

The map shows a network of streets in Sköndal. A yellow line highlights a specific route. The route begins at the top left near Tyresövägen, proceeds south along Sköndalsvägen, then turns east along Sköndalsbrov, Sköndalsvägen, and Sköndalsvägen. It then turns south along Sköndalsvägen, passing Sköndals kyrka, and ends near Stora Sköndals kyrka. Other streets shown include Sandåkra, Sockertorps, and Sköndals. Landmarks such as Sköndals skolan, Sköndals hallen, and Sköndals kyrka are marked.

No table of contents entries found.

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens 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 befintlig 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.

Planens huvuddrag

Med utgångspunkt i de avvägningar som gjorts i program för Stora Sköndal avseende sociala värden, mobilitet samt natur- och kulturvärden ska en allsidig tät stadsmiljö med ett fokus på social och ekologisk hållbarhet växa fram.

Detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av Stora Sköndal. Planförslaget utgår från den bebyggelsestruktur som föreslagits i Program för Stora Sköndal och omfattar hela eller delar av delområdena Skogsbyn, Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn. Planförslaget inrymmer cirka 1750 nya bostäder, en f-9 skola för 930 elever inklusive anpassad grundskola, en fullstor idrottshall, tre nya förskolor och en befintlig förskola, ett så kallat M-hus för möten, miljö och mobilitet, lokaler i bottenvåningarna samt en tillfällig sopsugsanläggning.

Den nya bebyggelsen placeras i femton kvarter vars utformning anpassats till områdets varierade förutsättningar avseende t ex

natur- och kulturmiljö samt topografi. Kvarteren placeras längs en sammanhängande huvudgata som knyter ihop områdets olika delar och utformas för att främja gång-, cykel och kollektivtrafik. För att underlätta orienteringen i området ges publika byggnader framträdande lägen och ett antal högre byggnader placeras som fondmotiv i viktiga siktlinjer. Ett finmaskigt nät av allmänna stråk och platser utvecklas utifrån topografiska förutsättningar och natur samtidigt som skolor, förskolor och bostäder får grönskande gårdar. Hållbara färdsätt uppmuntras genom mobilitetsåtgärder, låga parkeringstal, att flera kvarter delar på samma garage samt att två mobilitetshubbar etableras i området. För att lägga grunden för en socialt hållbar stadsdel ska nya bostäder utföras med en stor variation av storlekar, upplåtelseformer och tänkta målgrupper.

För att säkerställa att ny bebyggelse utförs med en hög arkitektonisk kvalitet har tydliga gestaltungsprinciper tagits fram för tillkommande bebyggelse och regleras som utformningsbestämmelser i detaljplanen. För att säkerställa att kulturhistoriskt värdefulla miljöer bevaras införs särskilda skyddsbestämmelser i planen för både bebyggelse och värdefull parkmiljön. Ett mindre antal befintliga byggnader från senare tid ingår också i planen och får ändamålsenliga planbestämmelser.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 14 september och den 25 oktober 2021. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, i Stora Sköndal vid Mötesplatsen, Efraim Dahlins väg 6 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta lördag den 18 september 2021.

Enskilda samrådsmöten har hållits med boende på Maj Brings väg och Mollie Faustmans väg, genom deras respektive samfällighet. Enskilda samrådsmöten har även hållits med styrelserna för Brf Offergården och Brf Eken 25. Fastighetsägaren Stora Sköndals Framtidsutveckling AB har hållit ett öppet hus den 16 oktober på Mötesplatsen, Efraim Dahlins väg 6, där stadsbyggnadskontoret och byggaktörer deltog.

På grund av pandemirestriktioner bjöd stadsbyggnadskontoret inte in till fysiskt samrådsmöte öppet för allmänheten.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 16 augusti och den 19 september 2023. Information om granskning skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2023-08-16 samt annons i tidningen Mitt i Farsta 2023-08-19. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, på Stiftelsen Stora Sköndals huvudkontor, Thorsten Levenstams väg 4A och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 69 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt olägenheter, arkitektur och omfattning.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde buller och översvämningsrisk. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om buller, skyfall och skolkvarterets utformning. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om att bebyggelsen i planområdets nordöstra del bör flyttas eller sänkas.

Sammanvägt ställningstagande

Kontoret bedömer att planförslaget är väl avvägt, att ändringar som gjorts efter samrådet har minskat negativa konsekvenser för närboende samt att de konsekvenser som förslaget fortsatt medför är rimliga.

Detaljplanen möjliggör en andra etapp i utbyggnaden av program för Stora Sköndal i enlighet med den vision som fastighetsägaren har om en ekologiskt och socialt hållbar stadsdel. Planförslaget möjliggör cirka 1750 nya bostäder vilket är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Utöver detta möjliggör detaljplanen även en f-9 skola, en idrottshall, tre nya förskolor och ett M-hus. En omvandling av vad som idag är privat mark till allmän platsmark med nya gator, torg och parker är ännu ett viktigt bidrag till att skapa en mer sammanhängande stad. Detaljplanen innebär att ekologiskt och kulturhistoriskt värdefulla miljöer bevaras och skyddas och bidrar till att forma en varierad och grön stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret gör utifrån granskningen bedömningen att en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts i detaljplanen. Viktiga avvägningar har gjorts mellan behovet av nya bostäder, skolor och kopplingar i området och den påverkan

detta får på platsens natur- och kulturvärden samt på omgivningen. De synpunkter som framförts från remissinstanser och sakägare rör främst buller, skyfall, skolkvarterets utformning samt olägenheter för boende nordöst om planområdet. Kontoret bedömer att ändringar som gjorts efter samrådet har minskat detaljplanens påverkan på omgivningen samt att de konsekvenser som planförslaget fortsatt medför är rimliga. Inkomna synpunkter föranleder en viss omdisponering inom skolkvarteret i syfte att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet. Utöver detta har ett antal mindre justeringar gjorts i plankarta, planbeskrivning och i utredningar.

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.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- En bullerbestämmelse läggs till i plankartan för kvarter L.
- Byggrätten utökas för tre E-områden.
- En bestämmelse kring färdig golvhöjd läggs till för kvarter Sköndal 1:14 och för pumpstationen.
- Idrottshallens byggrätt höjs med 1 meter.
- Byggrätten för garage under skolan utökas till delar av skolgården.
- Skolgården ges en mer detaljerad höjdsättning ovanpå garaget.
- Utformningsbestämmelsen som reglerar fasadmaterial för idrottshallen begränsas till att endast gälla byggrätten på skolgården.
- Området för den tillfälliga sopsugsterminalen samt plangränsen minskas.
- Gränsen mellan park och gata justeras på tre ställen i plankartan.
- Användningsgränsen mellan 5 och 6 våningar justeras för kvarter J.
- Byggrätten för den friliggande förskolan breddas med 0,5 meter.
- Kvartersgatan vid Maj Brings väg regleras som gemensamhetsanläggning i enlighet med gällande detaljplan.
- Revideringar i planbeskrivning och utredningar till följd av justeringar och behov av förtydliganden samt redaktionella rättelser.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar och planförslaget bedöms därmed inte behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Ett par *privatpersoner* känner att deras invändningar som fastighetsägare inte har blivit tillräckligt beaktade eller åtgärdade efter samrådet. De menar att planen inte överensstämmer med Plan- och Bygglagen när det gäller att beakta negativ påverkan på grannar och omgivning.

En *privatperson* har under processen inkommit med alternativa förslag till planförslaget och önskar en redovisning av dessa. *Privatpersonen* menar att de alternativa utformningarna kan minska skuggning och insyn medan antalet bostäder bibehålls.

En *privatperson* menar att staden inte utrett bebyggelsens skala och höjd, påverkan på grannar, konsekvenser för naturvärden samt hantering av dagvatten och skyfall. Personen påtalar att antalet bostäder har fördubblats. Ett par *privatpersoner* anser att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till de som redan bor i området.

En *privatperson* menar att staden felaktigt har beskrivit området som om det vore en tät skog bakom personens tomt. Detta har inte rättats trots upprepade påpekanden. Personen menar att det finns enstaka träd som ibland ger lite skugga men som inte hindrar solen från att lysa igenom.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen syftar till att i enlighet med stadens översiktsplan och program för Stora Sköndal möjliggöra ett stort antal nya bostäder i Stora Sköndal. Under arbetet med såväl programmet som detaljplanen har olika alternativ för hur detta bäst kan göras studerats och en övergripande arkitektonisk idé har formulerats. Enligt denna idé ska den nya stadsmiljön vara både tät och permeabel (genomsläpplig) vilket för den aktuella detaljplanen innebär att ny bebyggelse grupperas längs områdets huvudgata och utformas som mer sammanhängande kvarter som stärker gaturummet. För att hantera mötet med såväl planområdets centrala natur- och kulturmiljö som med den omgivande bebyggelsen föreslås ny bebyggelse här ges en mer genomsläpplig utformning, till exempel i form av öppna kvarter eller den sekvens

av fritt placerade punkthus som markerar Skogsbyplatåns avslutning mot öster. Denna utformning bedöms minska kontrasten mellan ny och befintlig bebyggelse då den öppnare strukturen ger mer utrymme för ljus, rymd och grönska mellan husen. Den nya bebyggelsens skala och form syftar till att betona platsens topografi med högre kvarter vid till exempel Skogsbyplatåns centrala delar och en nedtrappning mot omgivande lägre delar i landskapet. På grund av planområdets förutsättningar varierar avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse och där avståndet är längre har en högre bebyggelse bedömts vara lämplig då den möjliggör ett större antal bostäder med rimliga konsekvenser för omgivningen.

Med utgångspunkt i de synpunkter som framfördes i samrådet för detaljplanen föreslog stadsbyggnadskontoret i samrådsredogörelsen ett antal ändringar av planförslaget såsom minskad höjd på bebyggelse, ökat avstånd mellan nya och befintliga byggnader samt en mer öppen bebyggelsestruktur i valda delar. De föreslagna ändringarna skulle sammantaget bidra till en minskad påverkan på såväl omgivande bebyggelse som på kulturmiljön inom planområdet samtidigt som planförslagets arkitektoniska idé skulle bibehållas eller förtydligas. Merparten av de föreslagna ändringarna har inarbetats i det planförslag som varit utställt för granskning och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att planförslagets negativa påverkan för omgivande bebyggelse och kulturmiljö sammantaget har minskat.

Gällande naturområdet som ligger mellan planområdet och villorna vid Maj Brings väg så bedömer stadsbyggnadskontoret att det finns grupper av högt placerade befintliga träd som i dagsläget bidrar till att skugga villornas tomter under eftermiddagar och kvällar. Träden är såväl löv- som barrträd och antalet träd varierar längs gatans sträckning men tilltar överlag mot söder där grupperna av träd alltmer får karaktären av mer sammanhängande natur.

Allmänt om planförslaget

Skala och stadsbild

Skönhetsrådet avstryker planförslaget med hänvisning till att exploateringen är för hög, att kvarteren borde öppnas upp och att vissa högdelar bör sänkas. Ett par privatpersoner instämmer i Skönhetsrådets yttrande. En privatperson föreslår att bebyggelsen ska byggas sammanhängande och lägre.

En privatperson anser att detta är en fantastisk plan, bra förtätning och en välbehövlig utveckling av området. Personen önskar att det byggs slutna kvarter, varierat och ännu högre där det går. Slutligen

menar personen att det bör finnas fler verksamheter i bottenvåningarna.

Ett par *privatpersoner* menar att mängden bostäder bör reduceras då Sköndal inte är byggt för denna mängd invånare. De anser att planerna påminner om en förortsmiljö och inte det öppna och tillgängliga naturområde som idag finns i Sköndal.

En *samfällighetsförening* och ett par *privatpersoner* framför att de anser att det är bra att det byggs bostäder, att den gestaltning som beskrivs håller en hög arkitektonisk standard vilket borgar för höga boendekvaliteter samt att det offentliga rummet känns inbjudande och tryggt. Ett par *privatpersoner* är positiva till att Stora Sköndal byggs ut och att förfallna byggnader ersätts med nya. De anser att det mesta ser bra ut, med undantag för höjden på husen i kvarter D, vilka bör vara max fem till sex våningar. En *privatperson* anser att det inte finns någon estetik och harmoni i kvarteren A-G.

Några *privatpersoner* är positiva till utvecklingen och hållbarhetsfokuset men menar att bebyggelsen är för omfattande och leder till förödande konsekvenser för landskapsbilden och kulturmiljön. De anser att vägnät och bebyggelse är hårdhänt anpassat till befintlig topografi och natur och att för lite utrymme lämnas för lugn och välbefinnande. De menar att den totala omfattningen behöver tonas ned för att inte missgynna området och dess invånare som helhet.

Några *privatpersoner* menar att exploateringen behöver minskas kraftigt för att minimera byggtiden och hänvisar till att barn kommer tvingas till längre skolvägar, påverkas av buller och ökad trafik.

En *privatperson* anser att bebyggelsen bör bygga vidare på den struktur som slogs fast i och med utbyggnaden av "Lilla Sköndal".

Många *privatpersoner* anser att randzonen mellan den nya bebyggelsen och villorna på Maj Brings väg behöver breddas och att våningsantalet på den nya bebyggelsen sänkas för att mjuka upp mötet. Ett par *privatpersoner* önskar att Skogsbyn glesas ut för att större delar av områdets tallskogsbestånd ska kunna bevaras. Ett par *privatpersoner* menar att bebyggelsens skala inte bör överskrida 2 våningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadens översiktsplan pekar på att det i Stora Sköndal finns mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Översiktsplanen beskriver att en stor satsning görs för att utveckla området till en tät stadsbebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser och utbildning. Den stadsutveckling som föreslås i program för Stora Sköndal och som möjliggörs i detaljplanen för etapp 2a är till sin skala och struktur tätare än det som finns i och kring planområdet idag.

Stadsbyggnadskontoret anser det motiverat att ta tillvara de utvecklingsmöjligheter som finns i området och möjliggöra en blandad och tät stadsbebyggelse som utnyttjar marken på ett effektivt sätt och möjliggör många nya bostäder vilket bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål om att tillskapa 140000 nya bostäder till 2035. Utifrån platsens förutsättningar och visionen för området har staden tagit fram program för Stora Sköndal som beskriver principer och riktlinjer för områdets utveckling.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utveckling med en tätare skala och struktur än i kringliggande Sköndal är möjlig, förutsatt att mötet med omgivningen gestaltas på ett omhändertaget sätt. En högre täthet av bostäder och arbetsplatser möjliggör för etablering av service och andra kommersiella verksamheter i och kring området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den övergripande planstrukturen och de principer som planprogrammet och detaljplanen för etapp 2a är utformat från utgör en väl avvägd utveckling av Stora Sköndal. Med utgångspunkt i de synpunkter som framfördes i samrådet har detaljplaneförslaget bearbetats på ett sätt som ligger i linje med programmets övergripande avvägningar och bibehåller och förtydligar planförslagets arkitektoniska idé. Bearbetningarna har gjorts med syfte att förbättra mötet med kringliggande bebyggelse och/eller minska konsekvenserna för kulturmiljön inom Stora Sköndal. Sammantaget bedömer kontoret att dessa ändringar leder till en minskad storskalighet.

I samband med att program för Stora Sköndal utarbetades togs utredningar fram som på en övergripande nivå beskrev vilka natur- och kulturvärden som finns i Stora Sköndal. Med utgångspunkt i detta gjordes ett antal avvägningar där befintliga värden ställdes mot möjligheten att inrymma nya bostäder i området.

Stadsbyggnadskontoret gjorde utifrån detta bedömningen att de nya värden som möjliggörs genom en rivning av Skogsbyns villor motiverar de negativa konsekvenser som en rivning medför.

Genomförda utredningar visar att naturvärdena i Skogsbyn är lägre än i många andra delar av Stora Sköndal vilket också har bidragit till att stadsbyggnadskontoret bedömer det som rimligt att utforma en helt ny stadsmiljö i Skogsbyn som utnyttjar platsen på ett mer effektivt sätt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya struktur som föreslås i Skogsbyn är tätare än sin omgivning men att nya kvarter har utformats på ett lämpligt sätt med generösa

Övergripande trafikfrågor i Sköndal

Många *privatpersoner* anser att trafiksituationen i Sköndal överlag är väldigt ansträngd och uttrycker oro för att detaljplanen kommer förvärra situationen. Många *privatpersoner* påpekar att in- och utfarterna till Sköndal är väldigt belastade i rusningstrafik och ett par *privatpersoner* menar att det är angeläget att planera för fler. En *privatperson* menar att man borde leda ut trafiken norr om Tyresövägen.

En *privatperson* och en *samfällighetsförening* framhåller att det är bra att Sköndalsvägen byggs om men tror inte att det kommer vara tillräckligt för att få bukt på trafiken. En *privatperson* menar att förslaget bryter mot PBL gällande gator, trafikmiljö och trafikförsörjningen. Personen menar att det inte finns något förslag kring vägarnas utformning och påpekar att det är trångt på bussar och vägar idag.

Ett par *privatpersoner* och en *samfällighetsförening* ifrågasätter en framtida förlängning av huvudgatan till Pepparkaksgränd och menar att denna skulle leda till mer trafik och vara osäker. Ett par *privatpersoner* ifrågasätter dragningen av huvudgatan och menar att den bör dras längre västerut. En *samfällighetsförening* föreslår en annan dragning av ny huvudgata för att behålla den säkra och trygga skolväg som de har idag. Föreningen kräver att en ny utredning görs för dragning av huvudväg enligt ovan eller om det går att göra vissa gator i Lilla Sköndal enkelriktade för att framföra busstrafik på ett säkert sätt.

Ett par *privatpersoner* påpekar att kollektivtrafiken behöver förbättras till området och påtalar att tunnelbanan borde förlängas till Stora Sköndal samt att Skarpnäcks tunnelbanestations södra uppgång borde öppnas för att skapa bättre trafikflöden.

Många *privatpersoner* och en *samfällighetsförening* anser att trafikutredningen är undermålig och behöver göras om. Bland annat menar många att indatan är föråldrad och vissa ifrågasätter opartiskheten. En *person* vill se mer detaljerade analyser av trafiklösningarna.

En *privatperson* påtalar att handelsplatsen uppfördes utan att korrigera trafikströmmarna och menar att beslutsfattare då framförde att det inte skulle bli några problem med trafiken vilket visade sig vara fel. Personen uppmanar staden till att ta trafiksituationen på allvar denna gång.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Som Trafikverket och ett stort antal privatpersoner påpekar så finns det framkomlighetsproblem för trafiken i Sköndal i stort. Inom detaljplanearbetet har en trafikanalys genomförts vilken till delar redovisas i den trafikutredning som är bilagd detaljplanen. Stadens trafikanalyser visar att framkomligheten inom Sköndal upprätthålls på en bra nivå medan det intilliggande övergripande trafiknätet med Nynäsvägen, Tyresövägen och Örbyleden ger en begränsande effekt på framkomligheten för trafik, framför allt ut från Sköndal, under högt trafik eftersom dessa vägar är högt belastade redan idag. Staden bedömer utifrån detta att planförslagets påverkan på riksintresset Nynäsvägen är begränsat. Planbeskrivningen ska kompletteras med ett förtydligande avseende påverkan på riksintresset för kommunikationer. Det övergripande trafiknätet, liksom anslutningspunkter med trafikplatser, ägs av Trafikverket. Trafikkontoret för en dialog med Trafikverket om möjliga trimmningsåtgärder för att öka framkomligheten i den känsliga påfarten från Sköndalsvägen till Gubbängsmotet.

För att förbättra framkomligheten för i första hand kollektiv- och cykeltrafik på Sköndalsvägen föreslås gatan byggas om så att en separat cykelbana anläggs och befintlig kantstensparkering tas bort. Ombyggnationen kommer att genomföras i etapper och en första etapp har redan genomförts i anslutning till handelsplatsen och de nyligen uppförda radhusen. I samband med genomförandet av detaljplanen för etapp 2a i Stora Sköndal ska ännu en del av Sköndalsvägen byggas om.

Stadsbyggnadskontoret delar bilden av att fler kopplingar från såväl Sköndal som Stora Sköndal mot omgivande stadsdelar är långsiktigt angelägna. I program för Stora Sköndal finns förslag om en koppling norrut mot Sandåkravägen via Pepparkaksgränd. Under programarbetet utreddes olika alternativ till kopplingar norrut från Stora Sköndal och det alternativ som valdes bedömdes vara det alternativ som hade bäst förutsättningar att knyta ihop programområdets olika delar med omgivande Sköndal. Inom den

Staden för en löpande dialog med trafikförvaltningen om kollektivtrafikförsörjningen av Stora Sköndal. Det finns i nuläget inga planer på att öppna en södra uppgång från tunnelbanestationen i Skarpnäck eller att dra tunnelbanan vidare till Sköndal. Utgångspunkten är i stället att Stora Sköndal trafikeras med buss och att dessa ges så goda förutsättningar som möjligt vid utformningen av stadsdelens gatunät.

Många *privatpersoner* anser att det idag råder stor brist på skolplatser i Sköndal och menar att det därför är ogenomtänkt och oansvarigt att planera för över 1600 bostäder. Vidare anser de att det är socialt och miljömässigt ohållbart att föräldrar behöver köra sina barn till skolor som ligger långt ifrån hemmet. Ett par *privatpersoner* önskar att tidplanen för utbyggnaden av skolan behöver klargöras.

Många *privatpersoner* trycker på att skolan borde byggas först av allt då det finns en så stor brist på skolplatser inom Sköndal. De påpekar att skolan skulle skapa förutsättningar för att barn ska gå i högstadium i sitt närområde, vilket inte tillgodoses idag i Sköndal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bilden av att det är angeläget att en ny skola byggs i Stora Sköndal för att tillgodose behovet i stadsdelen. Detaljplanen för etapp 2a möjliggör därför en ny skola som kommer att tillgodose det skolbehov som uppkommer i och med genomförandet av etappen och även en del av det behov som kan genereras av kommande etapper. Skolan kan också underlätta skolsituationen i Sköndal i stort och bidra med en högstadieskola som idag inte finns i stadsdelen. Inom övriga delar av Stora Sköndal planeras för ytterligare två mindre skolor.

Genomförandet av etappen regleras inte av detaljplanen men enligt information från markägaren planeras utbyggnaden i dagsläget att starta längs Thorsten Levenstams väg, i anslutning till de bostäder som redan är uppförda inom etapp 1. Avsikten är sedan att kvarteren byggs ut löpande längs den nya huvudgatan ned mot Kyrkogården, vilket innebär att skolan börjar byggas i ett senare skede. Stadsbyggnadskontoret kommer att informera markägaren Fuab och Sisab om önskan att skolan uppförs tidigare.

Arkitektur och gestaltning

Allmänt om arkitekturen

En *samfällighetsförening* ifrågasätter om planförslaget beaktat de värderingar och vägledningar som fastslagits i Byggnadsordning för Stockholm där det anges att ny bebyggelse ska utformas i samspel med topografi och befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslagets arkitektoniska idé innebär att den nya bebyggelsen ska vara tät och permeabel och att mötet mellan ny och befintlig bebyggelse ska utformas med stor omsorg. I Skogsbyn sker detta genom att strukturen ges en öppen karaktär mot omgivningen där Skogsbyplatåns kant markeras av en krans av punkthus med generösa släpp mellan husen. Genom att bebyggelsen föreslås utformas som punkthus ges goda möjligheter för solljus och utblickar mellan husen.

Kvarter B och C

Många *privatpersoner* menar att kontrasterna mellan ny och befintlig bebyggelse blir för skarp i och med att skogsbyn ligger på en höjd. De framför att höjden på punkthusen medför skuggade tomter och kraftig insyn. Att förslaget sänkts till 4 våningar med indrag menar ett par *privatpersoner* inte är tillräckligt och de menar att det går emot Stadens styrdokument *Varsam utveckling av småhus- och villaområden*.

Många *privatpersoner* menar att punkthusen måste bli lägre och att platåpromenaden behöver breddas längs hela sträckan, inte bara där den breddats under samrådet.

Många *privatpersoner* framhäver vikten av att plantera ny växtlighet mellan ny och befintliga bebyggelse för att minimera insyn.

Ett par *privatpersoner* och en *samfällighetsförening* menar att punkthusen som har en fl-bestämmelse på plankartan inte utformats efter de synpunkter som lämnats under samrådet. Personerna anser att man bör kunna fördela ut de översta våningarna från kvarteren på andra platser i bebyggelsen där de inte angränsar befintlig bebyggelse.

En *privatperson* anser att byggnaderna i Kv B, C och D bör sänkas med 12 meter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den i detaljplanen föreslagna utformningen av punkthusen i kvarter B och C utgår från den utveckling av Stora Sköndal som beskrivs i stadens översiktsplan och i program för Stora Sköndal där området

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att de ändringar som gjorts efter samrådet inom kvarter B och C förbättrar mötet mellan ny och befintlig bebyggelse genom att de nya byggnaderna blir lägre och placeras på ett större avstånd till befintliga villor. Tillsammans med det breddade parkområdet och den ändrade sträckningen av parkstråket bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget har bearbetats så att negativa konsekvenser i form av störande insyn och skuggning har minskat på ett sätt som gör planförslaget lämpligt för platsen.

Ett par *privatpersoner* anser att bebyggelsen i kvarter D ligger för nära deras tomtgräns och påpekar att förslaget kommer skugga deras hus. *Personerna* menar att balkonger bör placeras mot huvudgatan istället för mot Maj Brings väg. Vidare menar de att bebyggelsen är för hög och bör utformas som punkthusen i kvarter B och C istället. De menar att byggnaderna kommer framstå som

ännu högre när det inte finns löv på de avskärmande träden.
Personerna menar att förslaget kommer medföra en väsentligt
förändrad ljudbild med mer oväsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i platsens förutsättningar, de övergripande avvägningar som gjorts inom program för Stora Sköndal samt det politiska beslutet om att inrymma 4500 bostäder inom programområdet. Kvarter D har en unik placering i planområdet då det både utgör en del av den sammanhängande kransen av friliggande punkthus som föreslås forma Skogsbyplatåns möte med omgivningen och samtidigt ligger i direkt anslutning till den nya huvudgatans brantaste parti vilket påverkar möjligheten att angöra kvarteret på ett tillgängligt sätt. För att möjliggöra bevarande av värdefull natur ligger punkthusen på ett större avstånd till befintliga villor än de föreslagna punkthusen inom kvarter B och C. Med utgångspunkt i detta så har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det är lämpligt att utforma kvarteret med tre punkthus. Avståndet medför att husen kan utföras i en högre skala vilket möjliggör ett effektivt markutnyttjande och många nya bostäder. Under vår och höst kommer befintliga villor skuggas, men genom att bebyggelsen utförs som punkthus placerade med mellanrum så finns ändå möjlighet för solljus att passera mellan de nya byggnaderna vid olika tidpunkter.

Med utgångspunkt i de synpunkter som framfördes i samrådet har utformningen av kvarter D setts över i syfte att minska kvarterets storskalighet och påverkan på omgivningen. För att ge byggnaderna en slankare karaktär föreslås de nu utföras som två mot varandra förskjutna volymer med smalare gavlar. De två volymerna föreslås även utföras i olika höjder så att den södra delen av vartdera hus är en våning lägre än den norra vilket bidrar till att sänka byggnadernas skala. Utöver dessa ändringar så har de tre punkthusen sänkts med en våning jämfört med samrådet. Sammantaget innebär detta att de tre husen sänkts med en till två våningar vilket motsvarar två till åtta meters sänkning av den totalhöjd som medges i plankartan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa ändringar bidrar till att göra byggnaderna mindre storskaliga och minskar skuggning av befintliga fastigheter i anslutning till kvarteret på ett sätt som gör planförslaget lämpligt för platsen. De nya husen föreslås utföras med balkonger som tillför boende stora kvaliteter och integrerats i byggnadernas gestaltning. Då de nya husen ligger minst 55 meter från befintliga villor och då befintlig natur bevaras i anslutning till villafastigheterna bedöms störningar i form av insyn från de nya balkongerna bli begränsade.

Skönhetsrådet anser att kvarter G bör öppnas upp mot ett gynnsamt väderstreck och dess högdal utgå. Kulturförvaltningen anser att det höga huset inom kvarter G splittrar strukturen och istället bör inordna sig i höjdskalet i kvarteret.

En *privatperson* anser att bebyggelsen i Magnoliatomtens förlängning (kv F och G) bör ha liknande höjd som befintlig bebyggelse.

Kvarter G är ett av de få kvarter i stadsstrukturen som omges helt av nya gator och bebyggelsen i nya kvarter. Stadsbyggnadskontoret bedömer det därför vara lämpligt att kvarteret är ett omslutet kvarter, som öppnas upp av tre portiker för ökad genomsläpplighet och visuell kontakt. I fonden längs huvudgatan tillåts kvarteret gå upp i en högdal, som bildar en orienteringspunkt i området och med en lokal i bottenvåningen formar en plats i området. Kontoret bedömer detta som lämpligt då det bidrar till ett intressant blicksfång i stadsbilden som underlättar orienteringen i området

En *privatperson* anser att kvarter I bör få en högre byggnad än vad som föreslås. En annan *privatperson* anser att kvarteret är för stort utifrån upplevelsen från villa Skönviken och att det bör sänkas.

Volymen i kvarteret I förhåller sig till det lägre villa Skönviken och det framtida Berga torg, vilket kommer bli en central plats i stadsdelen. Kontoret bedömer att den föreslagna volymen om 6+1 våningar inordnar sig väl i den jämna höjdsdalan som föreslås i stadsdelen och samtidigt förhåller sig väl till de befintliga volymerna.

Stadsdelsnämnden anser att det på denna plats kan vara acceptabelt med ett högt hus men anser i likhet med *Skönhetsrådet* och *kulturförvaltningen* att det inte finns någon anledning att markera platsen och därför är ett lägre hus är att föredra. Flera *privatpersoner* och en *bostadsrättsförening* instämmer i att bebyggelsen bör sänkas och ett antal anser att platsen inte bör bebyggas alls baserat på påverkan på kulturmiljön och den entré till kulturmiljön och kyrkan som platsen utgör.

Ett antal *privatpersoner* anser att förslaget är som ett stilbrott och stör helhetsmiljön. Ett förslag att flytta föreslaget hus till hörnan av Nils Löfgrens väg/ Herbert Widmans väg framförs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kvarter L är lokaliserat vid dagens entré till Stora Sköndal, i ett läge där Sköndalsvägen gör en sväng vilket bidrar till att platsen upplevs ur flera vinklar när man rör sig. Den föreslagna byggnaden ligger relativt fritt och påverkan på omgivningen bedöms bli begränsad. Bebyggelsen invid platsen är i olika våningshöjd, närmast tre till fyra våningar och på andra sidan Sköndalsvägen i 7 våningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är möjligt och lämpligt att uppföra en högre byggnad på platsen. I programområdet finns ett antal viktiga platser som vardera markeras av en högre byggnad, varav denna entréplats är en.

Idrottshall och skola

Idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen påpekar att en nedgrävd idrottshall är en tekniskt avancerad och dyr lösning och bör därför undvikas. Idrottsförvaltningen påtalar att de har ett starkt intresse för att fortsätta planera för en fullstor idrottshall inom ramen för SAMS, samordnad skolplanering i Stockholm. För att detta ska vara möjligt inom fastigheten anser idrottsförvaltningen att den bygg rätt som plankartan medger behöver göras mer flexibel så att alternativa placeringar och en kostnadseffektivare lösning kan hittas.

Idrottsförvaltningen påtalar att de ändringar som gjorts på plankartan efter samråd är positiva då de tillåter en mer flexibel användning av fastigheten men framför tillsammans med utbildningsförvaltningen och SISAB att bygg rätten bör göras ännu mer flexibel. Sammantaget bör kostnadsdrivande utformning och byggnadsteknik undvikas.

Utbildningsförvaltningen, SISAB och idrottsförvaltningen anser att plankartans bygg rätt bör kunna göras än mer flexibel i syfte att tillåta att alternativa förslag kan utvärderas i bygglovsskedet.

Idrottsförvaltningen påpekar att gestaltungsbestämmelse f7 som reglerar att idrottshallens fasad ska uppföras i natursten bör ses över och anpassas efter att idrottshallen nu kan placeras på lite olika platser i planen.

Stockholm Parkering framför ett förslag på en mindre justering som avser tillåtelse att ytterligare del av skolgården får underbyggas. En sådan justering anses kunna öppna för alternativ till nedgrävningen av garage i två underjordsplan då behovet eventuellt skulle kunna tillgodoses med endast en våning.

SISAB framför att en långsmal huskropp innebär fler innerväggar, fler våningar och mer ineffektiva kommunikationsutrymmen vilket konstaterades i den flödesanalys som SISAB på uppdrag av utbildningsförvaltningen tagit fram. Sammantaget är dessa

konsekvenser kostnadsdrivande för skolbyggnadsprojektet, menar SISAB.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är angeläget att skolkvarteret i detaljplanen för etapp 2a fortsatt inrymmer en skola, en idrottshall samt ett parkeringsgarage i enlighet med det planförslag som ställdes ut för granskning. Som framgår av de synpunkter som framförts i granskningen så är de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra planförslaget i dessa delar ansträngda.

En viktig del av planförslagets arkitektoniska idé är att låta de publika byggnaderna såsom skolan ges en framträdande placering och en avvikande utformning som betonar dess betydelse. Av detta skäl bedöms det vara motiverat att byggnaden ges en viss monumentalitet och upplevs större än kringliggande bostäder.

Skolverksamheten bedrivs på bästa sätt om skolans verksamheter fysiskt hänger samman och om man kan röra sig inomhus mellan skolans olika delar. Platsens förutsättningar tillsammans med verksamhetens behov medför att skolbyggnaden behöver sträckas ut längs gatan. Skolan kommer att inrymma ett stort antal elever och byggnadens höjd står i relation till byggnadens utbredning samt förhållande i stadsrummet.

I syfte att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten har stadsbyggnadskontoret fört en dialog med de berörda förvaltningarna och bolagen om vilka ändringar som skulle vara tänkbara inom ramen för planförslagets arkitektoniska idé och övergripande avvägningar. Med utgångspunkt i detta så föreslås skolkvarterets utformning ändras så att parkeringsgaraget placeras under skolgården i anslutning till skolbyggnaden vilket bedöms minska kostnaderna för att anlägga både garaget och skolan. Detta medför att plankartans reglering för en del av skolgården ändras så att det blir möjligt att bygga under skolgården med ett parkeringsgarage. Som en konsekvens av ändringen bedöms 4 befintliga ekar behöva fällas vilket kan medföra vissa negativa ekologiska konsekvenser.

I syfte att göra även den föreslagna idrottshallen mer genomförbar genom att minska behovet av sprängning föreslås den lyftas upp cirka 1,8 meter jämfört med det planförslag som var utställt för granskning. Den i plankartan reglerade höjden har ökats med en meter för att medge denna förändring. Ändringen bedöms vara möjlig utan att försämra möjligheten att nyttja idrottshallens tak som skolgård. Ändringen bedöms göra idrottshallen något mer synlig i den direkta närmiljön men detta bedöms inte påverka någon sakägare eller allmänheten negativt.

Syftet med plankartans reglering av idrottshallens fasad är att säkerställa att synliga fasader till den byggrätt som placerats i souterräng på skolgården kläs in i natursten för att likna andra stödmurar i närområdet. Då plankartan möjliggör att idrottshallen även placeras inom skolbyggnaden föreslås regleringen ses över så att den enbart gäller för byggrätten på skolgården.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de ändringar som föreslås inom skolkvarteret är nödvändiga och ligger i linje med planförslagets syfte och övergripande arkitektoniska idé. Ändringarna bedöms vara av begränsad karaktär och enbart medföra mindre konsekvenser som inte påverkar sakägare eller allmänhet på något avgörande sätt.

Kulturmiljö

Några *privatpersoner* anser att planen är ett ingrepp i kultur- och naturmiljö genom skalan som byggs på platån (kvarter A-G). *Privatpersonerna* uppmanar staden till att behålla Skogsbyn med hänsyn till att villorna har ett högt historiskt värde för hela Sverige. Ett par *privatpersoner* menar att bebyggelsen inte tar hänsyn till den kulturhistoriska konsekvensanalysen som gjorts över området.

En *samfällighetsförening* anser att det är orimligt att höjda vägar resulterar i att kyrkogårdsmuren får en lägre profil i förhållande till vägen jämfört med idag och ifrågasätter hur staden säkerställer att kyrkogårdsmurens kulturhistoriska värde bevaras.

Samfundet S:t Erik avstryker planförslaget i sin helhet och menar att de mindre anpassningar som gjorts inte innebär anpassning till områdets höga befintliga värden. Samfundet beskriver förslaget som en okänslig och massiv exploatering av en värdefull institutions och landskapsmiljö med mycket höga värden. De menar att förslaget gått i rätt riktning sedan samrådet men att det inte ändrar deras ställningstagande. Samfundet uppmanar kommunen till en omarbetning där de kulturhistoriska och landskapliga värdena tas tillvara.

Ett par *privatpersoner* är generellt sett positiva till utvecklingen av Stora Sköndal men menar att omfattningen på etapp 2A är för omfattande och orsakar förödande konsekvenser för landskapsbild och kulturmiljö. Vagnät och bebyggelse anses inte ha anpassats till befintlig topografi och natur, få grönområden lämnar för lite utrymme för lugn och välbefinnande. Den totala omfattningen behöver skalas ned för att inte missgynna området och dess invånare som helhet. I likhet med Samfundet S:t Erik vill de boende se en ändrad planering för samtliga etappområden, med lägre exploatering, stor hänsyn till befintlig landskapsbild, trädvegetation,

vägdragningar och bevarande av grönklassad kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget är utformat i enlighet med de avvägningar som gjorts i program för Stora Sköndal avseende kulturmiljön och den stadsbyggnadsprincip som utgår från att den historiska kärnmiljön bevaras och blir fortsatt avläsbar i den nya stadsdelen. En stor del av den historiska kärnmiljön vid Lövholmen och Ekbacken ingår i den aktuella detaljplanen och här bevaras merparten av bebyggelsen och skyddas från förvanskning och rivning.

I programmet gjordes bedömningen att en rivning av Skogsbyns villor var motiverad då de inte utgör en del av den historiska kärnmiljön. Det bedömdes även att den nya stadsmiljö som kan uppföras i stället medför så stora nya värden i form av bostäder, skolor, parker och en ny koppling norrut att en rivning var motiverad.

En första del av Skogsbyns nya bebyggelse ingår i den aktuella detaljplanen och den rivning som detta innebär medför ofrånkomligen negativa konsekvenser för kulturmiljön. Till stora delar bedömer kontoret att dessa konsekvenser vägs upp av de nya värden som möjliggörs samt genom att detaljplanen säkerställer att andra kulturhistoriskt värdefulla miljöer bevaras och ges ett skydd i detaljplanen. Vidare så är detaljplanen ett viktigt bidrag till att uppfylla stadens bostadsmål och bidra till att skapa olika typer av boenden så att fler kan bosätta sig i Stora Sköndal i framtiden.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som bevaras säkras i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket innebär positiva konsekvenser för dessa byggnader och kulturmiljön i stort. Även de mest värdefulla och äldre träden skyddas i detaljplanen. För att ta om hand den kulturmiljö som sparas har en vård- och underhållsplan upprättats. Planen gäller för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som avses bevaras i Lövholmen och Skogsbyn.

Marknivåerna vid kyrkogårdsmuren kommer i och med detaljplanens genomförande att justeras för att hantera de stora nivåskillnaderna i området och skapa goda lutningar på gatorna. Kyrkogårdsmuren kommer bli mindre synlig men kontoret bedömer påverkan som begränsad och gör avvägningen att det är prioriterat att begränsa huvudgatans lutning så mycket som möjligt.

Med utgångspunkt i de synpunkter som framfördes i samrådet gällande planförslagets påverkan på kulturmiljön har planförslaget bearbetats i syfte att minska negativ påverkan på den kulturhistoriska miljön. I kvarter E har den södra skänkel mot

Lövholmen tagits bort så att kvarteret får en luftigare karaktär och öppnas upp mot söder. Kvarter H har fått en helt ny utformning med tre friliggande hus grupperade längs huvudgatan vilket ger kvarteret en betydligt öppnare karaktär och möjliggör siktlinjer mellan Ekbacken och kyrkogården. Kvarterets skala har sänkts och dess gestaltning har ändrats så att det på ett tydligare sätt ansluter till övrig ny bostadsbebyggelse i Lövholmen med fasader av trä och sadeltak. Genom en omfördelning av planförslagets förskolor så har antalet avdelningar vid den friliggande förskolan i Lövholmen minskats från tio till sex vilket möjliggjort att byggnaden sänks med en våning. Detta medför även att slitaget på förskolegården minskar och att mer av befintlig natur kan bevaras på förskolegården. Sammantaget bedöms de genomförda ändringarna minska planförslagets negativa påverkan på kulturmiljön vilket också bekräftas av en justerad kulturhistorisk konsekvensbedömning samt i MKB:n.

Parker och grönområden

Många *privatpersoner* är kritiska till den nya kopplingen mellan platåpromenaden och Vackra Nannas park och menar att den innebär ett för stort ingrepp i naturen. De föreslår att staden bygger en trappa istället, då de menar att man kan spara mer träd och natur på det sättet.

En *samfällighetsförening* instämmer med att en trappa vore att föredra och tillägger att träden som skulle behöva tas ned bidrar till ekologiska spridningssamband och till sammanhängande naturvärden i parkområdet. Vidare menar föreningen att murarna inte passar in i den befintliga parkmiljön och de menar att det finns en risk för skadegörelse i form av klotter. Föreningen menar att det är onödigt att bygga både serpentinväg och trappa och förespråkar att staden endast bygger en trappa mellan Maj Brings väg och Mollie Faustmans väg. De framhäver att övriga tillgänglighetsbehov till Vackra Nannas park bör kunna tillgodoses genom befintliga väganslutningar eller andra tekniska lösningar.

En *samfällighetsförening* framför att vikten av orörd natur i området är viktigare än park och aktivitetsområden som enligt föreningen tillhör staden, inte förorten. Föreningen menar att man bosätter sig i förorten för att ha närheten till naturen vilket enligt dem tas bort bit för bit nu i de olika etapperna. Slutligen menar föreningen att ta bort flera grönområden samtidigt som tusentals flyttar in gör att hela Sköndal kommer påverkas på ett negativt sätt.

Ett par *privatpersoner* menar att ekologiutredningen är bristfällig och bör innefatta träd inom kyrkogården, skyddsvärt träd nära den anslutande vägen, att rödlistade arter förekommer i ekbacken med tall väster om kyrkogården och snöröjningens påverkan på natur

gällande serpentinvägen. Vidare framför de att utredningen inte är fullständig eftersom endast ett fåtal träd har utretts individuellt och de menar att det saknas viktiga aspekter för de träd som har utretts.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En bärande idé i program för Stora Sköndal är att tillskapa nya kopplingar mot omgivningen för att knyta ihop det tidigare institutionsområdet med sin omgivning. I översiktsplanen lyfts även behovet av att bättre knyta ihop Sköndal och Skarpnäck utpekat. Den föreslagna parkkopplingen mellan Platåparken och Vackra Nannas park är en av få tänkbara kopplingar som kan knyta ihop Skogsbyn med övriga Sköndal och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att den är angelägen att tillskapa och att den bör göras tillgänglig för många att använda. Kopplingen utformas med en ramp för att öka tillgängligheten då en trappa hade hindrat personer med barnvagn, rullstol, rullator eller de som har svårt att gå i trappor att använda den. För att säkerställa att rampen går att använda under hela året dimensioneras den för att kunna snöröjas vintertid. Det ingrepp i befintlig natur som rampen innebär bedöms vara motiverat sett till kopplingens betydelse samt då naturvärdena i området är av begränsat värde jämfört med andra delar i Sköndal. Rampen föreslås på redan planlagd parkmak utanför det aktuella planområdet och är därför inte en del av detaljplanen. De framförda synpunkterna har även förmedlats till exploateringskontoret och projekteringsgruppen för allmän plats.

Detaljplanen reglerar inte vilken utformning och innehåll parkstråket/platåpromenaden mellan ny och befintlig bebyggelse längs Maj Brings väg kommer att ha, exempelvis växtlighet, belysning eller staket. Parallellt med planprocessen har markägaren i samråd med staden projekterat de allmänna platserna (gator, torg och parker).

I och med att fler flyttar till Stora Sköndal ställs större krav på tillgängliga och gröna rekreationsytor så som parker och aktivitetsområden. En ökad befolkning innebär också ett ökat slitage på grönområden varav vikten av programmerade och anpassade ytor ökar. Planstrukturen är anpassad till befintlig natur och ekologiutredningen visar på att huvuddelen av naturvärdesobjekt med högt respektive påtagligt värde bevaras, men minskar i storlek. Då det fortsatt finns kvar liknande naturobjekt med höga naturvärden i direkt anslutning till området bedöms påverkan bli lokal och begränsad. Sammantaget bedömer kontoret att boende inom Stora Sköndal kommer ha en god tillgänglighet till både parker och naturområden och att vikten av god framkomlighet, möjlighet till hållbart resande och fler bostäder motiverar att viss naturmark och träd tas bort i och med planförslaget

Generell

Ett par *privatpersoner* menar att Sandåkraskolans primära upptagningsområde är Lilla Sköndal, vilket gör att många barn behöver korsa Pepparkaksgränd på väg dit varje morgon. De menar att det ter sig olämpligt och farligt att förvandla den smala gränden till en gata för tung trafik. Vidare menar de att Sandåkraskolans skolgård är bullerutsatt redan idag och menar att detta kommer bli värre framöver.

En *samfällighetsförening* ifrågasätter om det finns tillräckliga skäl att anlägga en 2,5 meter bred gångväg längs kyrkogårdsmuren som kräver markbyten och flytt av Maj Brings väg in på mark med höga naturvärden och som enligt gällande plan inte får bebyggas. De menar att det inte finns någon analys av att låta gatan bestå som idag. I förslaget föreslås samfälligheten kompenseras med en mindre yta än den som tas bort, vilket de ställer sig tveksamma till. Samfälligheten menar också att nuvarande förslag innebär färre belysningspunkter längs vägen, vilket skulle minska trygghet och ljussättning jämfört med idag. Samfälligheten menar också att det inte har redovisats i vilken utsträckning en förskjuten väg västerut påverkar boende vid Sällskapslivet 1.

En *privatperson* menar att ombyggnationen av Maj Brings väg är slöseri med pengar och anser att det kommer skapa trafikproblem samt att bilar strålkastare kommer blända personen. Vidare menar personen att den nya belysningen förstör kyrkogårdens mysfaktor. Det finns även en oro för skötsel och driftansvaret för gator och gångvägar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser att planlägga förlängningen av gatan i en kommande etapp inom Stora Sköndal. De synpunkter som framförs avseende förlängningen av gatan och påverkan på grönområden med anledning av förlängningen, berör därför inte detaljplanen för Stora Sköndal etapp 2a. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den aktuella detaljplanen inte är avhängig av att gatuförlängningen sker.

Detaljplanen innebär att en separat gångbana med en bredd av 2,5 meter anläggs längs kyrkogårdsmuren i syfte att hantera de ökade fotgängarflöden som uppstår när fler människor kommer bo och vistas i Stora Sköndal. Gångbanan planläggs som allmän plats vilket möjliggör ett sammanhängande system av allmänna gångstråk från parkstråket i norr till huvudgatan i söder. Breddningen av gångvägen innebär att anslutningen till Maj Brings väg behöver justeras i sidled med mellan 0,7 – 2 meter, vilket kontoret bedömer påverka befintliga fastighetsägare i begränsad utsträckning. Belysningen längs vägen kommer i samband med att gångvägen blir allmän bytas ut men syftet är fortsatt att det ska vara tryggt och attraktivt att gå på stråket även när det är mörkt.

För att utveckla Stora Sköndal till en stadsdel med 4500 nya bostäder behövs fler vägar ut från området för att möjliggöra en god kollektivtrafik och en fördelning av biltrafik. Aktuell gatusträckning bedöms ha bäst möjlighet att knyta ihop områdets olika delar samtidigt som en vidare koppling norrut mot Pepparkaksgränd blir möjlig. Alternativ där huvudgatan dras längre västerut skulle medföra stora negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljön i Lövholmen. En följd av huvudgatans föreslagna sträckning är att stora nivåskillnader behöver hanteras och att gatan behöver luta längs en lång sträcka mellan Ekbacken och Skogsbyn.

För att ansluta till huvudgatan behöver den södra delen av Maj Brings väg höjas jämfört med dess nuvarande utformning och hur detta ska göras har studerats inom projekteringen av allmän plats.

Korsningspunkten har studerats inom den projektering av allmän plats som fördjupats inför och efter granskning. Markområdet kring korsningen kommer till delar att förändras när detaljplanen genomförs, bland annat kommer marknivåerna att justeras för att hantera de stora nivåskillnaderna och skapa goda lutningar på gatorna. I och med att gatans höjder justeras kommer kyrkomuren bli mindre synlig än tidigare men kontoret bedömer påverkan som begränsad och framhåller att höjjusteringen är viktig för att skapa en god skyfallshantering.

Ett kommunalt övertagande av marken innebär att drift och underhåll av vägen tillfaller kommunen vilket också är fallet på huvudgatan som den ansluts till vilket bedöms underlätta driften.

Parkering

Ett par *privatpersoner* anser att planerat antal parkeringsplatser är för litet och framhäver att parkeringssituationen redan idag är ansträngd. Personen menar att mobilitetsutredningen förlitar sig på att busslinjetätheten ska utökas, vilket inte kan säkerställas av

kommunen. Utöver detta så kommer flertalet boende med barn i skolålderns behöva bil för att skjutsa sina barn till skolan.

En *privatperson* menar att staden går emot tidigare synpunkter om att det behövs flera parkeringsplatser, och i stället reducerat dessa. Vidare menar personen att etapp 2a gradvis förtätats vilket områdets väginfrastruktur inte kan klara av. Personen menar att man bör återgå till 950 lägenheter för att trafik och parkeringssituation ska fungera.

Trafikkontoret framför att det är viktigt att en handlingsplan för uppföljning av parkeringstalen i projektet upprättas och följs upp. Trafikkontoret anser att detta är en förutsättning för att en utökad reduktion ska kunna medges.

Hyresgästföreningen framför att de förutsätter att uttag för elladdning anordnas och anser att antal uttag bör anges i detaljplanen.

En *samfällighetsförening* menar att en fullstor idrottshall med läktare borde kräva fler än 10 stycken parkeringsplatser. De anser att antalet parkeringsplatser byggs i paritet med vad en fullstor idrottshall med läktare i verkligheten behöver.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer, likt trafikkontoret, att föreslagna parkeringstal om 0,23-0,33 bilplatser per lägenheter är rimliga och att detaljplanen möjliggör tillräckligt stort antal parkeringsplatser. Detaljplanen utgår från stadens riktlinjer för Gröna parkeringstal men har utöver detta beviljat en utökad rabatt om 10 % på parkeringstalet då den mobilitetssatsning som föreslagits bedömts som mycket ambitiös,

Staden har fört en dialog med trafikförvaltningen avseende försörjning av kollektivtrafik och möjliggör för att omfattande busstrafik kan gå genom området. I samband med detaljplanens genomförande ska en provisorisk vändslinga för bussar anläggas öster om planområdet i syfte att möjliggöra nya busslinjer med Stora Sköndal som utgångspunkt. Detaljplanen säkerställer att goda förutsättningar finns för att trafikera området med en kapacitetsstark busstrafik och staden för en löpande dialog med trafikförvaltningen om detta. Hur omfattande busstrafikeringen i praktiken kommer bli avgörs av trafikförvaltningen som ansvarar för kollektivtrafiken i regionen.

Som utgångspunkt reserveras tio platser för idrottshallens besökare vilket utgår från den bedömning av parkeringsbehovet som Idrottsförvaltningen gjort och som bekräftats av den framtagna mobilitetsutredningen. Idrottshallens placering centralt i området

bedöms även göra att den på ett enkelt sätt går att ta sig till med kollektivtrafik eller cykel.

Den befintliga besöksparkeringen vid kyrkogården kommer att tas bort men platserna ersätts i de samlande parkeringsanläggningarna. Antalet parkeringsplatser med möjlighet till el-laddning samt uppföljning av parkeringstalen regleras inte i detaljplanen utan kommer hanteras i exploateringsavtal som tecknas mellan exploateringskontoret och markägaren.

Kollektivtrafik

Region Stockholm framför att det krävs prioritering av åtgärder för framkomlighet i alla de stråk där busstrafik från Sköndal planeras för att busstrafikförsörjningen av det tillkommande området samt för hela Sköndal ska fungera. Förbättringar avseende utformning av infrastrukturen inom planområdet för att uppfylla RiGata-buss har skett i dialog med Regionen mellan samråd och granskning.

Regionen anser att några synpunkter återstår för att uppfylla kraven i RiGata-buss. Det finns behov i framtiden av dubbla hållplatslägen vilket inte möjliggjorts på samtliga platser. Det kan leda till att det inte går att uppnå önskad kapacitet. Avseende längslutnings på hållplats så bör den vara $\leq 2,0$ % men ska inte överskrida 2,5 % enligt RiGata-Buss. Hållplatsläget på norra delen av huvudgatan, i sydostlig riktning, har en längslutning på ca 3,5 %. Detta försvårar angöringen vid halt väglag samt innebär en risk att på- och avstigning inte kan ske på ett säkert sätt.

Region Stockholm vill även påtala att projektet prioriterar lastplatser och angöring i gata framför framkomligheten för busstrafiken. Exempelvis är det oklart hur framkomligheten av trafikflöden för prognosår 2040 på nya huvudgatan kan hanteras där det kan bli trångt med lastplatsen framför busshållplatsen i södergående riktning (H2).

Sammanfattningsvis framför Region Stockholm att de fortfarande saknar ett helhetsperspektiv på åtgärder för framkomligheten i vägnätet avsedd för busstrafiken i förhållandet till utvecklingen av Sköndal. Detta behövs för att möjliggöra för en sådan kapacitetsstark busstrafik som Stockholm stad önskar. Region Stockholm välkomnar en fortsatt dialog kring utvecklingen av Sköndal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden har så långt det varit möjligt med hänsyn till gatu- och kvartersstrukturen justerat systemhandlingen för att tillmötesgå önskemål om dubbla hållplatslägen. På den nya huvudgatan, strax norr om korsningen med Nils Lövgrens väg, är det inte möjligt att

Gatustrukturen har tagits fram med hänsyn till RiBuss 2018, där riktlinjerna är att ett hållplatsläge bör ha en längslutning på maximalt 3,5%. Projekteringen följer även Trafikkontorets nu gällande typritning TH0101 för busshållplats som anger en maxlutning på 3,5%. Gatans plan och profil har projekterats efter då gällande förutsättningar vilka har varit en förutsättning för att möjliggöra planerad gatustruktur och hantera de stora nivåskillnaderna i området.

I dagsläget finns inget beslut huruvida tunnelbana ska anläggas till Sköndal. Detaljplanen omöjliggör inte anläggande av tunnelbana. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utökning av busstrafiken är nödvändig för att tillgodose en god tillgång till kollektivtrafik. Beslut avseende kollektivtrafikens trafikering tas av trafikförvaltningen och ligger utanför detaljplanens rådighet.

Stadsbyggnadskontoret välkomnar en fortsatt dialog med Trafikförvaltningen kring framkomligheten för buss i hela Sköndal och vidarebefordrar synpunkten till områdesansvarig på trafikkontoret.

Trafikkontoret framför att det är därför viktigt att alla behov av angöring på gatumark längs huvudgatan identifieras i det kommande planarbetet för att funktionen ska kunna tillgodoses i gatuutformningen. Angöringsfickorna behöver utformas efter dimensionerande transporter och trafikintensitet.

Efter granskningen har behovet av angöringsplatser studerats ytterligare och projektering av dessa har i samråd med trafikkontoret säkerställts.

Mobilitetsutredning specifikt

En *privatperson* menar att mobilitetsutredningen är missvisande då de anger en snitthastighet på 25 km/h med elcykel, vilket *personen* anser är orealistiskt. Vidare menar personen att cykel inte är ett transportmedel som funkar för alla året runt. Personen menar att mobilitetsutredningen bör revideras för att utgöra ett korrekt beslutsunderlag.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Elcyklar färdas i genomsnitt mellan 20–25 km/h, beroende på olika faktorer som bland annat terräng, antal stopp och individuella skillnader. Restidsberäkningarna i mobilitetsutredningen baseras på en hastighet av 25 km/h, men även vid en genomsnittlig hastighet av 20 km/h får elcykeln en bra restidskvot i jämförelse med både kollektivtrafik och bilresor. Hållbart resande med kollektivtrafik och cykel står sig väldigt väl från området till de valda målpunkterna.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Ellevio framför att detaljplanens begränsningsbestämmelser inom E-områden i form av prickad mark bör tas bort. *Ellevio* förordar att det föreslagna E-området centralt i planen samt det längst i söder utökas för att motsvara önskad storlek. *Ellevio* menar att det är viktigt för den långsiktiga energiförsörjningen att de själva kan avgöra dimensioneringen på sina elnätsstationer.

Ellevio framför att med hänsyn till skyddsavstånd för magnetfält bör avståndet mellan nätstation och byggnad för stadigvarande vistelse vara minst 8 meter. Föreslaget E-områden mellan kvarter C och D ligger för nära byggnad för bostäder och *Ellevio* föreslår att detta flyttas så att skyddsavstånd kan uppnås.

Ellevio önskar tidig information och dialog om tidplaner för området. Eftersom hela området delas in i etapper är det viktigt att 11 kV distribution och nya nätstationer tidsmässigt samordnas, så att behoven för byggkraft och tidplaner för färdiga anslutningar kan tillgodoses. *Ellevio* önskar bli kallade till ledningssamordning.

Hyresgästföreningen framför att de saknar information avseende ventilation och inomhusklimat. De saknar redogörelse för vilket/vilka ventilationssystem inklusive ex kyla-komfort, luftväxling, filter-uteluft, värmeåtervinning, stryrregler som planeras för kommande bebyggelse. Vidare undrar föreningen om det finns planer på att återvinna så mycket som möjligt av byggnadernas energi med mer än 30% i nya fastigheter?

Vid placeringen av elnätsstationer behöver hänsyn tas till stationernas tekniska funktionalitet såväl som till stadsmiljön och respektavstånd till byggnader och allmänna platser. E-områdenas utbredning bygger på tidigare dialoger och ställningstaganden kring lämplig utbredning gentemot befintlig träd, kulturmiljöer, platsens skala och riskavstånd till byggnader. I syfte att öka flexibiliteten i plankartan bedömer stadsbyggnadskontoret att prickmarken vid E-området vid Platåparken i planområdets norra del samt öster om kyrkogården i planområdets östra del kan tas bort inför godkännande av planen. Även vid e-området i Lövholmen bedöms en mindre justering av prickmarken vara möjlig. I övriga E-områden bedömer kontoret att en lämplig avvägning gjorts mellan motstående intressen vilket inte föranleder någon ändring. I plankartan är samtliga elnätsstationers bygggrätt placerade minst 8 meter från byggnader för stadigvarande vistelse. Ellevio kommer att kallas till ledningssamordning för säkerställande av etappindelning och energiförsörjning.

Inom projektet planerar byggaktörerna för att installera system för lokalt producerad energi. Detta regleras inte i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret instämmer i hyresgästsföreningens synpunkt om att återvinning av energi är positivt för miljön, men det är inte en fråga som regleras i en detaljplan. Markägaren har i avtal med byggaktörerna överenskommit att en hög andel av bebyggelsen ska uppföras i trästomme och att energieffektiva systemval ska göras.

Val av tekniska system för den nya bebyggelsen regleras inte i detaljplanen, och därför finns ingen beskrivning av detta. Val av energisystem, ventilation och värme etc. är en viktig faktor utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Staden uppmuntrar hållbara val av system och markägaren ställer höga krav avseende detta i avtal med byggaktörerna.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) framför att de ställer sig positiva till planeringen av stationär sopsug för insamling av matavfall, restavfall och plastförpackningar. SVOA rekommenderar att plats för insamling av större plastförpackningar planeras in i miljörum trots insamling av plast i stationärt sopsugssystem. Detta för att förebygga driftstörningar i anläggningen.

Om det blir mobil sopsug och kärll framför *SVOA* att det är viktigt att beakta bulleraspekten från tömning av mobil sopsug och att hitta lämpliga dockningspunkter som följer deras riktlinjer.

Vidare framför *SVOA* att det planeras tillräckligt stor yta för miljörum. *SVOA* ser positivt på planerna att möjliggöra för återbruk

Hyresgästsföreningen påpekar att miljörum behöver mekanisk till- och frånluft. Föreningen undrar hur matavfall ska hanteras och om matavfallspåsar tillhandahålls från SVOA, samt om matavfallet är avsett att gå till biogasförbränning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskning har valet av avfallssystem studerats vidare tillsammans med exploateringskontoret, trafikkontoret och markägaren för att säkerställa att strukturen är robust och klarar både stationär och mobil sopsug samt hämtning med kär. Stadsbyggnadskontoret förordar stationär sopsug som ett effektivt och hållbart system men utredningarna visar att detaljplanens genomförande inte är avhängig frågan. För att hantera en eventuell utbyggnad av ett mobilt sopsugssystem har en ny angoringsficka lagts till vid kvarter C och en redan tidigare föreslagen lastficka vid kvarter D förlängts i projekteringshandlingarna. Frågor gällande lutningar och arbetsmiljö vid hämtning i miljörum har stämts av med SVOA.

Vid val av mobil sopsug ökar, likt SVOA skriver, bullernivåerna gentemot ett stationärt system vilket innebär ökade krav på bulleråtgärder i utsatta lägen. Information om uppskattade bullernivåer vid mobila sopsugar och rekommendationer om åtgärder kopplade till detta har lagts till i bullerutredningen samt i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer med SVOA om att det är av stor vikt att hämtfordon kan framföras i området och angöras vid hämtplatser på ett bra sätt. Vändplanen i Lövholmen är dimensionerad och projekterad för den storlek av fordon som idag kan köra i området vilket också är förankrat med markägaren och nuvarande driftoperatör.

Stadsbyggnadskontoret för vidare information om fettavskiljare och riktlinjer för god avfallshantering och planering av miljörum till byggaktörerna för att säkerställa att detta genomförs. Ett förtydligande kring utformning och placering av miljörum läggs till i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) påpekar att sulfidberg förekommer i planområdet, ställvis i halter som gör att sulfidbergsmassor sannolikt inte kan återanvändas i planområdet. Drevviken och värdefulla vattenmiljöer skulle kunna påverkas negativt av försurning från sulfidbergsmassor, vilket enligt MHN påkallar behov av stor försiktighet ifall krossat sulfidberg återanvänds i planområdet. Om det blir större volymer bergmassor som inte kan återanvändas i området kan det även bli en stor kostnad i form av masstransporter till anläggning som kan ta emot sulfidberg. Många och långa transporter av bergmaterialet orsakar även en stor klimatpåverkan, vilket skulle motverka projektets

ambitiösa klimatåtgärder. *MHN* förespråkar åtgärder och anpassningar i planarbetet som gör att sprängning av berg minimeras så att hantering av sulfidberg inte behöver uppstå mer än nödvändigt.

En *privatperson* menar att luftföroreningarna ökar och sjunker ner från den nya huvudgatan till de befintliga villorna i dalen där personen bor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under planprocessen har frågan om sulfidberg uppmärksamats, förekomsten av sulfidförande berg har utretts och flera åtgärder har vidtagits för att minska behovet av sprängning. Efter samråd har till exempel höjdsättningen för en del av huvudgatan anpassats för att minska andelen sprängning av bergmassor. Även justeringar av garagens placering inom kvarteren har gjorts för att så långt det går undvika sulfidförande berg. Hanteringen av bergmassor och dess transporter är i första hand en fråga som hanteras vid genomförandet av planförslaget och Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter har därför förts vidare till projekteringsgruppen.

Då den tillkommande trafiken på den nya huvudgatan blir av begränsad omfattning och då gatan ligger på ett stort avstånd till villorna bedöms dessa inte drabbas av ökade luftföroreningar.

Översvämningsrisk

Många *privatpersoner* och en *samfällighet* uttrycker en oro för ökad översvämningsrisk. Planen att ta bort naturmark och tillskapa mer hårdgjorda ytor är enligt många oroande och riskerar påverka enskilda tomter samt Maj Brings väg, särskilt med tanke på ökande nederbörd till följd av klimatförändringar. Vissa undrar även om föreslagna åtgärder är tillräckliga. Ett par *privatpersoner* frågar om det finns risk för ras/skred när det blir mindre mark som kan absorbera vattnet. En *privatperson* menar att det finns en konstant vattenström från det högre belägna området som rinner genom personens tomt och har resulterat i en bäck.

En *privatperson* önskar att kommunen genomför en mer uppdaterad utredning över dagvatten vid så kraftiga och långvariga skyfall som kan väntas i framtiden.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har visat på att planförslaget hanterar risken för översvämnning till följd av skyfall. Stora volymer vatten kommer att samlas i planområdets sydöstra hörn vid vårdanläggningen och på det intilliggande vattentorget. Plankartan medger en pumpstation och en elnätsstation inom det översvämningsdrabbade området. Kommunen behöver göra en bedömning över elnätstationens funktion och påverkansgraden för

planområdet om denna slås ut vid ett avbrott till följd av skyfall. Om funktionen är viktig kan detta kräva skyddsbestämmelser i plankartan för att säkerställa dess funktion, menar länsstyrelsen.

Länsstyrelsen påpekar att kommunen föreslår att styra bort vatten från översvämningsdrabbade områden. Det medför dock enligt Länsstyrelsen att stora flöden kommer att passera utanför vårdanläggningen. Enligt skyfallsutredningen kommer det även uppstå stora vattendjup. Tillåten markanvändning längs med gatan är både bostäder, centrumändamål och vård. Planbestämmelsen bl reglerar enbart lägsta höjd på överkant golvbjälklag i bostadsrum. Kommunen har inte säkerställt skydd mot översvämnning i de fall markanvändningen är annat än bostäder i markplan, enligt länsstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskning har skyfallskarteringen fördjupats och den föreslagna hanteringen av risker för översvämnning har utvecklats. Kontoret har utökat regleringen av höjder i plankartan för att säkerställa en god hantering av skyfall. Risken för ras/jordskred till följd av skyfall bedöms som väldigt låg eller obefintlig och detta har förtydligats i såväl planbeskrivningen som den geotekniska utredningen. Inom planområdet är det en stor del berg-i-dagen och inom stora delar av området kommer omfattande schaktarbeten utföras där marken planas ut vilket minskar risken för skred.

För att hantera stora mängder vatten har översvämningsytor och dagvattensystem dimensionerats utifrån att klara ett 100-årsregn. Gatans höjdsättning samt dimensioneringen av lösningar för avledning av skyfallsvatten vid Maj Brings väg har justerats i projekteringshandlingarna för att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon. Efter de föreslagna ändringarna blir stående vatten som mest 0,2 meter djupt på den östra sidan av infarten till gatan vilket bedöms göra det möjligt för räddningstjänsten att trafikera gatan. Uppgifter om detta har lagts till i såväl planbeskrivning som skyfallsutredning. Genomförandet av det provisoriska diket, som är beläget utanför planområdet, säkerställs genom avtal mellan exploateringskontoret och markägaren, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Planhandlingarna har också förtydligats kring risk för översvämnning vid skolgården och hur detta hanteras.

Boende vid Maj Brings väg påtalar att det idag rinner ytvatten längs deras fastighet vilket bedöms bero på framträngande grundvatten vid släntfoten. I och med bebyggelsen ovanför slänten minskar mängden naturmark och ytvatten från tillkommande hårdgjorda ytor avleds kontrollerat i en annan riktning jämfört med nuläget. I och med att ytvattenavrinningen minskar reduceras också

det framträngande grundvattnet och därmed vattenflödet över tomten. Sammantaget bedömer kontoret att risken för översvämning blir mindre i och med exploateringen.

Vid Vattentorget planeras för en elnätsstation och en temporär pumpstation. Platsen för elnätsstationen ligger något högre än Vattentorget och omfattas därför inte av den risk för översvämning som länsstyrelsen beskriver. För att skydda pumpstationen från de höga vattennivåer som riskerar att omge byggnaden föreslås pumpstationen placeras högre än översvämningsnivån och för att säkerställa detta läggs en bestämmelse om lägsta golvnivå in i plankartan.

Utformningen av bottenvåningen i den nya byggrätten inom Sköndal 1:14, i anslutning till vårdanläggningen Villa Skönviken, har setts över för att säkerställa att samtliga användningar som detaljplanen möjliggör för kvarteret utförs med en färdig golvnivå över den tänkbara översvämningsnivån. Även entréer till byggnaden bedöms kunna placeras över översvämningsnivån. Bestämmelsen i plankartan som reglerar nivån på färdigt golv har ändrats så att samtliga tänkbara användningar samt bostadsentréerna omfattas.

Elektromagnetiska fält

Ett par *privatpersoner* och en *samfällighetsförening* menar att de i planhandlingarna inte kan utläsas någon analys av vilka konsekvenser det kan ha för dem som boende att en elnätsstation är inritad mellan kvarter D och C.

Miljöförvaltningen efterfrågar att det framgår av planhandlingarna om tillräckligt skyddsavstånd har tillämpats mellan elnätstationerna och ytor för stadigvarande vistelse. Som försiktighetsprincip rekommenderar *MHN* att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas där 0,4 µT (årsmedelvärde) överskrids.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Placeringen av elnätsstationer följer Ellevios riktlinjer och placeras minst 8 meter från byggnader för stadigvarande vistelse vilket har förtydligats i planbeskrivningen. De föreslagna elnätstationerna bedöms inte påverka befintlig bebyggelse.

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen framför att planområdet påverkas av buller från trafik på Sköndalsvägen. Nivåerna är som högst vid korsningen Nils Lövgrens väg/Sköndalsvägen. Här planerar kommunen bostäder i ett punkthus med tretton våningar, kvarter L. Bostäderna mot den utsatta södra fasaden får ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60

dB(A). Bostäderna behöver vara max 35 kvm alternativt ges tillgång till ljuddämpad sida utifrån gällande buller lagstiftning.

Vidare framför Länsstyrelsen att på den östra och västra fasaden av punkthuset i kvarter L är nivåerna högre än 55 dBA. Det innebär att de inte klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på ljuddämpad sida om 55 dBA. Kommunen föreslår att samtliga bostäder i punkthuset i kvarter L med fasad mot söder får balkonger med täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaket mot den östra respektive den västra fasaden. Detta så att bostäderna kan uppfylla trafikbullerförordningens riktvärden. Länsstyrelsen anser att sådana tekniska åtgärder för att uppnå riktvärden lokalt vid fasad inte är förenliga med trafikbullerförordningens bestämmelser, eftersom förordningen anger riktvärden för ljudnivå vid bostadsbyggnadens *fasad*, det vill säga utanför hela fasadsidan och utanför eventuella balkonger. Därför behöver sådana åtgärder vidtas mycket restriktivt. Kommunen behöver därför i första hand bearbeta bebyggelsens utformning på den här platsen för att inte en sådan stor andel tekniska lösningar ska krävas.

Länsstyrelsen vidhåller synpunkterna från samrådet att nödvändiga åtgärder för att klara riktvärden för buller, behöver regleras på plankartan. För att regleringen ska bli tydlig så behöver det också framgå var i plankartan åtgärderna krävs. Det innebär att det i vissa lägen i planområdet behöver framgå i plankartan var lägenheterna behöver vara genomgående eller under 35 kvadratmeter. Regleringen är nödvändig eftersom lagstöd saknas för att byggnadsnämnden ska kunna pröva en ansökan om bygglov inom detaljplan mot 2 kap. 6 a § PBL och trafikbullerförordningen

SISAB och *utbildningsförvaltningen* menar att enligt den bullerutredning som Stadsbyggnadskontoret tagit fram har skolgården "högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och lägre än 70 dB(A) maximalnivå. På mer än halva av dessa uteytor fås även högst 50 dB(A) ekvivalentnivå." Utredningen hänvisar till Naturvårdsverkets riktlinjer på ett, enligt *SISAB* och *utbildningsförvaltningen*, missvisande sätt.

SISAB och *utbildningsförvaltningen*s bedömning är att enbart halva skolgården klarar riktlinjerna på bullernivå under 50dBA. På den andra halvan av skolgården är bullernivån som högst 55 dBA ekvivalent nivå. Detta innebär således att med anledning av bullernivån kan endast halva skolgården räknas som friyta i motsats till vad som anges i planhandlingarna, enligt *SISAB* och *utbildningsförvaltningen*.

Vidare framför *SISAB* och *utbildningsförvaltningen* att skolan har fasaden mot områdets huvudgata och är därav extra utsatt för höga nivåer av buller, varför det kan behövas extra byggtekniska åtgärder

i fasad för att omhänderta dessa. Därmed anser de att den angivna friytan bör halveras i bullerutredningen.

Miljöförvaltningen framför att lågfrekvent buller bör utredas från befintlig busshållplats vid Sköndalsvägen samt kommande busshållplatser i övriga planområdet som lokaliseras intill bostäder. Även om lågfrekvent buller från trafik inte regleras i trafikbullerförordningen behöver det enligt miljöförvaltningen beaktas för att minska risken för framtida olägenheter. En lämplig försiktighetsåtgärd är att inte lokalisera sovrum mot intilliggande busshållplatser, en annan att flytta hållplatslägen så att de inte hamnar för nära bostadsrum, enligt förvaltningen.

Miljöförvaltningen vill upplysa om att trafikkontoret har en kartering av beräknad risk för vibrationer i befintliga byggnader i staden. I befintliga hus längs Nils Lövgrens väg bedöms en ”medelstor” risk för vibrationer förekomma. En planbestämmelse om högsta tillåten vibration i bostadsrum bör därför föras in i plankartan enligt MHN.

En *privatperson* uttrycker oro för att den nya huvudleden som enligt plan går förbi Villa Skönviken kommer att innebära höga ljudnivåer eftersom den är placerad nära äldreboendets lägenheter. En *privatperson* menar att bullernivåerna blir högre vid villorna nedanför platån.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planlösningarna för bostäderna i kvarter L har efter granskningen av detaljplanen justerats för att klara trafikbullerförordningens riktvärden. Detta uppnås genom att endast lägenheter under 35 kvadratmeter föreslås i lägen där möjlighet att lägga minst hälften av bostadsrummen mot fasad med ljudnivå under 55 dB(A) saknas. På detta sätt behöver inga tekniska lösningar tillämpas för kvarterets bostäder. Bullerutredningen har uppdaterats med den nya planlösningen och beskrivningen av bullerhanteringen i kvarteret justeras i planbeskrivningen.

För att tillmötesgå länsstyrelsens önskemål om att säkerställa att nödvändiga åtgärder för att uppfylla bullerförordningens riktvärden genomförs kommer en bestämmelse om detta läggas till vid kvarter L i plankartan.

SISAB och Utbildningsförvaltningen framför att endast hälften av skolgården på grund av buller kan räknas som friyta i enlighet med Naturvårdsverkets krav för utevistelse. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta är en missuppfattning och delar inte den uppfattningen. Bullerutredningen visar att skolgården uppfyller Naturvårdsverkets krav på 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på hela skolgårdens uteyta och 50dB(A)

Av framtagna bullerutredningar framgår att planförslaget inte kommer medföra någon ökning av trafikbuller vid villorna på Maj Brings väg. De nya gatorna i den östra delen av Skogsbyn utgörs främst av lågt trafikerade lokal- och angöringsgator som ligger högre placerade på ett stort avstånd från villorna.

SSBF påtalar att flera byggnader planeras med träfasader vilket ställer högre krav på tillgänglighet eftersom fasadbränder på träbyggnader kan bli mer omfattande. Vidare menar brandförsvaret att behovet av brandposter behöver säkerställas i samband med ledningssamordningen för att undvika problem i senare skede.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter från Storstockholms brandförsvär (SSBF) rörande möjlighet till räddningsinsatser med fokus på framkomlighet och åtkomlighet har efter samråd förts vidare till markägaren och byggaktören och säkerställts under planprocessen. Räddningstjänsten kan nå skolan och idrottshallen via huvudgatan samt via uppställningsplats vid skolans norra gavel. Synpunkter rörande utrymning har efter samrådet förts vidare till byggaktörerna för säkerställande. Byggnader som föreslås utföras med träfasader utförs med tr2-trapphus eller utformas så att samtliga fasader kan nås med höjdfordon. Behovet av brandposter har säkerställts i systemhandlingen och inom ramen för ledningssamordningen i projektet.

Miljö- och klimataspekter**Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

En *privatperson* framför att då MKB och artskyddsutredning görs av företag på uppdrag från Stora Sköndal stiftelse genom eget bolag FUAB som ju har ett ekonomiskt intresse om att nya detaljplanen ska bli antagen. Det blir enligt privatpersonen en jävsituation där MKB och artskyddsutredningen beställs av samma företag som vill driva genom projektet. Personen menar att Stockholms stad borde anlita oberoende experter och skapa oberoende utlåtanden för att minska risken för jäv och misstanke om mutor och korruption när man får utlåtande som passar för beställarens intresse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggaktören utgör beställare av utredningar som krävs för att ta fram en detaljplan. För att säkerställa att utredningarna är opartiska och enligt standard granskas dessa av stadsbyggnadskontoret och andra berörda förvaltningar inom staden. Miljökonsekvensbeskrivningen och artskyddsutredningar har granskats och kvalitetssäkrat enligt gällande rutiner och bedöms som tillförlitliga.

Natur, Ekologiska värden

Ett par *privatpersoner* vill uppmana staden till att behålla naturmark utan belysning för att inte förstöra natur vid östra promenaden och östra platåparken. Vidare menar de att staden bör behålla björkallén vid vägen framför kyrkogården.

En *privatperson* menar att det i området mellan Maj Brings väg och den planerade gångvägen finns stora populationer av arten kopparödla som enligt personen riskerar att dö ut på grund av exploateringen. Personen redogör för att artskyddsförordningen ger

skydd åt kopparödlan och menar att de höga husen kommer skugga platsen och således ge sådan negativ påverkan att den skyddade artens gynnsamma bevarandestatus kommer påverkas. Personen hävdar att artskyddsförordningens 6§ måste utlösas.

En *privatperson* menar att det inte framgår hur habitatförstärkningar i området mellan platån och slänten ned mot Maj Brings väg påverkas av rampen till Vackra Nannas park. Det framgår inte heller av utredningen, enligt personen, hur det område som bedöms ha ett påtagligt naturvärde, där även rödlistade arter förekommer, påverkas av de arbeten som planeras när vägen ska breddas och höjas.

Miljöförvaltningen framför att de önskar förtydligande om vem som ansvarar för uppföljning i de olika sakområdena, samt när uppföljning ska göras.

Ett par *privatpersoner* menar att fladdermusinventeringen baseras på att planläggningen skulle omfatta 950 bostäder och därmed är missvisande. Vidare menar de att inga av de autoboxar som använts placerades på den fastighet som den föreslagna detaljplanen gäller. De anser därför att fladdermusinventeringen behöver göras om och att de åtgärder som behöver vidtas för att skydda fladdermössen måste anpassas till korrekta förhållanden.

En *privatperson* menar att det skyddsvärda trädet nr 2 inte har utretts utifrån att anläggande kommer att ske från två håll, dvs. anläggandet av huvudgatan samt breddningen och ombyggnation av den anslutande vägen som leder till Maj Brings Väg.

Miljöförvaltningen önskar att planbeskrivningen kompletteras med information om förekomst och hantering av den invasiva arten parkslide.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Utvecklingen av nya promenadstråk och parker innebär att en större del naturmark kommer vara belyst jämfört med nuläget. Belysningen som tillkommer är en förutsättning för att skapa trygga och tillgängliga promenadstråk för både vuxna och barn. För att belysningen ska påverka befintlig natur så lite som möjligt anpassas armaturer, ljuskällor och placeringar till befintliga naturvärden.

Planförslaget innebär en stor förändring och omvandling av Stora Sköndal, med konsekvensen att flertalet träd behöver tas ned. Inför planläggning har inventering och klassificering gjorts av befintliga träd liksom av området ekologiska värden och spridningsfunktioner. Planförslaget har anpassats efter de skyddsvärda träden, där huvuddelen av de cirka 30 skyddsvärda träden, och mark med höga och påtagliga naturvärden, i huvudsak kommer att bevaras. Områdets ekologiska funktion och spridningssamband bedöms

bibehållas till stora delar. I skogsbyn, där omfattande förändringar sker, är naturvärdena lägre. I Lövholmen bevaras de höga naturvärdena i huvudsak. Huvudgatans sträckning genom skogsbyn innebär nedtagandet av flera träd, där kontoret bedömer att det är motiverat att ändå placera gatan i det läge som föreslås, där naturvärden av lägre klass påverkas, och gatan anpassats till landskapets höjdförutsättningar. Dragning skapar även stora värden för stadsmiljön och möjligheter till rörelser med en huvudgata som knyter samman området.

Dragningen av den nya huvudgatan innebär att fyra björkar utanför kyrkogården behöver tas ner för att ge plats åt en ny gång- och cykelbana. Under planarbetet har ett antal särskilt värdefulla träd definierats och flertalet träd skyddats. De fyra björkarna söder om kyrkogården bedöms inte vara skyddsvärda, varav kontoret anser att behovet av ny infrastruktur väger tyngre än träden. När den nya vägen byggs kommer en ny och sammanhängande allé planteras längs dess nordvästra sida.

Kopparödlan är skyddad enligt artskyddsförordningen § 6 vilket innebär att individer inte medvetet får skadas eller dödas, och att deras rom och larver är skyddade. Även om exploatering kan riskera att omedvetet döda eller skada enstaka individer av kopparödlor bedöms detta inte försvåra bevarandestatusen på lokal, regional eller nationell nivå. Därmed bedöms det ej heller föreligga någon risk för att förbud enligt § 6 i artskyddsförordningen utlöses.

Sluttningen mellan Maj Brings väg och Thorsten Levenstams väg kommer bibehållas som naturmark och förbättras genom habitatsförstärkning vilket gör den soligare och ger bättre förutsättningar för insekter och annan föda. Väster om sluttningen anläggs en ny park som också kommer innehålla vegetation och grönska. Vidare finns nordost om Maj Brings väg naturmark utanför planområdet som rimligen utgör lämpliga miljöer för kopparödlor.

De skyddsåtgärder som föreslås i artskyddsutredningen omfattar bland annat åtgärder i naturmarken mellan Platåpromenaden och villorna vid Maj Brings väg. Den föreslagna parkkopplingen utanför planområdet ligger i områden som saknas betydande naturvärden och påverkar inte de skyddsåtgärder som föreslagits. Av konsekvensutredningen som finns i naturvärdesutredningen framgår vilka naturvärdesområden som kommer påverkas och vilka träd som behöver fällas i samband med detaljplanens genomförande för att bland annat ge plats för den nya huvudgatan. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturvärdesområdena bli små till märkbara vilket av stadsbyggnadskontoret bedömts vara rimligt sett till de värden som detaljplanen möjliggör.

Uppföljningen av detaljplanens sakområden ligger på olika aktörer och hanteras på olika sätt beroende på område. För t.ex. kulturmiljö ansvarar Stiftelsen Stora Sköndal i sin roll som

Hanteringen av invasiva arter, så som parkslide, berör genomförandet av detaljplanen och frågan vidarebefordras därför till projekteringsgruppen. Då det är viktigt att parkslide hanteras med stor försiktighet läggs information om dess utbredning till i planbeskrivningen.

Barnperspektivet

Ett par *privatpersoner* menar att de förskolor som planeras är väldigt stora med förslag om sex till tio avdelningar. De menar att storlek på förskolor kommer innebära en sämre arbetsmiljö för de som arbetar inom förskolan och en sämre miljö för barn, med hög ljudnivå och för små ytor. Det kommer inte heller kunna tillgodoses tillräckligt stora ytor för skolgård. När även områdets grönområden och parker minskas kommer det finnas mindre möjlighet för barn och unga att vistas ute och färre möjligheter till fysisk aktivitet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

På det stora hela bedömer kontoret att detaljplanen är mycket positiv för barn och unga. Detta bekräftas i barnkonsekvensanalysen som tagits fram för planförslaget.

Området öppnas upp och platser och stråk har förutsättningar att komplettera varandra och befintliga stråk. Många av målpunkterna är riktade till barn och unga och skolutbudet i Sköndal kompletteras med en högstadieskola. För barn kommer även de stora ytorna på ännu inte exploaterad mark i kommande etapper vara en tillgång. Förskolor och skolor har nära till parker och grönområden och bedöms få trygga och säkra skolvägar. Förskolornas vistelseytor utomhus planeras till ca 20 kvm/ barn. Skolgården planeras att vara ca 10 kvm/barn. Inför granskningen har fördelningen av förskoleavdelningar justerats så att förskolorna har mellan 4 till 6 avdelningar vardera.

Jämställdhet och trygghet

En *privatperson* anser att seniorernas behov inte utretts i tillräcklig omfattning eller vilka konsekvenser som planförslaget får.

En *privatperson* menar att en förtätning av stadsbilden kommer att förändra hela Sköndals koncept från småhusområde med starka lokala engagemang till ett anonymt storstadsområde. Personen menar att Sköndal har en levande aktiv äldre befolkning som med sin närvaro lugnar ned tempot och stämningen i omgivningarna och stärker och förtätar närvaron av vuxna utan våldskapital. De avslutar med att det måste betraktas vara en stor förlust för Sköndal och Stockholms stad att denna miljö förändras i sådan oproportionerlig omfattning som planen innebär.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I samband med att program för Stora Sköndal togs fram gjordes en social konsekvensanalys (SKA) i syfte att analysera förslagets konsekvenser för samhällets olika grupper, däribland seniorer. Detaljplanen har utformats i enlighet med de slutsatser som drogs i SKA:n och syftar till att till skapa platser för många nya målgrupper som idag saknas i Stora Sköndal. I den aktuella detaljplanen byggs bostäder med olika upplåtelseformer och för olika målgrupper, bland annat byggs ett nytt trygghetsboende och bostäder för seniorer. Ett antal befintliga seniorbostäder föreslås rivas men nya likvärdiga bostäder i området har erbjudits av hyresvärden. Utvecklingen kommer leda till en ökad mångfald i området med utgångspunkt i att stadsdelen ska passa alla åldrar.

Stora Sköndal är idag ett både fysiskt och socialt segregerat område som i och med detaljplanearbetet föreslås öppnas upp och utvecklas till en blandad och hållbar stadsdel. Skapandet av sociala värden och en fungerande tillitsstruktur har varit en viktig del i arbetet och i den SKA som tagits fram konstateras att detaljplanens tillskapande av ny allmän platsmark och nya bostäder som kompletterar bostadsbeståndet är positivt. Strukturen har också en god balans mellan allmän plats och kvartersmark vilket skapar förutsättningar för ett rikt socialt liv inom området. Nya

målpunkter, som t.ex. skola och parker, stärker stadsdelen i stort och området blir variationsrikt.

Det starka föreningslivet i Stora Sköndal kommer fortsätta värnas, bland annat genom kvartersgemensamma lokaler och föreningslokaler i anslutning till de nya bostäderna. Stiftelsens verksamhet, som i mångt och mycket lagt grunden till dagens känsla av samhörighet, fortgår och utvecklas när fler får möjligheten att bo i området, delta i befintliga föreningar eller vara med och starta nya.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Generellt

Många *privatpersoner* och en *samfällighetsförening* anser att kontrasterna mellan den nya och gamla bebyggelsen är för stor då den nya bebyggelsen är hög och placerad på en höjd. De menar att höjden på de nya punkthusen innebär stora negativa konsekvenser för befintliga småhusägare i form av bland annat skuggade tomter och kraftig insyn, vilket också medför sänkta fastighetsvärden.

För att bättre möta befintlig bebyggelse längs Maj Brings väg och för att minska skuggningar och insyn anser *samfälligheten* att punkthusen i kvarter B, C och D ska sänkas till högst fem våningar, med indrag till tre våningar i riktning mot Maj Brings Väg. De anser också att planen bör omarbetas så att punkthusen i kvarter C och D kan flyttas bakåt från platakanten, i likhet med vad som skett i kvarter B.

En *privatperson* menar att planen inte är förenlig med Plan- och bygglagen då bebyggelsen innebär betydande olägenheter för närboende. Personen menar att vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste hänsyn tas till områdets karaktär och förhållanden på orten. Personen anser att Sköndal är ett litet samhälle med genomgående låg bebyggelse. Personen anser att de nu föreslagna höghusen inte är i samklang med resterande bebyggelse och blir på så vis en mycket större påverkan på personens fastighet och boendemiljö, jämfört med om personens hus varit placerat på en ort med mer storskalig bebyggelse i närmiljön.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen för etapp 2a har utformats med utgångspunkt i platsens förutsättningar, de övergripande avvägningar som gjorts inom program för Stora Sköndal samt det politiska beslutet om att inrymma 4500 bostäder inom programområdet.

Planförslaget arkitektoniska idé innebär att den nya bebyggelsen ska vara tät och permeabel och att mötet mellan ny och befintlig bebyggelse ska utformas med stor omsorg. I Skogsbyn sker detta genom att strukturen ges en öppen karaktär mot omgivningen där Skogsbyplatåns kant markeras av en krans av punkthus med generösa släpp mellan husen. Genom att bebyggelsen föreslås utformas som punkthus ges goda möjligheter för solljus och utblickar mellan husen.

För att ytterligare anpassa den nya bebyggelsen till omgivningen trappas skalan ner i kvarter B och C som ligger närmast befintlig bebyggelse. Kvarter D har en unik placering i planområdet då det både utgör en del av den sammanhängande kransen av punkthus och samtidigt ligger i direkt anslutning till den nya huvudgatans brantaste parti vilket påverkar möjligheten att angöra kvarteret på ett tillgängligt sätt. För att möjliggöra bevarande av värdefull natur ligger punkthusen på ett större avstånd till befintliga villor än punkthusen inom kvarter B och C. Med utgångspunkt i detta så har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det är lämpligt att utforma kvarteret med tre punkthus och att dessa kan utföras i en högre skala vilket möjliggör ett effektivt markutnyttjande och många nya bostäder.

Genom att den nya bebyggelsen placeras på ett tillräckligt avstånd möjliggör planförslaget för att ett stadsbryn av sparad och nyplanterad natur ryms och formar en grön visuell buffert mellan ny och befintlig bebyggelse. Stadsbrynet planläggs som parkmark och utformas som ett sammanhängande parstråk, som är tänkt att gå runt hela Skogsbyn och även ansluta till andra parker i Stora Sköndal och Sköndal.

Med utgångspunkt i de synpunkter som framfördes i samrådet har utformningen av kvarter B, C och D bearbetats i syfte att förtydliga planförslaget arkitektoniska idé och minska påverkan på befintliga byggnader vid Maj Brings väg. De två punkthusen i kvarter B har flyttats cirka 14,5 m längre bort från befintliga villor vilket gett utrymme för en bredare park och möjliggjort en flytt av det föreslagna parstråket längre bort från villatomterna. Även gestaltningen av de fyra punkthusen inom kvarter B och C har ändrats så att de två översta våningarna dragits in cirka sex meter från nordöst vilket bidrar till att sänka byggnadernas skala i anslutning till befintlig bebyggelse. Även utformningen av kvarter D har bearbetats i syfte att minska kvarterets storskalighet och påverkan på omgivningen. För att ge byggnaderna en slankare karaktär föreslås de nu utföras som två mot varandra förskjutna volymer med smalare gavlar. De två volymerna föreslås även utföras i olika höjder så att den södra delen av vardera hus är en våning lägre än den norra vilket bidrar till att sänka byggnadernas

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att de ändringar som gjorts av planförslaget efter samrådet har bidragit till att minska negativa konsekvenser såsom till exempel skuggning och insyn för de boende vid Maj Brings väg.

En *samfällighetsförening* och ett par *privatpersoner* menar att platåpromenaden kommer att hamna i höjd med, och med direkt insyn i, sovrum på fastigheternas andra våning. Buskar och träd kommer endast delvis att motverka insyn under sommarmånaderna. Vidare menar de att nyplanteringar av träd behöver ritas in i större utsträckning för att förstärka trädkorridoren. Föreningen menar att det inte finns någon anledning till att anlägga rekreationsytor vid platåpromenaden direkt ovanför fastigheterna på Maj Brings väg. Slutligen menar föreningen att hela platåpromenaden borde flyttas västerut alternativt utgå i sin helhet.

Flera *privatpersoner* menar att insynen från platåpromenaden kommer att uppfattas som integritetskränkande. För att förhindra insynen anser de att staden ska sätta upp ett högt insynsplank längs de delar av platåpromenaden som gränsar mot Mollie Faustmans väg och Maj Brings väg samt vid rampen. Skydden kan funka både mot insyns- och bullerskydd men också som ett fallskydd.

Ett par *privatpersoner* menar att de kommer förlora ca 2,5 timmes sol på baksidan av fastigheten vid sommarsolståndet vilket kommer påverka effektiviteten på deras solceller och därmed investeringens lönsamhet. Ett par *privatpersoner* kräver ersättning för förlorad inkomst från att hens solpaneler skuggas.

Många *privatpersoner* anser att höjden på de nya punkthusen innebär stora negativa konsekvenser för småhusägare i form av bland annat skuggade tomter och kraftig insyn. En *samfällighetsförening* menar att solstudier visar på betydande påverkan genom skuggningar av Maj Brings väg under eftermiddagarna och kvällar under vår och höst, jämfört med idag. Samfälligheten anser inte att det är acceptabelt att detta endast noteras som en konsekvens i planförslaget utan att några åtgärder föreslås för att hantera de betydande olägenheterna som uppstår för fastigheterna längs Maj Brings väg. Ett par *privatpersoner* menar att

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då villorna i dalen avskärmas av bevarad natur bedöms inga störningar i form av ljus från bilar uppstå.

Av framtagna solstudier framgår att den nya bebyggelsen främst kommer att skugga befintliga villor under sen eftermiddag och kväll under vår och höst. Då det är rimligt att anta att den största mängden el produceras av solcellerna mitt på dagen och under sommaren då solen står som högst bedöms planförslagets påverkan på befintliga solceller bli marginell.

Av framtagna solstudier framgår att den nya bebyggelsen vid kvarter B, C och D under främst vår och höst kommer att skugga villatomter på den västra sidan av Maj Brings väg under sen

eftermiddag och kväll, främst under vår och höst. Då den nya bebyggelsen utförs som punkthus finns möjlighet för solen att lysa in mellan husen vilket gör att skuggningen hela tiden flyttar sig och att solen når olika delar under hela den aktuella perioden. Vid bedömning av skuggningen bör det även beaktas att det i nuläget finns en mer eller mindre hög och tät trädridå som ligger väster om de berörda villorna vid Maj Brings väg och som redan idag till stora delar skuggar de berörda villatomterna under samma tider som den nya bebyggelsen skulle göra. En uppskattning av utbredningen av denna trädskugga finns redovisad i de solstudier som tagits fram för detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget har anpassats till sin omgivning på ett rimligt sätt. De konsekvenser som planförslaget medför i form av ökad skuggning för boende vid Maj Brings väg under en begränsad del av dagen bedöms vara rimliga och förändringen är av en sådan karaktär som man får acceptera i en växande stad där behovet av nya bostäder är stort. De berörda villorna kommer fortsatt ha god tillgång till solljus under större delen av dagen under hela året och skuggas redan av befintliga träd under sena eftermiddagar och kvällar.

Ekonomiska aspekter

En *privatperson* menar att deras byggnader kommer tappa i fastighetsvärde när hens tomt hamnar i ett nytt och sämre sammanhang och undrar om staden kommer ersätta detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är svårt att avgöra hur fastighetsvärdet på villorna vid Maj Brings väg kommer att utvecklas då detta är beroende av ett flertal faktorer. Planförslaget möjliggör ett antal kvaliteter som skulle kunna bidra till ett ökat fastighetsvärde såsom t ex en bättre tillgång till skola och idrott, en förbättrad kollektivtrafik, ny service samt nya parker och lekplatser. Det bedöms fortsatt vara attraktivt att äga en egen villa med tillhörande tomt och då merparten av nya bostäder som byggs i närområdet kommer vara lägenheter finns även en möjlighet att boende i småhus blir än mer eftertraktat.

Övriga frågor

Genomförande, byggtid

Ett par *privatpersoner* menar att närboende kommer påverkas av bygget i form av trafikproblem, ljud och andra olägenheter under en lång tid. De saknar ett tydligt förslag på hur detta ska hanteras under byggperioden för att de ska kunna bo i området på ett bra sätt under dessa byggplaner. De menar att planen bör omfatta hantering av

Ett par *privatpersoner* efterfrågar information om hur det kommer sprängas eller byggas och i vilka områden. De påpekar att merparten av befolkningen i närheten av bygget är barnfamiljer och att det inte idag finns information om hur bygget kommer påverka säkerheten för och ljudnivå för familjer i området. En *privatperson* lyfter barnets perspektiv, rådande trafiksituation samt att Sköndalsvägen inte är lämplig att använda för byggtrafik.

Genomförandet av planförslaget ligger utanför planprocessen och är alltså inget som specificeras i detaljplanen. Byggtiden kommer att påverka de boende intill under många år men genomförandet ska planeras så att konsekvenser för närboende inte blir större än nödvändigt. Markägaren avser ha en löpande kommunikation med boende för att minimera konsekvenserna under byggtiden, bland annat genom den kommunikationsplattform man tagit fram. Information eller frågor om genomförandet hänvisas till markägaren och byggaktörerna.

Lantmäterimyndigheten (LM) invänder sig mot användandet av stora Q som användningsbestämmelse och menar att avsedd användning istället bör preciseras.

LM ställer sig frågande till vad som ryms inom bestämmelsen B1 och uppmanar kontoret till att precisera detta.

LM menar att C (centrumändamål) ej är preciserat och undrar vad "lokal ska placeras över hörn" betyder och var det gäller? Vidare frågar *LM* hur allmänheten ska säkras åtkomst till centrumanläggningen som anges med C3 = Centrumändamål på tak.

LM framför att det är oklart om området E4 (Tillfällig bygggrätt för sopsugsterminal) kan avstyckas. Vidare menar de att det inte framgår vad som ska hända med området när den tillfälliga användningen upphör. *LM* påpekar också att området korsar den del av den väg som är upplåten med servitut till fastigheterna Soarén 1-30 och att gränsdragningen bör ses över.

LM påtalar att det i planbeskrivningen anges att parkeringsgaragen kan bilda tredimensionella fastigheter och menar att de då behöver ägas och drifas av en aktör. Ett alternativ är att garagen skulle

LM påpekar att kvarter E och F har byggrätt mot park vilket de avråder från.

Trafikkontoret påpekar att torg och park har fått fel färger i plankartans teckenförklaring.

Stadsbyggnadskontoret förordar att Q fortsatt används som reglering för områdets kulturhistoriskt värdefulla miljöer då det möjliggör en flexibel användning av byggnaderna så länge den tänkta användningen inte påverkar byggnadernas kulturhistoriska värde. Byggnadernas framtida användning är svår att bedöma samtidigt som byggnaderna mår bäst av att användas och av detta skäl förordas den mer flexibla bestämmelsen i plankartan fortsatt.

I plankartan används bestämmelsen S för att möjliggöra den nya skolan samt för att möjliggöra skol- eller förskoleverksamhet i Magnoliabyggnaden samt i den friliggande nybyggnaden. Inom bestämmelsen S som är mer flexibel ryms även förskola. I kvarter A och J möjliggör detaljplanen två förskolor placerade i bottenvåning. Dessa kommer byggas ut om behovet finns och i annat fall byggs någon av de andra användningar som medges för kvarteret. Då dessa lägen inte bedömts som lämpliga för skolverksamhet regleras det med bestämmelse S1 som förskola.

Såväl vanliga bostäder som studentbostäder ryms inom bestämmelsen B1 och detaljplanen syftar till att vara flexibel avseende detta. Bestämmelsen begränsar omfattningen bostäder till 400 kvm vilket är viktigt för att undvika att hela Magnoliabyggnaden omvandlas till bostäder, något som inte bedöms vara önskvärt.

Bestämmelsen C är flexibel och möjliggör användning för centrumändamål men styr inte var i byggnaden detta ska placeras. C1 och C2 är styrande och säkerställer att lokaler för centrumändamål inryms i bottenvåningarna samt att dessa placeras över byggnadernas hörn där de blir väl synliga i stadsmiljön. C3 reglerar att publika lokaler för centrumändamål ska finnas på taket och stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa mest troligt kommer vara möjliga att nå via hiss i byggnaden.

Efter granskningen kommer planområdet avgränsas så att den tillfälliga sopsugsterminalen inte omfattar någon del av befintliga Thorsten Levenstams väg. Området för den tillfälliga sopsugsanläggningen är inte tänkt att styckas av utan ska i framtiden planläggas för annat ändamål i det fall en permanent sopsugsterminal byggs på annan plats utanför planområdet.

När tiden för den tillfälliga användningen har passerats finns dock möjligheten att uppföra en bostad om maximalt 85 kvadratmeter på platsen.

Vid kvarter E och F gör den begränsade tillgången på plats det nödvändigt att placera byggnaderna i direkt anslutning till allmän plats. Detta bedöms vara lämpligt förutsatt att byggaktören söker avtal hos staden för uppställning av byggnadsställningar mm. vid behov av renoveringar.

Efter granskningen kommer plankartan justeras avseende färgen på bestämmelsen torg och park.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten (LM) påtalar att Sällskapslivet ga:1 saknas bland berörda fastigheter samt att Soarén ga:1 inte är berörd av planförslaget.

LM påtalar Sköndal 1:26 nu är bildad och att texterna som benämner fastigheten som "blivande" kan justeras. Vidare saknas Sköndal 1:14 i samma stycke. Förändringskartorna med tillhörande text behöver ses över.

Gällande ledningsrätter menar LM att det i planbeskrivningen anges att befintliga privata allmännyttiga ledningar kan komma att överlåtas till ledningsbolagen och att ledningsrätt då kan behöva bildas. Dessa ledningar saknar u-område. Det är högst osäkert om Lantmäterimyndigheten kan bilda ledningsrätt utan stöd i detaljplanen.

Angående servitut framför Lantmäterimyndigheten att de skulle vilja se en redovisning av vilka servitut som berörs av planförslaget och hur de berörs. Ett av E1-områdena, sydost om Magnoliabyggnaden, saknar angiven angöring. Området måste angöras över kvartersmark via John Nordströms väg.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avsnittet om berörda fastigheter i planbeskrivningen kompletteras med en uppgift om Sällskapslivets gemensamhetsanläggning och formuleringen om Sköndal 1:26 ändras enligt lantmäteriets synpunkt. Stadsbyggnadskontoret kommer ha en fortsatt dialog med lantmäteriet gällande efterfrågade justeringar av förändringskartorna och kompletterar planbeskrivningen med en förteckning över de servitut som finns i området. Planbeskrivningen kompletteras även med en uppgift om att E1-området söder om magnoliabyggnaden kräver servitut för angöring.

Upplåtelseform

Ett par *privatpersoner* anser att kommunen bör överväga en högre andel bostadsrätter i planförslaget eftersom stadsdelen idag redan har en hög andel hyresrätter.

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av upplåtelseformer, som kommer att uppföras i den nya bebyggelsen. Kontoret ser positivt på att socialt värdeskapande har varit en parameter i markägarens val av byggaktörer och krav har ställts på bland annat många hyresbostäder och en variation av lägenhetstyper så som LSS-boende, studentboende och bostäder med investeringsstöd.

Ett par *privatpersoner* menar att ansvarsfördelning kring mobilitetsåtgärder behöver förtydligas. De anser att det är oklart om byggaktörerna har något bindande ansvar för att åtgärda de problem som eventuellt framkommer vid de utlovade uppföljningarna av mobilitet och parkeringsbehov, eller om kostnader och olägenheter kommer att landa på Sköndalsbor och på Stockholms skattebetalare. De menar vidare att det inte heller framgår om byggaktörerna gör något bindande åtagande för det ambitiösa mobilitetserbjudande som ligger till grund för den minskade volymen parkeringsplatser de behöver räkna med och betala för.

Ansvarsfördelning och uppföljning av mobilitetserbjudanden regleras inte i detaljplanen utan kommer hanteras i exploateringsavtal som tecknas mellan exploateringskontoret och markägaren. Det ambitiösa parkeringstalet bygger på att stadens riktlinjer för Gröna parkeringstal där byggaktörer förbundit sig att vidta ambitiösa mobilitetsåtgärder. Då markägaren och byggaktörerna har en tydlig vision om att bygga en hållbar stadsdel och då de föreslagit ovanligt ambitiösa satsningar på mobilitetsåtgärder och kollektivtrafik så har staden beviljat en utökad rabatt på det gröna parkeringstalet. En förutsättning för det sänkta parkeringstalet är att avtal och överenskommelser följs.

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Att utveckla området med villabebyggelse likt ”Lilla Sköndal”.
- Att behålla Skogsbyns småhusbebyggelse och låta seniorerna bo kvar i hyresrätterna.
- Att öppna upp kvarter G.
- Att kvarter I ska höjas eller sänkas.
- Att kvarter L ska sänkas.
- Att kvarter B, C och D ska sänkas har till del tillgodosetts.
- Att skolan bryts upp i mindre volymer.
- Att balkonger inte borde tillåtas mot befintlig bebyggelse.

- Att fler parkeringsplatser planeras vid kyrkogården.
- Att en hiss byggs mellan Skogsbyplatån och Lövholmen.
- Att skyddsrum placeras in för samtliga boende.
- Att sänka exploateringsgraden.
- Att ta bort platåpromenaden.
- Att bygga färre parker och behålla naturen orörd.
- Att flytta huvudgatan västerut.
- Att låta gångvägen vid kyrkogården bestå som den är idag istället för att bredda den.
- Att höja parkeringstalet.
- Att ändra längslutningen vid det norra hållplatsläget på den nya huvudgatan i enlighet med RiGata-buss.
- Att ta bort all prickmark vid elnätsstationerna.
- Att färre träd tas ned.

Sammanvägt ställningstagande

Detaljplanen möjliggör en andra etapp i utbyggnaden av program för Stora Sköndal i enlighet med den vision som fastighetsägaren har om en ekologiskt och socialt hållbar stadsdel. Planförslaget möjliggör cirka 1750 nya bostäder vilket är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Utöver detta möjliggör detaljplanen även en f-9 skola, en idrottshall, tre nya förskolor och ett M-hus. En omvandling av vad som idag är privat mark till allmän platsmark med nya gator, torg och parker är ännu ett viktigt bidrag till att skapa en mer sammanhängande stad. Detaljplanen innebär att ekologiskt och kulturhistoriskt värdefulla miljöer bevaras och skyddas och bidrar till att forma en varierad och grön stadsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret gör utifrån granskningen bedömningen att en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts i detaljplanen. Viktiga avvägningar har gjorts mellan behovet av nya bostäder, skolor och kopplingar i området och den påverkan detta får på platsens natur- och kulturvärden samt på omgivningen. De synpunkter som framförts från remissinstanser och sakägare rör främst buller, skyfall, skolkvarterets utformning samt olägenheter för boende nordöst om planområdet. Kontoret bedömer att ändringar som gjorts efter samrådet har minskat detaljplanens påverkan på omgivningen samt att de konsekvenser som planförslaget fortsatt medför är rimliga. Inkomna synpunkter föranleder en viss omdisponering inom skolkvarteret i syfte att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet. Utöver detta har ett antal mindre justeringar gjorts i plankarta, planbeskrivning och i utredningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen möjliggör stora värden och på ett tydligt sätt bidrar till att uppfylla stadens mål.

Martin Styring
Stadsplanerare