

Handläggare
Martin Styring
Telefon 08-508 275 93**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Stora Sköndal etapp 2a i stadsdelen Sköndal (1750 bostäder, skola, förskola, M-hus)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Wallström
Bitr. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av program för Stora Sköndal till en stadsdel med fokus på social och ekologisk hållbarhet. Planförslaget möjliggör cirka 1750 nya bostäder, en skola, förskolor, en idrottshall, ett M-hus (en byggnad för möten, miljö och mobilitet) samt lokaler för handel och service.

Detaljplanen omfattar även befintlig kulturmiljö som bevaras.

Detaljplanen innebär en omreglering från privat mark till allmän plats samt att småhus i Skogsbyn och Ekbacken rivs för att möjliggöra en ny stadsmiljö.

Planförslaget ställdes ut för samråd 14 september till 25 oktober 2021. Efter samrådet har planförslaget bearbetats och ställts ut för granskning 16 augusti till 19 september 2023. Under granskningen har 69 yttranden inkommit från remissinstanser och privatpersoner. De synpunkter som framförts rör främst buller, skyfall, skolkvarterets utformning och ekonomiska genomförbarhet samt olägenheter för boende nordöst om planområdet. Kontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt och att ändringar som gjorts efter samrådet har minskat dess påverkan på omgivningen. Inkomna synpunkter föranleder en viss omdisponering inom skolkvarteret och ett antal mindre justeringar i planhandlingar och utredningar.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande samt MKB

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder, en ny skola med idrottshall, nya och befintliga förskolor, ett M-hus, lokaler för service och handel samt en tillfällig sopsugsanläggning. För att uppmuntra hållbart resande ska biltrafik minimeras och kollektivtrafik, cyklister och gående prioriteras. Detaljplanen syftar också till att omvandla privat kvartersmark till allmän platsmark med nya gator, torg och parker med staden som huvudman. Detaljplanen ska även stärka de fysiska kopplingarna i området och förbättra standarden på en del av Sköndalsvägen.

Området ska präglas av grönska och befinnlig natur bevaras samtidigt som allmän plats och kvartersmark ska utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster. Detaljplanen syftar till att säkerställa bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla miljöer samtidigt som dessa ska kunna utvecklas för att tillföra värden i den nya stadsdelen. För att bidra till upplevelsen av stadsmiljön och av hänsyn till kulturmiljön ska nya byggnader utföras med hög arkitektonisk kvalitet och särskild omsorg ska läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar.

Detaljplanen ska utformas för att främja tillit och trygghet i området genom att inrymma en variation av mötesplatser på såväl allmän plats som i kvarter. Detaljplanen ska ha ett tydligt barnperspektiv och inrymmer skola, förskola och idrottshall samt kvalitativa friytor.

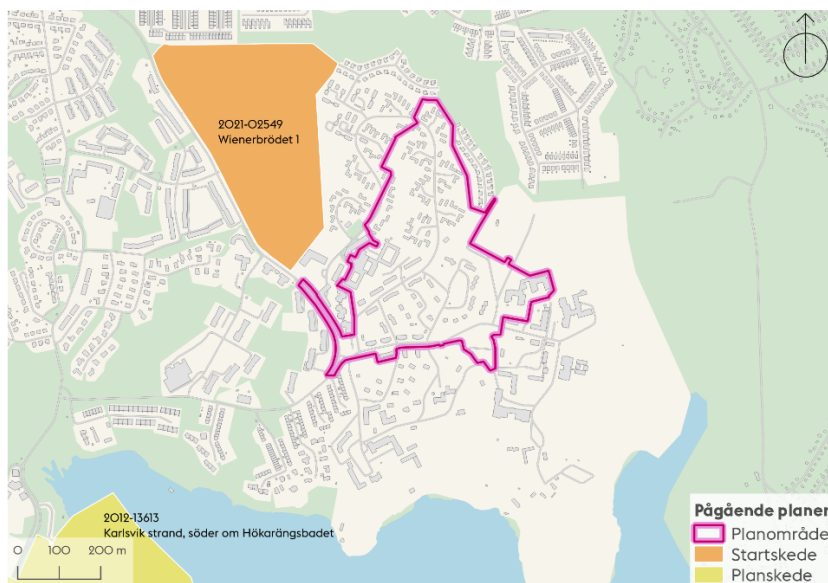
Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Sköndal och omfattar cirka 15 hektar. Det avgränsas i söder av Nils Lövgrens väg, i väster av detaljplanen för etapp ett, i norr av befintliga småhus i Skogsbyn och i öster av befintliga villor och Sköndals kyrkogård.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplanering för nya bostäder pågår för Wienerbrödet 1 med flera (Dnr 2021-02549).



Karta som visar planområdet samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är till största delen Dp 0180-6294 som anger diakoniändamål. Naturområdet mellan kyrkogården och det befintliga villaområdet omfattas av Dp 2006-08048 och är även det reglerat som diakoniändamål. Även en del av Dp 8542, en befintlig markparkering, berörs av planområdet.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs i sin helhet av privat mark med undantag av Sköndalsvägen som ägs av kommunen.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen pekats Stora Sköndal ut som ett stadsutvecklingsområde för omvandling till blandad stadsbebyggelse med ett nytt lokalt centrum. Kopplingen mellan Sköndal och Skarpnäck utgör ett strategiskt samband som ska stärkas. Genom området går också ett ekologiskt samband som även det ska stärkas.

Program

Program för Stora Sköndal (Dnr 2015-14204) innebär att Stora Sköndal byggs ut som en tät och grön stadsdel med ett blandat innehåll som omfattar cirka 3800 nya bostäder, cirka 1500 arbetsplatser, skolor, förskolor, handel, M-hus samt nya gator, parker och torg. Ett flertal kopplingar föreslås knyta området till sin omgivning, bland annat föreslås en ny väg koppla området norrut mot Skarpnäck och möjliggöra busstrafik genom området. Värdefulla natur- och kulturmiljöer föreslås bevaras och integreras i

den framtida stadsmiljön. Program för Stora Sköndal godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2019. I samband med att programmet godkändes fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att utöka antalet nya bostäder i området till 4500.



Illustrationsplan program Stora Sköndal, lila streckad linje avgränsar etapp 2a

Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattar Stora Sköndals institutionsområde som präglas av stiftelsen Stora Sköndals verksamhet med byggnader för vård, omsorg och flerbostadshus samt småhus placerade fritt i landskapet. Enligt byggnadsordningen ingår den västra delen av området med Skogsbyns villor i stadsbyggnadskaraktären storskalig stadsdel – gruppbyggda småhus.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade den 23 mars 2023 beslut om markanvisning till SISAB för skola, idrottshall samt parkeringsgarage i Stora Sköndal. Den 19 oktober 2023 beslutades

om markanvisning av parkeringsgaraget under skolan till Stockholm Parkering AB.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Blått område: Skogsbyanläggning

Rött område: Lövholmen/Ekbacken

Gult område: Etapp 1 under utbyggnad

- 1 Magnoliabyggnaden
- 2 Kyrkogården med kapellet
- 3 Villa Tillberga
- 4 Prästlängan
- 5 Villor Maj Brings väg
- 6 Villor Mollie Faustmans väg
- 7 Flerbostadshus Nils Lövgrens väg
- 8 Villa Skönviken
- 9 Kollekten

Planområdet markerat med vitt.



Illustration över befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet utgörs av två delområden med olika förutsättningar avseende kultur- och naturmiljö samt topografi och omfattar gatorna Thorsten Levenstams väg samt Nils Lövgrens väg som kopplar Stora Sköndal till övriga Sköndal. Planområdet präglas av stora höjdskillnader och utmaningar avseende tillgänglighet, trafik och skyfall. I sin norra del omfattar planområdet ungefär hälften av platån där Skogsbyn ligger. Skogsbyn byggdes under 1960-talet och består av villor för seniorboende samt Magnoliabyggnaden som inrymmer förskola, vård och restaurang och omges av en krans av sparad natur. Nedanför platån, norr och öster om planområdet, ligger två villagator. Skogsbyn har ett högt kulturhistoriskt värde

som helhetsmiljö men utgör inte en del av Stora Sköndals kulturhistoriskt mest värdefulla kärnmiljö. I sin södra del omfattar planområdet den värdefulla kulturmiljön i Lövholmen med småhus från 1950-talet. Öster om Lövholmen ligger Ekbacken som också ingår i den kulturhistoriska kärnmiljön men där bebyggelsen generellt är av en enklare karaktär. Här ligger den tidigare disponentvillan som idag används som förskola samt Sköndals kyrkogård. I Lövholmen och Ekbacken sammanfaller det höga kulturhistoriska värdet med en värdefull naturmiljö med stora ekar som utgör en del av ett ekologiskt spridningssamband.

Planområdet omfattar även äldreboendet Villa Skönviken som ligger vid en lågpunkt i området där vatten ansamlas vid skyfall. För att leda undan skyfallsvatten är det angeläget att ett dike anläggs österut mot befintlig våtmark utanför planområdet.

Planförslaget

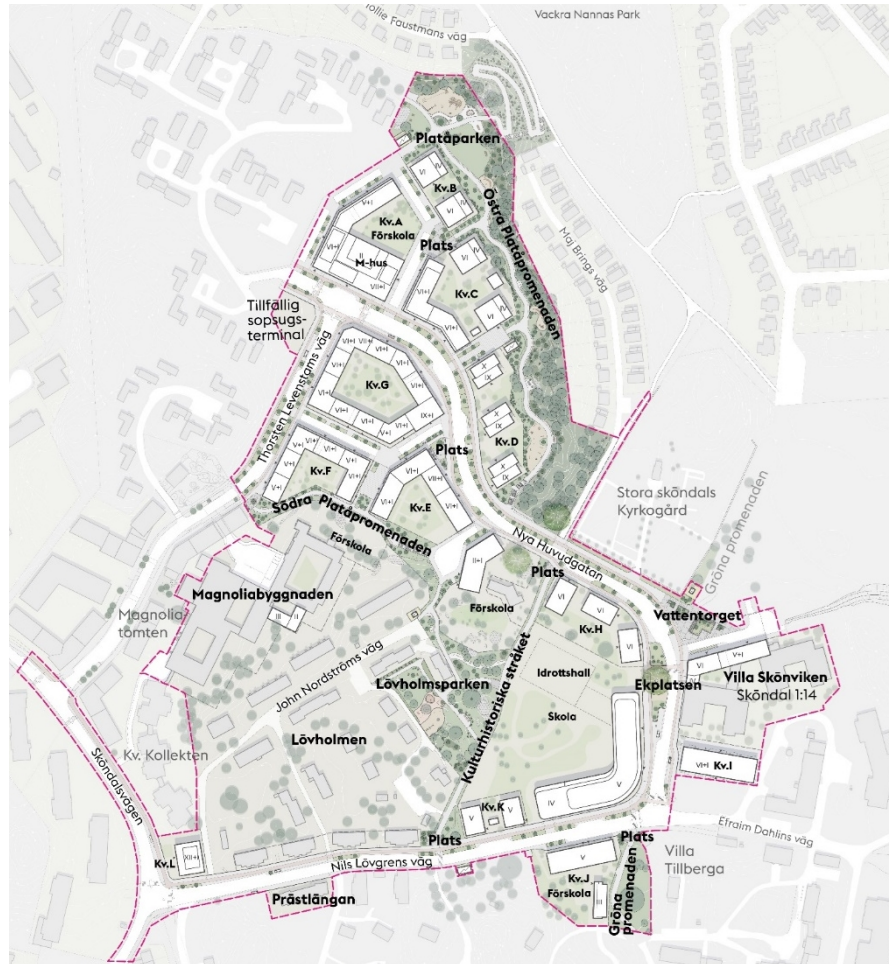


Flygvy över planområdet med omgivning. Ny bebyggelse i vitt. Bild: Tengbom

Planens innehåll

Planförslaget utgår från de stadsbyggnadsprinciper och den bebyggelsestruktur som prövats i program för Stora Sköndal. Etappen inrymmer ny bebyggelse med cirka 1750 bostäder varav merparten avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär och i detaljplanen föreslås bland annat student-, senior-, LSS-, kollektiv- samt trygghetsboenden. I etappen inryms även lokaler för handel och service, en ny kommunal f-9 skola med plats för cirka 930 elever och en anpassad grundskola, en idrottshall samt en befintlig och tre nya förskolor. I norra delen av planområdet inryms ett så kallat M-hus – ett hus för möten, miljö och mobilitet. Ambitiösa mobilitetsåtgärder och låga parkeringstal tillämpas och parkering möjliggörs i garage under skolgården, M-huset samt flera av bostadskvarteren. Utöver ny bebyggelse omfattar planområdet även Lövholmens och Ekbackens befintliga miljö med stort

kulturarhistoriskt värde. Planförslaget inrymmer även ett i stora delar nytt gatunät, två kvartersparker och ett flertal stråk och platsbildningar.



Illustrationsplan över planförslaget. Bild: SWMS

Arkitektonisk idé



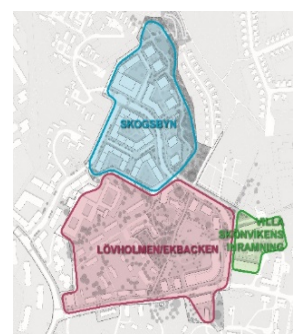
Stora höjdskillnader



Befintlig kulturmiljö



Ny huvudgata



Tre delområden

Planförslagets arkitektoniska idé utgår från tre strukturerande element; områdets stora höjdskillnader, befintlig natur- och kulturmiljö samt en ny huvudgata som skapar en sammanhängande

Vy från Sköndalsvägen söder om entrén till Stora Sköndal, här föreslås ett högt hus i trä med en publik lokal i bottenvåningen. Bild Ingram.

Vid Sköndalsvägen markeras den historiska entrén till Stora Sköndal av ett högre trähus i tolv våningar. På Nils Lövgrens vägs norra sida placeras även två bostadshus i fem våningar som föreslås utföras i trä och som med sin öppna struktur medger kontakt mellan gatan och insidan. På gatans södra sida placeras ett bostadskvarter med långsidan längs gatan, i kvarterets bottenvåning inryms en förskola vars gård ligger på byggnadens södra sida.



Sektion genom Nils Lövgrens väg som visar bebyggelsen i Lövholmen och Ekbacken. Illustration: Tengbom

Längs huvudgatans krök, i anslutning till områdets framtida centrum, placeras den nya skolan. Skolan får en synlig placering och en gestaltning i tegel som framhäver byggnadens publika



Skolan med sin huvudentré mot huvudgatan, flankerad av nya byggnader i trä längs Nils Lövgrens väg. Till höger kv I, till vänster kv J. Bild: Engram

Norr om skolan följer ett kvarter med tre lamellhus och en öppen karaktär huvudgatans sträckning mot Skogsbyn. Där huvudgatan korsar Skogsbyns krans av sparad natur ligger en förskola i två våningar som föreslås utföras med en lekfull arkitektur i trä.

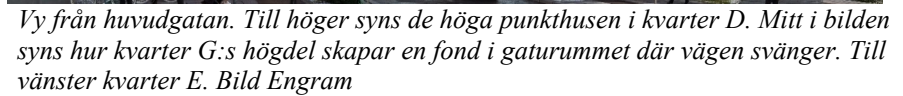


Den genomsläppliga strukturen möjliggör visuella kopplingar genom kvarteren mellan gatan och parkmiljön. På bilden står man på kyrkogården och blickar västerut. Till höger ses den nya förskolan, centralt i bilden kvarter H och längst till vänster syns skolan. Bild: Engram



Sektion genom huvudgatan som visar dess väg från Ekbacken/Lövholmen upp till Skogsbyn. Illustration: Tengbom

I Skogsbyn löper huvudgatan mellan den nya bebyggelsen som här utgörs av en tät kvartersstruktur som öppnas upp mot omgivande park och natur.



Vy med M-huset i förgrunden på vänster sida vid korsningen mellan nya huvudgatan och Thorsten Levenstams väg. I bilden syns hur huvudgatan svänger ner åt söder kantad av kvarter C och D. Till höger kvarter G. Bild: Engram



*Sektion genom Skogsbyn som visar bebyggelsen längs Thorsten Levenstams väg.
Illustration: Tengbom*

Mitt emot M-huset ligger ett slutet kvarter omgivet av gator med en högre del som utgör ett fondmotiv för huvudgatan. Intill detta kvarter ligger tre halvöppna kvarter som ramar in gatorna och öppnar upp sig med bostadsgårdar mot de omgivande parkstråken.



För att markera platåns avslutning mot öster ges bebyggelsen en mer öppen karaktär med punkthus i sex till tio våningar som ger möjlighet för ljus och utblickar mellan husen. Söder och öster om Skogsbyns bebyggelse löper ett park- och aktivitetsstråk som i sin norra del mynnar ut i en ny kvarterspark och en koppling norrut mot en befintlig park. Utbyggnaden av Skogsbyn är tänkt att fortsätta norrut i en tredje etapp.



Stor omsorg ska läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar och i flera av kvarteren inryms publika lokaler. Taken ska användas för gröna tak och solceller och i de flesta av kvarteren inryms även gemensamma takterrasser. Vid samtliga kvarter finns bostadsgårdar som utformats för att tillhandahålla ekosystemtjänster och fungera som mötesplatser för de boende.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör cirka 1750 nya bostäder och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt 2013 års

Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande.

En socialt sammanhållen stad

Detaljplanen innebär att vad som idag är ett privat område omvandlas till en blandad stadsmiljö med allmänna platser tillgängliga för alla. Detaljplanen har utformats utifrån visionen om en socialt hållbar stadsdel och bedöms tillföra stora sociala värden. Merparten av de nya bostäderna upplåts som hyresrätter och möjliggör bostäder för personer med olika sociala och ekonomiska förutsättningar. Nya kopplingar mot omgivningen bidrar till en mer sammanhängande stadsmiljö och då ett flertal nya allmänna platser anläggs skapas möjligheter för boende och besökare i stadsdelen att mötas.

Trygghet

Upplevelsen av trygghet bedöms öka i området då det öppnas upp och blir en mer levande stadsmiljö samt då den nya bebyggelsen placeras i anslutning till gator och stråk där den lyser upp omgivningen och bidrar till fler ögon på platsen.

Jämställdhet

Detaljplanen möjliggör en större blandning av upplåtelseformer i området och en del av de nya bostäderna är uttalat inriktade på ensamstående mödrar vilket bedöms ha en positiv inverkan på jämställdhet. Vidare inryms en skola, idrottshall, förskolor samt service och handel vilket bidrar till att göra det lättare att tillgodose vardagens behov i området samtidigt som planförslaget utformas för att underlätta resande med kollektivtrafik vilket bedöms vara positivt avseende jämställdhet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Detaljplanen möjliggör 14 nya förskoleavdelningar samt en ny kommunal skola för 930 elever i årskurs f-9 och en anpassad grundskola vilket bedöms öka möjligheten att utbilda sig i området. Befintliga verksamheter ges möjlighet att finnas kvar och utvecklas i området samtidigt som nya lokaler bidrar till nya arbetstillfällen.

Kulturmiljö i en växande stad

Detaljplanen innebär att en stor del av den kulturhistoriskt mest värdefulla kärnmiljön i Stora Sköndal bevaras och ges ett skydd

Detaljplanen bedöms bidra positivt till upplevelsen av stadsmiljön då den ska utföras med väl gestaltade byggnader med fasader i gedigna material och av hög arkitektonisk kvalitet vilket säkerställs genom bestämmelser i plankartan. För att bidra positivt till de gåendes upplevelse av stadsmiljön ska byggnadernas bottenvåningar utformas med en hög grad av detaljering och inslag av bostadsentréer och publika lokaler. Den nya bebyggelsens höjd och placering påverkar befintliga villor nordöst om planområdet genom en ökad insyn och skuggning.

Den nya huvudgatan har utformats för att främja ett hållbart resande och i enlighet med framkomlighetsstrategin prioriteras gång-, cykel- och kollektivtrafik. Omfattande mobilitetsåtgärder vidtas för att minska bilberoendet vilket bedöms motivera ett lägre parkeringstal än stadens gröna parkeringstal. Sammantaget medför detta att detaljplanen möjliggör ett mer hållbart resande.

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i områdets höga ekologiska värden och den nya strukturen har anpassats till skyddsvärda träd och spridningssamband. Den påverkan på befintlig natur som ny bebyggelse och huvudgatans sträckning medför bedöms vara motiverad utifrån de värden som möjliggörs. Stadens verktyg för grönytefaktor tillämpas för kvartersmarken för att säkerställa att denna tillhandahåller ekosystemtjänster.

Vid skolan möjliggörs en fullstor idrottshall vilket kan bidra positivt till möjligheten för barn och vuxna i Sköndal att ägna sig åt idrott. Ett flertal nya parker och aktivitetsstråk föreslås vilket ger goda förutsättningar för rekreation i området.

Intentionen är att 60% av ny bebyggelse utförs med trästomme, bygg- och växtmaterial återbrukas och taken används för solceller vilket bidrar till en ekologiskt mer hållbar stadsdel. Dagvatten

fördröjs och renas enligt stadens riktlinjer. Planområdet omfattar en lågpunkt och för att undvika översvämningar vid skyfall ska ett provisoriskt dike anläggas mellan planområdet och Drevviken.

Teknisk försörjning

Detaljplanens genomförande innebär att området förses med en helt ny infrastruktur och ett flertal nya elnätstationer inryms för att säkra behovet av el. För att möjliggöra en effektiv avfallshantering har planförslaget utformats för en stationär sopsug och en tillfällig sopsugsterminal möjliggörs i plankartan. Sopsugen föreslås byggas och förvaltas av en privat aktör och i det fall att nödvändiga avtal inte kan träffas har det säkerställts att alternativa system för avfallshantering är tillämpbara.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Planförslaget ställdes ut för samråd 14 september till 25 oktober 2021. Efter samrådet har planförslaget bearbetats och ställts ut för granskning 16 augusti till 19 september 2023. Vid såväl samråd som granskning har planförslaget varit utställt i Tekniska nämndhuset och i Stora Sköndal samt på stadens hemsida.

Synpunkter inkomna under granskningen medför att bebyggelsen inom skolkvarteret omdisponeras så att garaget placeras under en del av skolgården och idrottshallen lyfts upp något vilket bedöms vara nödvändigt för att göra förslaget ekonomiskt genomförbart. Utöver detta kommer ett antal mindre justeringar göras i plankarta, planbeskrivning och utredningar. Dessa ändringar ligger inom ramen för planförslagets syfte och arkitektoniska idé och bedöms inte påverka allmänhet eller sakägare. Kontoret ser därför inte att det finns behov av en ny granskning.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om att påbörja planarbetet för detaljplanen för Stora Sköndal etapp 2a fattades 14 november 2019.

Den 28 april 2022 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av samrådet och beslutade att planförslaget skulle revideras i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande samt att det därefter skulle ställas ut för granskning. I samband med redovisningen uttalade nämnden att:

1. Vi ser positivt på Stora Sköndals utveckling till en ny dynamisk stadsdel. Projektets syfte att skapa en socialt och

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen möjliggör stora värden och på ett tydligt sätt bidrar till att uppfylla stadens mål. Kontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Godkánt dokument - Fatima.ahmed@storkidsatlas.org 20242024-05-28 201920093389138