

**Laga kraft 2019-07-16****Planbeskrivning****Detaljplan för del av fastigheten Sköndal 2:1  
vid kvarteret Korintkakan.****Dp 2013-15135****Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

## **Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 15 radhusenheter uppdelade i två grupper på tidigare obebyggd parkmark. Bebyggelsen placeras med hänsyn till landskapsbilden och så att värdefulla träd och den gröna karaktären kan bevaras. Den planerade bebyggelsen innebär en relativt låg exploatering på platsen men avser att genom högkvalitativ utformning tillföra mervärden i stadsmiljön. Planen syftar också till att utvidga gatumark för att möjliggöra ett nytt huvudcykelstråk och en ny busshållplats och längs Sköndalsvägen. Åtgärderna är ett led i att förbättra framkomligheten för att möta ökade trafikmängder med anledning av den planerade utvecklingen av stadsdelen.

## **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

<b>Planens syfte och huvuddrag.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska och hydrologiska förhållanden .....	7
Landskapsbild och stadsbild .....	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	8
Offentlig och kommersiell service.....	9
Gator och trafik .....	9
Störningar och risker .....	10
<b>Planförslag .....</b>	<b>11</b>
Bebyggelse.....	11
Gestaltungsprinciper .....	12
Gator och mobilitet .....	14
Dagvatten och hantering av översvämningsrisk .....	16
Teknisk försörjning .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Behovsbedömning.....	18
Naturmiljö .....	18
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	19
Landskapsbild och stadsbild .....	19
Olägenheter och förhållande till omgivningarna.....	20
Sociala konsekvenser .....	21
Störningar och risker .....	22
<b>Genomförande .....</b>	<b>23</b>
Organisatoriska frågor .....	23
Verkan på befintliga detaljplaner .....	24
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Ekonomiska frågor.....	25
Tekniska frågor .....	26
Genomförandetid .....	26

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbullerutredning* (WSP, 2015-09-15 rev. 2019-02-07)
- *Geoteknisk undersökning* (AMGEO, 2015-03-01 rev. 2018-11-19)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2015-02-20 rev. 2018-12-11)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (MF 2013-10-21)
- *Utlåtande avseende träd vid Sköndalsvägen* (Arbor Konsult AB 2017-11-17)

#### Övrigt underlag

- *Gestaltningmaterial* (Arklab, 2013-2017 rev. 2018-02-22)
- *Indata trafikbullerutredning från programmet för Stora Sköndal* (Åkelöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-01-30)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Henrik Nilzén, Maria Graham och Christian Bleckman på stadsbyggnadskontoret. Representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret samt Arklab och Castella fastigheter AB har också deltagit i framtagandet av planen.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 15 radhusenheter uppdelade i två grupper på tidigare obebyggd parkmark. Bebyggelsen placeras med hänsyn till landskapsbilden och så att värdefulla träd och den gröna karaktären kan bevaras. Den planerade bebyggelsen innebär en relativt låg exploatering på platsen men avser att genom högkvalitativ utformning tillföra mervärden i stadsmiljön. Planen syftar också till att utvidga gatumark för att möjliggöra ett nytt huvudcykelstråk och en ny busshållplats och längs Sköndalsvägen. Åtgärderna är ett led i att förbättra framkomligheten för att möta ökade trafikmängder med anledning av den planerade utvecklingen av stadsdelen.

### Plandata

Området är beläget i korsningen Sköndalsvägen-Sandåkravägen, med föreslagen radhusbebyggelse väster/söder om Sköndalsvägen och ca 130 m söder om Tyresövägen. Planområdet är cirka 290 m långt och som mest ca 50 m brett.



Planområdet markerat, norr är orienterat åt höger i bild.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan (Laga kraft 2018-03-23) är området utpekad som ett *'område där komplettering kan prövas [...] med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov'*. Planområdet ligger mellan två större utpekade stadsutvecklingsområden i Farsta och Stora Sköndal samt ett strategiskt samband mellan Skarpnäck och Sköndal. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bidrar till utvecklingen bland annat med tillskott på bostäder och förbättrad framkomlighet för främst gång-, cykel- och kollektivtrafik.

### Detaljplan

För planområdet finns fyra gällande detaljplaner:

- Pl 5633A Dalkarlshugget, från 1963
- Pl 3648B Skönstavik, från 1951
- Pl 6949 Förbrännaren, från 1969
- Pl 7129 Kokoskakan, från 1969

I planerna markeras planområdet med markanvändning park och gata.

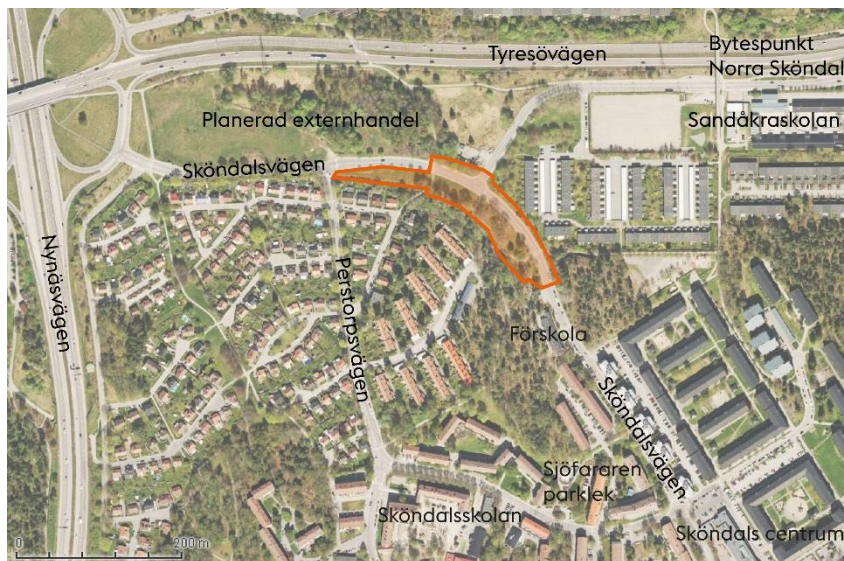
### Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade mark till Sköndals Projektering AB 2012-05-24. Avtalet har i omgångar förlängts till 2018-05-24 respektive 2019-05-24. Marken ägs av Stockholms stad och avses överlåtas med äganderätt till Sköndals Projektering AB. De 15 radhusen blir 163 kvm BTA vardera och planeras att upplåtas som bostadsrätter.



## Förutsättningar

Planområdet är beläget vid korsningen Sköndalsvägen-Sandåkravägen. Platsen är strategiskt viktig för rörelser genom området – till och från skolor, kollektivtrafiknoder och Sköndals centrum. I närheten planeras stadsutveckling i Stora Sköndal och en externhandelsetablering vid Tyresövägen.



*Planområdet på ortofoto med några viktiga vägar och målpunkter markerade.*

## Natur

Området består av en gräs- och trädbevuxen parkyta utmed Sköndalsvägen. Området innehåller bland annat ekar varav en grov med cirka 90 cm stamdiameter. Ekarna i Stockholm är av stor betydelse då de har stor biologisk mångfald knuten till sig. Ekarna och många andra arter knutna till ek är beroende av ljus och värme. De befintliga träden har mätts in och inventerats. Arboristen bedömer att vissa träd bör fällas till förmån för de mest värdefulla som behöver mer ljus och utrymme.



*Planområdet sett från Sköndalsvägens östra sida.*



*Uppvuxna träd inom planområdet.*

## **Geotekniska och hydrologiska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Marken består av mullhaltig sandig lera på grusig/sandig slit underlagrad av hård friktionsjord på berg. Leran bedöms vara siltig och flytbenägen. Den geotekniska undersökningen (AMGEO, 2015-03-01 rev. 2018-11-19) rekommenderar pålad grundläggning kombinerat med grundläggning på sprängbotten/berg. Marken bedöms kunna infiltrera vatten i fyllningen med vidare infiltration av delar av vattnet till underliggande friktionsjord.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ligger inom Drevvikens avrinningsområde som är en vattenförekomst (SE656793-163709) med fastställda miljökvalitetsnormer. Drevvikens ekologiska status är (VISS 2018-03-21) klassad till otillfredsställande med kvalitetskravet att nå god ekologisk status till år 2027. Orsaken till statusklassningen beror främst på näringspåverkan.

Drevvikens kemiska status är (VISS 180321) klassad till ej god, med kvalitetskravet god kemisk status. Bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar är undantagna kvalitetskravet med mindre stränga krav liksom tributyltenföreningar som är undantaget med förlängd tidsfrist till år 2027.

### **Dagvatten**

All avvattnings sker till det allmänna ledningsnätet via dagvattenledningar vidare till Drevviken som är recipient. Dagvatten från hela avrinningsområdet passerar genom en större reningsanläggning (skärbassäng vid utloppet i sjön).

### Landskapsbild och stadsbild

Planområdet består av en gräs- och trädbevuxen yta sydväst om Sköndalsvägen. Området gränsar i sydväst och nordöst till radhusområden från 1950-talet med fasader av puts och från 1960/70-talen med fasader av tegel och trä. Inget av de befintliga radhusområdena är orienterade mot Sköndalsvägen. I närområdet finns också egnahemshus med fasader av trä samt större villor och radhus från senare tid. Söder om planområdet finns en förskola med entré mot Sköndalsvägen. Längre söderut kantas Sköndalsvägen av flerbostadshus och centrumbebyggelse som delvis är orienterad direkt mot och delvis är indragen från vägen.



*Angränsande grön- (vänster) respektive gulklassade (höger) radhus.*

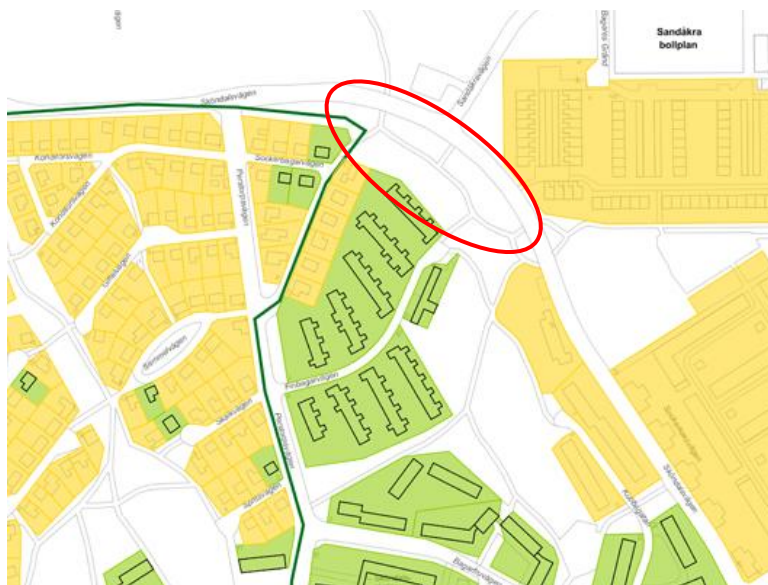


*Nyare och högre bebyggelse söderut längs Sköndalsvägen.*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stockholms stadsmuseum har klassat ett stort område inom Sköndal som kulturhistoriskt värdefullt. Närmast angränsande bebyggelse i sydväst är ett radhusområde från 1950-talet som bedöms ha stora kulturhistoriska värden (grön klassning). Angränsande till planområdet i nordost ligger ett radhusområde från slutet av 1960-talet/början 1970-talet vilket har bedömts ha visst kulturhistoriskt värde (gul klassning).





*Kulturhistorisk klassificering.*

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet (Fornsök 180404).

#### Offentlig och kommersiell service

Sköndals centrum med livsmedelsaffär, bibliotek, vårdcentral samt övriga servicefunktioner finns cirka 500 meter söder om planområdet. Etablering av externhandel planeras nordväst om planområdet på Sköndalsvägens norra sida. Avstånd till Farsta centrum är cirka 2,5 km.

#### Skola och förskola

Två kommunala grundskolor (F-6), Sköndalsskolan och Sandåkraskolan, ligger cirka 300 – 350 m söder respektive nordost om planområdet och nås via gång- och cykelvägar samt ett övergångsställe. Förskolan Kakburken ligger direkt anslutande söder om planområdet.

#### Gator och trafik

##### Gång- och cykeltrafik

Parkvägen genom planområdet är ett utpekat huvudcykelstråk som kopplar till pendlingscykelstråken längs Tyresö- och Nynäsvägen. Den befintliga parkvägen är belägen på en plan del av parkmarken.



*Parkvägen genom planområdet som är ett utpekat huvudcykelstråk.*

#### Kollektivtrafik

Flertalet busslinjer trafikerar hållplatserna intill planområdet, med bland annat busslinjer till Farsta strand, Gullmarsplan, Skarpnäck, Farsta och Tyresö. Busshållplats Kokoskakan med hållplatslägen längs Sköndalsvägen respektive Sandåkravägen trafikeras av buss 181 mot Farsta strand och Skarpnäck.

#### Biltrafik

Angöring sker från Sköndalsvägen som passerar Sköndals centrum söderut och ansluter till Nynäsvägen och Örbyleden norrut. Det råder dock parkeringsförbud längs Sköndalsvägen i det aktuella snittet.

#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

##### Luft

Föreslagen byggnation på platsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

##### Buller

Planområdet är bullerutsatt med ljudnivåer mellan 55 och 65 dBA från främst Sköndalsvägen.

### Farligt gods

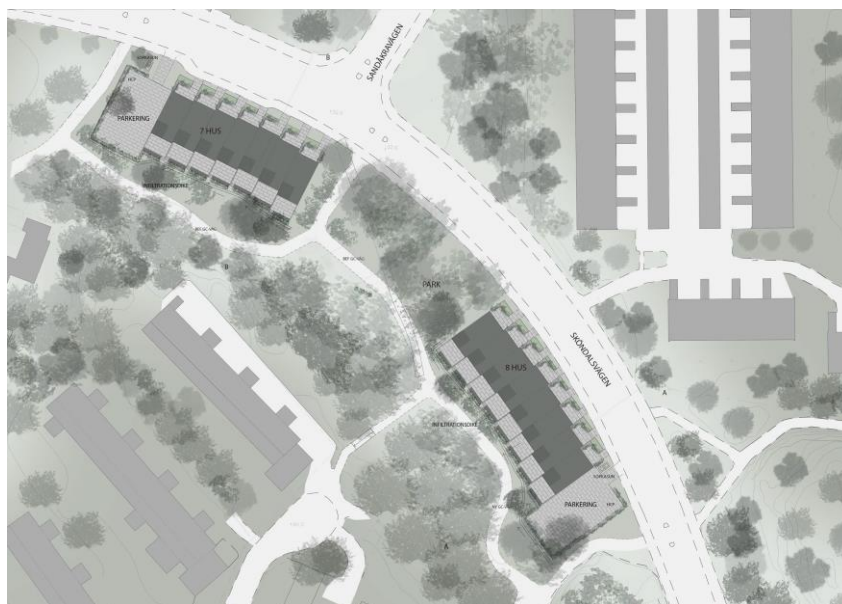
Tyresövägen som är transportled för farligt gods ligger cirka 130 meter från planområdet, det vill säga utanför det avstånd där riskhanteringsprocess bör beaktas. Bedömningen att risksituationen inte behöver utredas ytterligare är förenlig med Länsstyrelsens *'Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt god'* (Fakta 2016:4) och delas av Storstockholms brandförsvär.

### Planförslag

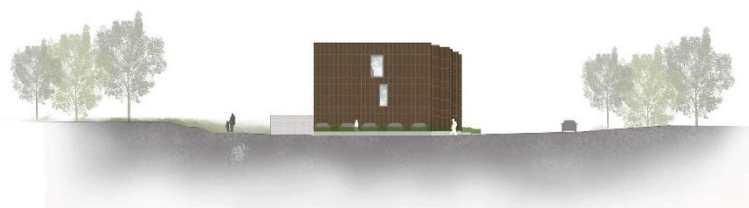
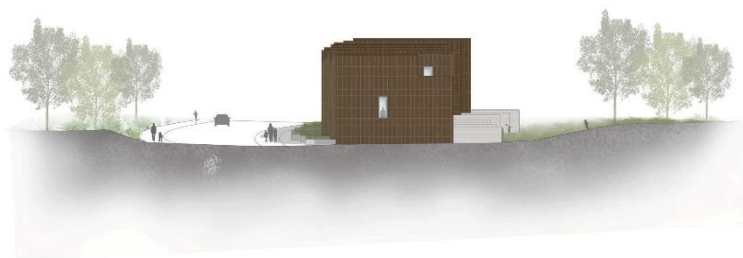
Förslaget omfattar femton radhusenheter om cirka 170 kvm BTA uppdelade i två grupper i syfte att bevara så många av de uppvuxna ekarna på platsen som möjligt. Planen omfattar också ett nytt huvudcykelstråk och en ny västgående busshållplats längs Sköndalsvägen.

### Bebyggelse

Den föreslagna radhusbebyggelsen vänder sig mot Sköndalsvägen och följer dess krökning med individuellt varierade fasadliv för varje radhusenhet. Entréer är orienterade mot vägen med förplatser bakom låga murar. Radhusen uppförs i tre våningar och följer terrängen i höjddled med individuellt trappade radhusenheter. På baksidan, mot parken och gång- och cykelvägen, har radhusen uteplatser bakom maximalt 1,5 m höga murar. I murarna finns öppningar, eventuellt med grindar som då utförs genomsiktliga.



*Situationsplan med de föreslagna radhusen. Illustration: Arklab.*



*Ena radhusgruppens gavelfasader. Illustration: Arklab.*



*Ena radhusgruppens fasader mot park (övre) respektive gata (nedre).  
Illustration: Arklab.*

### Komplementbebyggelse

Maximalt en komplementbyggnad för bostadskomplement per radhusenhet får uppföras inom plusmarkerat område. Dessa får omfatta 6 kvm byggnadsarea och 3 m nockhöjd vardera. Därutöver får mindre byggnadsverk såsom trappor, murar och altan uppföras.

### Gestaltungsprinciper

Planbestämmelser avseende kvartersmarkens gestaltning syftar till att säkerställa bebyggelsens viktigaste karaktärsdrag och anpassning till platsen, med tydliggörande av varje radhusenhet och kvartersmarkens avgränsning mot allmän plats.



### Bebyggelse

Utformningsbestämmelse f1 anger att *'Radhusgrupperna ska följa terrängen i höjdled och vägens krökning med individuell trappning och förskjutet fasadliv för varje radhusenhet enligt principelevation samt illustrationslinje.'* Bestämmelsen syftar till att säkra bebyggelsens anpassning till landskapet och den övergripande gestaltningen.

Husen utförs med prefabricerade trästommar och fasader av mörklaserade träskivor innefattade i ett rutnässystem av mörka träribbor. Även de djupt liggande fönstren inpassas i rutnässystemet.

Materialen avses upplevas som robusta, tåliga och naturliknande. Färgsättningen är mörkt brun, men inte svart. Förslagets färgsättning relaterar till bebyggelse inom stadsdelen som innehåller mörka element såväl som hela fasader i dova färger. Samtidigt utgör radhusen en ny årsring och ett nytt högkvalitativt arkitektoniskt innehåll i stadsdelen som uppvisar en variation avseende formspråk, typologier, färgsättning och skala.

### Omgivande miljö

Radhusbebyggelsen kompletteras med gröna häckar, planteringsbäddar, murar samt ytor av platsgjuten betong. Hårdgjorda parkeringsytor ramas in av vegetation för att uppnå ett grönt helhetsintryck. Principen säkras genom en planbestämmelse som anger att parkering ska avgränsas av häck. Uppdelningen i två radhusgrupper syftar till att bevara parkmark och Sköndalsvägens gröna prägel.

Utformningsbestämmelser f2 och f3 reglerar avgränsning av uteplatser och förgårdsmark för att undvika privatisering av omgivande allmän plats, för att minska insyn och för att bevara den gröna karaktären.

### Bullerskärmar

Beräknade bullernivåer på Sköndalsvägen innebär att bostäderna kan behöva utformas med bullerskärmar. Samtliga bullerskydd utformas som integrerade delar av bebyggelsens och utemiljöns gestaltning, till exempel med återkommande material, färgsättning och geometrisk inpassning. På plankartan regleras att 'Bullerskydd, stödmurar, dagvattenanläggningar och liknande utformas som integrerade delar av bebyggelsens och utemiljöns gestaltning'.



*Ena radhusgruppen sedd från Sköndalsvägen. Illustration: Arklab.*



*Ena radhusgruppen sedd från parken. Kvartersmarkens möte med parkmarken ska präglas av grönska. Illustration: Arklab.*

### **Gator och mobilitet**

Förslaget innebär att ett kollektivtrafikhärlä läge tillvaratas med bostäder och åtgärder för att förbättra framkomligheten för främst gående och cyklister. Bilparkering differentieras från den enskilda radhusenheten och busshållplatser finns på ett nära avstånd. Ett nytt huvudcykelstråk föreslås längs Sköndalsvägen och parkvägen får en ny dragning runt radhusbebyggelsen. Planen omfattar även en ombyggd västgående busshållplats Kokoskakan vid Sköndalsvägen.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ett utpekat huvudcykelstråk som ansluter pendlingscykelstråken längs Tyresövägen och Nynäsvägen. Parkvägen inom planområdet får en ny dragning runt radhusbebyggelsen och ett nytt huvudcykelstråk anläggs längs Sköndalsvägens norra/östra sida förbi planområdet. Det sydligaste övergångsstället ersätts med ett nytt, cirka 30 m längre söderut.

Cykelparkering med minst 2,5-4 platser per 100 kvm BTA ska finnas. För varje radhusenhet ordnas plats för 2-3 cyklar i förråd och 4-5 cyklar på förgårdsmarken. Därutöver finns möjligheter att anordna gemensamma cykelparkeringsplatser inom de ytor som är avsatta för parkering.

### Kollektivtrafik

I detaljplanen utvidgas gatumark för en en ny västgående busshållplats Kokoskakan. Busshållplatsen uppförs enligt Trafikförvaltningens föreskrift 'Ribus' och kommuniceras med SL enligt gällande rutin 'Rutin vid byggverksamhet som berör SLs hållplatser och hållplatsutrustning'. Hållplatsen utformas med hänsyn till framkomlighet på den nya gång- och cykelbanan.

### Biltrafik

Angöring till radhusen sker från Sköndalsvägen. Norr och söder om de två radhusgrupperna anläggs markparkeringar på kvartersmark med en bilplats per radhusenhet. Parkeringsytorna skall omges av häckar för ett grönt helhetsintryck. Utfarter utförs med hänsyn till siktrianglar enligt stadens rekommendation. En angöringsficka anläggs längs Sköndalsvägen vid den norra radhusgruppen. Förslaget innebär att parkeringsförbudet upphävs på radhussidan. Besöksparkering sker längs Sköndalsvägen.

### Tillgänglighet

Angöring till radhusen för rörelsehindrade sker från Sköndalsvägen. De två markparkeringarna innehåller en parkeringsplats för rörelsehindrade vardera. Därutöver är det möjligt att uppföra parkeringsplatser för rörelsehindrade på Sköndalsvägen; i angöringsfickan längs den norra längan och som kantstensparkering längs den södra längan. Det nya huvudcykelstråket och trottoarerna längs Sköndalsvägen uppfyller tillgänglig lutning, men inte den nya parkvägen i planområdets västra del.

### **Dagvatten och hantering av översvänningsrisk**

Målsättningen i dagvattenutredningen (Tyréns, 2015-02-20 rev. 2018-12-11) har varit att uppfylla stadens riktlinjer för dagvattenhantering samt att förhindra översvämning.

Studien genomfördes genom beräkning av avrinningsytor för given situationsplan samt med beräkning av markanvändning i nuläge genom jämförelse med flygfoto. Resultaten visar att områdets avrinning ökar efter exploateringen (utan LOD). Orsaken är att tidigare gröna ytor ersätts med hårdgjorda ytor som tak och parkeringar.

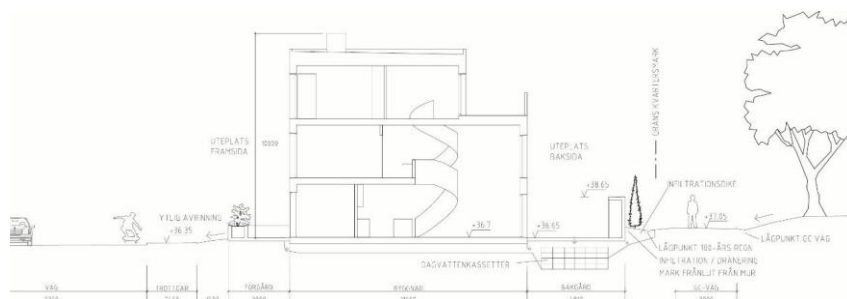
Enligt geotekniskt underlag (AMGEO, 2015-03-01 rev. 2018-11-19) bedöms det finnas möjlighet till infiltration av dagvatten från de tillkomna hårdgjorda ytorna i olika LOD-lösningar. Parkeringsytorna förses med infiltrationsmagasin för infiltration av parkeringsytornas avrinning via dagvattenbrunnar. Då parkeringsytorna med planerad höjdsättning kommer att ligga under Sköndalsvägens nivå och därmed utgöra lågpunkter är det viktigt att planera för att stående vatten kan uppstå under begränsad tid vid intensiv nederbörd. Takavvattning samt avrinning från uteplatserna på radhuslängornas baksida leds till infiltrationsmagasin (dagvattenkassetter) under uteplatserna. Samtliga LOD-åtgärder anpassas till riktlinjer från Stockholm Vatten och Avfall, dvs omhändertagande av 20 mm nederbörd.

Dagvattenkassetterna ansluts till dagvattenledning i Sköndalsvägen via bräddledning på lämplig höjd för att minimera risker för överskridande av infiltrationskapaciteten vid frekvent återkommande regntillfällen eller intensiva regn med lång återkomsttid.

Då uteplatserna på radhusens baksida kommer att ligga nedsänkta under parkytans nivå finns en risk att vatten stängs inne på uteplatserna och ansamlas där. Detta innebär att avrinning från intilliggande ytor till uteplatserna måste undvikas, exempelvis takvatten och avrinning från parkytan samt att avvattningen från själva uteplatserna konstrueras så att vatten inte ställer sig mot husen. Marken närmast uteplatsernas mur ska luta från muren för att inte riskera att vatten ställer sig mot muren. Ett infiltrationsdike med kapacitet att omhänderta ett klimatanpassat 10-årsregn anläggs mellan muren vid uteplatserna och GC-stråk för att fånga upp avrinning från parkmark och GC-stråk. Vid tillfällen med mer nederbörd, ex. 100-årsregn, förs dagvatten bort ytligt i dikesanvisningen mot omgivande parkmark. Någon risk för översvämning inom fastigheten eller för ytligt stående vatten mot muren bedöms inte föreligga om dessa åtgärder vidtas.



Trots ökningen av hårdgjorda ytor finns goda möjligheter att begränsa avrinningen genom LOD inom fastigheten. Att ta hand om fastighetens eget dagvatten lokalt innebär även en minskad belastning på områdets recipient Drevviken både vad gäller mängden dagvatten men även eventuella föroreningar som kan finnas i dagvattnet. Exploateringen bedöms inte utgöra ett hinder för Drevviken att uppnå god ytvattenstatus enligt uppsatta miljömål.



*Principsektion för avrinning samt åtgärder som dagvattenutredningen rekommenderar. Användningsgränsen mellan kvartersmark och parkmark är markerad i bilden. Illustration: Tyréns.*

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till det befintliga VA-ledningsnätet.

I mitten av området löper en vattenledning belägen i parkmark som kommer att vara kvar i nuvarande läge.

### El och tele

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

En 11 kV och en 33 kV – ledning belastar den västra delen av kvartersmarken och kommer istället att dras under trottoaren.

### Energiförsörjning

Fastigheterna kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

### Avfallshantering

Sophantering ordnas med nedsänkta behållare norr och söder om de två radhusgrupperna vid infarten till respektive markparkering. I planen säkras utrymme för två fraktioner per kvittblivningsställe. Sopbil angör längs Sköndalsvägen. Vid den norra radhusgruppen byggs en angöringsficka för bland annat sopbilen av hänsyn till det nära avståndet till korsningen Sköndalsvägen-Sandåkravägen.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### Naturmiljö

Förslaget innebär att parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Området innehåller en trädunge med bland annat ekar varav en grov, med cirka 90 cm stamdiameter, som bevaras. Ekarna i Stockholm är av stor betydelse då de har stor biologisk mångfald knuten till sig. Ambitionen att bevara värdefulla träd har varit en förutsättning för projektet och en orsak till att radhusbebyggelsen delas upp i två grupper. Samtidigt har stadens arborist bedömt att vissa ekar får svårt att klara sig på grund av skador och/eller den föreslagna bebyggelsen. Några träd bör enligt arboristen fällas till förmån för de mest bevarandevärda träden. Utöver grönmarkerade träd i utredningen sparas också en tall söder om den södra parkeringsytan. Träd beläggs med viten i exploateringsavtalet.



*Ekar som fälls är markerade i rött.*

### Grönkompensation

Projektet grönkompenseras med skötselåtgärder i den kvarvarande ekmiljön.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan bräddning sker till dagvattenledning i Sköndalsvägen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Landskapsbild och stadsbild

Förslaget förändrar landskapsbilden lokalt.

#### Gaturum

Planförslaget innehåller två radhusgrupper placerade direkt mot Sköndalsvägen i det som idag utgör ett parkstråk genomkorsat av gång- och cykelvägar. Den tillkommande bebyggelsen skapar ett tydligare definierat gaturum mot Sköndalsvägen. Övrig närliggande radhusbebyggelse är indragen från vägen och/eller dold bakom plank. De tillkommande radhusens entréer och fönster mot vägen kan bidra positivt till trygghetskänslan utmed Sköndalsvägen. Placeringen direkt mot vägen relaterar också till bebyggelse söderut längs Sköndalsvägen.

Planförslaget innehåller ett nytt huvudcykelstråk längs Sköndalsvägen och en ombyggd västgående busshållplats Korintkakan. Åtgärderna är delvis en konsekvens av att den befintliga och planerade parkvägen inte uppfyller erforderlig standard för huvudcykelstråk. Åtgärderna är också ett led i att förbättra framkomligheten på Sköndalsvägen som kommer att få en ökad belastning när stadsdelen utvecklas. Det tydligaste övergångsstället ersätts med ett nytt, cirka 30 m längre söderut.

#### Parkrum

Den kvarvarande parkmarken kommer att sluta mot radhusens uteplatser. Uteplatserna avgränsas och definieras av högst 1,5 meter höga murar med öppningar och genomsiktliga grindar eller med häckar. Den tydliga avgränsningen och närheten till parkvägen minskar risken för att parkmiljön privatiseras av de boende. Mellan uteplatserna och parkmarken avsätts ett utrymme för ett avskärande dike på

kvartersmark. Utrymmet för diket får inte bebyggas men ska planteras för att minska insyn och bibehålla det gröna intrycket längs parkstråket.



*Genomskärning med radhusen, Sköndalsvägen och parkrummet. Illustration: Arklab.*

Parkvägen flyttas åt sydväst för att ge plats åt de nya radhusen med uteplatser och markparkeringar. Det nya läget är något högre än det befintliga och kan medföra viss insyn till radhusen. Den föreslagna parkvägen uppfyller inte tillgänglighetskrav avseende lutning.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet ser positivt på nybyggnation i form av radhus med ett modernt uttryck som på ett kulturhistoriskt acceptabelt sätt hanterar övergången mellan områdets småskaliga radhusbebyggelse och högre bebyggelse längs Sköndalsvägen. Det förutsätter hänsyn till gatubildens naturprägel och anpassning till stads- och landskapsbilden.

#### Olägenheter och förhållande till omgivningarna

Radhusbebyggelsens skala i tre våningar (högst 10 m nockhöjd) är något högre än omgivande radhus i två våningar, men mestadels lägre än bebyggelse i 3-9 våningar längs Sköndalsvägen. Vid Tyresövägen planeras en handelsetablering i två volymer med 10 m totalhöjd.

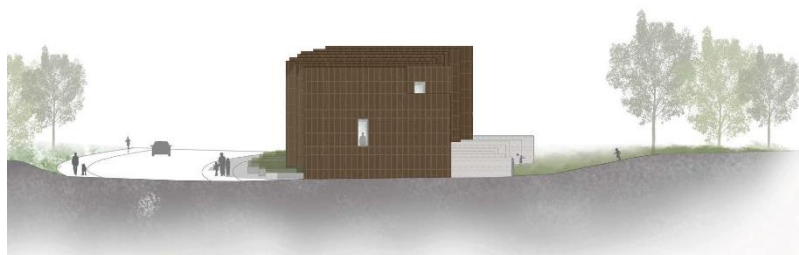
Den föreslagna radhusbebyggelsen tar upp en höjdskillnad i parkmarken och uppförs i höjd med gatan. Bebyggelsen bedöms inte försämra insyns- och ljusförhållanden för omkringliggande bostäder. Planen bedöms ge bebyggelsen en placering och utformning som är väl integrerad i stads- och landskapsbilden.

Kvartersmarkens möte med omgivningarna ska präglas av grönska, vilket säkras med en särskild planbestämmelse avseende parkeringsytornas inramning med häckar. Särskilda utformningsbestämmelser (f2 och f3) på plankartan syftar till att säkerställa en tydlig avgränsning av kvartersmarken vilket dels minskar risken för att parken privatiseras och dels minskar insynen.





*Fysisk modell för studier och redovisning av skalförhållanden. Bild och modell: Stadsbyggnadskontoret.*



*Sektion med radhusens möte med park och gata. Illustration: Arklab.*

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna byggnationen har goda ljusförhållanden och kommer inte att skugga omkringliggande bebyggelse. Vissa uteplatser i markplan kommer att ligga lågt i förhållande till den sluttande parkmarken, men ljusförhållanden bedöms som godtagbara. Varje radhusenhet har även tillgång till en terrass i det övre våningsplanet.

### Sociala konsekvenser

Enligt boende i närområdet används parkområdet bland annat av gående och cyklister, för hundrastning, valborgsmässofirande och som pulkabacke. Förslaget bedöms förbättra möjligheterna till rörelser genom området med nya trottoarer och ett nytt huvudcykelstråk längs Sköndalsvägen samt att parkvägen återskapas i ett nytt läge. Däremot innebär planförslaget att värdet av parkmarken som lek- och rekreationsyta minskar avsevärt i och med planens sgenomförande. Valborgsmässofirande och pulkaåkning bedöms inte kunna fungera som tidigare.

### Barnkonsekvenser

Förslaget begränsar möjligheten för barn i området och på den närliggande förskolan Kakbruken att nyttja parken för lek och vistelse.

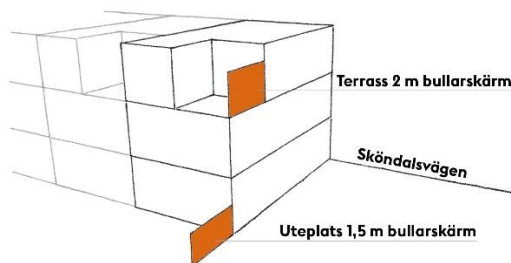
### Störningar och risker

#### Buller

På plankartan regleras att bostäder ska placeras och utformas på ett sådant sätt att riktvärden för trafikbuller innehålls. Syftet med bestämmelsen är att ange funktionskrav för bostadsbyggnaders placering och utförande, utan att reglera detaljlösningar för hur detta ska ske. Bestämmelsen möjliggör således olika lösningar, under förutsättning att byggaktören kan visa att dessa klarar riktvärdena för trafikbuller. Med termen ”riktvärden för trafikbuller” avses riktvärden enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Genom att bestämmelsen införts i detaljplanen behöver frågan om placering och utformning av bostäderna med hänsyn till trafikbuller prövas i samband med bygglov.

I nedanstående avsnitt redovisas ett sätt att innehålla detaljplanens krav på placering och utformning i förhållande till riktvärden för trafikbuller.

Slutsatserna av bullerutredningen (WSP, 2015-09-15 rev. 2019-02-07) är att samtliga bostäder bedöms kunna uppfylla trafikbullerförordningen då minst hälften av boningsrummen får tillgång till en sida där riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå uppfylls. Det förutsätter minst 1,5 m höga skärmar i markplan vid samtliga gavlar och minst 2 m höga skärmar på tredje våningen vid öppna gavlar.



*Principillustration, föreslagen placering och höjd på bullerskärmar för att klara riktvärden enligt trafikbullerutredningen.*

För båda huskropparna överskrider riktvärdet 60 dBA mot Sköldsvägen för samtliga bostäder. Därför ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 inte

överskrids vid fasaden. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på 55 dBA klaras för samtliga radhusenheter för vardagsrum/matplats i bottenvåningen. Men för att klara riktvärdet även på tredje våningen för allrum och sovrum krävs en åtgärd i form av skärm som dämpar ljud öster ifrån (vid öppen gavel). Detta medför att med föreslagen planlösning i kombination med skärmåtgärden innehålls trafikbullerförordningens riktvärde avseende ekvivalent ljudnivå.

Högsta maximala ljudnivåer vid entrésidan, mot Sköndalsvägen, är ca 79-83 dBA. Mot den tysta sidan ligger den maximala ljudnivån mestadels under 70 dBA. Endast nära gavlarna går den över 70 dBA något. Om en skärm placeras här kan trafikbullerförordningens riktvärde innehållas avseende maximal ljudnivå vid fasad på den tysta sidan.

Varje radhusenhet kommer att ha tillgång till två uteplatser; en uteplats i markplan mot baksidan samt en på övervåningen (terrassen). Det är tveksamt om riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppfylls på terrassen, men för samtliga uteplatser på markplan uppfylls riktvärdet förutom delar av de uteplatser som ligger på gavlarna. För att klara riktvärdena där krävs 1,5 m höga skärmar i markplan.

### Översvämningsrisker

De genomsläppliga ledningarna, avskärande diken och dagvattenkassetterna ansluts till en dagvattenledning i Sköndalsvägen genom bräddledning för att minimera risker för överskridande av infiltrationskapaciteten vid frekvent återkommande regntillfällen eller intensiva regn.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering som krävs för att genomföra planen.

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar flytt av parkväg, anläggning av huvudcykelstråk och busshållplats samt belysning och ledningar. Exploateringskontoret ansvarar också för grönkompensation och belägger bevarandevärda träd med viten i avtalet.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark/gatemark. Trafikkontoret upphäver parkeringsförbudet längs Sköndalsvägens södra/västra sida.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför de anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga. I anslutningsarbeten ingår trottoar och angöringsficka.

**Huvudmannaskap**  
Huvudman för allmän plats är Stockholms stad.

**Avtal**  
En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen kommer att antas. Den upprättas genom stadens försorg och omfattar bland annat de dagvattenåtgärder som krävs enligt dagvattenutredningen samt viten på träd.

**Verkan på befintliga detaljplaner**  
Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5633A, 3648B, 6949 och 7129 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

**Fastigheter och ägoförhållanden**  
Planområdet omfattar del av fastigheten Sköndal 2:1 som ägs av Stockholms stad.

**Användning av mark**  
Planförslaget ändrar användningen för mark som är utlagd som allmän plats med användning park till kvartersmark för bostadsändamål i syfte att möjliggöra föreslagen radhusbebyggelse. Planförslaget innehåller en utvidgning av användningsområdet gata längs Sköndalsvägen som överförs från befintlig parkmark för att inrymma huvudcykelstråk och



busshållplats med mera. Därutöver omfattar planen befintlig park- och gatumark som bekräftas och förs över till den nya detaljplanen.

#### **Fastighetsbildning**

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra två eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning från Sköndal 2:1. All mark utlagd som kvartersmark i planförslaget övergår från användningen allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder). Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska beviljas.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar för bland annat utfart och parkering kan beroende på val av fastighetsindelning behöva inrättas för att få fungerande fastigheter. Behov av gemensamhetsanläggning prövas i samband med fastighetsbildningen.

#### **Ekonomiska frågor**

##### **Vatten och avlopp**

De ledningsdragande bolagen ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från byggaktören.

##### **Gatukostnader**

Gatukostnader regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

##### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Överlåtandet av byggrätt sker mellan Stockholms kommun och byggaktören för kvartersmark enligt överenskommelse om exploatering.

##### **Fastighetsbildning**

Byggaktören står för kostnaderna avseende bildande av de fastigheter som ska överlåtas från staden till byggaktören. Byggaktören står även för vidare fastighetsbildningskostnader inom kvartersmark.

##### **El och tele m.m.**

De ledningsdragande bolagen ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från byggaktören.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

**Grönkompensation**

Flera träd behöver tas ned för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Exploateringskontoret avser grönkompensera projektet främst med skötselåtgärder i den kvarvarande ekmiljön.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

De ledningsdragande bolagen ansvarar för nya servisledningar och omläggningar. Befintlig vattenledning i parkmark påverkas inte.

**Dagvatten**

Åtgärder ska i första hand vidtas vid källan så att dagvattnet inte förorenas. Det innebär lokala dagvattenlösningar på kvartersmark och allmän plats. Efter LOD-åtgärderna ansluts dagvattnet till en dagvattenledning i Sköndalsvägen genom bräddledning.

**El och tele**

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet. En 11 kV och en 33 kV-ledning belastar den västra delen av kvartersmarken och omförläggs istället under trottoaren.

**Fjärrvärme**

Fjärrvärmeleverantören ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet efter ansökan från byggaktören.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.