt markkontakt eftersträvas men i vissa fall kan uteplats ersättas med balkong. En målsättning för bostadsbyggandet är att förhindra tillkomsten av segregerade bostadsområden. Området skall alltså bebyggas med lägenheter av olika storlek och med olika upplåtelseformer. Ungefär hälften av bostäderna bör upplåtas med äganderätt och hälften med hyresrätt/bostadsrätt. Riktvärden för lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlek bör vara:

30 %	2 r o k eller mindre
20 %	3 r o k
30 %	4 r o k
20 %	5 r o k eller större

Lägenheterna bör även i stor utsträckning vara så flexibla att man genom enkla åtgärder, exempelvis kan förändra en trea till en fyra genom att sätta upp en ny vägg.

Till varje lägenhet skall höra ett separat förråd. Bilplatsbehovet kan beräknas till 1 - 1,5 platser per lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek, minst hälften av lägenheterna ska ha tillgång till garage. Avståndet mellan angöringsplats och bostadsentré bör ej överstiga 50 meter och avståndet mellan bostad och bilplats normalt ej över 100 meter, längre avstånd kan dock godtas för att undvika splittring av friytorna.

Skälsättra ingår i skyddsrumsorten och utgör ett skyddsrumsområde inom vilket skyddsrumbehovet skall tillgodoses genom nyproduktion i samband med bostadsbebyggelsen. Skyddsrumbehovet kan uppskattas till ca 1 500 platser. Skyddsrum skall inplaneras i varje kvarter och placeras och utformas på ett sådant sätt att en meningsfull fredsanvändning möjliggörs, t ex som fritids-, hobby- eller motionslokal, butik, hantverkare eller annan service.

Förnyelseområdet skall stadsplanläggas för att möjliggöra byggande av friliggande villor i egen regi, inom befintliga kvarter. Området närmast sjön läggs ut som parkmark.

#### Skolor, barnstugor och service

Ett kvarter som minst 20 000 kvm reserveras för 1-parallellig LM-skola, barnstuga och eventuellt lokaler för fritidshem och fritidsgård. Även elever från östra delarna av Trollbäcken ska kunna nå skolan. Åren närmast efter att hela området är inflyttat kan elevunderlaget bli större än vad en 1-parallellig skola är dimensionerad för. Möjligheterna att utnyttja eventuellt ledigt utrymme i redan befintliga skollokaler - t ex Krusboda - under denna tidsperiod bör undersökas. Skoltomten bör dock - om detta inte skulle visa sig genomförbart - utformas så att det finns plats för provisoriska lokaler under den period då barnantalet är störst. Möjlighet bör även hållas öppen att förlägga dessa provisoriska skollokaler i själva bostadsbebyggelsen gärna i anslutning till integrerade förskolelokaler så att nödvändiga gemensamma utrymmen kan samutnyttjas. Behovet av daghemsplatser är svårt att beräkna beroende på tillgången på familjedagshemsplatser, förvärvsfrekvens och politisk målsättning. En permanent barnstuga med fem avdelningar torde dock vara minimum. Därutöver krävs lokaler för deltidsgrupper och fritidshem som antingen kan placeras i anslutning till skola-barnstuga eller som ovan sägs beträffande skollokalerna integreras i bostadskvarteren. Förslagsvis kan vissa lägenheter utformas så att de kan utnyttjas för skola och förskolans ändamål under en övergångsperiod för att sedan återställas till bostäder. Antalet elever i åldern 13-15 år förväntas inte bli större än att de kan

beredas plats i befintliga högstadieskolor i Trollbäcken och Bollmora.

Någonstans inom Skälsätraområdet skall vidare reserveras mark för en bostadsgrupp för omsorgsbarn. Stockholms läns landsting har angivit behovet till fyra stycken relativt plana tomter om ca 1 500 kvm vardera.

I förnyelseområdet bör reserveras en tomt på ca 5 000 kvm för allmänt ändamål. Kommersiell service i form av en butik med 400 kvm butiksyta och ett allsidigt dagligvarusortiment skall finnas inom eller i direkt anslutning till området. Butiken bör placeras nära tillfartsled och busshållplats, men samtidigt vara lättillgänglig för gående. Butikens läge bör också vara sådant att Östra Trollbäcken kan utgöra kundunderlag. Markreservationer bör också göras för framtida kompletteringar av närhetservice som bedöms vara svårgenomförbar vid utbyggnadstillfället. Även lokaler för kommersiell service bör kunna integreras och exempelvis placeras i bottenvåningen på flerbostadshus.

#### Friytor

Inom varje bebyggelsegrupp skall finnas friytor användbara för lek och utevistelse. Friytorna ska utformas med hänsyn till topografi, växtlighet och klimat i första hand solbelysning och vind. Ytor för större lekpark och bollplan skall finnas på minst två platser i området, varav den ena i anslutning till skolan.

Inom gångavstånd från bostäderna finns helt naturligt stora markområden för motions- och rekreationsaktiviteter utomhus. Vid utformningen av området är det viktigt att varje bebyggelsegrupp ges direktkontakt med omgivande naturmark och grönområden. Bl a skall stora delar av Vidablicksberget bevaras som närströvsområde i direkt anslutning till bostäderna.

Skälsätra gränser mot stora grönområden av regionalt intresse. Det är därför särskilt viktigt att bebyggelsen mot exploateringsområdets södra gräns ej utformas så att den upplevs som störande för vandrande eller skidåkande besökare. Utvidgat strandskydd föreslås för området mellan bebyggelsegränsen och Långsjön - Gammelströmmen.

#### Trafik

Kollektivtrafiken kommer att lösas genom att en busslinje dras fram till området. Hållplatser bör läggas i anslutning till huvudgångstråk, avståndet mellan bostad och hållplats bör ej överstiga 500 meter. För friliggande villabebyggelse i Östra Trollbäcken och Lilla Skälsätra måste dock längre gångavstånd godtas.

Biltrafiken når området norrifrån via den s k Skälsättraleden som utgör en förlängning av Njupkärrsvägen. Det angivna läget

på Skälsättraleden har utretts av VIAK (se bilaga). Entrén till nyexploateringsområdet sker via en matargata som byggs ungefär i nuvarande Råstigens sträckning. Skälsättraleden och matargatan till området kommer att ligga 200 meter eller mer från Barnsjön. För att detta värdefulla grönområde skall vara tillgängligt för gående skall en gångtunnel byggas vid Bansjövägen och över Bansjödalen leds vägen på en bro.

Biltrafik till Lilla Skälsättra skall också ledas över Skälsättraleden samt Långsjövägen. Trafikmängderna på vägarna inom området blir inte så stora att några problem med trafikbuller uppstår. Skälsättravägen kommer att avstängas för genomfartstrafik mellan Vidablicksvägen och Pelles väg.

Gång- och cykelvägnätet inom området bör utformas så att det ger god trafiksäkerhet genom att konflikter mellan olika trafikslag undviks, att det ger god orienterbarhet och medger att bebyggelsen organiseras i funktionsenheter med goda interna samband, att det möjliggör bekväma förflyttningar även för handikappade samt att det anpassas till topografi och vegetation. Externa gång- och cykelförbindelser kan erhållas med Trollbäcken och Bollmora/Krusboda genom att Långsjövägen utvecklas till huvudgångstråk och förlängs ned till Prästängen och Bollmora-dalen. Från området skall förberedas en framtida gångbro över Vidablicksvägen till kvarteret mellan Bansjövägen och Skälsättravägen som i framtiden skall förtätas.

#### Teknisk försörjning

Skälsättra skall förses med konventinellt va-system. Spillvattnet kommer att ledas till Gudö reningsverk som skall byggas om till pumpstation. Huvudledning för avlopp till kommunens östra delar skall dras genom området.

För att tillgodose behovet av elkraft krävs nya transformatorstationer inom området, dessa bör inplaneras i bebyggelsen i anslutning till garage-, förråds- eller andra komplementbyggnader.

Områdesplanen kan ej direkt påverka valet av uppvärmningssystem. Eftersom kommunen ej antagit någon värmeförsörjningsplan för området måste tillsvidare olika alternativ hållas öppna.

Utformningen av hela området såväl som de enskilda husen bör göras på ett sätt som främjar en god energihushållning.