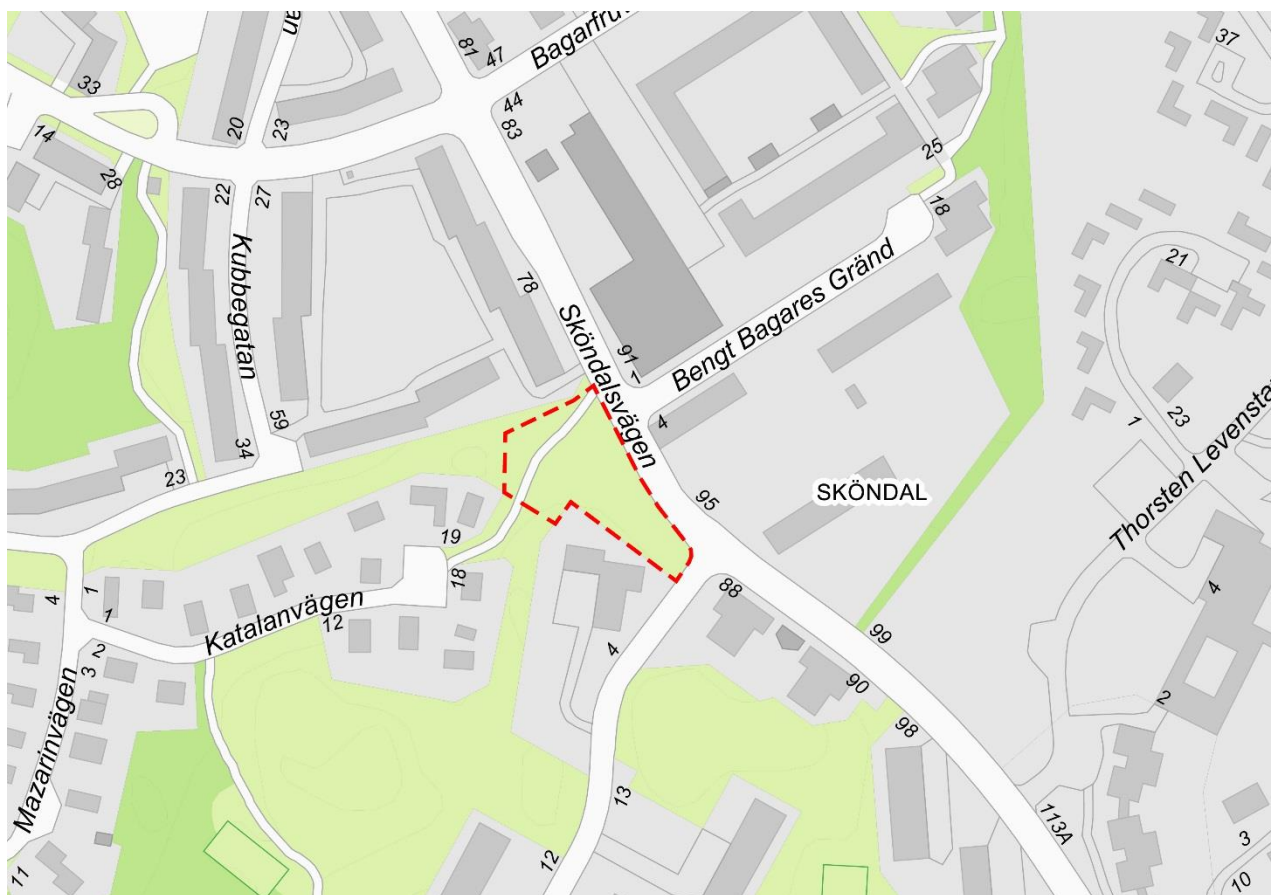


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Sköndal 2:1 vid kv. Kaksmulan i stadsdelen Sköndal, Dp 2015-18927



Planområde markerat med rött.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

### **Sammanfattning**

Planens syfte är att komplettera Sköndals bebyggelse med cirka 75 nya smålägenheter och att vid utformningen av planområdet ge Sköndalsvägen ett tydligare gaturum och därmed en ökad stadsmässighet i Sköndals centrum. Det föreslagna krökta flerbostadshuset på fem våningar ligger strax intill Sköndalsvägen och bildar en ny fond till Sköndals centrum.

Byggnadens framstående placering i stadsrummet kräver en kvalitativ utformning. Mötet med Sköndalsvägen och förhållandet till den omgivande bebyggelsen är viktig i detta avseende. Likt omgivande bebyggelse ska den föreslagna byggnaden ha en tydlig uppbyggnad med sockelvåning, fasad och tak.

För att skapa ett stadsmässigt gaturum ska sockelvåningen skilja sig kulörmässigt från övriga byggnadens bostadsgestaltning, ha ett öppet intryck genom uppglasade ytor och en portik som bryter upp den långa fasaden längs Sköndalsvägen. Detta för att motverka en stum fasad mot Sköndals centrum och huvudgata.

Det attraktiva läget med gångavstånd till centrum och goda bussförbindelser till Gullmarsplan och Farsta motiverar bebyggelsen. Förutom tillskott av kategoribostäder för unga kan det bidra till ökad blandning av lägenhetsstorlekar i Sköndals centrum.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

### **Miljöbedömning**

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

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Geotekniska förhållanden.....	6
Natur .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	8
Dagvatten .....	9
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskapsbild/stadsbild .....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	11
Offentlig service .....	13
Gator och trafik .....	13
Störningar och risker .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Ny bebyggelse .....	15
Gestaltungsprinciper .....	20
Gator och trafik .....	22
Dagvatten .....	23
Buller .....	25
Teknisk försörjning .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
Behovsbedömning .....	26
Naturmiljö .....	26
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	27
Landskapsbild/stadsbild .....	27
Ljusförhållanden .....	27
<b>Genomförande .....</b>	<b>28</b>
Organisatoriska frågor .....	28
Verkan på befintliga detaljplaner .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Ekonomiska frågor.....	30
Tekniska frågor .....	30
Genomförandetid .....	30

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbillerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2017)
- *Dagvattenutredning för kvarteret Kaksmulan* (Geosigma, 2017)
- *Trädinventering* (Trädmästarna AB, 2016)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Vera Arkitekter, 2017)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall på stadsbyggnadskontoret. Representanter för exploateringskontoret har deltagit i planarbetet. Byggaktören Stena Fastigheter Öst AB med Vera Arkitekter har även varit delaktiga i framtagandet av planen.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att komplettera Sköndals bebyggelse med cirka 75 nya smålägenheter och att vid utformningen av planområdet ge Sköndalsvägen ett tydligare gaturum och därmed en ökad stadsmässighet i Sköndals centrum. Det föreslagna krökta flerbostadshuset på fem våningar ligger strax intill Sköndalsvägen och bildar en ny fond till Sköndals centrum.

Byggnadens framstående placering i stadsrummet kräver en kvalitativ utformning. Mötet med Sköndalsvägen och förhållandet till den omgivande bebyggelsen är viktig i detta avseende. Likt omgivande bebyggelse ska den föreslagna byggnaden ha en tydlig uppbyggnad med sockelvåning, fasad och tak.

För att skapa ett stadsmässigt gaturum ska sockelvåningen skilja sig kulörmässigt från övriga byggnadens bostadsgestaltning, ha ett öppet intryck genom uppglasade ytor och en portik som bryter

upp den långa fasaden längs Sköndalsvägen. Detta för att motverka en stum fasad mot Sköndals centrum och huvudgata.

Det attraktiva läget med gångavstånd till centrum och goda bussförbindelser till Gullmarsplan och Farsta motiverar bebyggelsen. Förutom tillskott av kategoribostäder för unga kan det bidra till ökad blandning av lägenhetsstorlekar i Sköndals centrum.

### **Plandata**

Planområdet är beläget söder om Sköndals centrum, väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten. Området omfattar cirka 3200 kvm och inbegriper del av fastigheten Sköndal 2:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten upplåts med tomträtt till Stena Fastigheter Öst AB.



Vy från syd, planområde markerat.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktsplan**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

Enligt översiktsplanen (strategi 4) behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen.



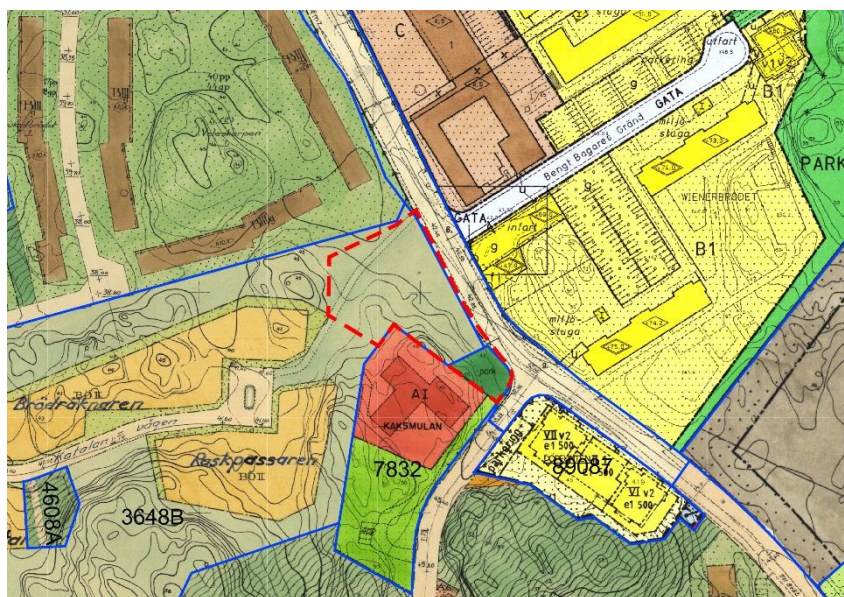
Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

#### Program

Planområdet ligger i närheten av det område som omfattas av programmet för Stora Sköndal. Programmet syftar till att möjliggöra byggnation av stadsmässiga kvarter och publika platser med hög kvalitet.

#### Detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3648, pl 5633A och pl 7832. Detaljplanerna anger användning främst som parkmark men även gata.



Karta över gällande detaljplaner, planområde i rött.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-11-28 område söder om Sköndals centrum, väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten för bostadsbebyggelse till Stena Fastigheter Öst AB.

### Förutsättningar

#### Geotekniska förhållanden

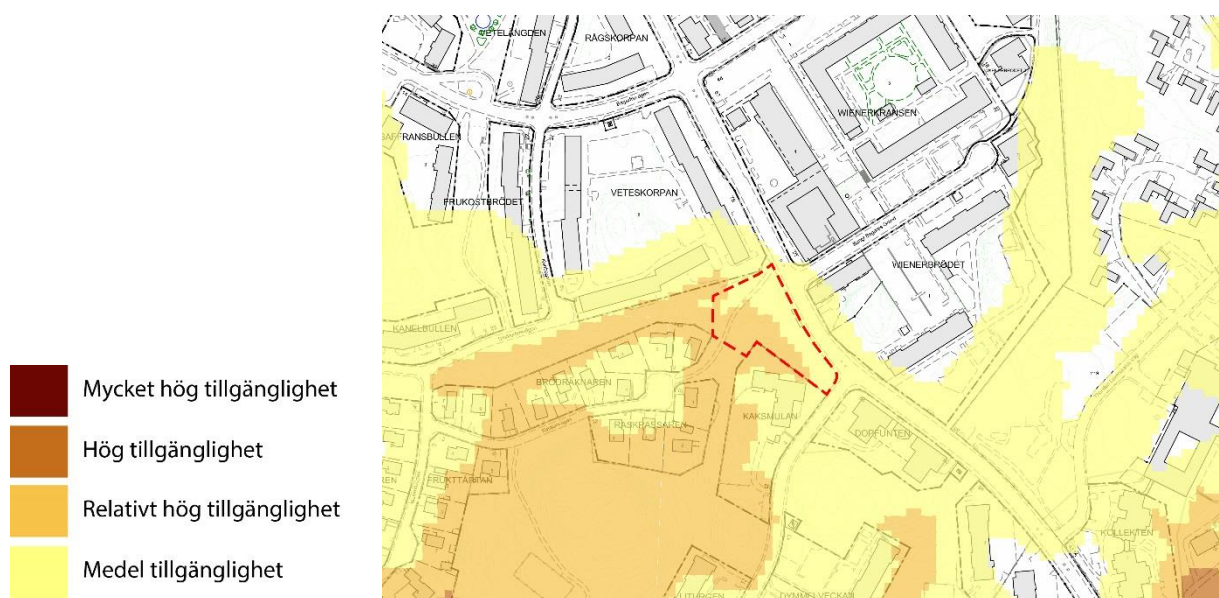
##### Markförhållanden

Marken inom planområdet består främst av berg eller fyllnadsmassor. I de låglänta delarna av planområdet återfinns fyllnadsmassor och i de mest höglänta områdena är det berg i

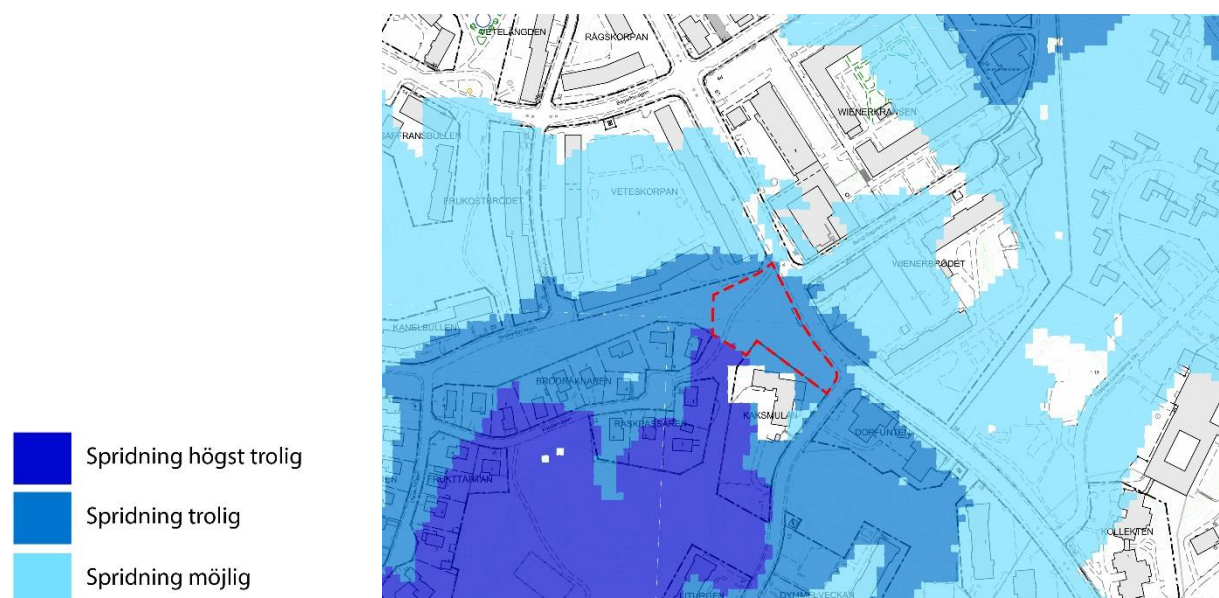
dagen. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse. Ingen risk för ras eller skred har uppmärksamats under planarbetet. Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

## Natur

En stor del av planområdet består idag dels av gräsmatta och dels av ett skogsparti med torr-frisk blandskog. Planområdet ingår i habitatnätverket för groddjur och eklevande arter. Inom området är det mest angeläget att spara stora träd där det är möjligt.



Habitat för eklevande arter. Kartmodell från miljöförvaltningen.



Groddjurshabitat. Kartmodell från miljöförvaltningen.



I dagsläget går det ett gångstråk genom planområdet som kopplar villaområdet längs Katalanvägen till Sköndals centrum. Det går även ett stråk som sneddar mellan Sköndalsvägen och Dalbobranten i den södra delen av planområdet, samt ett mellan parkvägen och förskolan Lagunen i väst.



Planområdet idag sett från Sköndalsvägen.



Naturmark invid förskolans nordvästra hörn samt stig upp till förskolan.  
Bild: Geosigma.

## Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS augusti 2017 har Drevviken *otillfredsställande ekologisk status* på grund av övergödning och uppnår *ej god kemisk*



ytvattenstatus till följd av miljögifter. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, undantag ges för bromerade difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena i hela Sverige. En tidsfrist har getts för tributyltennföreningar fram till 2027.

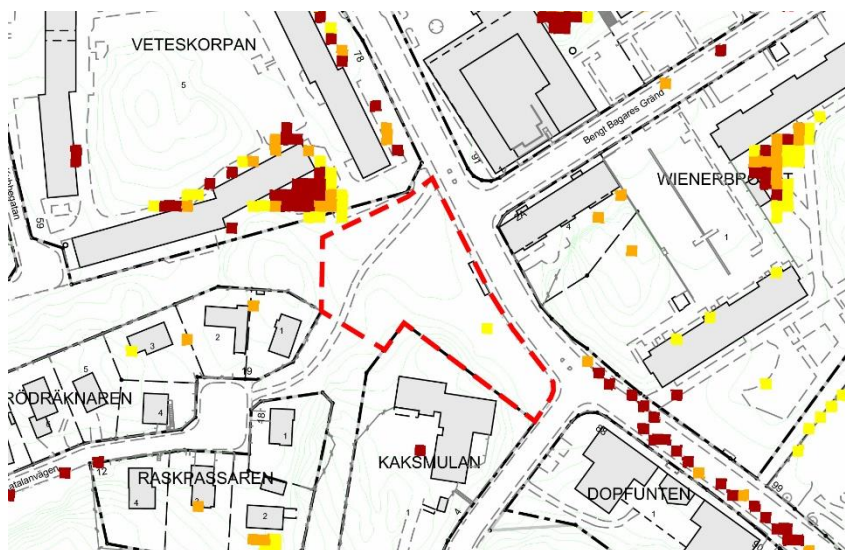
### Dagvatten

Idag avrinner merparten av områdets dagvatten ner mot Sköndalsvägen där det kommunala dagvattensystemet finns. En mindre del i sydväst avrinner söderut mot Katalanvägen. Dagvattenhanteringen är begränsad idag inom planområdet och merparten av det regnvatten som faller inom planområdet kan antas infiltrera marken. I vattendirektivet står det att ”inga vatten får försämrats”, vilket medför att inga halter av föroreningar bör öka och framförallt inte för näringsämnen och miljögifter där det redan finns en känd miljöproblematik.

Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara begränsade. Bilden nedan visar nuvarande flödesriktningar för avrinnande dagvatten baserade på de topografiska förhållandena omkring och inom planområdet.



Översiktskarta som visar vattenavrinning. De blå pilarna visar de naturliga flödesriktningarna för avrinnande dagvatten. Bild: Geosigma.



Skyfallskarta som visar sannolika punkter där vatten ansamlas. Sannolikheten är högst i de röda punkterna. Planområde utmarkerat med röd linje.

Det finns inga platser inom planområdet som förväntas skapa problem vid extremregn.

### Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. I anslutning till planområdet ligger Sköndals centrum i nordöst med en centrumbyggnad med två våningar som byggdes i slutet av 60-talet. I nordväst ligger kvarteret Veteskorpan som byggdes under 50-talet. I väst ligger ett villaområde som anlades under 50-talet. I syd ligger förskolan Lagunen med fyra avdelningar som byggdes i slutet av 70-talet. I sydöst ligger en lamell med tio våningar som byggdes i början av 60-talet och i öst en lamell med nio våningar som byggdes i början av 2000-talet.



Kvarteret Veteskorpan nordväst om planområdet byggt under 50-talet.





Byggnad öst om planområdet med tio våningar från början av 60-talet.



Förskolan Lagunen söder om planområdet byggd i slutet av 70-talet.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Sköndal är en blandning mellan olika stadsbyggnadskaraktärer där Sköndals centrum till största del består av lamellhus i tre våningar med ett fåtal höghus som är mellan åtta till tio våningar. Ett villaområde ligger strax väst om planområdet tillsammans med en förskola, den senare ligger inplacerad i landskapet på en kulle. I öst ligger institutionsområdet Stora Sköndal. Grönområden ligger insprängt bland bebyggelsen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse men i dess omgivning finns flertalet gul- och grönklassade byggnader som ska tas hänsyn till. Gulklassad innebär att bebyggelsen har positiv

betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Grönklassad innebär särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets klassificeringskarta över Sköndals centrala delar. Planområdet är markerat med rött.

Marken mellan Perstorpsvägen och Sköndalsvägen började planläggas under slutet av 1940-talet. 1948 lämnades ett förslag till stadsplan in upprättat av arkitektfirman Ancker Gate Lindegren. Planarbetet drog ut på tiden och husen, ritade av Ancker Gate Lindegren, började inte uppföras förrän några år in på 1950-talet. Huvuddelen av det nu aktuella planområdet ingår i den ovanstående planen som fastställdes 1951. Planområdet är där markerat som park eller planterad allmän plats. Intilliggande bebyggelse från denna utbyggnadsepok är grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Planområdet gränsar i nordost mot Sköndals centrum, som fick sin stadsplan 1963. Husen uppfördes efter ritningar av Hjalmar Klemming och Erik Thelaus. Viss förtätning har skett kring centrumområdet. Den bebyggelse som uppförts i samband med förtätningarna är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet.

I syd gränsar planområdet mot en förskola uppförd i slutet av 1970-talet. Del av det nu aktuella planområdet ingår i detaljplanen för förskolan, och är där markerad som park.

#### Rekreation, friluftsliv

Sköndal är generellt sett en grön stadsdel, med flera sammanhängande skogspartier och sjön Drevviken i söder. Öster



om Sköndal ligger det stora naturområdet Flaten som nås inom en kilometer.

Inom planområdet finns det en koppling mellan befintlig gång- och cykelväg (mellan Sköndals centrum och Katalanvägen) och förskolan Lagunen. Kopplingen går genom skogen och är inte asfalterad. På vintern åker många barn pulka där.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Kommunala grundskolorna Sköndalsskolan (F-6) och Sandåkraskolan (F-5) ligger 400 meter respektive 600 meter från planområdet. Lite längre bort, 800 meter från planområdet, ligger den kommunala Skönstaholmsskolan (F-6).

Det finns många förskolor i närheten och i direkt anslutning till planområdet. Förskolan Lagunen ligger precis intill planområdet och kan nås via gångväg utan att behöva korsa bilväg. Förskolan Växthuset ligger på andra sidan Sköndalsvägen i centrumbyggnaden. Förskolorna Solbacken och Färgkullan ligger 250 meter bort från planområdet.

Vårdcentral finns i Sköndals centrum vid korsningen Sköndalsvägen/Bengt Bagares gränd som ligger mindre än 100 meter bort.

Planområdets läge precis vid Sköndals centrum medger kort avstånd till livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen, kaféer och restauranger.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Via Sköndalsvägen kan fotgängare och cyklister ta sig till Nynäsvägen som leder mot centrala Stockholm samt till Farsta centrum.

#### **Kollektivtrafik**

Cirka 100 meter från planområdet finns hållplats Sköndals centrum som trafikeras av buss mellan Farsta strand och Skarpnäck, Hökarängen och Sköndalsbro och Gullmarsplan och Sköndalsbro samt nattrafik.

### Gatunät och biltrafik

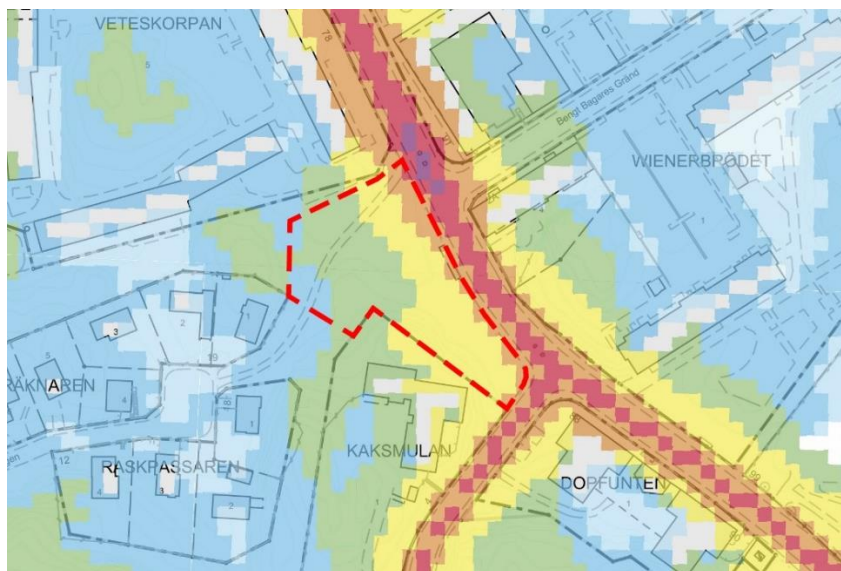
Området angörs via Sköndalsvägen och Dalbobranten.

Sköndalsvägen som passerar Sköndals centrum ansluter både till Nynäsvägen (väg 73) och Örbyleden (väg 229). Båda ansluter i sin tur till bland annat Södra länken och Huddingevägen.

### Störningar och risker

#### Buller

Enligt miljöförvaltningens bullerkartering överskrids riktvärdet 60 dB(A) längs med Sköndalsvägen med 5-10 dB(A). Vid byggnation av lägenheter på max 35 kvm gäller högsta riktvärdet 65 dB(A) och då överskrids det som mest med 5 dB(A).



Miljöförvaltningens bullerkartering med planområdet utmärkt med röd linje. Orangea, röda och lila fält visar bullervärden som ligger över riktlinjeverdets på 60 dB(A). För bostäder under 35 kvm gäller högsta riktvärdet 65 dB(A).

#### Luft

Miljöförvaltningen har bedömt att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids inom planområdet.

### Planförslag

Planområdet ligger mellan olika byggnadsstrukturer som varierar i höjd, form och färg. I samband med den generella förtätningen av Sköndalsvägen mot ett tydligare gaturum föreslås en byggnadsvolym som binder samman dessa bebyggelsestrukturer.



Illustrationsplan. Visar den nya byggnadens placering samt hur dess närområde föreslås utformas.  
Bild: Vera Arkitekter

## Ny bebyggelse

### Volymen

Den föreslagna byggnaden är fem våningar hög där lamellen följer Sköndalsvägens svaga krökning mot centrum för att sedan vika av i en serie fasetter längs gångstigen mot Katalanvägen. Där byggnaden viker av från Sköndalsvägen, i fonden av Bengt Bagares gränd, bildas en triangulär yta som utgör entréplats till bostadshuset. En centrumlokal och ett uppglasat cykelrum ligger på varsin sida av entrén. Lägenheterna nås från loftgångar som är vända mot innergården, varpå utvändiga lägenhetsförråd bildar privata nischer kring ytterdörrarna. På olika ställen kragar loftgången ut i gemensamma balkonger som ett komplement till vistelseytorna på marken. Mitt på gatufasaden placeras en öppen portik som skapar kontakt mellan gårdens grönska och gaturummet.





Vy från norr med centrumanläggningen närmast i förgrunden. Fotomontaget visar hur de olika byggnadernas höjder och färger samspelar i den föreslagna byggnaden samt entréfasaden som vänder sig mot Sköndals centrum. Bild: Vera Arkitekter.

#### Fasader

Den föreslagna byggnadens gatufasader är utformade betongelement där skarvarna döljs av ett finmaskigt ramverk av lisener och väggfält i en markerad relief. Det försänkta ramverket föreslås vara av en varmt vitgrå betong och väggfälten en blekgul nyans som ansluter till de gula kulörerna i grannkvarteren Veteskorpan och Dopfunten. Fönster, franska fönster och balkonger med metallräcken placeras mitt i varje väggfält och bildar en klassisk fasadordning med variation.



Fasad mot Sköndalsvägen, visar på tydlig uppdelning mellan sockel, mitt och tak samt att volymen är knäckt på tre ställen. Bild: Vera Arkitekter.





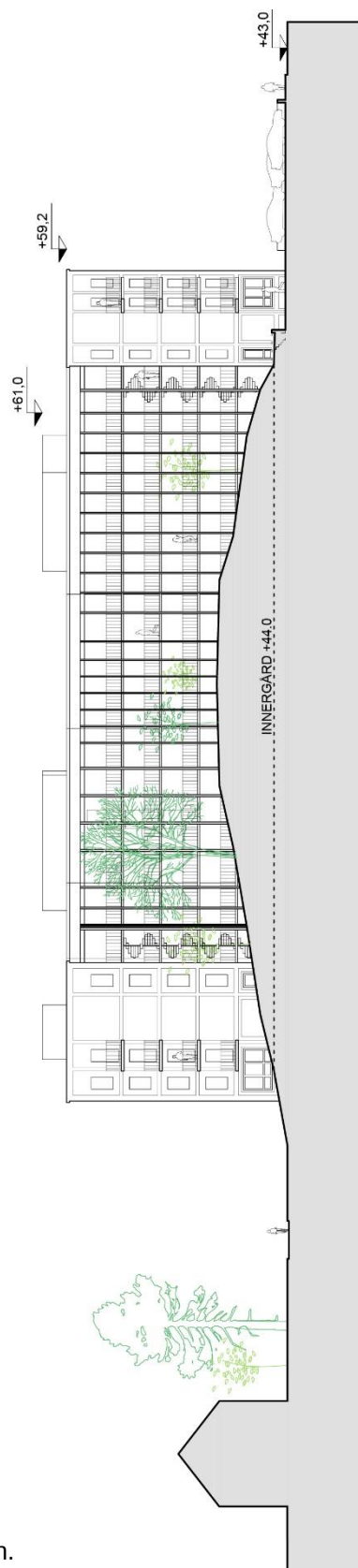
Fasad mot innergården, visar loftgångarna samt portiken som leder ut mot Sköndalsvägen. Bild: Vera Arkitekter.

Sockelvåningen föreslås ha en djupare betongrelief som ramar in stora fönster-, entré- och butikspartier av mörkbetsat trä. Lägenheter som ligger i bottenvåning har en förhöjd golvhöjd med en meter som gör att insyn från gatan minimeras.

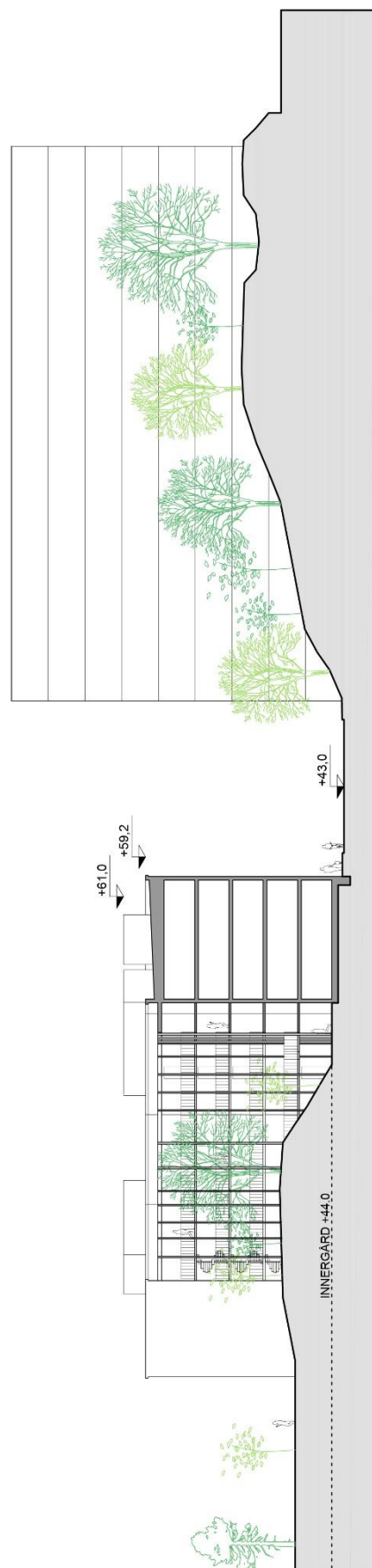
Mot gårdssidan dominerar loftgångarna som bärs av pelare och avslutas med en spiraltrappa i vardera änden. Kring lägenheternas entrénisier målas betongen i en ärggrön nyans som harmonierar med förskolans gröna fasad. Den gröna kulören förmedlar gårdsrummet med gatan genom att föras ut i entré och portik.



Vy från sydväst som visar den nya byggnadens förhållande till Sköndalsvägen och den högre bebyggelsen. Bild: Vera Arkitekter.



Sektion t.v. visar hur byggnaden ser ut från söder med kullen i förgrunden. Sektion t.h. visar det nya gaturummet som bildas längs Sköndalsvägen. Bild: Vera Arkitekter.





### Entréplats

Entréplatsen tillsammans med byggnadens entréfasad är vända mot Sköndals centrum för att skapa en koppling till det offentliga rummet. Entréfasaden har en öppen inbjudande sockel med plats för en centrumlokal. Platsen rymmer också en upphöjd plantering samt sittmöjligheter med bänkar längs fasad och i trappningar mot parkrummet i väster.



Vy från kullen där förskolan Lagunen ligger, visar innergården med dess entrélösningar. Bild: Vera Arkitekter.

### Anpassning till terrängen

Byggnaden förhåller sig till den kuperade terrängen genom att omfamna den trädbevuxna kullen vilket bildar ett södervänt gårdsrum mot den befintliga förskolan. Byggnadens form förstärker den befintliga terrängens naturliga linjer. Gården är upphöjd en meter från gatan för att ge bottenvåningens lägenheter distans från trottoaren och byggnaden en hög, stadsmässig sockelvåning. Genom att alla lägenheter nås från gårdssidan via loftgångar skapas ett aktivt gårdsrum.

Parkvägen mellan Katalanvägen och Sköndalsvägen får en ny dragning men fortsätter vara gen för att koppla ihop villaområdet

längs Katalanvägen med Sköndals centrum. Den stig som går från förskolan Lagunens nordvästra sida ner till parkvägen ligger kvar i sitt nuvarande läge då den är välanvänd av barn och föräldrar.



Vy från Katalanvägen som visar den nya byggnadens förhållande till parkvägen som knyter villaområdet till Sköndals centrum. Bild: Vera Arkitekter.

#### Förhållande till villabebyggelsen

Planförslaget tar hänsyn till villabebyggelsen längs Katalanvägen genom att lämna en skärm av parkmark mellan villaområdet och planförslaget. Eftersom den föreslagna byggnaden kröker sig längs den kuperade terrängen syns inte byggnadens baksida från villaområdet.

#### Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns både på innergården och i cykelrum vänt mot entréplatsen. Bilparkering finns i södra delen av planområdet med fem parkeringsplatser. En parkeringsplats för rörelsehindrade finns på entréplatsen.

#### Gestaltungsprinciper

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan redovisas markens och byggnadens särskilda gestaltungsprinciper.



#### Allmänt

Byggnaden ska ha en tydlig uppbyggnad med sockelvåning, fasad och tak. Byggnadsdelar och detaljer skall vara väl lösta och integrerade i helheten samt utföras med en hög arkitektonisk kvalité och helhetsupplevelse.

Byggnadernas placering ska anpassas till de föreliggande förhållandena på platsen. Lamellen får en framskjuten plats i stadsdelen, precis vid Sköndals centrum, och får av sin placering stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet. Det är mycket viktigt att gestaltningen ges en dignitet som motsvarar detta.

#### Gatufasad

**f1** – *Fasad som ej vetter mot innergården ska i enlighet med planbeskrivning, s.21, utföras med reliefverkan och ha en tydlig rutnätsuppdelning.*

Fasad som inte vetter mot innergård ska utföras med tydlig reliefverkan som bildar en finmaskig rutnätsuppdelning. Om betongelement väljs ska elementskarvar inarbetas i reliefen och därmed bli en del av fasadens gestaltning.

#### Sockelvåning

**f2** – *Sockelvåning som ej vetter mot innergården ska i enlighet med planbeskrivning, s.21, skilja sig från övrig fasad i kulör och ska ha en kraftig reliefverkan.*

Gestaltningen av sockelvåningen är av betydelse för hur gaturummet upplevs. Det är offentligt läge och ska gestaltas som sådant och ska skilja sig mot övriga byggnadens bostadsgestaltning. Sockelvåningens relief ska vara kraftigt markerad och ha en kulör som avviker mot den övriga fasaden. Huvudentrén ska ge ett öppet intryck med uppglasade ytor som ska verka trygghetsskapande, även i de fall bostadskomplement (som cykelrum eller liknande) vetter ut mot entréplatsen. Bostadslägenheter i sockelvåningen ska vara upphöjda med en meter från gatunivå för att minska insyn.

#### Portik

**f3** – *Portik med en bredd om minst 3 meter ska uppföras i sockelvåning med anslutning till Sköndalsvägen.*

En portik med en bredd om minst tre meter ska koppla Sköndalsvägens gaturum med byggnadens innergård. Detta för att ge ett öppet intryck samt bryta upp den långa fasaden längs Sköndalsvägen.

#### Tak

Takfoten ska vara tydligt markerad gentemot fasaderna.

**f4** – *Teknikutrymme ska ha samma uttryck som taket och vara inskjutet från gatan med minst 3 meter och inskjutet från gavlar med minst 6 meter.*

Teknikutrymmen ska ha samma uttryck som taket och vara indragna från gata och gavlar för att tonas ned i gaturummet.

#### Innegårdsfasad

**f5** – *Endast öppen area medges. Fri höjd upp till +46.4 över nollplanet. Loftgång får inte glasas in. Loftgångar får ha utkragande balkonger.*

Loftgångar får ha utkragande balkonger som kompletterar det gemensamma vistelserummet på innergården, dessa placeras omlott och på varje våningsplan. Lägenhetsförråd och ytterdörrar ska ha en avvikande kulör gentemot resten av innergårdsfasaden.

Samtliga räcken ska vara genomsiktliga pinnräcken där fästbeslagen ska döljas.

#### Omgivande miljö, park, gaturum

Utformningen ska länka samman det nya med det befintliga och ska ta fasta på Sköndals karaktär vad gäller material och mötet mellan hus och natur. Platsen vid entrén ska ha en öppen utformning. Slänten upp mot förskolan Lagunen samt dess träd ska bevaras i möjliga mån där inga skarpa skärningar i berget får uppstå mot planförslagets innergård.

#### Gator och trafik

##### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 1,5 cykelparkeringar/lägenhet.

##### Biltrafik

Den nya bebyggelsen angörs främst från Dalbobranten men även Sköndalsvägen. När det kommer till parkeringstalet har det fastställts enligt budgetbeslut i staden 2015 att student- och ungdomsbostäder behöver endast förser med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Ett riktvärde som förordas är att 5 % av alla parkeringar i en anläggning ska avvaras enligt stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, Handbok för utformning

av en tillgänglig och användbar miljö. I detta fall ligger parkeringstalet på ett spann mellan 0,015-0,03 per lägenhet.

#### Tillgänglighet

Den nya byggnaden har entré i markplan där det finns hiss.

Tillgänglig väg till centrum finns redan idag.

#### Dagvatten

Den planerade byggnationen i planområdet innebär att det sker en förändring av andelen hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen. En ökad belastning på dagens dagvattensystem kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt.

För att fördröja 20 millimeter nederbörd från hela fastigheten, med de gällande förutsättningarna, krävs att utjämningsvolymen uppgår till 30 m<sup>3</sup>. För en avtappningstid på 12 timmar krävs ett medelvärde för utloppsflödet på högst 0,68 liter/sekund.



Principskiss för dagvattenlösningar med växtbäddar, makadamdike, regnbäddar och makadammagasin i områdets nordöstra del.  
Bild: Geosigma.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering efter exploatering med en oförändrad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, föreslås följande åtgärder:



- Dagvatten från fastighetens takytor, gångvägar, parkeringar och uteplatser leds till växtbäddar, makadamdiken och regnbäddar.
- Samtliga lösningar förses med bräddavlopp som kopplas till ett makadammagasin i fastighetens norra del. Makadammagasinet förses med bräddavlopp till det kommunala dagvattensystemet i fastighetens norra hörn vid Sköndalsvägen.
- Makadammagasinet utgörs av poröst fyllnadsmaterial under den tilltänkta plattsatta entréplatsen i fastighetens norra del. Förutsatt att marken inte är förorenad förses makadammagasinet med en genomsläpplig materialavskiljare som tillåter infiltration av dagvatten till grundvattnet. Om marken innehåller föroreningar behöver magasinet anläggas med ogenomsläppliga väggar och botten.
- Fyllnadsmaterial under hela den plattsatta ytan under torget innebär att cirka 70 % av allt dagvatten som bildas inom fastigheten kan omhändertas och fördröjas enligt den beräknade fördröjningsvolymen. De andra dagvattenlösningarna (växtbäddar, regnbäddar och makadamdiken) planeras i första hand omhänderta och rena det dagvatten som bildas inom fastigheten medan makadammagasinet fungerar som en ytterligare fördröjning och för omhändertagande av det vatten som bildas i den norra delen.
- Kantsten bör endast användas för att hindra vatten från att tillrinna lågpunkter där det finns risk för översvämningar.
- Allt dagvatten från området planeras att slutligen tillrinna makadammagasinet och sedan vidare till det befintliga dagvattennätet.





Samtliga dagvattenlösningar inklusive ett makadammagasin i områdets nordöstra del motsvarar en fördröjningsvolym på 60 m<sup>3</sup> vilket är tillräckligt för att fördröja och rena vatten enligt Stockholms stads åtgärdsnivå.

Höjdsättningen av planområdet utförs så att inte vattenansamlingar bildas mot eller i närheten av byggnader, och så att instängda lågpunkter inte uppstår. Höjdsättningen av planområdet genomförs så att dagvatten kan avrinna via sekundära transportvägar vid extremregn. Innegården utformas så att vatten kan avrinna genom öppningen mot Sköndalsvägen vid byggnadens östra del.




## Buller

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Sköndalsvägen, vid fasaderna mot vägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen.

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad  
Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)
	46 – 50 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn  
1,5m över mark

	> 55 dB(A)
	51 – 55 dB(A)
	46 – 50 dB(A)



Karta ur bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå för den planerade byggnaden. Bild: Åkerlöf Hallin Akustik.

Drygt en tredjedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.

## Teknisk försörjning

El/Tele/Energi

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Det tillkommande bostadshuset ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmennätet.

#### Avfallshantering

Avfallskärl placeras i ett utrymme invid lokalen mot Sköndalsvägen som kan nås både från innegård och från gata. Sopbilen kan angöra från Sköndalsvägen. Närmaste återvinningsstation ligger i Sköndals centrum och närmaste återvinningscentral ligger i Bandhagen.

En befintlig återvinningsstation som idag ligger inom planområdet flyttas närmare Sköndals centrum till korsningen Sköndalsvägen/Bengt Bagares Gränd inom fastigheten Wienerkransen.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

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

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

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

#### Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmark ianspråk tas för byggnation. Större delen av den bebyggda ytan är idag gräsmatta, resterande är blandskog.

Trädinventeringen visar att det finns flera ekar inom planområdet med en stamdiameter över 20 centimeter. Av dessa har ingen bedömts som speciellt bevaransvärd och därför skyddas inget träd med en n-bestämmelse på kvartersmark. Habitatet för eklevande arter minskas men inte helt och hållet inom planområdet.

I norra delen av planområdet står en stor klibbal som bevaras då byggnaden och sträckningen av parkvägen tar hänsyn till trädet genom att inte komma för nära.



Planområdet ligger inom habitat för groddjur där miljöförvaltningens kartmodell visar på trolig spridning. Byggnaden placeras till största del på befintlig gräsmatta och tränger inte upp i den kuperade terrängen där groddjur kan förväntas övervintra. Det finns ingen känd leklokal i närheten.

Vad gäller allmän platsmark är stadens insatser små vilket innebär att det inte kommer ske någon grönkompensation.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sköndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Saltsjön (ytvattenförekomsten Strömmen) via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt. Invid Sköndals centrum föreslås en lamell som omfamnar den idag kuperade terrängen vid förskolan Lagunen. Förslaget bildar en ny fasad mot centrum samt Sköndalsvägen vilket bidrar till en större stadsmässighet. Föreslagen lamell förhåller sig till befintlig bebyggelse och terräng på platsen samtidigt som utformningen är samtida och bildar därmed en ny årsring i Sköndal. Förslaget stärker gaturummet ytterligare och tillkommande entréplats bidrar till ökad upplevd trygghet. Förslaget bedöms ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden.

### **Ljusförhållanden**

Den föreslagna byggnationen har goda ljusförhållanden för samtliga lägenheter där ingen ligger i ett uteslutande norrläge. Uteplatsen på gården har främst syd och sydvästligt läge och detsamma gäller för de utskjutande partierna på loftgångarna. Balkonger som är direkt kopplade till lägenheter har alla bra ljusförhållanden. Nybyggnationen kommer inte skuggas av den befintliga bebyggelsen men kan påverkas av den skogsbeklädda norrsluttningen söder om planområdet.

Den närmaste bebyggelsen ligger norr och väst om planområdet och kommer att påverkas av skuggverkan främst under förmiddagen respektive eftermiddagen. Förskolan kommer inte påverkas.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

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

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering som krävs för att genomföra planen samt för flytt av parkväg, ledningar och belysning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från exploateringskontoret.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

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

Byggaktören finansierar och ansvarar för anslutningsåtgärder på allmän platsmark mellan kvartersmark och befintlig gångbana.

Byggaktören bekostar och genomför de återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Stockholm Vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med staden.

#### **Avtal**

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner pl 3648, pl 5633A och pl 7832 upphör att gälla inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sköndal 2:1 som ägs av Stockholms stad. Den nya fastigheten kommer upplåtas med tomträtt för hyresrätter till Stena Fastigheter Öst AB.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

### Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.



Rött område illustrerar område som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostadsändamål ska utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning. Fastigheten Sköndal 2:1 ska avstå mark till nya fastigheten.

### Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts som u-område. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.



**Ekonomiska frågor**

Byggaktören står för exploateringskostnaderna inom detaljplaneområdet.

Exploateringskontoret står för kostnader för flytt av befintliga ledningar.

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttar.

**Tekniska frågor**

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Befintlig fjärrvärmeledning flyttas. Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme på byggaktörens initiativ och bekostnad.

**Genomförandetid**

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