



Planbeskrivning Detaljplan för Sköndal 1:8 (Stora Sköndal etapp 2a) i stadsdelen Sköndal, Dp 2019-09138



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av Stora Sköndal. Planförslaget utgår från den bebyggelsestruktur som prövats i program för Stora Sköndal (Dnr 2015-14204). Med utgångspunkt i programmets avvägningar avseende sociala värden, mobilitet samt natur- och kulturvärden ska en allsidig stadsmiljö med ett fokus på social och ekologisk hållbarhet växa fram. Planförslaget möjliggör ca 1750 nya bostäder (varav ca 310 är rum i kollektivboende), en skola, förskolor, en fullstor idrottshall och ett så kallat M-hus för möten, mobilitet och miljö. Planen omfattar också befintlig miljö med högt kulturmiljövärde och syftar till att säkerställa bevarandet av denna.

Området ska präglas av grönska genom att befintlig natur bevaras samtidigt som både allmänna platser och kvartersmark utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster. För att lägga grunden för en socialt hållbar stadsdel inrymmer planförslaget en stor variation av olika bostäder, nya publika funktioner och ett stort antal gemensamma mötesplatser, både på allmän plats och på kvartersmark.

Detaljplanens genomförande innebär en omreglering av gator och parkmiljöer från privatägd kvartersmark till allmän platsmark med staden som huvudman. Planen medför att ungefär hälften av Skogsbyns villor samt villorna i Ekbacken rivs för att ge plats för ny bebyggelse.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning görs för planen.

12:6 samråd

Detaljplanens genomförande förutsätter att ett antal särskilt skyddsvärda träd tas bort. För att säkerställa att tillstånd för detta ej behöver sökas efter avslutad planprocess förutsätts granskningen av detaljplanen betraktas som samråd enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken.

Tidplan

Granskning	augusti - september 2023
Godkännande SBN	november 2023
Antagande KF	februari 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
12:6 samråd	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	6
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Natur	12
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	16
Markavvattning	18
Dagvatten	18
Befintlig bebyggelse	18
Stadsbild	18
Kultuhistoriskt värdefull miljö	19
Offentlig service	21
Kommersiell service	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Ny bebyggelse inkl gestaltungsprinciper och bestämmelser	28
Befintlig bebyggelse som bevaras i planförslaget	75
Parkområden och platsbildningar	87
Gator och trafik	95
Teknisk försörjning	104
Konsekvenser	108
Undersökning om betydande miljöpåverkan	108
Miljö kvalitetsnormer för vatten	114
Stadsbild	115
Kultuhistoriskt värdefull miljö	116
Störningar och risker	116
Förorenad mark	121
Geoteknik	123
Markradon	123
Ljushögheter	123
Sociala konsekvenser inklusive barnkonsekvenser	126
Tidplan	127
Genomförande	127
Organisatoriska frågor	127
Verkan på befintliga detaljplaner	129
Fastighetsrättsliga frågor	129
Ekonomiska frågor	133

Etapptvis utbyggnad	134
Tekniska frågor	135
Genomförandetid	135

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

- *Miljökonsekvensbeskrivning* (Ekologigruppen, 2023)
- *Ekologiutredning*, (Ekologigruppen, 2023)
- *Förutsättningar för bevarande av skyddsvärda träd* (Örjan Ståhl, 2023)
- *Trädinventering Sköndalsvägen* (Arbor konsult, 2021)
- *Artskyddsutredning* (Ekologigruppen, 2023)
- *Fördjupad kulturmiljöutredning Lövholmen, Ekbacken och del av Skogsbyn* (Nyréns, 2021)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Lövholmen, Ekbacken och del av Skogsbyn* (Nyréns, 2023)
- *Vård och underhållsplan för befintlig bebyggelse* (Nyréns, 2021)
- *Antikvarisk förundersökning Prästlängan* (Wilund, 2021)
- *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys - uppföljning* (Landskapslaget, 2021)
- *Stora Sköndal – Värderos etapp 2. Uppföljning av sociala mål* (Spacescape 2021)
- *Dagvattenutredning, inkl skyfallsutredning* (WSP, 2023)
- *Trafikutredning* (Structor, Tyrens, 2023)
- *Fördjupad mobilitetsutredning* (Trivector, 2023)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin, 2023)
- *PM Geoteknik* (Treeline, 2023)
- *Markteknisk undersökning* (AFRY, 2021)
- *Rapport markmiljö* (AFRY, 2023)
- *PM Avfall* (Sweco, 2023)

Övrigt underlag

- *Program för allmän plats* (Landskapslaget, SWMS, 2023)
- *Program och utredningar som tagits fram under programarbetet.*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Martin Styring med stöd av Tengbom. Trafikkontoret och exploateringskontoret har deltagit i utformningen av allmän plats som tagits fram i ledning av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (FUAB). Byggaktörer med arkitekter har tagit fram förslag för respektive kvarter. Bilder

i planbeskrivningen är framtagna av stadsbyggnadskontoret med stöd av Tengbom om inget annat anges.

Planens syfte

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.

Planförslaget 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 biltrafiken minimeras och kollektivtrafik, cyklister och gående prioriteras. Detaljplanen syftar också till att omvandla vad som idag är privatägd kvartersmark till allmän platsmark med nya gator, torg och parker med staden som huvudman, att stärka de fysiska kopplingarna i området, samt till att 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 delar av värdefull kulturmiljö samtidigt som denna ska kunna utvecklas för att tillföra värden i den nya stadsmiljön. För att bidra till upplevelsen av stadsmiljön och av hänsyn till den värdefulla kulturmiljön ska nya byggnader utföras med en hög arkitektonisk kvalitet i gestaltning och material och särskild omsorg ska läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar.

Planförslaget ska utformas för att främja tilliten och tryggheten i området genom att inrymma en variation av gemensamma mötesplatser, både inomhus och utomhus på såväl allmänna platser som i kvarteren. Planförslaget ska ha ett tydligt barnperspektiv och inrymmer förutom skola, förskola och idrottshall också kvalitativa friytor.

Planens huvuddrag

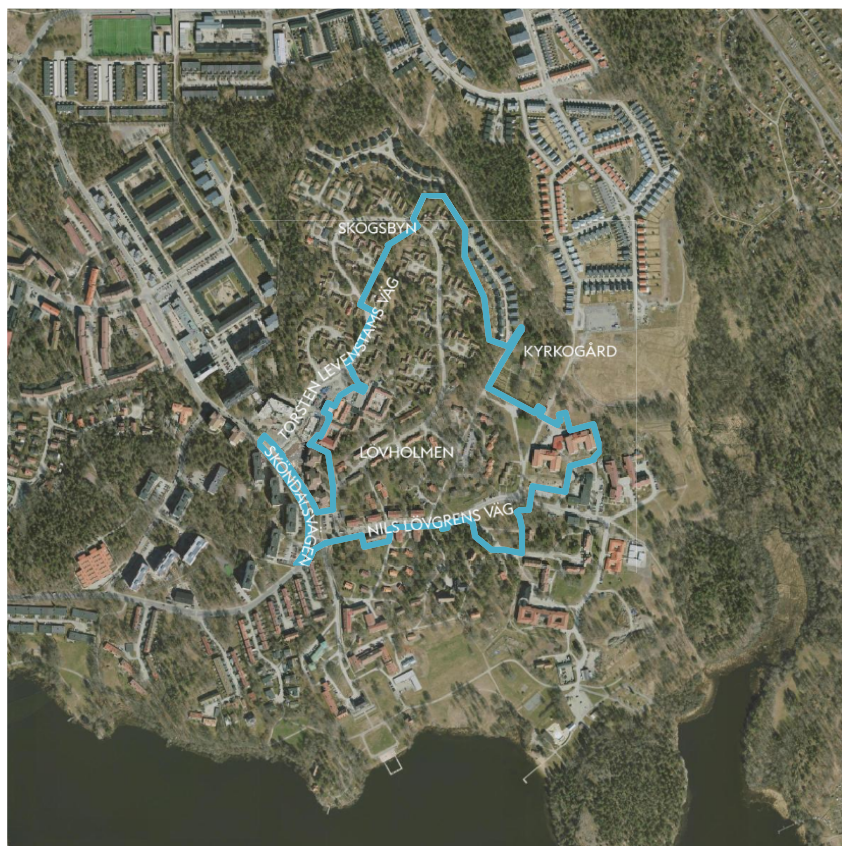
Detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av Stora Sköndal. Planförslaget utgår från den bebyggelsestruktur som föreslagits i Program för Stora Sköndal och omfattar hela eller delar av delområdena Skogsbyn, Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn. Planförslaget inrymmer cirka 1750 nya bostäder (varav cirka 210 är rum i kollektivboende), 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 platsens förutsättningar avseende topografi och natur samtidigt som skolor, förskolor och bostäder får grönskande gårdar. Hållbara färd sätt 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 planförslaget. 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.

Plandata



Ortofoto med planområdet markerat med blå linje.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Sköndal och omfattar cirka 15 ha som i huvudsak ägs av Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (FUAB). Området avgränsas i söder av Nils Lövgrens väg, i väster av föregående detaljplan i Stora Sköndal (Dnr 2014-14343), i norr av befintliga småhus och i öster av befintliga villor och kyrkogården. Planen omfattar också en bit av Sköndalsvägen samt mark längs denna.

Planområdet omfattar flertalet fastigheter, där fastigheterna Sköndal 1:8 och Sköndal 1:26 utgör merparten av planområdet. Samtliga berörda fastigheter och markägförhållandena redovisas nedan.

Sköndal 2:1	Stockholms stad
Sköndal 2:2	HSB Brf Offergården i Sköndal
Sköndal 1:8	Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
Sköndal 1:14	Förvaltnings AB Storskogen
Sköndal 1:26	Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
Kollekten 1	Stiftelsen Stora Sköndal
Kollekten 2	Brf Skulpturparken
Offergården 1	Brf Eken nr 25

Offergården 2	HSB Brf Offergården i Sköndal
Offergården 3	Stockholms stad
Sällskapslivet 24	Samfällighetsföreningen Sällskapslivet

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Stora Sköndal markerat som ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse: ”I Stora Sköndal finns mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. En stor satsning görs för att utveckla området till en tät stadsbebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser, utbildning och verksamhet. I det nya sammanhanget behöver kollektivtrafiken ses över och förbättras, bland annat till Farsta och Skarpnäck. Den planerade stadsutvecklingen kan stärka bebyggelsens möte med Flatens naturreservat och entréerna till Flaten.”

Stockholms byggnadsordning

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

Program för Stora Sköndal

Program för Stora Sköndal (Dnr 2015-14204) innebär att Stora Sköndal föreslås byggas ut som en tät och grön stadsdel med ett uttalat fokus på social och ekologisk hållbarhet. Stadsdelen ges ett blandat innehåll som omfattar cirka 4500 bostäder, cirka 1500 arbetsplatser, skolor, förskolor, lokaler för handel och närservice, M-hus samt nya gator, parker och torg. Ett flertal kopplingar föreslås knyta området till sin omgivning, bland annat föreslås en ny väg koppla området norrut mot Skarpnäck och Norra Sköndal och möjliggöra busstrafik genom området. Värdefulla natur- och kulturmiljöer föreslås bevaras och integreras i den framtida stadsmiljön.



Illustrationsplan ur program för Stora Sköndal, aktuell etapp markerad med lila streckad linje. Bild: Kjellander Sjöberg och Landskapslaget

Programmet visar en strukturplan för hur området kan byggas ut och ger ett ramverk av stadsbyggnadsprinciper som utbyggnaden ska ta avstamp från. De stadsbyggnadsprinciperna som formulerats i programmet är

- Den värdefulla kulturmiljön sätts i centrum.
- Områdets tre topografiskt åtskilda platåer vävs ihop.
- Ny bebyggelse utförs som en tät och permeabel struktur.
- Stadsdelen förses med många gena kopplingar mot sin omgivning.
- Ett pärlband av mångfunktionella mötesplatser erbjuds.
- I mötet med omgivande bebyggelse och natur föreslås ett aktivt gestaltat stadsbryn.

Under 2016 genomfördes en tidig dialog för att inhämta lokal kunskap om Stora Sköndal. Programförslaget ställdes ut för

samråd under 2017. Under samrådet inkom cirka 230 yttranden från remissinstanser och privatpersoner. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 23 maj 2019. I samband med godkännandet beslutade nämnden att i kommande detaljplaner öka antalet bostäder till 4 500. I samband med beslutet poängterade nämnden att programmets övergripande avvägningar fortsatt ska gälla samt att man ser ett stort värde i de sociala ambitioner som fastighetsägaren har angett som utgångspunkt för områdets utveckling.

Den aktuella detaljplanen utgör en andra etapp i utbyggnaden av program för Stora Sköndal (Dnr 2015-14204).

Stiftelsen Stora Sköndals vision

Program för Stora Sköndal omfattar vad som idag är en privat fastighet som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal genom bolaget Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (FUAB). Stiftelsen har bedrivit en social verksamhet av diakonal karaktär i området sedan mer än 100 år. Den föreslagna stadsutvecklingen syftar till att utveckla Stora Sköndal till en stadsdel byggd på idén om social och miljömässig hållbarhet och genom utvecklingen av området ges stiftelsen möjligheter att etablera fler verksamheter i och utanför området. För att säkerställa att visionen för området realiserar har styrdokument såsom hållbarhets- och kvalitetsprogram utarbetats och krav ställts i samband med försäljning av mark till byggaktörer. I syfte att skapa en långsiktigt hållbar stadsutveckling samverkar de involverade aktörerna genom en innovativ arbetsprocess inom ramen för forumet Framsteget.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är till största delen Dnr 0180-6294 (laga kraft 1964-10-15). Detaljplanen anger D, dvs specialområde diakoni och medger uppförande av bebyggelse till 11,5 m över mark. Alla byggnader samt gatu- och parkmarken är kvartersmark. Naturområdet och vägen mellan kyrkogården och det befintliga villaområdet omfattas av Dp 2006-08048-54 och regleras som diakoniändamål, och bostäder (kvartersgata) med x-område, vilket innebär att kvartersgatan ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Den del av Sköndalsvägen som ingår i planen ligger idag i två planer, delvis 4608A och delvis detaljplanen för den föregående etappen av Stora Sköndals utbyggnad (Dnr 2014-14343). Den del av fastigheten Kollekten som ingår i planen och del av Nils

Lövgrens väg omfattas av Dp 8542. Genomförandetiden för berörda detaljplaner har gått ut.

Pågående detaljplanering i närområdet
Detaljplanering för nya bostäder och skola pågår för Wienerbrödet 1 med flera (Dnr 2021-02549). Beslut om start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden 26 maj 2021.

Kommunala beslut i övrigt
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 november 2019, § 11, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för aktuella fastigheter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2022 att godkänna redovisningen av plansamrådet och att ge kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

I samband med planarbetet har ett föravtal tecknats mellan exploateringskontoret och Stora Sköndal Framtidsutveckling AB samt mellan exploateringskontoret och Förvaltnings AB Storskogen som är ett helägt dotterbolag till Malmegårds fastighet AB. Föravtalen reglerar bland annat utbyggnad och överlåtelse av allmän plats samt exploateringsbidrag för utbyggnad av Sköndalsvägen och stadens förvärv av skoltomten.

Markanvisning
Exploateringsnämnden beslutade 2023-03-23 om markanvisning till SISAB för skola, idrottshall samt parkeringsgarage i Stora Sköndal.

Riksintressen, strandskydd och naturreservat
Planområdet omfattas inte av något riksintresse, strandskydd, naturreservat eller Natura 2000-område.

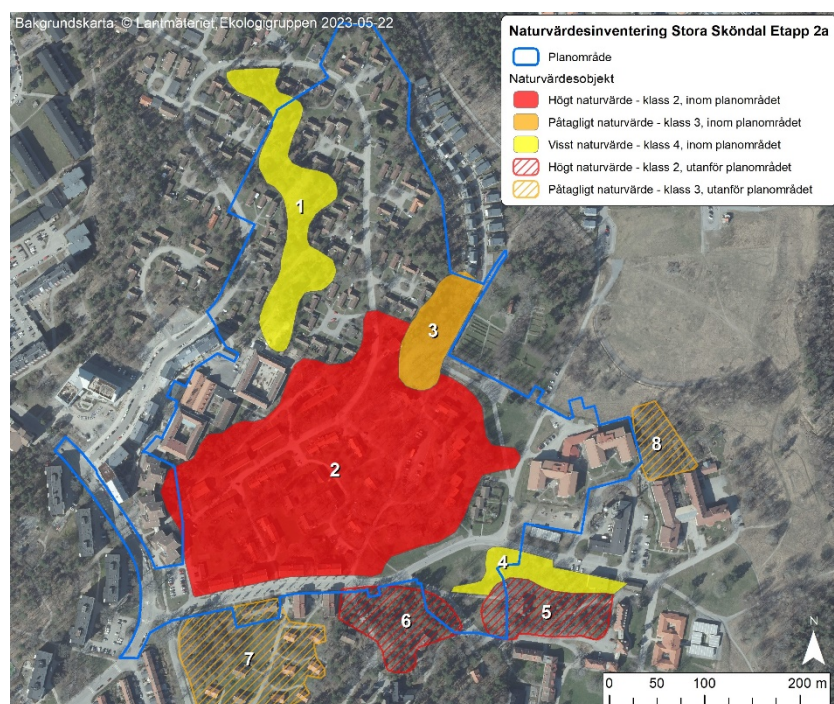
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation
En stor andel av marken är idag bebyggd med småhus och tillhörande trädgårdar. Förutom trädgårdar är de dominerande naturtyperna inom planområdet parkmiljöer med ett stort antal uppvuxna träd och skog, främst tallskog och ädellövskog.

Naturvärden
Planområdet ligger i en spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden och ingår i ett habitatnätverk för

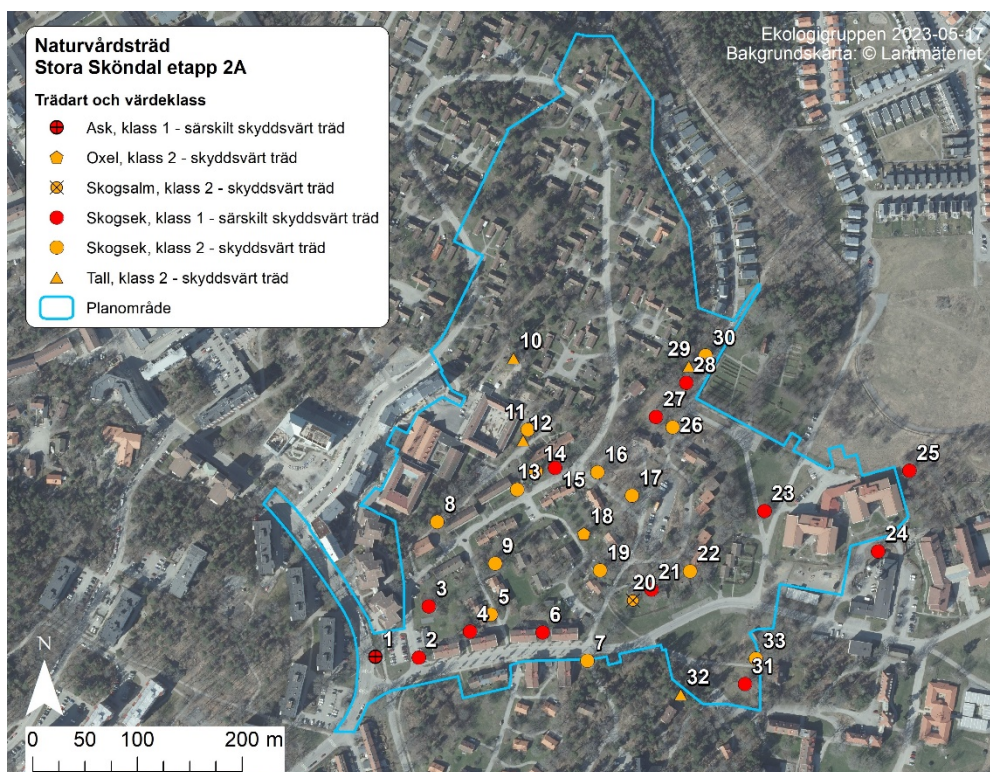
eklevande insekter. Områdets naturvärden har inventerats och klassats enligt aktuell standard. Områdets naturvärden redovisas i karta nedan. Objekt med högsta naturvärde (klass 1) bedöms inte finnas inom området. Övriga delar av inventeringsområdet bedöms ha lågt naturvärde.



Karta som visar identifierade naturvärdesobjekt inom och strax utanför planområdet. Bild: Ekologigruppen.

Områdena med högt naturvärde inom planområdet och strax utanför utgörs av parkmark och villaträdgårdar som har ett stort inslag av värdefulla ädellövträd, främst ek, och tallar. De bedöms ha ett påtagligt eller högt artvärde och biotopvärde och i området påträffas bland annat hålträd och döda träd som är viktiga för biologisk mångfald. Inom dessa områden finns också flera rödlistade arter t.ex. vedsvamparna tallticka och ekticka.

Områdena med påtagligt naturvärde utgörs av ädellövskog och ekskog (ett av områdena har också inslag av tall). I dessa områden återfinns inte lika mycket död ved som i de med högt naturvärde. I det ena området finns den rödlistade talltickan samt växten myskmadra men i övrigt endast naturvårdsarter med lägre indikatorvärde.



Karta över skyddsvärda träd. Bild: Ekologigruppen.

Inom planområdet förekommer ett stort antal skyddsvärda träd. Majoriteten av träden är gamla grova ekar och gamla tallar, dvs träd som är över 150 år gamla och med en stamdiameter på över 80 cm. Flera ekar är också så kallade hålträd och hyser rödlistade vedsvampar. Tretton träd bedöms som särskilt skyddsvärda (1 ask och 12 skogsekar), se rödmarkerade träd i bild ovan.

Inom eller intill planområdet finns fyra alléer med skilda trädslag; pelarekar längs Nils Lövgrens väg, björkar längs infartsvägen till Normansgården, björkar vid kyrkogården och parklindar längs Efraim Dahlins väg. Sex av dessa träd inom planområdet omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Övriga alléträd uppfyller inte kraven för biotopskydd.



Karta över alléträd. Träd med grön markering omfattas av det generella biotopskyddet för alléer medan träd med gul markering inte gör det. Bild: Ekologigruppen.

I området har 20 naturvårdsarter påträffats i naturvärdesinventering, fladdermusinventering (2016), fågelinventering (2022) eller noterade i databasen Artportalen. 14 av dessa naturvårdsarter är skyddade enligt artskyddsförordningen, dessa är främst rödlistade fåglar och fladdermöss (dvärgpipistrell, nordfladdermus, större brunfladdermus, björktrast, fiskmås, grönfink, gröngöling, kråka, rödvingetrast, svartvit flugsnappare, stare, stenknäck, tornseglare, ärtsångare).

15 av arterna som noterats är rödlistade. Rödlistan innebär inget skydd utan anger olika arters risk att dö ut från Sverige och arterna listas i sju olika kategorier beroende på artens status. De aktuella arterna är talticka, oxtungssvamp, ekticka, ask, skogsalm, nordfladdermus och nio fågelarter.

Rekreation och friluftsliv

Marken är idag privatägd kvartersmark men öppen och allmänt tillgänglig och de parkvägsliknande gatorna har delvis mycket liten trafik vilket sammantaget ger området en parkkaraktär som lämpar sig bra för att promenera i.

Söder om planområdet finns Drevviken med badmöjligheter och en bit öster om planområdet finns Flatens friluftsområde och sjön Flaten.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordarterna inom planområdet utgörs främst av lerlager eller berg. Bergytan kan ställvis vara täckt av ett moränlager. Eventuellt kan sandiga inslag förekomma i nordöstra delen intill kyrkogården. Vidare kan på vissa ställen fyllnadslager med ca 0,5–1,5 m mäktighet förekomma.

Ras/skred

Ingen risk för ras och skred bedöms föreligga. Bergskvaliteten har konstaterats vara sämre i ett antal punkter vilket ska tas i beaktande vid planering av bergschakter.

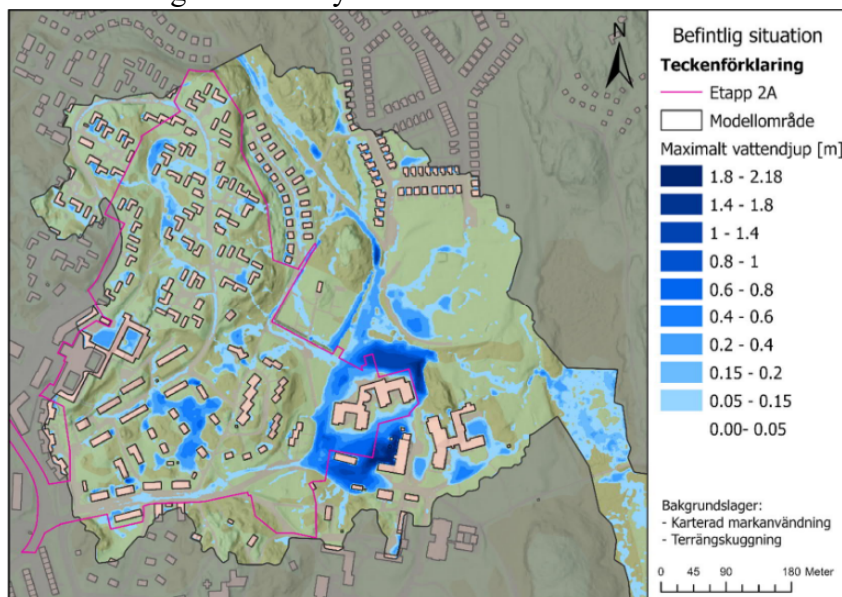
Markradon

Den uppskattade radiumhalten av markradon klassificeras som normalradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

En skyfallsmodellering har genomförts vilken visar att byggnader i områdets sydöstra hörn, kring Villa Skönviken, är utsatta för översvämningsrisk vid skyfall.



Ungefärligt djup på existerande översvämningsrisker enligt skyfallsmodellering. Bild: WSP.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken.

Vattenmyndighetens statusklassificering av Drevviken sammanfattas i tabell nedan (VISS 2023).

Kvalitetsfaktor	Status	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Otillfredsställande	God ekologisk status 2033
Näringsämnen/Övergödning	Otillfredsställande	
Ljusförhållanden	Måttlig	
Särskilt förorenande ämnen	Måttlig	
Konnektivitet i sjöar	Otillfredsställande	
Morfologiskt tillstånd	Måttlig	
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk status
Tributyltennföreningar (TBT)	Uppnår ej god	Undantag – Tidsfrist 2027
Bromerade difenyleter (PBDE)	Uppnår ej god	Undantag – Mindre strängt krav
Kvicksilver och kvicksilverföreningar	Uppnår ej god	Undantag – Mindre strängt krav
Antracen	Uppnår ej god	Undantag – Tidsfrist 2027
PFOS	Uppnår ej god	Undantag – Senare målår 2027

Statusklassificering för recipient Drevviken samt sammanställning av de kvalitetsfaktorer där god ekologisk/kemis status inte uppnås. Bild: WSP.

Miljökvalitetsnormer (MKN) som ska uppnås för Drevviken är att god ekologisk status ska uppnås till 2033 och att god kemisk status ska uppnås men med undantaget tidsfrist till 2027 för antracen och tributyltennföreningar.

Ett lokalt åtgärdsprogram har tagits fram för hela Drevvikens avrinningsområde. Syftet är att belysa de huvudsakliga utmaningarna och ge förslag på konkreta åtgärder för att Drevviken ska nå miljökvalitetsnormerna till år 2027. En utgångspunkt är att nya exploateringar inom tillrinningsområdet inte medför ökad tillförsel av föroreningar eller att kompensationsåtgärder i så fall vidtas inom befintlig miljö inom avrinningsområdet. Detta säkerställs genom att exploateringen följer Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

En liten del i norra området avrinner naturligt norrut och hamnar i sjön Flatens topografiska avrinningsområde. Avståndet till Flaten är dock så stort och antalet lågpunkter utmed flödesvägen så pass många att vattnet i praktiken aldrig når Flaten utan kommer att dräneras med ledningsnät till Drevviken via dagvattensystemet i Vackra Nannas park, norr om planområdet.

Området omfattas inte av eller avleds inte till ett vattenskyddsområde.

Markavvattning

Planområdet avrinner mot ett våtmarksområde längs med programområdets östra kant mot Flatens naturreservat, som är ett båtadsområde till ett markavvattningsföretag. Dock saknas uppgift om vilket markavvattningsföretag som detta båtadsområde hör till och det finns inte heller något dike kopplat till markavvattningsföretag i området. Eventuellt tillhör båtadsområdet ett äldre sjösänkingsföretag för Drevviken och kringliggande sjöar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen från existerande bebyggelse sker via privatägt ledningsnät. Ledningsnätet bedöms överlag fungera ur avvattningssynpunkt men utan rening. Dagvatten som infiltrerar i öster riskerar att plocka upp föroreningar från fyllnadsmassorna och öka föroreningstransporten till recipienten.

Befintlig bebyggelse

Området är idag bebyggt med bostäder och verksamheter. Befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde beskrivs under punkten *Kulturhistoriskt värdefull miljö*.

Fem nyare byggnader finns inom planområdet, dels fyra stycken fristående flerbostadshus från början av 2000-talet, dels en byggnad för äldreboende från 2011. Flerbostadshusen ligger utmed Nils Lövgrens väg och har tre våningar och putsad fasad. Äldreboendet Villa Skönviken ligger strax söder om kyrkogården och består av två huskroppar med putsad fasad sammanbyggda med en lägre länk.

Stadsbild

Större delen av planområdet är idag präglad av Stora Sköndals historia som institutionsmiljö och har en karaktär av hus i park, där småhus med seniorbostäder grupperats fritt inom en lummig miljö. Såväl vägnät som bebyggelse har varsamt anpassats till befintlig topografi och natur.

Planområdet omges av blandad bebyggelse. Längs Sköndalsvägen, mitt emot planområdet, ligger en storskalig bostadsbebyggelse fritt placerad i sluttningen inramad av grönska och uppvuxna träd. Längre ner längs vägen, direkt söder om planområdet ligger flera putsade radhuslängor i två våningar med gavelsidan mot den stora vägen. Norr om planområdet, nedanför Skogbyplatån har det under 2010-talet byggts två nya gator med småhus, Maj Brings väg och Mollie Faustmans väg. De är en del av det nyutvecklade småhusområdet Lilla Sköndal men utmärker

sig genom att nås från Stora Sköndal och sin placering längs slänten upp mot Skogsbyplatån. Nordväst om planområdet växer ny bebyggelse inom detaljplanen för Magnoliatomten, etapp 1, (Dnr 2014 -143 43) fram i form av ett antal kvarter placerade längs ett distinkt gaturum.

Befintlig bebyggelse

Blått område: Skogsbyanläggning

Rött område: Lövholmen/Ekbacken

Gult område: Etapp 1 under utbyggnad

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

Planområdet markerat med vitt.



Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planen är en del av Stora Sköndals värdefulla kulturmiljö. Stora Sköndal var först en gård som blev säteri på 1600-talet. 1904 köptes säteriet av Svenska Diakonsällskapet (Stiftelsen Stora Sköndal). Stiftelsen har sedan dess ägt och bedrivit skol- och vårdverksamhet i Stora Sköndal. I stiftelsen ägo har området succesivt utvecklats och anpassats efter den diakonala verksamheten och de olika skeendena är avläsbara i kulturmiljön. Vid mitten av 1900-talet skedde en stor utbyggnad med flera nya byggnader. Det är bebyggelsen från 1900-talet tillsammans med mangårdsbyggnaden och trädgårdsmästarbostaden från säteriet som tillsammans bildar den unika kulturmiljön.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga bebyggelsedelar; Lövholmen/Ekbacken och Skogsbyanläggningen. Lövholmen och Ekbacken är bebyggt med småhus på en trädgårds-/parkliknande allmänning med många stora uppvuxna träd och smala bilvägar. Byggnaderna är ömsom putsade, ömsom i trä eller plåtinklädda. De ofta enkla envåningsvolymerna har väl gestaltade detaljer som ger husen karaktär och värde. På södra sidan Nils Lövgrens väg ligger Prästlängan, ett mycket

omsorgsfullt gestaltat och bevarat flerfamiljshus från 50-talet i två våningar som tillsammans med Lövholmen/Ekbacken är del av en större helhetsmiljö där även småhusen i Kyrkbyn ingår.

Skogsbyanläggningen består av en sammanhållen gästhem-, sjukhems- och serviceanläggning (Magnoliabyggnaden/centralanläggningen) samt 93 små pensionärsvillor, två radhus och en panncentral. Panncentralen ligger inom etapp 1 och ska bevaras. 30 av pensionärsvillorna ligger inom kommande detaljplaneetapp. Övriga delar av skogsbyanläggningen ligger inom detaljplaneområdet. Skogsbyns centralanläggning utformades i tegel med tydliga referenser till medeltida klosterarkitektur. Funktionerna samlades kring tre gårdar. Två radhuslängor i tegel ligger söder om Magnoliabyggnaden och har en gestaltning med liknande referenser som denna. De små pensionärsvillorna i en våning skiljer sig dock med sitt vita mexitegel och enkla utformning. Villorna är placerade så att mindre grupper av hus omsluter gemensamma gårdsrum, grupperna kopplas samman med en vägslinga.

I planens utkant ligger Villa Tillberga, en större gulmålad villa från 1930-talet. Varken själva villan eller det faluröda uthuset ingår i planområdet men uppfarten till villan ingår.

Kulturhistorisk klassificering

Hela Stora Sköndal har av Stadsmuseet klassats som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Inom det aktuella planområdet har Magnoliabyggnaden samt merparten av de friliggande småhusen en grön klassning vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Under programarbetet har hela Stora Sköndals kulturmiljö inventerats och klassificerats avseende känslighet för förändringar. Småhusen i Lövholmen ligger inom ett område som har en hög känslighet för ändringar och där Stora Sköndals historia är tydligt avläsbar. Magnoliabyggnaden och Skogsbyns villor ligger i ett område som är känsligt för ändringar och har ett kulturhistoriskt värde som helhetsmiljö.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kyrkomiljöer

Strax söder om planområdet ligger Stora Sköndals kyrka och kyrkogård med kapell från 1920-talet och en omgärdande

stenmur från sent 1950-tal. Kyrkbacken, kyrkan och kyrkogården är viktiga delar av den värdefulla kulturmiljön i Stora Sköndal.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskolor, Sköndalsskolan och Sandåkraskolan (båda F-6 skolor), ligger upp till ca 1 km från planområdet.

Högstadieskolor finns i Skarpnäck, Gubbängen, Hökarängen och Farsta. Inom planområdet finns en enskild förskola i

Magnoliabyggnaden. Tills nyligen har även en förskola funnits i Direktörsbostaden som lades ner på grund av vikande elevunderlag.

Sjukvård

Inom planområdet bedrivs högkvalificerad vård (intensivvård) i Magnoliabyggnaden (Skogsbyns centralanläggning). Vårdinslag förekommer även i andra verksamheter inom Stora Sköndal och inom planområdet finns utbyggd äldreomsorg. Närmaste vårdcentral finns i Sköndals centrum.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas inom planområdet idag men Magnoliabyggnaden utvecklas för att kunna omfatta t.ex. en restaurang och ev annan utåtriktad kommersiell verksamhet. I etapp 1 har en restaurang, frisör och yogastudio nyligen öppnat och i Kristinahuset nere vid Drevviken finns också en restaurangverksamhet. Mer kommersiell service finns närmast i Sköndals centrum.

Gator och trafik

Gatunät

Trafiken till området leds från Sköndalsvägen in i planområdet via Nils Lövgrens väg och Thorsten Levenstams väg. Den senare är idag en vägslinga som leder trafik till de befintliga småhusen i Skogsbyn. Förutom Sköndalsvägen ligger befintligt gatunät inom planområdet, såväl för biltrafik som för cykel och gångtrafik, på privatägd mark och är således enskilda gator/vägar. Trafiken i området är begränsad.

Gång- och cykeltrafik

Separata cykelbanor förekommer inte inom planområdet utan trottoarer (oftast enkelsidigt) men även gångtrafikanter är ofta hänvisade till blandtrafik. Några enklare gångstråk/anlagda stigar finns inom området.



Kollektivtrafik

Buss mellan Skarpnäck och Farsta, till Hökarängen och till Gullmarsplan trafikerar Sköndalsvägen med hållplats i närheten av korsningen med Nils Lövgrens väg. Ca 650 meter norr om planområdet finns hållplats Norra Sköndal med ytterligare bussförbindelser mot Gullmarsplan och City samt mot Tyresö.

Tillgänglighet

Stora höjdskillnader inom planområdet försvårar möjligheterna till tillgängliga gena kopplingar inom området. Områdets glesa bebyggelse och struktur med skilda bebyggelsegrupper på naturliga och skapade platåer gör dock att tillgängligheten över lag kan hanteras.

Störningar och risker

Förorenad mark

Fyllnadsmassor förekommer i området och diffust i dessa har förhöjda värden av föroreningar påvisats. I jord förekommer förhöjda halter av metaller av bland annat kvicksilver och bly, PAH, PCB samt TOC. I grundvattnet påträffades nickel, arsenik och zink i måttliga halter. Inom Sköndal 1:14 har även PAH, PFAS och dietylfaltat påvisats i grundvattenprovtagning. Förslag till platsspecifika riktvärden är framtagna för hela programområdet, de är dock ej beslutade av tillsynsmyndighet ännu. Utförda undersökningar påvisar halter i jord som överstiger platsspecifika riktvärden (PSRV) i 9 av 57 provpunkter (cirka 16%). Relaterat till Naturvårdsverkets generella riktvärden överstiger 18 av 57 provpunkter (cirka 32%) riktvärdet för känslig markanvändning (KM). Inom Sköndal 1:14, vid Villa Skönviken påvisas en högre frekvens av föroreningshalter överstigande riktvärdet för KM jämfört med detaljplaneområdet i sin helhet. Denna del av området angränsar till en före detta sten- och jorddeponi i öster vilket skulle kunna förklara en avvikande föroreningsbild.

Förhöjda sulfidhalter har påvisats i berggrunden.

Buller, vibrationer

Den befintliga bullerkälla som påverkar området är främst förbipasserande trafik på Sköndalsvägen. Den trafik som idag finns inom planområdet är begränsad och genererar bara begränsat med buller. Bullernivåerna är överlag låga, högst är de vid korsningen Nils Lövgrens väg/Sköndalsvägen. Inga övriga bullerkällor eller vibrationskällor har identifierats.

Planförslag



Illustrationsplan. Befintlig bebyggelse grå och föreslagen bebyggelse vit. Bild: SWMS.

Planförslaget utgår från den täta och gröna bebyggelsestruktur som prövats i program för Stora Sköndal och omfattar delar av programmets delområde Skogsbyn samt hela Lövholmen och Ekbacken samt del av Kyrkbyn. Planförslaget inrymmer ny bebyggelse med cirka 1750 nya bostäder varav merparten avses upplåtas som hyresrätter. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär och i planförslaget föreslås bland annat student-, senior-, LSS-, kollektiv- samt trygghetsboenden. I redovisat antal ovan är

cirka 210 st bostäder rum i kollektivboende. I detaljplanen inryms även lokaler för handel och service samt en ny kommunal skola med årskurserna f-9 (inklusive anpassad grundskola) för cirka 930 elever, en fullstor idrottshall, tre nya förskolor och en befintlig förskola. I norra delen av planområdet inryms ett så kallat M-hus – ett hus för möten, miljö och mobilitet. Utöver M-huset skapas ytterligare en mobilitetshubb i garage under skolan. De två hubbarna kompletteras med parkering i garage under kvarter C, E, F, G och I. Gröna parkeringstal tillämpas och implementering av en hög nivå av mobilitetsåtgärder och tillhörande uppföljningssystem möjliggör en utökad reduktion av parkeringstalet. Utöver ny bebyggelse omfattar planområdet även Lövholmens och Ekbackens befintliga miljö med stort kulturmiljövärde. Planförslaget inrymmer ett i stora delar nytt gatunät med huvud- och lokalgator, två kvartersparker och flertal stråk och mindre platsbildningar.

Arkitektonisk idé

Planförslagets arkitektoniska idé utgår från tre strukturerande element; områdets stora höjdskillnader, befintlig natur- och kulturmiljö samt en ny huvudgata som skapar en sammanhängande slinga genom Sora Sköndal. Huvudgatan anpassar sig tydligt efter topografin och befintliga värdefulla träd, med ett slingrande och bitvis brant lutande gaturum. I kommande etapper ska den nya huvudgatan fortsätta norrut och skapa en ny koppling från området mot Skarpnäck.

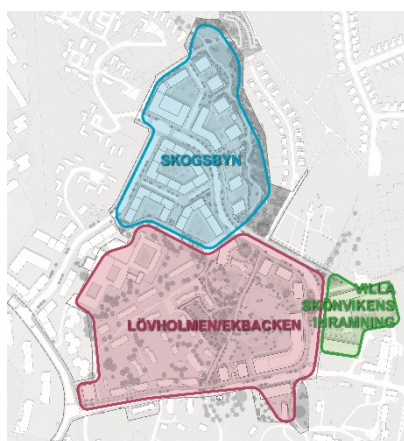
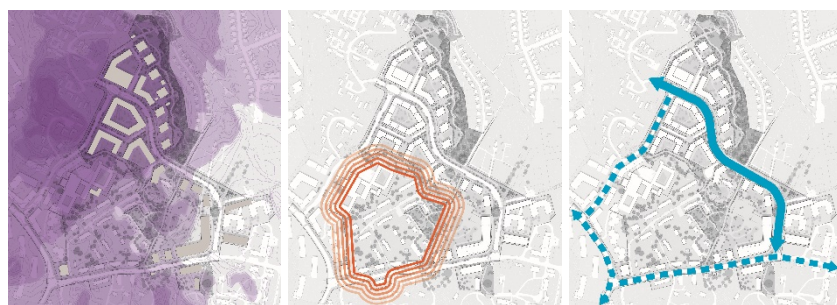


Illustration av planområdets tre delområden; Skogsbyn (högre upp) och Lövholmen/Ekbacken med omgivning (som ligger lägre och där stor del av befintlig miljö bevaras) samt Villa Skönvikens inramning i öster.



Höjdskillnader

Befintlig miljö

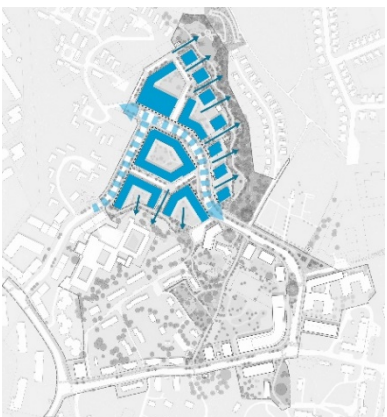
Ny huvudgata.

De tre bilderna visar de strukturerande elementen.

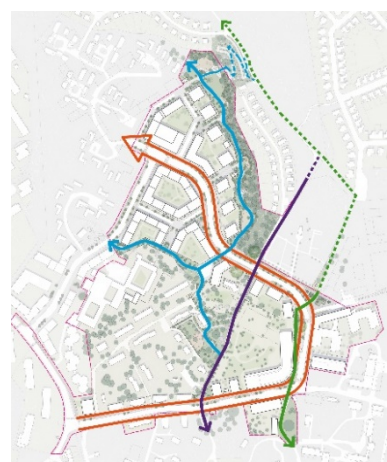
Den aktuella etappens bebyggelse kan delas in i tre delområden med olika förutsättningar, Lövholmen och Ekbacken i söder, Skogsbyn i norr samt Villa Skönvikens inramning i öster, se bild till vänster. I Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn följer ny kompletterande bebyggelse huvudgatan och ramar in befintlig natur- och kulturmiljö med en öppen bebyggelsestruktur som medger kontakt mellan gatan och den lummiga, småskaliga inre miljön. I Skogsbyn löper huvudgatan mellan den nya bebyggelsen som här utgörs av en tät kvartersstruktur som kantar



Inramning av befintlig natur- och kulturmiljö med en öppen bebyggelsestruktur i Lövholmen och Ekbacken.



Tät kvartersstruktur längs norra delen av huvudgatan där kvarteren öppnas upp mot omgivande park och natur.



Flera stråk knyter ihop planområdet med omgivningen. Huvudgatan markeras med rött.

Lila: Kulturhistoriska stråket. Mellan kyrkan och kyrkogården

Blått: Platåpromenaden, som ska gå runt hela Skogsbyn.

Grönt: Det gröna stråket som leder från Vackra Nannas park ner mot Drevviken.

gatorna och öppnas upp med siktlinjer mot omgivande park och natur med punkthus mot nordöst och halvöppna kvarter mot sydväst. Utbyggnaden av Skogsbyn är tänkt att fortsätta norrut i en framtida etapp. Vid Villa Skönviken i öster utgör ny bebyggelse fond till platsbildningarna Berga torg och Vattentorget samt längs huvudgatan. Bebyggelsen placeras för att forma ett tätare stadsrum längs gator och torg, strukturen kommer byggas vidare på österut i kommande detaljplaneetapper.

Hur programmets stadsbyggnadsprinciper inarbetats i den föreslagna strukturen beskrivs nedan:

Tät och permeabel struktur

Bebyggelsen planeras som en tät och samtidigt genomsläpplig/permeabel struktur, vilket möjliggör många bostäder, ett effektivt markutnyttjande samt ger väl definierade gaturum samtidigt som grönska kan bryta fram mellan byggnaderna och plats ges åt en mångfald av utblickar och rörelsemönster. Där kvartersbebyggelse med kringgårdade gröna gårdar tillskapas har kvarteren delvis lämnats öppna mot natur- och parkmark, delvis försetts med portiker som ska hjälpa till att öka permeabiliteten.

Gena kopplingar mot omgivningen och platåer som vävs ihop

För att koppla ihop planområdet med både befintliga miljöer i omgivningen och kommande etapper av Stora Sköndal föreslås ett antal stråk genom området förbättras och tillskapas. Stråken ska tillsammans med visuella kopplingar väva ihop planområdets två topografiska nivåer. Den nya huvudgatan och dess framtida fortsättning norrut är en av dessa kopplingar men inom planområdet ligger också viktiga delar av flera parkstråk. Ett kulturhistoriskt stråk kommer från Kyrkbacken i söder, går igenom Lövholmen i en bilfri parkmiljö och fortsätter längs norra sidan av kyrkogården för att sedan koppla vidare in i parkmarken mellan de nybyggda småhusen i Lilla Sköndal. I planområdets södra del, vid korsningen mellan Nils Lövgrens väg och nya huvudgatan, anläggs en första del av det parkstråk som är tänkt att i framtiden leda vidare ner till vattnet och badplatsen.

Ett aktivt gestaltat stadsbryn

Ett tredje parkstråk föreslås i planområdets norra del. Här anläggs den första delen av den promenad som ska gå runt Skogsbyn och som tillsammans med sparad natur och nya parkfunktioner formar ett aktivt gestaltat stadsbryn. Promenaden kommer i en framtida etapp kopplas ihop med en ny stadsdelspark. I planförslaget ingår två delar av Platåpromenaden som i sin östra del går på höjden mellan de nya kvarteren och villorna längs Maj

Brings väg och i sin södra del mellan de nya kvarteren och Magnoliabyggnaden. Platåpromenaden förbinds med befintlig parkmiljö och Vackra Nannas park genom en slingrande ramp och trappa i planområdets norra del.



Den nya bebyggelsen ska vara permeabel och strukturen göra plats för många gena kopplingar som binder ihop stadsdelen. På bilden ser man gångstråket mellan förskolan Borgen i Magnoliahuset (till höger) och kvarter F och E. Bild Engram.

Ett pärlband av mångfunktionella mötesplatser

Längs med stråken skapas flera platser för möten; på bostadsgårdar och takterrasser, i gränssnitt mellan kvarter och gångstråk, i publika lokaler, i gemensamhetslokaler och i de tillskapade allmänna parkrummen och platsbildningarna som ligger som ett pärlband längs stråken: Lövholmsparken, Platåparken, mindre platser vid parkentréer längs Nils Lövgrens väg och huvudgatan, Vattentorget, Ekplatsen vid skolan samt en möjlighet till ett tillfälligt torg där senare Berga torg ska ligga.

Den värdefulla kulturmiljön sätts i centrum

Mitt i planområdet ligger den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön i Lövholmen med småhus och radhus som idag används som seniorbostäder. Byggnaderna ligger varsamt inplacerade längs slingrande parkvägar i en småskalig, lummig och i stora delar bilfri miljö. Området föreslås bevaras och byggnaderna skyddas från rivning, något som också gäller den kulturhistoriskt värdefulla Prästlängan vid Nils Lövgrens väg. Även Magnoliabyggnaden ingår i planområdet och dess

nuvarande användning med förskola, vård, restaurang/storkök och samlingslokaler bibehålls samtidigt som en viss tillbyggnadsmöjlighet möjliggörs på byggnadens södra sida.



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

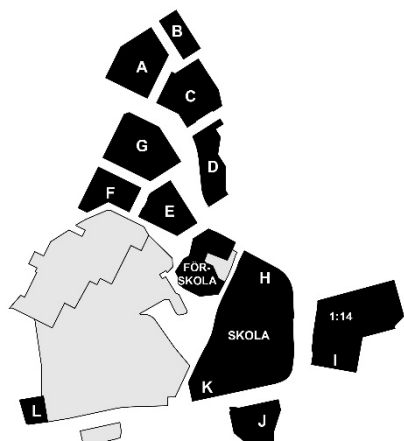
Minskad klimatpåverkan

För att minska bebyggelsens klimatpåverkan föreslås ett flertal kvarter byggas med stomme och fasad av trä eller klimatförbättrad betong. Energieffektiva och innovativa tekniska systemval avses göras både på stadsdels- och på fastighetsnivå. Återbruk och cirkulärt byggande appliceras bland annat genom att återbruka material och grönska vid de rivningar som görs. Taken föreslås användas för solpaneler och grönska. Hög grad av växtlighet bidrar till minskad klimatpåverkan genom att uppta en del av koldioxidutsläppen samt klimatanpassning genom mildare mikroklimat, skuggning samt upptag av dagvatten. En gestaltungsprincip har formulerats i syfte att skapa en flexibilitet avseende eventuella framtida kunskapslägen gällande olika fasadmateriels klimatpåverkan.

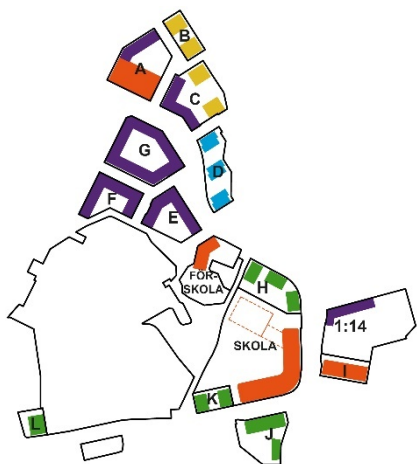
Under fortsatt projektering och genomförande kommer projektet inom ramen för samverkans- och innovationsforumet Framsteget, som drivs av markägaren, att fortsätta utveckling framåt gällande återbruk/cirkulärt byggande, mobilitet, energi, digitalisering och social hållbarhet. Detta inkluderar bland annat att studera nya lösningar för sortering av avfall, gemensam masshantering, gemensamma energilösningar samt mätning, visualisering, och styrning av konsumtion och produktion av energi.

Ny bebyggelse inkl gestaltningsprinciper och bestämmelser

Den nya bebyggelsen består av 15 nya kvarter varav 13 bostadskvarter samt ett kvarter för skola och ett för en fristående förskola.



Orienteringskarta med kvartersnamn.
Ljusgrå kvarter är kvarter med befintlig bebyggelse.



Orienteringskarta typologier.

Lila: Slutna och halvslutna kvarter
Gul: Lägre punkthus
Blå: Högre punkthus
Grön: Kompletterande bostadsbebyggelse vid Lövholmen, Ekbacken och kyrkbyn
Röd: Publika och halvpublika byggnader

Kvarter	Byggaktör	Innehåll	Parkering
Kv A	Wallenstam	224 hyresrätter (inkl 120 kollektivboende, fördelat på 10 enheter), M-hus inkl förskola 4 avdelningar	Ja
Kv B	Wallenstam	108 hyresrätter (inkl LSS-boende)	Nej
Kv C	Wallenstam	149 hyresrätter	Ja
Kv D	Heba/Åke Sundvall	232 hyresrätter (inkl 189 kollektivboende, fördelat på 16 enheter)	Nej
Kv E	Heba/Åke Sundvall	132 bostadsrätter	Ja
Kv F	Heba/Åke Sundvall	162 hyresrätter	Ja
Kv G	Heba/Åke Sundvall	296 bostadsrätter	Ja
Kv H	Nrep	68 bostadsrätter	Nej
Kv I	Malmegårds	72 hyresrätter för seniorer	Ja
Kv J	K2A	77 hyresrätter. Förskola 4 avdelningar	Nej
Kv K	K2A	89 hyresrätter/studentlägenheter	Nej
Kv L	K2A	91 hyresrätter för seniorer	Nej
Skola	SISAB	Skola för 930 elever (inkl anpassad grundskola) och idrottshall	Ja
Förskola	FUAB	Förskola med 6 avdelningar	Nej
Kv Sköndal 1:14	Malmegårds	56 hyresrätter (inkl LSS-boende)	Nej

Den nya bebyggelsen innehåller fem huvudsakliga typologier;

- *Slutna och halvslutna kvarter* uppe på platån i Skogsbyn och norr om Villa Skönviken
- Två grupper av punkthus längs stadsbrynet öster om Skogsbyn: *lägre punkthus* uppe på platån och *högre punkthus* i backen ner längs huvudgatan
- *Kompletterande bostadsbebyggelse vid Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn* samt
- *Fyra publika och halvpublika byggnader*: skolan, den fristående förskolan, M-huset och kv I



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

Övergripande gestaltungsprinciper och bestämmelser
All bebyggelse ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet, omsorgsfull detaljering och gedigna byggnadsmaterial. Särskild omsorg ska läggas vid utformningen av aktiva bottenvåningar som bidrar till att stärka och levandegöra gaturummet och knyta samman stadsmiljön.

För att säkerställa att ny bebyggelse utformas i enlighet med detaljplanens intentioner är gestaltungsprinciper reglerade genom utformningsbestämmelser som tillsammans med övriga planbestämmelser reglerar hur ny bebyggelse får uppföras. Dels finns ett antal generella principer som gäller all ny kvartersmark dels finns specifika principer för var och en av typologierna. Principerna beskrivs nedan uppdelat på generella och typlogispecifika. De principer som regleras som utformningsbestämmelser listas i varje kategori (och är tydliggjorda med färgad ruta bakom texten), efter detta följer en beskrivning av gestaltungsförslagen inom typologin. Gårdarnas gestaltning beskrivs separat.



Fasadmaterial för respektive volym/kvarter.

Röd: tegel

Grön: trä

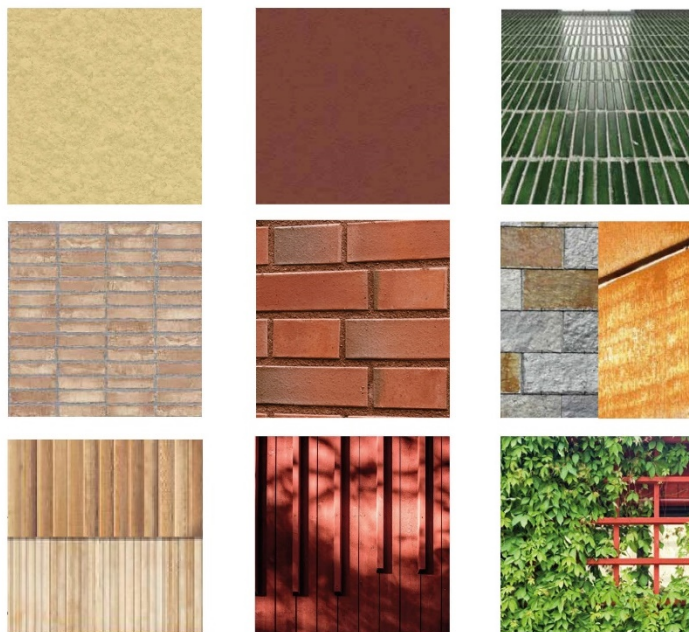
Blå: Publika eller framträdande byggnader som medges avvika från den övergripande materialpaletten, med keramik, corten, skiffer eller trä.

I övrigt medges även puts inom slutna och halvslutna kvarter samt högre punkthus i backen längs huvudgatan.

Fasader, material och färgsättning

Den nya bostadsbebyggelsen ska ges en gedigen och renodlad utformning. Byggnader ska ges fasader av gedigna material vilket regleras typologivis. Fasadmaterialen i etappen består i huvudsak av tegel, puts och trä. Bebyggelsens färgsättning hålls samman med en gemensam färgpalett som utgår från Stockholms karakteristiska kulörer. Färgpaletten ska vara en sammanhållen och varm palett med nyanser av guldockra och rödbrunt för puts och tegel tillsammans med träfasader i naturlig kulör.

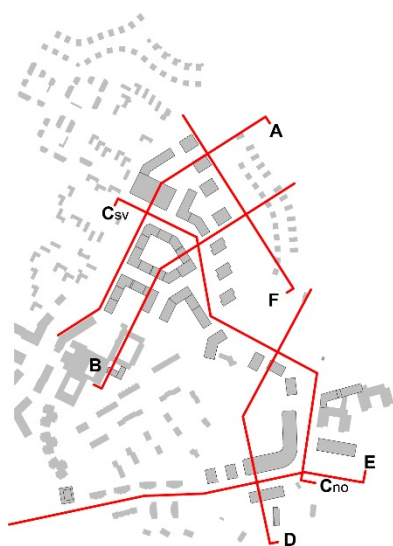
Träfasaderna kan även målas eller behandlas. Kvarteren ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges en trapphusvis variation avseende material och/eller kulör. För att framhäva de publika byggnadernas betydelse i stadsrummet ska dessa ges ett eget uttryck med stark identitet som överordnar sig de kringliggande bostadskvarteren. De publika byggnaderna och vissa andra byggnader som har en särskilt betydelsefull placering i stadsbilden tillåts därför avvika från den övergripande material- och kulörpaletten.



Material- och färgpalett för ny bebyggelse inom detaljplanen.

På sidorna nedan återfinns sektioner med illustrationer av föreslagen och befintlig bebyggelse sammansatt. I dessas ses den jämna höjdsdalen i fem till sju våningar med bebyggelse som följer terrängen samt de högre byggnader som ligger i olika blickfång.

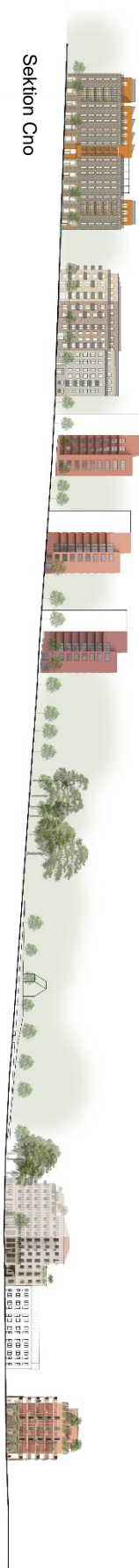




Sektion F

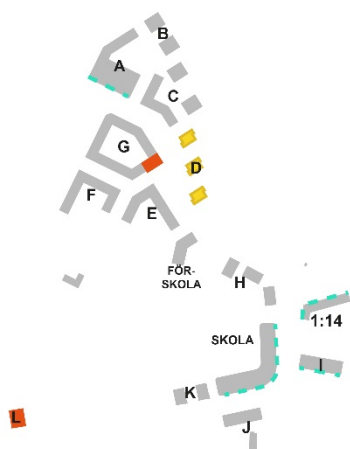


Sektion Cno

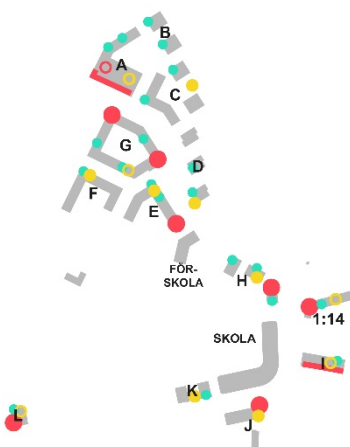


Sektion E





Höga hus och blickfång
Rött: Höga hus i blickfång.
Gul: Övriga höga hus
Cyan: Övriga fasader i blickfång



Orienteringskarta lokaler i bottenvåning.
Rött: Lokaler för centrumändamål.
Gul: Gemensamhetslokaler
Cyan: Lokaler för övriga bostadskomplement.

Ikke fyllda cirklar markerar lokal placerad på tak.

Där krav på centrumändamål finns (rött) har reglering skett i plankarta med C1 och C2. C1 har införts vid lokala centumbildningar och framtida torg och där avses större delen av bottenvåningen mot gator och torg utgöras av lokaler för ändamålet. På kartan syns dessa platser markerade som heldragna linjer.

Höjder

Överlag eftersträvas en jämn höjdskala om 5-7 våningar. De slutna och halvslutna kvarteren formas med den översta våningen indragen för att minska den upplevda skalan från gatan. Punkthusen på platån och i backen formas med plattare tak, medan fristående bostadsbebyggelse i Lövholmen/Ekbacken/Kyrkbyn formas med sadeltak. På ett par platser möjliggörs för höge byggnader, vilka ligger i blickfång och som orienteringspunkter. Vid Sköndalsvägen markeras den historiska entrén till Stora Sköndal av ett högre trähus i tolv våningar. I det södra hörnet av kvarter G, som ligger i blickfånget längs huvudgatan, tillåts byggnaden gå upp till 10 våningar. Längs huvudgatan möjliggörs att punkthusen i kv D uppförs i nio våningar samt en takvåning, där de placeras längs den sluttande gatan. Höjder på husen regleras i huvudsak med nockhöjd i meter över nollplanet. Inom samtliga nya kvarter förutom kvarter D medger plankartans höjder en mån för att möjliggöra träkonstruktion. Mindre delar som skorstenar, fläkthuvor och solceller får överskrida nockhöjden. För att säkerställa boendekvaliteter på varje bostadsvåning regleras också våningsantal mot gata. Våningsantalet inkluderar suterrängvåning med fasad mot gata.

Höjder på underbyggda gårdar regleras med högsta bjälklagshöjd för att medge att marken ovan modelleras och uppförande av murar eller liknande.

Bottenvåningar och lokaler

Bottenvåningarnas utformning och programmering ska bidra till upplevelsen av gaturummet genom lokaler och bostadsentréer som placeras mot gatan. Platser där lokaler är viktiga är till exempel vid entrén till området, vid entréerna till viktiga parkstråk och i hörnlägen vid korsningar. Vid de framtida torgen i Skogsbyn och Berga ska byggnaderna utföras med lokaler i hela bottenvåningen mot gatorna och de framtida torgen.

Lokalerna kan ha olika ändamål (användningar) och i detaljplanen förekommer bestämmelser och/eller principer för tre olika ändamålstyper; *lokaler för centrumändamål*, *gemensamhetslokaler* och *lokaler för alla former av bostadskomplement* till exempel tvättstugor och miljörum. Om begreppet *lokaler* används utan specifikation syftas på alla tre ändamålstyper.

Lokaler för centrumändmål får anordnas i alla bottenvåningar men på vissa ställen måste sådana lokaler finnas och det kravet regleras med användningsbestämmelse (C1 och C2). I utformningsbestämmelse regleras hur lokaler ska utformas och var lokaler för bostadskomplement (gemensamhetslokaler eller övriga former av bostadskomplement) måste finnas. Lokaler i de lägena får även nyttjas för centrumändamål. Utöver kravet kan ytterligare lokaler för bostadskomplement placeras i andra bottenvåningslägen, på gården eller på taket etc.

Lokaler i bottenvåningen ska vara generöst uppglasade, ligga i nivå med intilliggande gata (om gatan lutar ska entrén ligga i nivå med gatan) och ha en rumshöjd på minst 3,0 meter. Om bostäder förekommer i bottenvåning mot huvudgatan ska de, i de fall fönster finns mot gata, lyftas så att golvnivån i bostäderna ligger högre än gatan och störande insyn kan undvikas (minst 1 meter över gatumarkens höjd).

Entréer och förgårdsmark

Entréer till bostadshus ska vetta direkt mot gata, alternativt placeras i hörn av byggnad där en uppglasad entréhall vetter mot gatan, och vara genomgående så att alla bostäder når gården från trapphus. I de fall det är möjligt är det en kvalitet att se igenom entréerna från gatan till gården. Undantaget denna princip är punkthusen i kvarter D som i sitt sluttande läge medges entré placerad mot den öppna gården. Entréerna ska vara väl tilltagna och omsorgsfullt gestaltade, deras utformning bör eftersträva att ge liv och trygghet till stadsmiljön.

Längs lokalgator och stora delar av huvudgatorna ska en väl gestaltad förgårdsmark anordnas för att bidra till att levandegöra gaturummet. Förgårdsmarken regleras med prickmark och ska vara avgränsad mot gata med en låg mur eller motsvarande för att bland annat underlätta skötsel och markera gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. I sluttande lägen, exempelvis längs kvarter G, behövs högre murar anläggas för att ta upp höjdskillnaden längs gatan. Detaljplanen reglerar att de får anläggas samt högsta höjd för dessa murar. I anslutning till entréer ska utrymme för sittbänk anordnas inom förgårdsmarken.

Balkonger

Balkonger regleras olika beroende på läge. Längs huvudgatan ska de generellt vara grundare för att inte bli för dominanta i gaturummet. De kan vara djupare om de samordnas med utskjutande burspråk som ett gestaltungsgrepp. Mot

lokalgatornas intimare gatumiljö kan balkonger vara något djupare än mot huvudgatan och mot gård regleras inte djupet alls. Kravet på fri höjd under balkonger är också större mot gatorna än över gårdar. Om frihöjden inte kan uppnås ska balkongerna antingen utföras som franska balkonger alternativt spanska balkonger (max djup 0,4 meter) eller ersättas av uteplatser i terrass.

Takutformning

Taklandskapet ska vara renodlat och utformas som en integrerad del av byggnadens gestaltning. Uppskjutande teknikutrymmen medges inte utan dessa ska integreras med takvåning eller placeras på annan plats i byggnaden. Skorstenar, ventilationshuvor och liknande tillåts dock och det ska vara möjligt att ha solceller på taken. I kvarter med låglutande tak ska minst en gemensam takterrass per kvarter anordnas. Större takterrasser kompletterar de kvarter där bostadsgårdarna är begränsade till sin storlek. Detta gäller för M-huset, kvarter I samt för tillbyggnaden till Sköndal 1:14.

Följande generella gestaltungsprinciper gäller inom samtliga nya kvarter (kv A-L, skolan, förskolan samt ny byggnad inom Sköndal 1.14) vilket regleras i plankartan med utformningsbestämmelse f1:

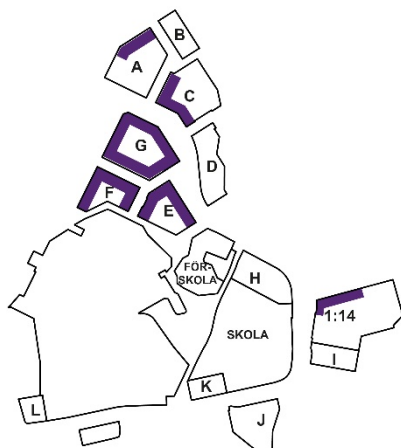
- Med hänsyn till kringliggande kulturmiljö ska byggnader och anläggningar ha en hög kvalitet i utformning och material.
- Bostadsentréer ska utformas generösa, vara omsorgsfullt gestaltade och vara förlagda mot gata alternativt över uppglasat hörn mot gata, samt så att alla bostäder kan nå gård från eget trapphus. Undantag från placering mot gata medges för kvarter D. Bostäder i kvarter A, L och Sköndal 1:14 behöver ej nå gård från eget trapphus.
- Bottenvåning ska utformas med en hög grad av detaljering.
- Färgsättning av bebyggelse ska ske enligt beskriven färgpalett, sid 29 i planbeskrivningen.
- Färdigt golv i bostäder mot GATA 1 ska ligga minst 1 meter över gatumarkens höjd, i de fall fönster finns mot gata.
- Minst 1 gemensamhetslokal om minst 50 kvm ska anordnas i alla bostadskvarter, undantaget kvarter B och K, för kvartersnamn se illustration på plankarta.
- Lokaler för centrumändamål ska ha en färdig golvhöjd i nivå med intilliggande gata och ha en rumshöjd på minst 3,0 meter.

Fortsättning bestämmelse fl:

- Fasader till lokal för centrumändamål ska vara genomsiktliga till minst 50% mätt mellan 0,5 och 3 meter över golvnivå i lokal.
- Mot GATA 1 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 0,8 meter, om ej annat anges. Minsta fri höjd under utskjutande balkong ska vara 3,5 meter. Om utskjutande balkong uppförs i anslutning till burspråk får det maximala djupet vara 1,4 meter.
- Mot GATA 2 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 1,4 meter och med minsta fria höjd 3,5 meter. Om minsta fria höjd ej uppnås får balkong med maximalt djup om 0,4 meter uppföras över förgårdsmark.
- Över tak uppskjutande teknikutrymmen medges inte.
- Bilparkering får ej anordnas i bottenvåning mot fasad mot gata, undantaget kvarter E. Gäller ej in- och utfart.

Slutna och halvslutna kvarter

(del av kvarter A och C, kvarter E, F, G, samt ny byggnad inom Sköndal 1:14)



Den föreslagna bebyggelsen ges en mer sluten karaktär mot Thorsten Levenstams väg och den nya huvudgatan uppe i Skogsbyn samt norr om Villa Skönviken för att bidra till att förtydliga gaturummet och rama in gårdarna. För att möta terrängen och släppa in ljus öppnar kvarteren upp sig mot platåns utsida och de parkstråk som omger bebyggelsen. Det kvarter som ligger mitt på platån (kv G) omges dock helt av gator och bildar ett slutet kvarter. För det kvarteret precis som för de halvöppna är det dock viktigt att uppnå en viss permeabilitet för att skapa in- och utblickar på gårdar och underlätta gena rörelsemönster. De mer slutna delarna av kvarteren ska därför kompletteras med portiker mellan gata och gård. Dessa portiker ska ha en tilltagen höjd och lämplig bredd för att kunna bli attraktiva rum vilket tillsammans med deras läge regleras på plankartan med bestämmelsen *portik*. Inom Sköndal 1:14 ska portiken mot norr utföras bredare så att angöring till äldreboendet är möjlig inom portiken, vilket regleras med bestämmelsen *portik 2*. Portikerna föreslås utföras med särskild omsorg avseende gestaltning och trygghet.

Alla byggnader ska ha indragna takvåningar för att skalan ska upplevas lägre och öka solinstrålning i gaturum och parker samtidigt som de indragna våningarna ger plats åt balkonger och terrasser. Undantag från kravet på indragen takvåning medges på

tillbyggnaden på Sköndal 1:14. I varje kvarter ska minst en gemensam takterrass ordnas, förslagsvis placerad så att utsikten kan tas till vara och/eller solförhållandena och de sociala funktionerna blir fördelaktiga.



Vy vid korsningen mellan nya huvudgatan och Thorsten Levestams väg. I förgrunden syns kvarter G med runda balkonger och avskuret hörn mot korsningen. Längre bak till höger i bilden syns kvarter F och ännu längre bort skymtar de färdigställda byggnaderna i första etappen. Bild: Ingram

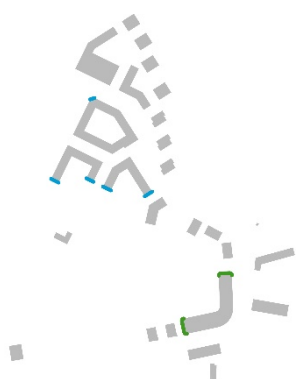


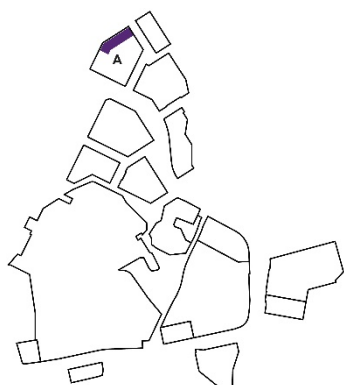
Diagram över rundade byggnadsdelar.
Blå: Balkonger ska utföras i rund form runt hörn.
Grön: Skolan ska formges med rundade hörn av tegel.

Alla kvarter har förgårdsmark på minst en sida för att mjuka upp mötet mellan gata och byggnad genom att skapa plats för informella möten och/eller grönska.

De slutna och halvslutna kvarteren får en återhållsam men väl omhändertagen gestaltning med fasader i tegel över hörn och gavlar och partier av puts däremellan. För att ytterligare framhäva det höga huset som utgör fondmotiv i kvarter G ska detta utföras i grön keramik. Byggnadsvolymer i hörn mot huvudgatan, på gavlar mot huvudgatan samt gavlar mot parken i Skogsbyn ska utföras i tegel (se markering i kartbild på sid 29). Socklar ska genomgående utföras i tegel. Bostadskvarteren ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges en trapphusvis variation avseende material och/eller kulör. Detaljer och hantering av avvikande byggnadsdelar ger varje kvarter sin egen karaktär. Detaljplanen reglerar att balkonger ska utföras i rund form runt hörn i lägen enligt diagrammet till vänster.

Följande gestaltningsprinciper gäller slutna och halvslutna kvarter, inom med f2 angivet område:

- Högsta tillåtna taklutning är 10 grader.
- Takterrass för gemensamt nyttjande ska anordnas i alla kvarter, terrassens yta ska vara minst 50 kvm.
- Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot allmän plats. Undantag medges på Sköndal 1:14.
- Våning som ej har fönster eller dörr mot allmän plats och där visning mot gata är lägre än 2,5 meter ska inte räknas in i våningsantalet.
- Byggnaderna ska utformas med fasader mot allmän plats av tegel, puts eller keramik. Tegel ska användas som fasadmateriäl på hörn mot gator, på gavlar mot huvudgatan samt gavlar mot parken. Sockelvåningar ska utföras i tegel.
- Bostadskvarteren ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges en trapphusvis variation avseende material och/eller kulör.
- Burspråk får kraga ut över allmän plats med en minsta fri höjd över gata om 3,9 meter och största djup 1,4 meter.
- Rundade balkonger ska finnas på byggnadernas gavlar samt i nordvästra hörnet av kvarter G, se diagram på plankartan. Dessa balkonger får uppföras till 1,4 meters djup.
- För ny byggnad inom Sköndal 1:14 får endast franska balkonger uppföras på dess södra fasad mot gård. Utskjutande balkonger medges ej på denna fasad.



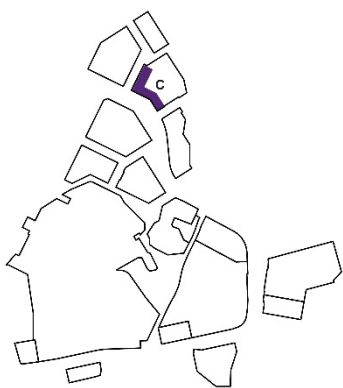
Inre delen av kvarter A

Hela kvarter A bildar ett halvöppet kvarter uppe på toppen av Skogsbyns plåtå. Den sida som vetter mot huvudgatan utgörs av ett så kallat M-hus, vars gestaltning avviker från typologin (se under *publika och halvpublika byggnader* längre ner). Längs med lokalgatan på kvarterets norra sida utgörs kvarteret av bostadshus som ska utformas enligt typologins utformningsbestämmelser.

Byggnaden har förgårdsmark och en portik finns mellan gården och gatan. Bottenvåningarna mot gatan är utformade med upphöjda bostäder med inramade grunda uteplatser på förgårdsmarken. Översta våningen är indragen mot gatan och taket ett låglutande sadeltak som håller nere fasadhöjden samtidigt som hisstoppar inryms inom takvolymen. Taken föreslås nyttjas för att tillvarata solenergi.



Fasader längs lokalgata i kvarter A med exempel på trapphusvis fasadindelning och utskjutande balkonger. Till vänster syns gavelfasaden. Bild: Brunnberg & Forshed



Gatuhusen i kvarter C

Kvarter C innehåller både hus i en halvsluten kvartersform och två punkthus mot parkstråket. Längs huvudgatan ligger bostadsvåningarna upphöjda från gatunivån utan förgårdsmark men längs lokalgatorna tillåts bostäder komma närmare marken och får uteplatser/upphöjda uteplatser på förgårdsmarken.

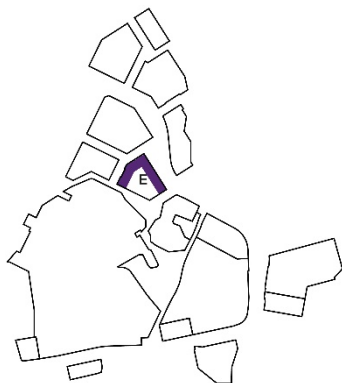
Förutom bostäder i bottenvåningen så ligger i förslaget ett miljörum i det norra hörnet utmed huvudgatan och en gemensamhetslokal på den nordöstra gaveln. Gemensamhetslokalen är på så sätt både kopplad till lokalgatan och till gården. Kvarteret har ytterligare en gemensamhetslokal i ett växthus på gården.



Översta våningen är indragen mot gata. Indraget nyttjas delvis för att skapa en gemensam takterrass. Taket är ett låglutande sadeltak som håller nere fasadhöjden samtidigt som hisstoppar inryms inom takvolymen. Taken föreslås nyttjas för att tillvarata solenergi.



Fasader i kvarter C. Till vänster fasad längs med lokalgata. Till höger fasader mot huvudgata. Fasadutsnitt ovan till vänster. Fasaderna i tegel och puts föreslås delas in trapphusvis och få utskjutande balkonger mot lokalgatan och grunda balkonger mot huvudgatan. Bild: Brunnberg & Forshed

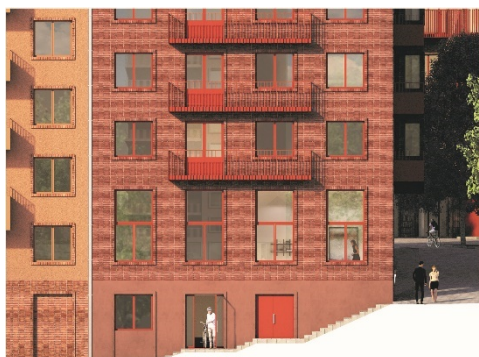


Kvarter E

Kvarter E är ett halvöppet kvarter som ligger i backen upp till Skogsbyns platå mitt emot de höga punkthusen i kvarter D. Det öppnar sig mot sydväst och södra Platåpromenaden och Lövholmen. Det har en fasad mot nya huvudgatan åt nordöst och fasader mot lokalgatan åt nordväst. Mot lokalgatan i sydöst är kvarteret öppet. Kvarteret är möjligt att underbygga med garage och om så sker ska garageinfart ske från lokalgatan i sydöst, den lägsta delen av kvarteret. Nivåskillnaden mellan gatan och gård är stor och garage är möjlig att uppföra i två plan ovan lokalgatans nivå. Detaljplanen reglerar att om garage uppförs ska fasaden utformas i tegel och uppdelningen av byggrätten i plankartan innebär att om garage uppförs i två plan ska dessa trappas ned mot lokalgatan i söder. Det är viktigt att garagets synliga murar utförs med omsorg och de ska därför kläs med tegel och utföras med fönster, vilket regleras med utformningsbestämmelse f13.



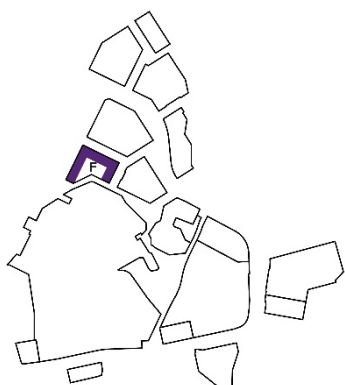
Perspektiv mot lokalgatan i söder för kvarter E. Till vänster visas kvarteret utan underbyggt garage. Bilden till höger visar då kvarteret är underbyggt med garage i två våningar. Garagets fasader/murar utförs i tegel och med fönster. Bild: Tham & Videgård



Bottenvåningens utformning påverkas av de kraftigt lutande gatorna. Den innehåller publika och gemensamma funktioner så som cykelrum och miljörum. I det sydöstra hörnet ska en lokal för centrumändamål finnas. Mot den inre lokalgatan i norr finns förgårdsmark som utformas med grönska. Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensam terrass. Fasaderna föreslås i tegel och puts med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. Sockeln utförs i tegel, vilka färgmässigt går ton i ton med respektive fasad ovan sockeln. Som ett med kvarter G gemensamt fasadmotiv har bebyggelseförslaget återkommande burspråk mot tre av fyra gaturum, med anslutande balkonger på vardera sida burspråket. Kvarterets gavlar, mot parkstråket och längs huvudgatan, formges med längsgående rundade balkonger.



Fasader i kvarter E. Till vänster fasader mot huvudgatan. Till höger fasader mot lokalgatan i nordväst. Nedre bild på föregående sida visar fasadutsnitt mot huvudgatan. Kvarteret syns också på bild på sidan 46. Bild: Tham & Videgård



Kvarter F

Kvarter F är ett halvöppet kvarter som ligger vid Thorsten Levenstams väg. Det öppnar sig mot syd och den södra Platåpromenaden precis där promenaden passerar gården till förskolan Borgen i Magnoliahuset. Det har en fasad mot Thorsten Levenstams väg åt väst och två fasader mot lokalgator åt norr och öst.

Bottenvåningens bostäder är upphöjda från gatan mot Thorsten Levenstams väg. I hörnet mellan Thorsten Levenstams väg och lokalgatan finns lokaler för bostadskomplement i form av tvättstuga, lounge och samlingslokal. Mot lokalgatan i norr finns förgårdsmark som övergripande planteras grön. Bostäderna föreslås vara upphöjda från gatunivå och förses med balkong eller fransk balkong mot gata. Mot lokalgatan i söder finns möjlighet till garageinfart i det fall underbyggnadsrätten nyttjas för garage. Väster om garageinfart kan bostäder i markplan anläggas med en egen uteplats mot gata och enskilda ingångar till bostaden. Nordöst om garageinfarten reglerar detaljplanen med utformningsbestämmelse f14, att bostäder inte får finnas i markplan. Detta regleras för att säkerställa goda bostadskvaliteter i eventuella lägenheter mot gata i detta läge.

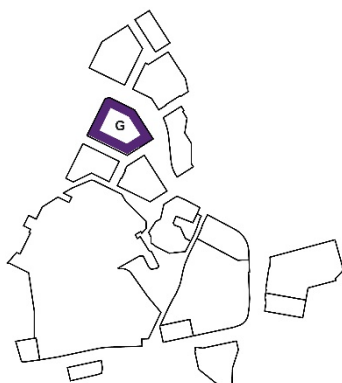


Fasadutsnitt kv F med en portik genom vilken gårdens grönska kan skönjas. Bild: Tham & Videgård

Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensam terrass. Fasaderna föreslås i tegel och puts med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. Sockeln utförs i tegel, vilka färgmässigt går ton i ton med respektive fasad ovan sockeln. Kvarterets gavlar, mot parkstråket och längs huvudgatan, formges med längsgående rundade balkonger.



Kv F Fasader. Ovan till vänster fasad mot lokalgata/kv F. Ovan till höger fasad mot lokalgata/kv G. Till höger fasad mot Thorsten Levenstams väg. Kvarteret syns också på bilder på sidan 25 och sidan 107. Bilder: Tham & Videgård



Kvarter G

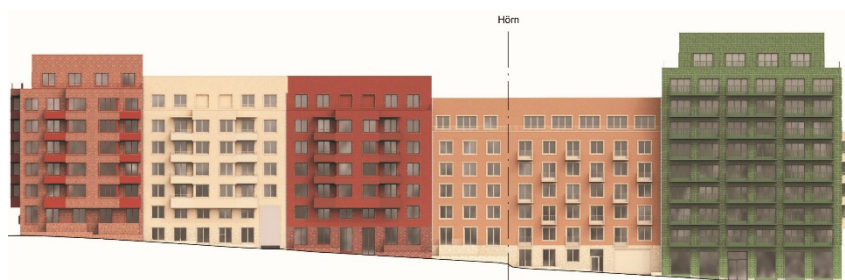
Kvarter G är ett slutet kvarter längst upp på platån där nya huvudgatan möter Thorsten Levestams väg. Kvarteret har en fasad mot den platsbildning som skapas framför kv E av huvudgatans krökning och nivåskillnader. Fasaden hamnar i den visuella fonden för gaturummet nedifrån och här föreslås en högre byggnadsvolym som markerar läget.

För att uppnå viss permeabilitet i kvartersstrukturen trots den slutna formen ska flera portiker mellan gata och gård finnas i bottenvåningen. En på vardera huvudgata och en mot lokalgatan. Utöver portikerna ska bottenvåningarna utformas publika och krav på lokal för centrumändamål ställs i plankartan både i hörn mot korsningen Thorstens Levenstams väg/nya huvudgatan och i fonden mot platsbildningen framför kv E. Kvarteret har en garageinfart mot lokalgatan i sydväst.

Mot huvudgatan, där det ej är lokal, uppförs bostäderna upphöjda från gatan. Mot lokalgatan finns en bredare förgårdsmark som utformas med uteplatser till bostäderna och formges för att på ett attraktivt sätt båda hantera lokalgatans stora lutning och bidra till stadsrummets upplevelse. För att den gående längs gatan ska möta en låg mur delas höjdnivån mellan gata och bostad upp med flera murar där så krävs.

Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensam terrass. Som ett med kvarter E gemensamt fasadmotiv har bebyggelseförslaget återkommande burspråk mot gata, med anslutande balkonger på vardera sida burspråket. I kvarterets

hörn huvudgatan – Thorsten Levenstams väg reglerar detaljplanen att balkongerna utförs rundade som en omsorgsfull detalj till stadsmiljön.

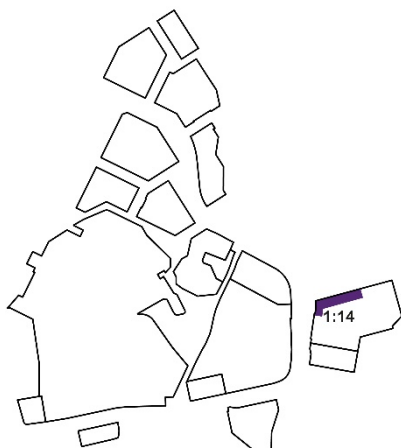


Fasader i kvarter G. Överst fasad mot Thorsten Levenstams väg i norr. I mitten fasad mot lokalgatan i sydväst. Underst fasad mot huvudgatan. Till vänster syns fasadutsnitt. Fasaderna föreslås i tegel och puts med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. Sockeln utförs i tegel, vilka färgmässigt går ton i ton med respektive fasad ovan sockeln. Kvarteret syns också i bilder på sidan 36, 46, 60 samt 97. Bilder: Tham & Videgård

Sköndal 1:14

Inom fastigheten Sköndal 1:14 möjliggörs en tillbyggnad till befintlig bebyggelse, villa Skönviken. Tillbyggnaden sker utifrån principen om det slutna eller halvslutna kvarteret och ska ske med hänsyn till befintlig byggnad. Tillägget kan vara en självständig enhet med bostäder och ej tillhöra äldreboendet. En lamell i 4-6 våningar byggs samman med befintlig byggnad vilket bildar ett nytt kvartershörn mot det offentliga rummet.

Bottenvåningen innehåller en publik lokal över hörnet, bostadskomplement, entréer och två portiker som möjliggör en



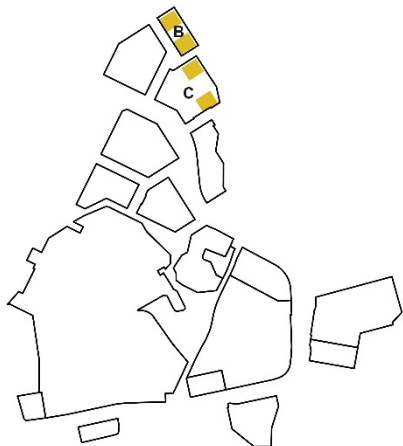
körbar angöring till den befintliga entrén till äldreboendet på gårdssidan. Markhöjderna norr om befintlig byggnad kommer att sänkas i och med genomförandet av detaljplanen och tillbyggnaden gör det möjligt att skapa en tillgänglig entré till äldreboendet direkt från lokalgatan.



Byggnaden ges ett nedtonat och lugnt uttryck för att bli ett harmoniskt och väl samordnat tillägg till det befintliga äldreboendets färgglada putsade volymer (se bild på befintlig byggnad sid 86). Den nya delen görs i ljus puts med olika struktur samt tegel i hörnvolymen. Sockeln utförs genomgående i tegel. Fönstersättning föreslås vara regelbunden och balkonger utförs utanpåliggande. Mot gården får endast franska balkonger uppföras. Hörndelen framträder genom små livförskjutningar och en högre byggnadshöjd som ger ett slankt gavelmotiv vid korsningen. Balkongerna på högdelen går runt hörnet. Hörnvolymen avslutas utan indrag på det översta planet och utformas med svagt lutande tak. De lägre delarna i 4 och 5 våningar avslutas med gemensamma takterrasser som nås tillgängligt från respektive trapphus.



Fasad mot norr med lokal i hörn och portik in mot gårdsmiljön. Hörnvolymen utförs i tegel. Ovan syns ett fasadutsnitt av samma fasad. Lägre sammanlänkande volym föreslås utföras i puts. Kvarteret syns också i bild på sidan 90, Bild: Vardag arkitekter.



Låga punkthus längs östra Platåpromenaden

(kvarter B samt del av kv C)

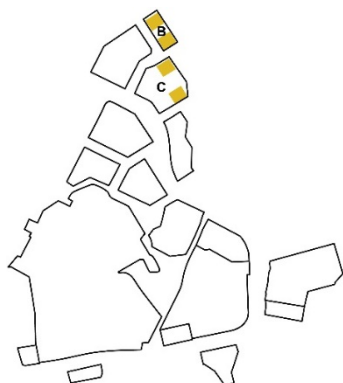
Bakom de halvöppna kvarteren på östra sidan av huvudgatan ligger fyra lägre punkthus. De nås från en lokalgata som går runt kvarter A men ligger också mot östra Platåpromenaden, den gestaltade naturpromenad som utgör Skogsbysn stadsbryn mot öster. De friliggande husen har karaktär av hus i park men kvartersmarken ska även här vara tydligt avgränsad för att skapa skillnad mellan allmän plats och bostadsgård. Punkthusen får en lägre skala än övriga Skogsbysn – både för att möta naturpromenaden på ett bra sätt men också som en nedtrappning mot småhusen längs Maj Brings väg och Mollie Faustmans väg som ligger strax nedanför promenaden.

Följande gestaltungsprinciper gäller de lägre punkthusen, vilket regleras i plankartan med utformningsbestämmelse f3:

- Byggnader ska utformas med träfasad
- Högsta tillåtna taklutning är 10 grader.
- Byggnaderna ska gestaltas som en grupp och ges ett lika uttryck i gestaltning avseende till exempel detaljutformning, fasadmaterial och fasadindelning.

Vy från Platåparken mot de låga punkthusen. I förgrunden kvarter B:s två hus och längre bak till vänster kvarter C:s två punkthus. Bild: Engram





Kvarter B och punkthusen i kvarter C

De fyra låga punkthusen (två i kvarter B och två i kvarter C) föreslås alla få en gemensam gestaltning och deras placering medger goda utblickar genom kvarteren. De olika byggnadernas läge innebär att de står i delvis skilda sammanhang. Byggnaderna i kvarter B står med ena sidan mot gatan och den andra mot Platåparken medan husen i kvarter C står på en gård som de delar med gatuhusen i samma kvarter och utåt vetter mot östra Platåpromenaden. Kvarter C är underbyggt av garage, där garageinfarten placeras integrerat i bottenvåning på det sydligaste punkthuset.



Fasadutsnitt lägre punkthus i kv B och C. Bild Brunnberg & Forshed.

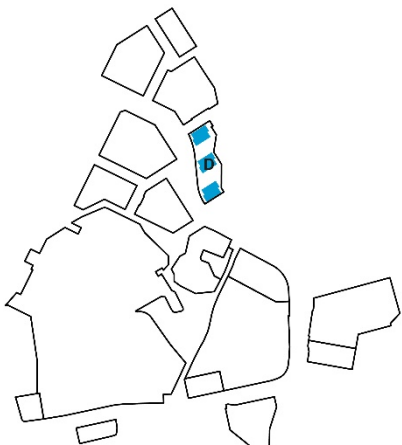
Husen ska ha träfasad och är i förslaget utformade i naturfärgat trä med uttrycksfulla balkongfronter. Även vissa balkongfronter föreslås utföras i trä. Kvadratiske fönster och ett ”knubbigt” uttryck är teman för bebyggelseförslaget. Volymerna trappar sig med två våningar ner mot Platåpromenaden genom att de två översta våningarna dras in från nordöst. Detta för att förstärka dess riktning och möta parken och befintliga småhus med en lägre skala.

Taken utformas med svag taklutning och föreslås utföras som vegetationstak och teknik samlas i mitten på taket.

Mellan byggnaderna i kvarter C föreslås ett växthus/gemensamhetslokal. Kvarter B får ingen egen gemensamhetslokal, boende i kvarteret förutsätts därför kunna använda någon av de andra lokalerna i kv A och/eller C. Cykel- och miljörum i bottenvåningarna föreslås utformas uppglasat med möjlighet till insyn.



Fasader kv B och C. Högst upp visas en gavel med de indragna våningarna mot parken. Bilden nedanför visar fasaderna mot parkstråket, mellan byggnaderna i kvarter C syns växthuset som ramar in gården. Bilder: Brunnberg och Forshed.



Höga punkthus längs huvudgatan (kvarter D)

Längs den södra delen av östra Platåpromenaden och i anslutning till den nya huvudgatans branta parti mellan Skogsbyplatån och kyrkogården fortsätter kanten av byggnader mot promenaden och skogspartiet utgörs av punkthus. Här klättrar de nerför slänten. Eftersom dessa byggnader ligger på större avstånd från befintliga småhus och samtidigt också kantar huvudgatan tillåts de bli högre än punkthusen i kv B och C och föreslås också få fasader som samspelar med byggnaderna på andra sidan gatan. Fasaderna ska utföras i tegel eller puts, med en sockelvåning i tegel. De tre byggnaderna ska gestaltas som en grupp och ges ett lika uttryck i gestaltning, de ska utföras med samma kulör eller nyanser av samma kulör.

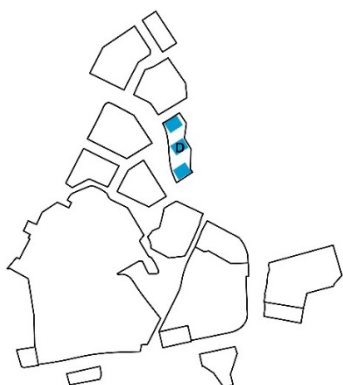
Vy från den nya huvudgatan. Till höger syns de höga punkthusen i backen (kvarter D). Mitt i bilden syns hur kvarter G:s högresta volym skapar en fond i gaturummet där vägen svänger. Till vänster kvarter E. Bild Engram

Byggnaderna ska inpassas i terrängen och gårdarna ansluta i höjd mot bakomliggande parkmark. Som för övriga kvarter i Skogsbyn ska gården avgränsas med häck, mur eller staket mot parkmarken. Läget vid gatan medför även att bottenvåningarnas utformning är viktig för att skapa ett levande gaturum. Husens höjd och fria placering gör att taken ger möjlighet till fina utblickar och varje byggnad ska ha en gemensam takterrass och stora gemensamma balkonger som integreras i byggnadernas volymer. I övrigt bör byggnadernas gestaltning framhäva deras vertikala karaktär.



Följande gestaltungsprinciper gäller de högre punkthusen längs huvudgatan, vilket regleras i plankartan med utformningsbestämmelse f4:

- Byggnader ska utformas med fasader i tegel eller puts. Sockelvåning ska utföras i tegel.
- Byggnaderna ska gestaltas som en grupp och ges ett lika uttryck i gestaltning avseende till exempel detaljutformning, kulör, fasadmaterial och fasadindelning.
- Varje byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.



Kvarter D

Punkthusens bottenvåningar mot gatan får en publik utformning genom att gemensamma funktioner vetter mot gatan, i det översta huset föreslås tvättstuga, i mittenhuset ett cykelrum och i det nedersta huset en gemensamhetslokal för de boende och cykelrum. Entréer är placerade mot gårdsrummet och nås från huvudgatan och det översta huset har också entré mot lokalgatan. Cykelrum läggs in mot slänten vid entréerna. Byggnaderna planeras inrymma Colive, ett kollektivboende där respektive plan utgör en eller två enheter med små enskilda lägenheter med gemensamma funktioner såsom kök och samlingsrum. Varje våning har två gemensamma större balkonger, en ut mot huvudgatan och en inåt parkstråket. Balkonger och källare medges i plankartan inom yta som regleras med f15 och som endast får nyttjas för öppenaarea.



Varje byggnadsvolym är utformad med en delning i volymen, där den norra delen dras tillbaka och avslutas en våning högre. Volymhanteringen ger byggnaden ett vertikalt uttryck, där balkongernas placering förstärker detta. Via takvolymen nås den gemensamma terrassen på respektive byggnad. Fasaderna föreslås i puts med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. Sockelvåning utförs i tegel.

Till vänster: Fasadutsnitt kvarter

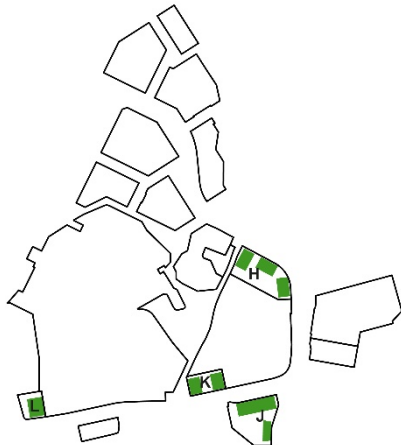
Nedan: Fasader i kvarter D. Längs huvudgata samt sedda från söder

Bilder: Tham & Videgård



Kompletterande bostadsbebyggelse vid Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn

(kvarter H, J, K, L)



I aktuella kvarter föreslås en komplettering av den befintliga bebyggelsen som ska ta hänsyn till de värden som redan finns. Den kompletterande bebyggelsen följer huvudgatan och ramar in befintlig natur- och kulturmiljö med en öppen bebyggelsestruktur som medger kontakt mellan gatan och den lummiga, småskaliga inre miljön.

Kvarterens gestaltning anpassas efter läge – ett högt hus vid entrén från Sköndalsvägen, lite längre in längs Nils Lövgrens väg två bostadskvarter i fem våningar och längs huvudgatan mittemot kyrkogården ett kvarter med tre huskroppar i sex våningar. För att hålla ihop gestaltningen, harmoniera med natur- och kulturmiljön och bygga en tydlig identitet kring de nya tilläggen i gaturummet ska dessa byggnader alla utformas med trä som fasadmateriäl.



Vy från Sköndalsvägen söder om entrén till Stora Sköndal, här föreslås ett högt hus i trä. I sockeln finns plats både för en verksamhetslokal och foajéutrymmen för de boende i huset. Bild Engram.

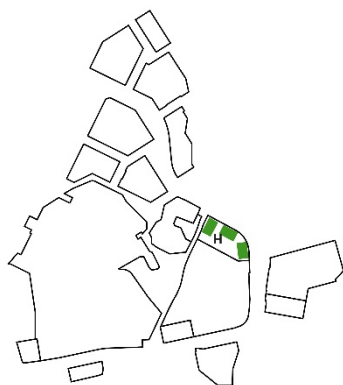
Följande gestaltningsprinciper gäller kompletterande bostadsbebyggelse vid Lövholmen, Ekbacken och Kyrkbyn:

För kvarter H, J och K gäller gestaltningsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f5:

- Byggnader ska utformas med träfasad.
- Tak på hus ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 28 och 35 grader.
- Takkupor får uppföras till en maximal sammanlagd längd om 40% av takets längd, utan att påverka beräkningsgrund för byggnadshöjd. Takkuporna ska utformas integrerat i byggnadens gestaltning.
- För kvarter H får utskjutande balkonger uppföras till ett maximalt djup om 1,4 meter från fasad. Minsta fri höjd under balkong mot gata ska vara 3,5 meter. Om minsta fria höjd ej uppnås får balkong med maximalt djup om 0,4 meter uppföras över förgårdsmark.

För kvarter L gäller gestaltningsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f6:

- Byggnad ska utformas med träfasad.
- Byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.
- Översta våningen får endast nyttjas för bostadskomplement, gemensamhetslokaler och utrymme för odling.
- Utskjutande balkonger får uppföras med ett maximalt djup om 1,4 meter från fasad. Minsta fri höjd under utskjutande balkong ska vara 4,5 meter.



Kvarter H

Kvarter H ligger längs huvudgatan mitt emot kyrkogården till vilken den kommer att bilda en fond. Kvarteret består av tre byggnadsvolymer där öppenheten möjliggör kontakt mellan gata och gård och visuellt öppnar upp strukturen mellan kyrkogårdens gröna rum, skolgården och Lövholmsparken. Hela kvarteret har förgårdsmark både mot gata och mot parkstråk. Förgårdsmarken är tänkt att ge plats för grönska och mjuka upp mötet mellan byggnaderna och de gröna omgivningarna. I öppningen mellan de två östra byggnaderna föreslås en platsbildning med grönska och sittytter, där en kommersiell lokal placeras i huset i öster och en gemensamhetslokal i mittenhuset, mot platsbildningen.

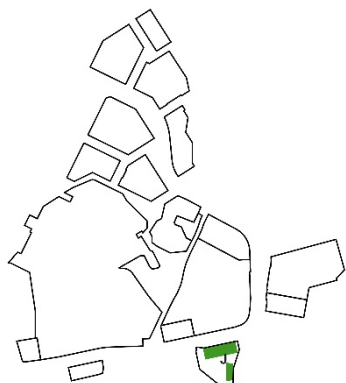


Taket formges med tydliga gavelmotiv och branta sadeltak, där vinden inreds med bostäder och även inrymmer tekniska anläggningar. Takkupor möjliggörs och ska utformas integrerade i taket och som en del av byggnadens gestaltning.

De tre byggnaderna utformas med träfasader, där respektive byggnad föreslås skiljas något från de andra i färgton och i detaljering för att ge dem en egen identitet men ändå ett tydligt släktskap.



Fasader kv H. Till vänster fasad mot huvudgatan i trä med en avvikande sockel. Till höger fasad mot nordväst och det kulturhistoriska parkstråket och förskolan. Övan till vänster: Fasadutsnitt vid entréparti. Kvarteret syns också på bilder på sidan 26 samt sidan 90
Bilder: Tengbom



Kvarter J

Kvarteret består av en byggnad i fem våningar med långsidan längs med gatan samt ett gårdshus i tre våningar.

I gathuset inryms en förskola om 4 avdelningar i byggnadens gatu- och gårdsplan. Byggnaden är i souterräng åt öster, och i nedre våningen inryms en publik lokal samt en gemensamhetslokal för de boende och personalutrymmen för förskolan. Från suterrängvåningen finns en byggd länk, en förbindelsegång, placerad under gården, som sammankopplar gathuset med gårdshuset. Denna är uppglasad åt öster. Gårdshuset har en annan karaktär med en lägre skala och ramar in det publika cykelstråket. I gårdshuset finns större etagelägenheter som nås via en loftgång mot gården. Byggrätten regleras genom bestämmelse f15 att den yttersta ytan för volymen mot väster endast nyttjas för öppenarea (OPA) som exempelvis loftgång, balkonger eller trappa.

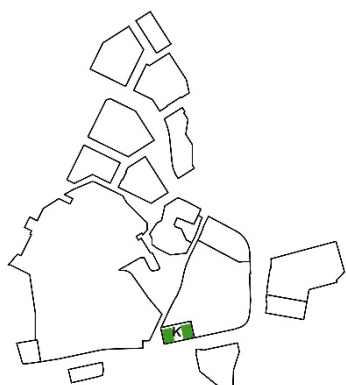
Fasaderna ska utföras i trä och gathuset utformas med en högre uppglasad sockel (förskolan) och en jämn och repetitiv fasadgestaltning uppåt. Vertikala fönsterpartier och grunda balkonger med pinnräcke förstärker detta. Gårdshuset föreslås få vitpigmenterad träfasad.



Kvarter J är tänkt att innehålla yteffektiva lägenheter för mindre familjer med fokus på gemenskap. Alla bostäder föreslås få tillgång till en balkong, fransk balkong eller uteplats mot gården. Mot gatan ska balkongerna vara grundare, för att inte bli för dominanta i gaturummet.



Fasader i kvarter J. Övan till vänster fasadutsnitt på gathuset. Nedan till vänster fasad mot parkstråket. Nedan till höger fasad mot gata. Bottenvåning mot gata rymmer förskola. I nedre plan mot gata och gavel åt öster inryms lokal för centrumverksamhet samt gemensamhetslokal. Volymerna binds samman med en förbindelsegång i souterräng under gård. Bild: Arkitema



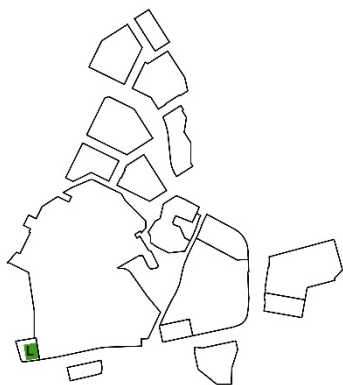
Kvarter K

Kvarteret består av två byggnader i fem våningar med gavlarna mot gatan. Strukturen bygger vidare på den rytm som finns längs Nils Lövgrens väg, där byggnader är placerade i en öppen struktur som möjliggör gröna släpp och visuell kontakt mot parkmiljön på insidan. Byggnadernas läge har anpassats för att bevara två värdefulla och karaktärsskapande ekar: den ena i västra fickparken och den andra nordost om kvarteret. Volymerna utförs med ett enkelt formspråk och sadeltak.

Entréerna föreslås ligga på gavlarnas hörn och vara tydligt markerade och annonseras mot gatan, där de bidrar till att skapa ett levande och ljust gaturum. Mellan byggnaderna bildas en liten förplats som bakom en gårdsbyggnad med gemensamhetslokal fortsätter i en gemensam gård. Båda byggnaderna föreslås innehålla mindre lägenheter för studenter och alla lägenheter har franska balkonger eller uteplats mot gården. I förslaget är ett miljörum placerat mot förplatsen som även den blir uppglasad. Fasaderna ska utföras i trä och utföras med fasader av träspån och träfönster.



Volym i kvarter K mot Nils Lövgrens väg. Till vänster utsnitt vid den markerade entrén, till höger vy mot sydväst. Bild: Arkitema



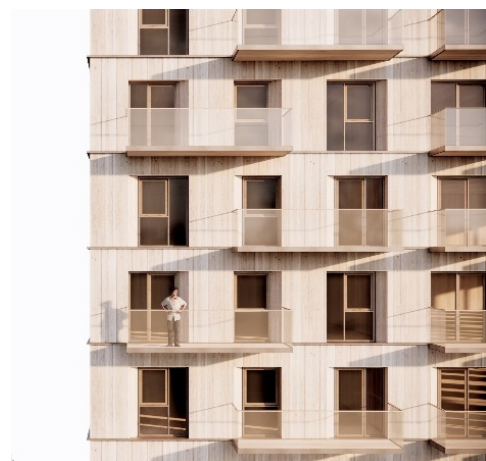
Kvarter L

Kvarteret består av en byggnadsvolym i tolv våningar plus takvåning samt en förplats mot de allmänna gatorna och förgårdsmark mot kvartersgatan i öster. Det höga punkthuset markerar kvarterets strategiska läge vid huvudentrén till stadsdelen från Sköndalsvägen. Här låg tidigare grindarna in till Stora Sköndals ägor.

Placeringen i en vältrafikerad korsning skapar ett bra läge för en publik lokal vilket regleras med en användningsbestämmelse. Bottenvåningen föreslås också innehålla en generös lobby med plats för möten och i anslutning till detta ett miljörum. Som för alla andra bostadshus gäller att entrén ska vara genomgående men eftersom regelrätt gård saknas så ska genomgången ske från sida som vetter mot allmän plats till sida som vetter mot kvartersgata. På taket anordnas en takterrass med anslutande gemensamhetslokal.

Byggnaden ska utformas med träfasad och föreslås byggas i massivträ. Byggnaden föreslås utformas med ljuspigmenterade plankfasader som öppnar sig med jämnt fördelade vertikala fönsternischer. Balkonger föreslås utformas i trä och glas och följer till största del byggnadens struktur.

Sockeln är i två plan och utformad i samma trämaterial som övriga fasaden, men får en något avskiljande, mer öppen och detaljerad gestaltning. Detta för att förstärka och framhäva de offentliga funktionerna och entréerna som finns i bottenplan. Bostäderna på andra våningen vävs in i sockelmotivet, för att ge sockeln ett mer resligt uttryck.



Kvarter L, fasadutsnitt ovan mot Sköndalsvägen och nedan mot Nils Lövgrens väg. Bild: Arkitema

I bottenplan åt öster finns bostäder med förhöjd rumshöjd och privata insynsskyddade uteplatser som ramas in med grönska och sittbänkar mot den lugna kvartersgatan.

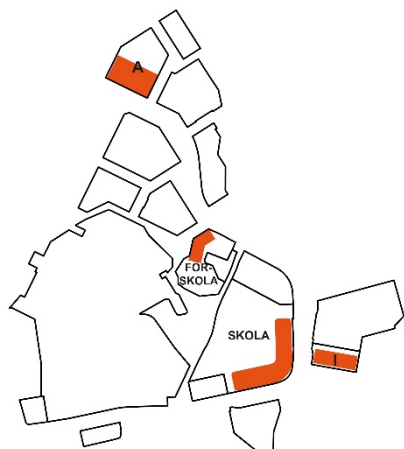


Fasader kv L. Till vänster fasad mot Sköndalsvägen. Till höger fasad mot Nils Lövgrens väg. Bild: Arkitema.

Publika och halvpublika byggnader

(Skolan, Förskolan, M-huset i kvarter A, samt kv I)

Planen innehåller fyra publika eller halvpublika byggnader; skolan med idrottshallen, den fristående förskolan, M-huset och kvarter I. Skolan, M-huset och kv I är placerade på strategiskt viktiga platser i strukturen; skolan och kv I vid det framtida Berga torg som ska bli stadsdelens centrum och M-huset uppe på platån i fonden för Thorsten Levenstams väg. Den fristående förskolan är en utbyggnad på en tidigare förskoletomt kring Direktorsvillan och ligger i anslutning till såväl viktiga friyterum som Lövholmsparken, skolgården och kyrkogården som intill flera viktiga gångstråk.



De publika och halvpublika byggnaderna utgör tillsammans väl omhändertagna allmänna mötesplatser och blir det fysiska uttrycket för samhällelig närvaro i stadsdelen, något som programmet tryckt på som viktigt för den sociala sammanhållningen och tilliten i området. För att framhäva de publika byggnadernas betydelse i stadsrummet ska dessa ges ett eget uttryck med en stark identitet som överordnar sig de kringliggande bostadskvarteren. Skolan, M-huset och kv I formar därför större volymer med andra krav på gestaltning och fasadmateriell. Förskolan däremot är både till volym och gestaltning mer tillbakadragen och ska anpassas efter kulturmiljön. I form och placering skiljer den dock ut sig mot sina bostadshusgrannar.

M-huset och skolan utgör planområdets mobilitetshubbar som samlar områdets bilpool, besöksparkering och mobilitetstjänster. Alla fyra publika byggnader föreslås få bottenvåningar med en öppen karaktär och ett innehåll som bidrar till upplevelsen längs gatan samt tydligt annonserade entréer. I M-huset och kv I som också innehåller bostäder och garage säkerställs den publika bottenvåningen genom en användningsbestämmelse.

M-huset och kv I ska ha åtkomliga tak som kan utnyttjas av verksamheten och/eller allmänheten. I M-huset regleras detta med utformningsbestämmelse och här ska detta understödjas av att publika lokaler också läggs på taket, vilket regleras med användningsbestämmelse.

Följande gestaltungsprinciper gäller publika och halvpublika byggnader.

För skola och idrottshall gäller gestaltungsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f7:

- Fasader på skolbyggnaden ska utformas i tegel undantaget översta våningen som ska utformas med träfasad.
- Fasader på idrottshallen ska utformas i natursten.
- Huvudentré ska vara genomgående och uppglasad för att möjliggöra genomsikt från gatusida till skolgård.
- Skolbyggnadens översta våning ska vara indragen 2,5 m från fasad mot gata och 2,0 m från fasad mot skolgård.
- Bottenvåningen mot gata ska utformas med en hög grad av öppenhet såsom exempelvis uppglasade entréer och fönster.
- Huvudentré till skola och idrottshall ska markeras med ett vertikalt raster som är minst 3,2 meter högt.
- Idrottshallens tak ska i huvudsak utformas för att kunna användas som friyta på skolgård.

För förskolekvarteret gäller gestaltungsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f8:

- Byggnad ska utformas med träfasad.
- Tak ska utformas med sadeltak.
- Utvändiga trappor från förskolegård till våning 1 får finnas och integreras i fasadutformningen. Trapporna ska ligga inom byggrätten.

För M-huset i kv A gäller gestaltungsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f9:

- Byggnad ska utformas med fasader mot gata i natursten med accenter i trä och cortén.
- Fasad på lägre del mot gård (I-II vån) ska utformas med fasader i trä.
- Takvåning ska användas för centrumändamål, och kan utöver detta även användas för gemensamhetslokaler och odling.
- Takterrass för gemensam användning av de boende ska anordnas om minst 50 kvm. Utöver detta ska publik takterrass anordnas.
- Upphöjd gård/terrass en våning upp ska nås med utvändigt trappa från marknivå. Trappan ska integreras som ett lekfullt element i utformningen.

För kvarter I gäller gestaltungsprinciper som regleras med utformningsbestämmelse f10:

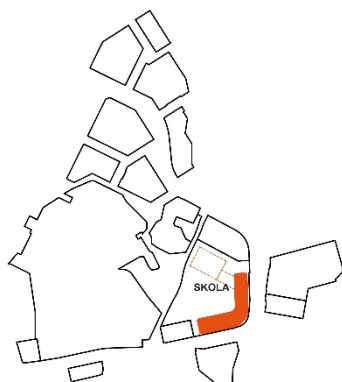
- Byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.
- Översta våningen får endast nyttjas för bostadskomplement, gemensamhetslokaler och utrymme för odling.
- Byggnad ska utformas med fasader av trä samt med längsgående balkonger med raster, arkad och plats för växtlighet. Sockelvåning får utföras i natursten, skiffer eller trä.
- Byggnad ska utföras monokrom i huvudsak i röd färg.

Skola och idrottshall

En ny grundskola föreslås i vad som idag kallas Ekbacken, mitt emot det framtida Berga torg och det nya lokala centrumet. Skolgården kommer att anläggas i Ekbackens uppvuxna naturmiljö och slutta ner mot den nya skolbyggnaden som med sin böjda form både omsluter skolgården och följer gaturummet.

Skolan planeras för förskoleklass till årskurs 9 för 900 elever, 3 paralleller, samt anpassad grundskola för 30 elever, och en fullstor idrottshall. Under skolan planeras för ett garage för besökare och boende i området.

Skolbyggnaden sträcker sig utmed Nils Lövgrens väg och nya huvudgatan och huvudentrén ligger i den svängda mittendelen och vänder sig mot Berga torg på motstående sida av huvudgatan. Skolans särdrag kommer av den rundade form som följer Nils





Fasadutsnitt med entré till idrottshallen. Bild: Niras.

Lövgrens väg. Denna förstärks ytterligare genom rundning av hörnen på skolan gavlar mot gata och gård.

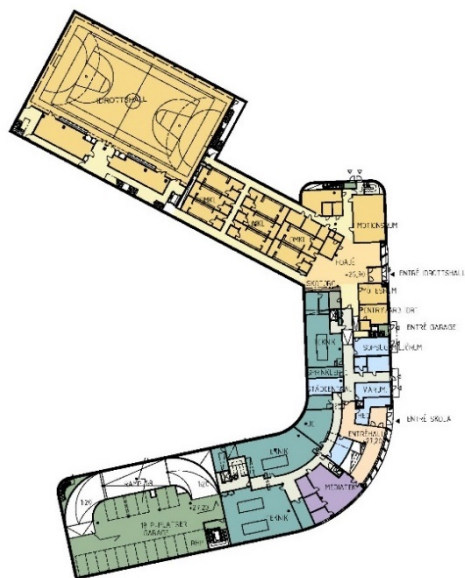
Byggnaden har ett robust fasadmateriäl i form av tegel. I bebyggelseförslaget föreslås rött tegel på större delen av fasaden, samt ett ljusare vitgrått glaserat tegel på entréväningen som ger en sockel mot huvudgatan. Skolan och idrottshallens huvudentréer markeras genom höga vertikala raster i plåt. Den översta, indragna, våningen föreslås få en träfasad. På gårdssidan går det röda teglet ända ner till gårdsytan.

Entrépartier, fönster och övriga detaljer föreslås utföras i varm träkulör och utvalda detaljer i trä. In mot gården föreslås dessa träinslag kompletteras av träspaljéer utmed vissa väggar.

Första våningen som vänder sig ut mot huvudgatan blir i valda delar väl uppglasad med aktiviteter som signalerar skolans karaktär och liv på insidan. Lämpliga funktioner är t.ex. bibliotek och matsal samt andra lokaler som kan tänkas användas kvällstid. I förslaget blir entrétrappan och biblioteket ett centralt motiv, där även biblioteket kan spilla ut i bokhyllor utmed trappan och dess sittgradänger som inbjuder till vistelse och aktivitet.



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



Fasader och plan för skolan.
Överst fasad mot huvudgatan.
Under till höger idrottshallens synliga
fasad mot gården. Under till vänster
entréplan. Bilder: Niras.



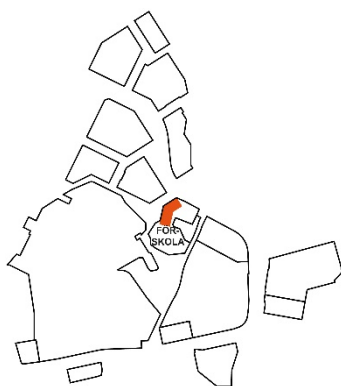
I norra delen av entréväningen skapas en entré till idrottshallen. Idrottshallen görs fullstor med läktare, bokningsbart föreningscafé och motionsrum mot gatan. Själva hallen ligger under mark i del av den norra skolgårdsytan, och skapar en plan yta på sitt tak för aktiviteter som anknyter till den övre delen av skolgården i väster. Hallen ligger i suterräng och kommer endast synas som stödmurar av natursten i landskapet med ett glasat entréparti infällt i muren intill läktarna en trappa upp.

Under skolan anläggs en mobilitetshub i garage med ca 100 parkeringsplatser, bilpool och cykelpool, se vidare under rubrik *Mobilitet och parkering*. Infart till garaget sker i den västra gaveln av skolbyggnaden och garaget nås från två publika gång-entréer från Nils Lövögens väg.

Förskolan

På tomten tillhörande den äldre direktorsvillan planeras en av områdets nya förskolor. Villan är i gott skick och bidrar till en välgörande småskalighet i miljön. Den har nyligen använts som förskola och gården har stora kvaliteter med uppvuxna träd. Kvarteret utvecklas i och med planen för att kunna innehålla förskoleverksamhet med upp till sex avdelningar (108 barn).

Den nya förskolebyggnaden placeras som en vinklad flygelbyggnad i tomtens nordvästra hörn. Förskolebyggnadens vinkel samspelar med villans form och ger en omfamnande känsla in mot gården. Byggnaden placeras ända ut i kvartersgräns mot nordväst vilket skapar en stadsmässig karaktär mot angöringsgata och huvudgata. Placeringen har även fördelen att gårdsyten blir så stor och överblickbar som möjligt för att effektivt kunna nyttjas som förskolegård. Byggnadens ena gavel vetter mot huvudgatan, de stora glaspartierna i bottenvåningen



fungerar som ett skyltfönster för verksamheten utåt och bidrar till en mer levande gatumiljö.



Sektion genom förskolan, till vänster lokalgatan och gården till höger. Befintlig byggnad syns som kontur. Bild: Brunnberg & Forshed.

Tomtens kuperade terräng tas upp i byggnadens form och hela byggnadens östra sida förslås utformas som ett trappsystem från vilket barnen kan uppleva gården och villan ovanifrån. Trapporna föreslås utformas på ett lekfullt sätt med rutschkana, klättergrepp och utkiksgluggar. Trappsystemet på byggnadens östra sida bidrar även till att skapa djupverkan i fasaden och ger ett skuggspel inne i förskolans rum. Bottenvåningen har två nivåer, vilket gör det möjligt att ha entréer i markplan både från gården och angöringsgatan.



Fasad mot väst/ Lokalgata, 1:400



Fasad mot öst/ Gård, 1:400



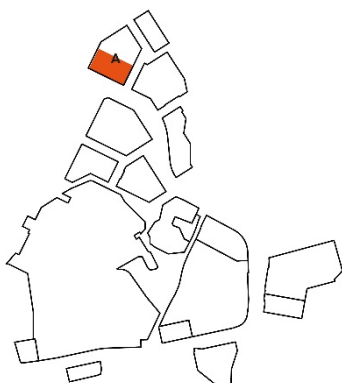
Fasader förskolan, den övre fasaden är mot lokalgatan i nordväst, fasaden i mitten är mot gården i sydöst, nedre fasaden är mot huvudgatan i öst. Övre bilden till vänster visar ett fasadutsnitt. Förskolan syns även på bild på sidan 26. Bild: Brunnberg&Forshed

Den nya byggnadens fasad ska vara i trä och även stomme och bjälklag föreslås utföras i trä. Fasadernas detaljering varierar mellan våningsplanen i form av träribbor med olika distans eller dimensioner. Fasadpanelen föreslås utföras infärgad med bets eller målad med slamfärg så att träets struktur förblir synlig. De två flyglarna målas/ betsas i en kulör medan trappvolymen skiljer ut sig i nyans eller kulör. Trappornas räcken är genomsiktliga för att bidra till djupverkan och skuggspel på fasaderna. Den nya förskolebyggnaden färgsätts för att harmoniera med den befintliga Direktorsvillan och omgivande befintlig bebyggelse. En varm färgskala i ockra knyter an till villans gula kulör och samspelar fint med de vita träradhusen och tegelbyggnaderna som finns i området. En starkare färgskala ger byggnaden en tydlig karaktär mot omgivande ny bebyggelse i Kv E och H trots den låga skalan. Förskolan utformas med svagt lutande sadeltak vilket föreslås kläs med plåt med integrerade solceller.

M-huset i kvarter A

M-huset är ett hus för möten, miljö och mobilitet. Flera M-hus kommer i framtiden att finnas runt om i stadsdelen. De ska fungera som lokala samlingspunkter med mobilitetshubbar (som skapar dagliga rörelsemönster till och från byggnaderna) och publika lokaler av olika slag. M-huset i denna etapp föreslås få ett offentligt innehåll som dels vänder sig till barn och unga, dels skapar plats för återbruk, mobilitetsåtgärder och lärande.

Hela bottenvåningen mot gatan är förhöjd och innehåller publika lokaler. In mot gården kan den extra höjden och naturliga höjdskillnader nyttjas för att skapa två våningar och här ligger en tillkommande förskola med 4 avdelningar. Förskolans entréer ligger mot gården. Den inre delen av byggnadens markplan utgörs av ett parkeringsgarage där infart sker från lokalgatan på den sydöstra sidan av kvarteret.



Sektion genom kv A, huvudgatan till vänster. Bild: Brunnberg&Forshed.

Ovanför de publika lokalerna och garaget planeras bostäder i fem våningar. Bostäderna föreslås vara kollektivbostäder med ett fokus på gemenskap som passar ihop med M-husets idé. En form av kollektivboende med mindre privata enheter med eget rum och badrum samt kollektiva funktioner som t.ex. gemensamt kök.

På takvåningen finns utrymme för gemensamhetslokaler och terrasser för de boende, men också publika lokaler för lärande och knuten till dessa en publik terrass. Takets gestaltning ger byggnaden ett avslut och annonserar taket som en publik plats i stadsdelen. Taken på takbyggnaderna föreslås få ett starkt formspråk inspirerat av dess tekniska funktion med solcellspaneler. På plan 2 in mot gården finns ett takgårdsplan med plats för uteplatser för intilliggande lägenheter samt cykelparkering. På plan 1 mot gården finns ett takgårdsplan som rymmer mindre gård för förskolan samt gårdsyta för lokaler i M-huset.



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

M-huset får en stark karaktär och ett eget uttryck som avspeglar dess multifunktionella innehåll. In- och utskjutande volymer är ett återkommande formmässigt tema för huset, som förstärks med materialskiftet. Bottenvåningen ska gestaltats som öppen och inbjudande med många och tydliga entréer. Huvudentrén till M-huset och dess publika takterrass ges ett tydligt uttryck som markeras med ett avvikande material. Gestaltningen av bottenvåningen tål förändring över tid vilket medger flexibilitet i M-husets program och användning.



Byggnaden får ett uttrycksfullt fasadmateriell utåt; skiffer, corténplåt och trä. Balkonger föreslås utformas indragna och i större partier för att bidra till byggnadens volymindelning. Förslaget föreslås få en fasadkomposition med en karaktär inspirerad av magasinsbyggnader. Fasadmaterialet inåt gården är trä och i fasaden integreras trappor som leder upp till gårdsytorna på plan 1.



Fasader M-huset. Till vänster fasad mot huvudgatan och till höger fasad mot gården. Övre bild till vänster visar ett fasadutsnitt mot huvudgatan. Bilder Brunnberg och Forshed.

Kvarter I

Kvarter I har en central placering i området vid ett framtida torg och mitt emot skolan. Här planeras en friliggande byggnad med ett trygghetsboende för äldre och ett fokus på odling och grönska. För att anknyta till platsens betydelse har hela bottenvåningen mot framtida torg och allmän gata krav på lokaler för centrumändamål och gestaltningen här tillåts vara uttrycksfull. Byggnaden utgörs av en fristående volym i sex våningar plus en takvåning. Byggnadsvolymen omgärdas av en balkongzon på alla fyra sidor, byggrätten regleras genom bestämmelse f15 att den yttersta ytan för volymen endast nyttjas för öppenarea (OPA). Balkongzonen föreslås bäras upp av en öppen pelarstruktur med klättrande växter som ger en grön fasad och tillsammans med odlingen på taket understödjer den gröna miljö som eftersträvas i Stora Sköndal och kommer ge det framtida torget en distinkt karaktär.

Balkongzonen har två olika djup som sätts på vartannat våningsplan vilket ger bra ljusförhållanden och utrymme för både odling och umgänge. Den inre skyddade fasaden ska utföras i trä och även pelarstrukturen föreslås i trä. Byggnadens båda fasadliv (balkongfront och bakomliggande fasad) föreslås färgsättas monokromt i falurött. Den översta våningen dras in från underliggande fasad och får inte samma balkongzon som övriga

våningar – i stället nyttjas del av taket för terrass. Denna indragna takvåning ger plats för gemensamma lokaler i anslutning till den gemensamma terrassytan.

En genomgående entré ger genomblick från torget mot gården och medger tillgänglig angöring från norr. Byggnaden byggs under med garage, vilken har sin infart från öster. Vid uppförandet av byggnaden behöver angöringsvägen öster om volymen byggas om för att åtkomst ska kunna ske. Angöringsvägen ligger utanför planområdet, inom kvartersmark. I kommande etapp öster om denna anläggs en permanent angöringsväg. Garageinfart får placeras på en lägsta nivå på +26,4 över nollplanet, utifrån den översvänningsrisk vid skyfall som finns på platsen. Lägsta nivå för garageinfart och lägsta nivå på överkant golvbjälklag i bostadsrum regleras med planbestämmelse.



Fasadutsnitt kv I. Bild: Vardag arkitekter.



Illustrationer Kvarter I.
Till höger: Vy mot det framtida Berga torg och byggnaden.
Nedan till vänster gavelfasad mot huvudgata. Nedan till höger: fasad mot Berga torg.
Bilder: Vardag arkitekter



Gårdar

Gårdarna i de nya kvarteren är tänkta att vara tilltagna och gröna samt fylla en social funktion med plats för både möten, lek och vila. Storleken bestäms av strukturen och kvarteren har därför olika förutsättningar. Gårdarnas markhöjder ska anpassas i höjd till kringliggande markhöjder på allmän plats, både av estetiska skäl men också för att möjliggöra att boende och besökare kan röra sig mellan gård och anslutande allmän plats.

Komplementbyggnader möjliggörs till viss grad inom bostadsgårdar. I övrigt regleras gård med prickmark eller ringprick där gården kan underbyggas av garage. Det är möjligt att uppföra mindre skärmtak över uteplatser och cykelparkeringar. Parkering medges där så anges specifikt på plankartan, samt inom användningen QB och för rörelsehindrad. På gårdar med stora nivåskillnader (kvarter D, E, F, H samt skolan) tillåts att murar uppförs med en högsta höjd på 1,5 meter. Naturelement som markanta berghällar och träd bör bevaras och där det är särskilt viktigt har träd försetts med skydd mot fällning. Gårdarna kompletteras med takterrasser i de flesta kvarter.

Längs lokalgator och i vissa lägen längs huvudgatan finns förgårdsmark. Denna ska avgränsas mot gatan med låg mur, kant eller fris i avvikande material för att tydliggöra gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. I vissa lägen sluttar gatorna kraftigt och murar behöver anläggas för att hantera nivåskillnaderna. Den låga muren närmast gata får vara maximalt 0,85 meter hög. Innanför denna får mur till uteplats uppföras, med en maximal höjd om 1,9 meter.

Gårdarnas gröna kvaliteter understöds av krav på grönytefaktor (GYF). För underbyggda gårdar är kravet 0,6 och för övriga gårdar är kravet 0,8. Stockholm stads modell för GYF används för uträkningen av faktorn och GYF-kravet följs upp av markägaren som del av avtalet mellan dem och byggaktörerna. Alla förslag till gårdsutformning når upp till kraven.

Gestaltungsprinciper som ska följas för bostadsgårdar redovisas nedan följt av redovisningar av utformningsförslag för kvarterens gårdar och för skolgård samt förskolegård.

Följande generella gestaltungsprinciper gäller för nya bostadsgårdar kv B-D och regleras med utformningsbestämmelse f11:

- Gårdar öppna mot park i öster (kv B-D) ska avgränsas mot parkmark av häck, mur, staket eller liknande som skapar en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Mur eller staket ska vara högst 0,9 meter höga (mätt från markhöjd i park).

Följande gestaltungsprincip gäller som utformningsbestämmelse på skolgårdar och förskolegårdar (ej kv A) och regleras genom bestämmelse f12:

- Skolgården/förskolegården ska utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Kv A

Gården i kv A delas av boende och kvarterets förskola och en större del av gården utgörs av förskolegård. Den del av gården som är till för de boende föreslås ramas in av växtlighet som skapar bersåer och lugna vistelsezoner. På plan 2 i M-huset finns en takplansgård som nås av de boende i den delen.

Cykelparkering föreslås i gårdens nordöstra hörn och i det inre minst solbelysta hörnet i koppling till portiken samt på taket av plan 2 i M-huset.



Illustrationsplan Gårdar kv A-C. Bild: Land

Förskolegården är planerad för 20 kvm/barn fördelat på en större gård i markplan samt en mindre gård på takterrass på plan 1. Den mindre gården kan nås både inifrån förskolans lokaler samt via yttre trappor från det nedre gårdsplanet. Gårdens olika nivåer föreslås utnyttjas för lek där trapploppet mellan planen adderas med rutschkanor av olika höjder. Förskolegårdens möte med lokalgatan har en naturlig karaktär med många träd i olika storlekar och friväxande buskar. Växtval görs för att främja biologisk mångfald och bärande träd och buskar prioriteras. Gårdsgrönskan bidrar till lokalgatans grönska och främjar naturlek på gården. Den sörjer även för omhändertagande av dagvatten. Den inre delen av förskolegården har större ytor för aktivitet och rörelselek. Närmare byggnaden finns plats för lärande och odling.

Kv B

Kvarter B har en begränsad gård som föreslås delas upp i två zoner – en mer urban del mot lokalgatan med sittmöbler och cykelparkering och en inre del som gestaltas mer naturligt med blommande och bärande växter samt gräsmatta med plats för lek och vistelse och småbarnslek. Den begränsade gårdsytan kompenseras av närheten till Platåparken och Platåpromenadens natur. Gränsen mellan gård och park ska vara markerad och föreslås utföras i en mur av staplad ved som också har funktion av faunadepå. Förgårdsmarken mot lokalgatan gestaltas med tydlig grön karaktär med yvig växtlighet och träskärmar som tydliggör gränsen samtidigt som de tillåter viss genomsikt. Träskärmarna skapar även avskärmning till uteplatser för lägenheter i bottenvåningen.

Kv C

Bostadsgården i kvarter C omgärdas av både en halvsluten kvartersbebyggelse och lägre punkthus. Det större inre gårdsrummet föreslås få en central öppen gräsmatta som omgärdas av mer programmerade delar. Invid bostadshusen föreslås privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning. Mot Platåpromenaden föreslås en ytterligare gemensamhetslokal i form av ett växthus och kring denna odlingslådor, lekytor, sittmöbler och planteringar. Gården ska avgränsas mot stråket med mur, staket eller häck. Mot återvändsgatan i söder föreslås ett cykelhus med servicestation för cyklar.

Kv D

Gården i kvarter D ligger mellan huvudgatan och Östra Platåpromenaden vilket innebär att gården måste ta hand om påtagliga höjdskillnader. Mellan husen föreslås hårdgjorda entréplatser, med cykelparkering och en mer urban karaktär närmast huvudgatan, för de två nedre husen utgör entréplatsen också den tillgängliga angöringen till kvarteret (det övre huset nås tillgängligt från lokalgatan). Innanför entréplatsen finns gårdarnas vardagsrum för vistelse och lek, varifrån marken sedan på ett naturligt sätt ansluter till östra Platåpromenadens nivå.

Kv E

Kvarter E är möjligt att underbygga med garage. Under planskedet har det funnits osäkerhet om garaget behöver anläggas och därför redovisas här två möjliga alternativ, ett där gården är underbyggd och ett alternativ där gården inte är underbyggd. Detaljplanen möjliggör båda alternativen. Vilket som genomförs beror på möjligheten att anlägga ett eller två plan garage under kvarter G. Osäkerheten i denna fråga ligger i mängden sulfidförande berg som finns under kvarter G, vilket kommer säkerställas inför genomförandeskedet.

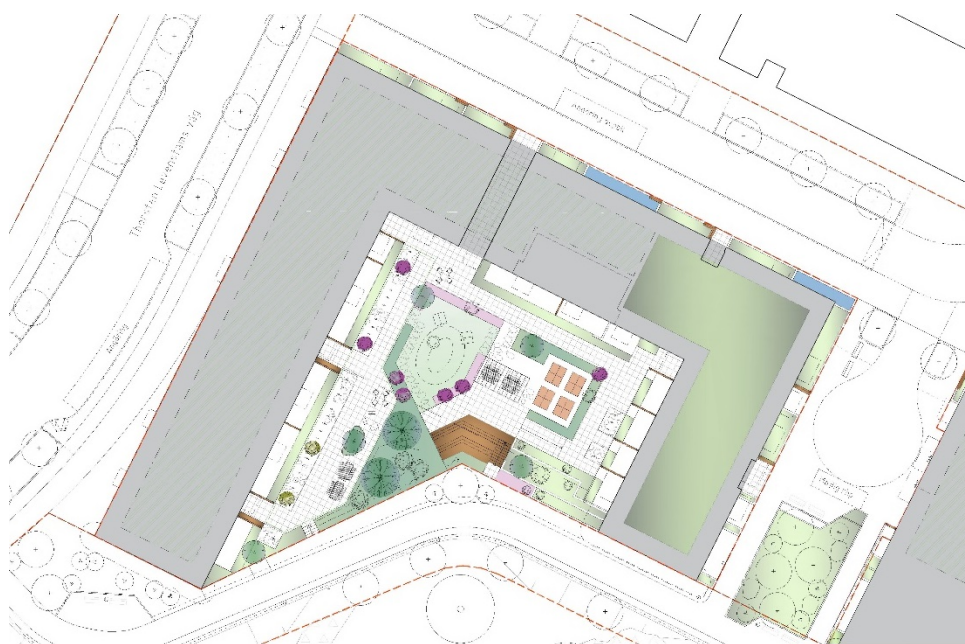
Kvarterets gård öppnar sig mot sydväst vilket ger den goda solförhållanden. Gården anpassas mot marknivåer på allmän plats längs södra Platåpromenaden och ansluter i höjd till denna, i delar behövs slänter anläggas. Gården avgränsas mot det allmänna stråket med naturlika planteringar. En rörelse genom gården är möjlig från det allmänna stråket, genom gården, ner via trappa till lokalgatan vid förskolan. Gårdsrummet föreslås få en central öppen gräsyta med naturlika planteringar med möjlighet för social samvaro, lek, vistelse och viss aktivitet. Det gröna gårdsrummet omgärdas delvis med en sittkant. Intill bostadshusen föreslås privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning.

Illustrationsplan gård kvarter D.
Nedan illustrationsplan gård kv E,
till vänster utan underbyggt garage.
Till höger är gården underbyggd
med 2 våningar garage. I båda
alternativen möter gården allmän
plats i nivå. Bild: LandArk



Kv F

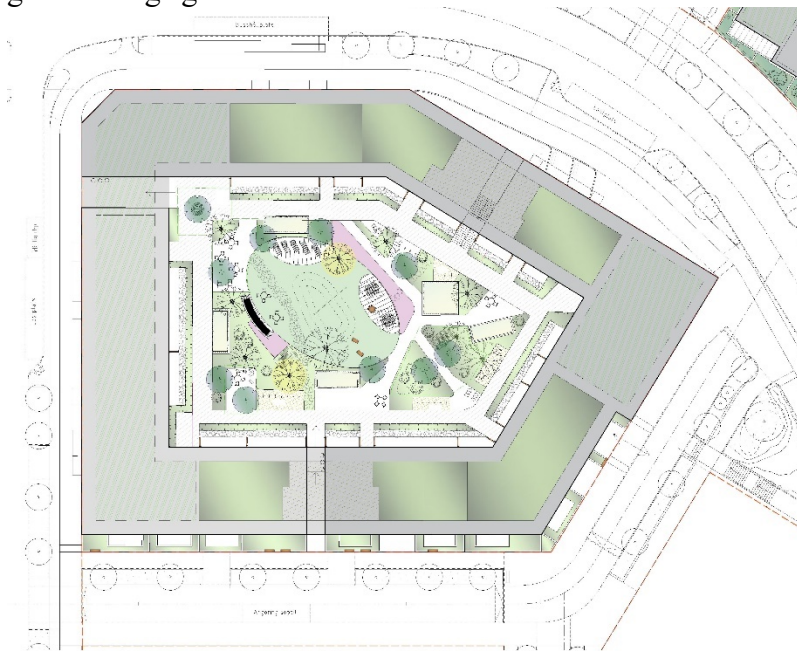
Kvarteret öppnar sig mot syd och södra Platåpromenaden vilket ger den goda solförhållanden. Gården avgränsas mot det allmänna stråket med naturlika planteringar. Gården är delvis underbyggd av garage. Underbyggnadsrätten är avgränsad för att möjliggöra en nedtrappning av gårdens höjdnivåer mot Platåpromenaden och möta denna i nivå. I norra delen av gården föreslås en genväg genom gården och vidare genom en portik och ut mot lokalgatan. Gården har flera nivåer som ger möjlighet till flera mindre sociala rum, med olika karaktär och naturlika planteringar. Inom kvarteret fördröjs dagvatten i lågpunkter. I den sluttande naturlika planteringen mot Platåpromenaden finns lågpunkt för dagvattenhantering. Mot lokalgatorna i norr och öster har kvarteret förgårdsmark som nyttjas för grönska, dagvattenhantering eller entréplats



Illustrationsplan gård kvarter F. Bild: LandArk.

Kv G

Kvarterets gård är underbyggd av garage, eventuellt i flera våningar. Den kringbyggda gården har tre portiker ut mot gata. Gården har en stor central samlande grönyta med planteringar med många möjligheter för social samvaro. Intill bostadshusen föreslås privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning. Intill entréer från trapphus mot gården förslås mindre sociala rum för vistelse och med lekmöjlighet. På gården anläggs en byggnad för gemensam entré och trappa ned till garaget. Mot lokalgatan i söder finns bredare förgårdsmark som nyttjas för uteplats och grönska. Då lokalgatan lutar kraftigt används förgårdsmarken för att ta upp höjdskillnaden med flera nivåer där murar delar upp dessa för att möjliggöra en lägre skala i mötet mellan mur och gående längs gatan.



Illustrationsplan gård kvarter G. Bild: LandArk.

Kv H

De tre byggnadernas placering längs huvudgatan i norr skyddar den lugna gården i söder. Höjdskillnaden från huvudgatan är nästan 9 meter och skapar upplevelsen av en upphöjd gård. Topografin föreslås gestaltas med trappor och ramper som läggs som ett raster över den befintliga terrängen. Befintliga träd på gården bevaras och i gestaltungsförslaget skapas flera vistelsezoner/uteplatser och lekytor. Odlingsmöjligheter föreslås finnas på gården i pallkragar och växthus, samt på balkonger och uteplatser. Gården angränsar mot skolgården. Släppen mellan husen ger möjlighet för sikt och rörelse från gården mot gatan, samtidigt som släppen skapar mötesrum och möjligheter för social samvaro. Släppen bidrar till en grön länk av vegetation från befintlig natur på gården till huvudgatans planteringar. I det

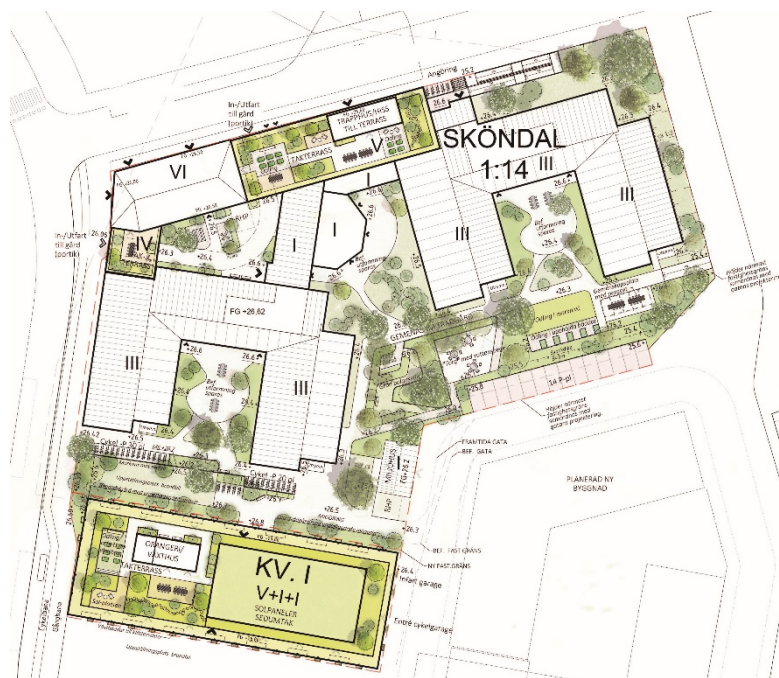
östra mellanrummet skapas en liten torgmiljö i gatans nivå, för vistelse och grönska som även anknyter till kyrkogårdens allé mitt över gatan.



Till vänster sektion från gata, genom byggnad och genom gården för kv H som visar kvarterets topografi. Till höger illustrationsplan gård. Bild: Tengbom.

Kv I och Sköndal 1:14

Kvarter I fungerar som ett komplement till Villa Skönviken (fd Villa Sköndal/Villa Drevviken) och har anvisats till ägaren av dessa. Vissa funktioner i gårdsmiljön kan därmed enklare samordnas mellan befintliga byggnader och de tillkommande. Den begränsade gårdsytan för boende i kv I kompenseras av att alla bostäder får generös balkong med odlingsmöjligheter och tillgång till takterrass (också den med odlingsmöjligheter). Det finns en direkt koppling mellan gård och takterrassen genom trapphuset. Växtbäddar planeras på marken runt balkongzonen från vilka växter kan växa upp längs balkongfronterna. Uppställningsplats för brandbil ordnas norr om byggnaden på armerad gräsmatta samt behöver även finnas söder om byggnaden. I initialt skede sker det på befintlig kvartersmark, i kommande etapp anläggs ett torg där uppställningsplats behöver integreras.



Illustrationsplan Kv I och Sköndal 1:14 med Villa Skönvikens tillbyggnad. Bild: Urbio

Tillbyggnaden på Sköndal 1:14 får tillgång till en liten inre gård som fungerar som en delad yta mellan entrén till äldreboendet och det nya bostadshuset. Närmast bostadshuset anläggs ytor med grönska. Den begränsade gårdsytan kompenseras med tillgång till två gemensamma takterrasser för de boende. Längs Villa Skönviken mot huvudgata anläggs en smal yta med grönska för att minska insynen i befintlig byggnad.

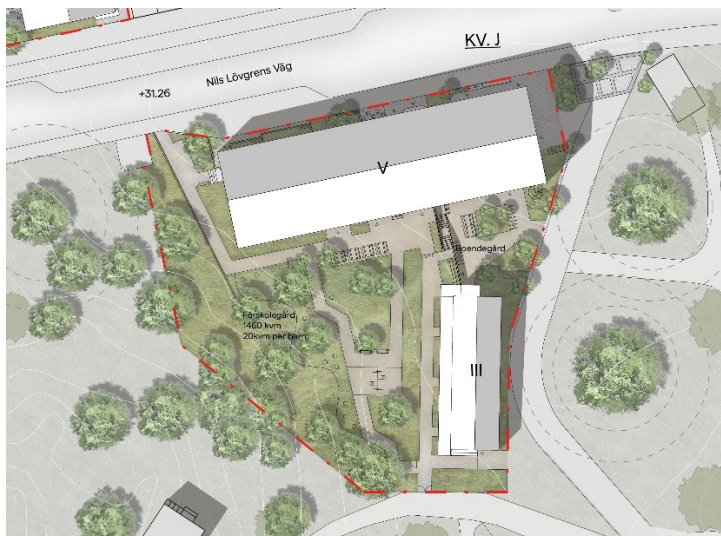
Gården och fastigheten har idag risk för översvämning vid skyfall. Höjdsättningen av den befintliga gården ska ändras så att skyfallsvatten leds från kvarteret mot det provisoriska diket norr om kvarteret. Höjdsättning av gården regleras i plankartan.

Kv J

Gården ska anpassas till befintlig natur och topografi och den befintliga hållmarkstallskogen får skapa karaktär och vara ett rumsbildande element. Inom gården bevaras ett antal värdefulla träd och gårdens gestaltning ska anpassas efter dessa. Mot sydväst gestaltas förskolegården med tema naturlek. Storleken på förskolegården motsvarar 20 kvm/barn. Gården kommer att kunna användas av boende då förskolan är stängd.

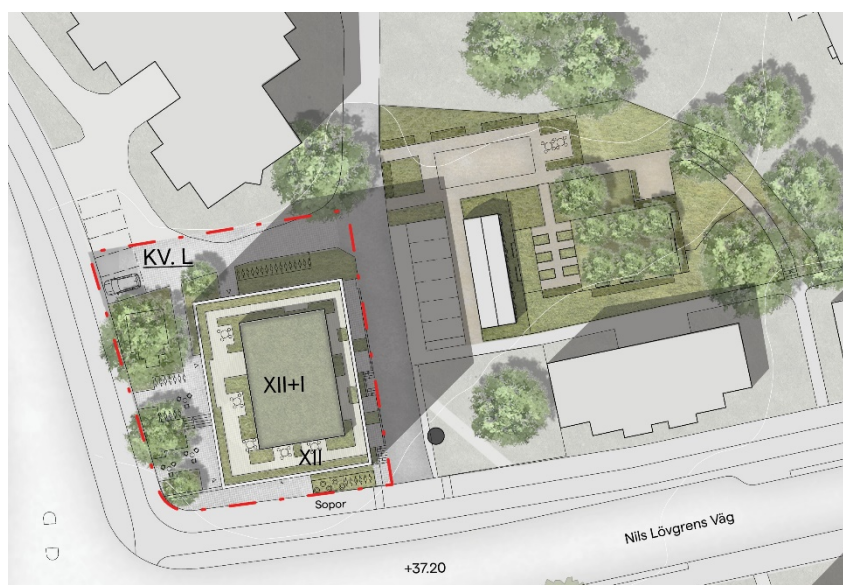
Ett mindre gårdsrum av mer privat karaktär anordnas som entréplats i öster. Mot gatan gestaltas förgårdsmarken som öppen, inbjudande och halvprivat.

Illustrationsplaner gårdar kvarter J och K. Till vänster kvarter K. Till höger kvarter J. Bild: Arkitema.



Kv K

”Fickgården” på kvarter K skapar ett gemensamt grönt gårdsrum med privata uteplatser för lägenheter i bottenplan. Gestaltningen av gården föreslås få en mer ordnad och urban karaktär i mötet med gatan samt bjuder in naturen från norr. Befintliga värdefulla träd bevaras och skyddas. Nyplanterade träd och övrig vegetation ska förstärka platsens karaktär och blir rumsbildande element. Gårdsrummet avgränsas från gatan med ett gårdshus med gemensamhetslokal och växthus vilken blir en social mötesplats för de boende. På östra sidan kvarteret föreslås cykelparkering som avses samnyttjas med skolan.



Illustrationsplan gård kv L. Bild: Arkitema

Kv L

Kvarter L ligger vid entrén till Stora Sköndal och förgårdsmarken mot huvudgatan hamnar i ett publikt läge som föreslås gestaltas som en entréplats med karaktär av parktorg. En befintlig karaktärsskapande ask samt berghäll bevaras. Trappor och ramper föreslås integreras i gestaltningen och kan bilda naturliga gradänger för exempelvis uteservering och informella sittplatser. Upphöjda planteringar skapar både rumslighet och hanterar dagvatten. Inga avgränsningar är tänkta mot de befintliga seniorbostäderna i Kollekten 1 med vilka kvarteret delar en kvartersgata för angöring.

Kvarteret är begränsat till yta och har ingen egentlig bostadsgård. För att skapa bra tillgång till fungerade rekreativ gårdsmiljö för både de nya bostäderna och de befintliga föreslås i stället att en gemensam uteplats anläggs vid en befintlig boulevard öster om kvarteret. Kvarteret har också en gemensam takterrass.

Förskolegården vid Direktorsvillan

Gården har idag stora kvaliteter i form av uppvuxna ekar och inslag av berg i dagen vilket bidrar till värdefulla natur- och lekvärden. Nya inslag föreslås samspela med dessa värden. Grönska i form av buskage och till viss del gräs är tänkta att placeras i gårdens kantzoner. Viss del av grönskan planeras bli tillgänglig för lek medan annan blir otillgänglig genom lägre stängsel eller liknande men bidrar då i stället med rumsliga, naturpedagogiska och sinnliga värden. Dagvattnet leds ytligt till grönytor och lågpunkter för infiltration.



Illustrationsplan förskolegård. På bilden illustreras även kvartersmark kring den befintliga Direktorsvillan. Bild:SWMS

Det finns tre ingångar från omgivande allmän plats till gården. Ingången från angöringsgatan ligger högre och gården nås därifrån via trappa eller ramp. Gården har en yta på 3000 kvm som kan tillgodoräknas som fri lekyta. Förskolan planeras för 6 avdelningar, vilket motsvarar 108 barn. Storleken på förskolegården motsvarar 28 kvm/barn.

Skolgården



Illustrationsplan skolgård. Bild: PE

Skolgården ligger i direkt anslutning till det kulturhistoriska parkstråket och Lövholmsparkens bilfria gröna parkrum. Gården bidrar, tillsammans med förskolegården, till en utvidgning av denna bullerskyddade miljö. Gestaltningen ska utgå från att stora delar av eckbacken med befintliga ekar och berghällar bevaras samtidigt som en fungerande skolgård möjliggörs. Olika plattåer föreslås tillskapas för att kunna skapa zoner för olika åldrar/grupper. Samlande platser, som till exempel amfiteater och en skogsträdgård, är tänkta att bli insprängda i den kuperade terrängen. Idrottshallens tak ska i sin helhet utgöra en användbar yta på skolgården t.ex. för spontanidrott och bidrar med en stor kvalité genom sin plana yta.

Mot kvarter H föreslås en gestaltning med kullar och buskage med lekvärde som även dämpar ljud. Entréer till skolgården kan tillskapas i alla väderstreck och cykelparkeringar föreslås både vid de som angränsar till gatan och de som ligger mot parkstråket. Skolgården kan användas av allmänheten efter skoltid och på lov/helger. Mot gata finns en zon med förgårdsmark som föreslås gestaltas med marktegel, mindre planteringar och sittbänkar.

Skolgården har en friyta (exklusive förgårdsmark mot gata, cykelparkering och förråd) på cirka 9000 kvm vilket motsvarar cirka 10 kvm per barn.

Befintlig bebyggelse som bevaras i planförslaget

Inom planområdet bevaras 18 befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde. Dessa får i planförslaget skyddsbestämmelser som de idag saknar. De 18 byggnaderna får skydd mot rivning (*r*), skydd av kulturvärden (*q*) som omfattar ursprunglig volym, takform, entréer, fönster och eventuellt andra för värdet viktiga byggnadsdelar samt varsamhetsbestämmelser (*k*) som syftar till att bibehålla de värdebärande karaktärsdragen till sin utformning.

Vid vård och underhåll av skyddad bebyggelse och/eller byggnadsdelar ska likadana metoder och material användas som vid uppförandet eller när den ursprungliga delen tillverkades. I de särskilda fall då del av eller hela byggnadsdelar måste bytas ut ska de tillverkas som korrekta kopior av de ursprungliga/befintliga. Mer omfattande underhållsåtgärder ska ske i samråd med antikvarisk sakkunnig.

De flesta byggnader är uppförda som bostäder och fortsatt ursprunglig användning är att föredra för att bevara det kulturhistoriska värdet. För att utöka flexibiliteten i planen men också öka förutsättningarna för ett bevarande av byggnaderna i de fall bostadsändamålet blir svårt att upprätthålla i en eller flera av byggnaderna har dock alla småhus fått användningsbestämmelsen *Q Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden* kompletterad av användningsbestämmelsen B. Den stora fd centralanläggningen i Skogsbyn numera kallad Magnoliabyggnaden får dock användningsbestämmelserna *R Besöksanläggning*, *D Vård*, *S Skola (inklusive förskola)*, *C Centrumändamål* och *B1 Bostäder*.

Avseende bostäder är syftet att bekräfta de ytor som idag används som studentbostäder och användningen begränsas därför till maximalt 400 kvm.

Eftersom det inte bara är byggnaderna i sig utan helhetsmiljön inklusive mark och landskapselement som utgör den värdefulla kulturmiljön har även marken kring de skyddade byggnaderna fått skydd genom bestämmelser om markens anordnande och vegetation (*n*). Här ingår bestämmelser om markplaneringen, träd och murar.

Planen omfattar också fem nyare byggnader som inte får skyddsbestämmelser men nya ändamålsenliga planbestämmelser.

På kommande sidor beskrivs de byggnader som har fått skyddsbestämmelser i planen samt deras värdebärande karaktärsdrag vilka enligt bestämmelserna *k1* respektive *k2* ska bibehållas. Beskrivningarna inklusive karaktärsdragen är för alla byggnader förutom Prästlängan tagna ur den vård- och underhållsplan som upprättats för bebyggelsen.



Numrering av de byggnader som fått skyddsbestämmelser i detaljplanen. För att underlätta korsläsning har byggnaderna här samma numrering som i Vård- och underhållsplanen framtagna av Nyréns. Bild: Nyréns.



Magnoliabyggnaden

Byggnad nr 22 Centralanläggning Skogsbyn Thorsten Levenstams väg 2–10

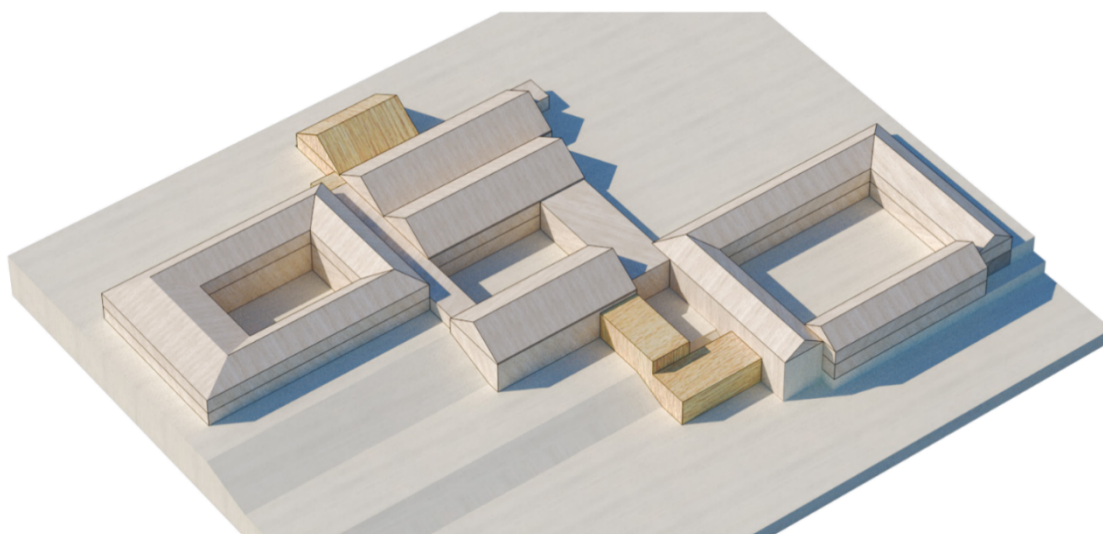
Skogsbyns centralanläggning uppfördes i mitten av 1960-talet med tydliga referenser till medeltida klosterarkitektur. Arkitekt var Gösta Åbergh efter vinst i arkitekttävling. Funktionerna sam-

lades kring tre gårdar. Runt den södra gården låg sjukhemmet i tre plan varav de två översta inrymde boende i mestadels enkelrum och det nedersta bifunktioner och ett litet kapell. Runt den mellersta gården samlades restaurangkök, matsalar, en samlingssal och gästhemmets entré och sällskapsrum. Runt den norra gården låg gästhemmet i tre plan. Trädgårdsarkitekten Ulla Bodorff utformade park- och trädgårdsmarken i hela Skogsbyn. Bodorff gestaltade också gästhem-, sjukhem- och serviceanläggningens tre innergårdar i japansk trädgårdsstil.

Idag används Magnoliabyggnaden till bland annat intensivvård, samlingssal, storkök och restaurang samt förskola och ett mindre antal studentbostäder. Förskolan Borgen med plats för 144 barn (9 avdelningar) planeras vara kvar och blir en av planområdets fyra förskolor.

En tillbyggnad på norra sidan har kommit till under 2019 vilken rymmer en matsal/restaurang.

Utvecklingsmöjligheter i planen



Modell av Magnoliabyggnaden med skissad tillbyggnad och den nya redan byggda matsalsbyggnaden illustrerade i avvikande kulör. I modellen syns hur tillbyggnaden trappar sig upp i slutningen och hur den skapar ett nytt atrium mellan sig och den befintliga byggnaden. Atriumlösningen innebär att mycket av den befintliga fasaden fortsatt kommer bli synlig och avläsbar.

Bild: Ebab.

I planen medges flera användningar av byggnaden för att huset ska kunna ha kvar sin centrala multifunktionella roll i stadsdelen. Idag ligger huvudentrén till anläggningen vid det nya Magnoliatorget på byggnadens nordvästra sida flankerad av matsalstillbyggnaden. Den sida som vänder sig mot Lövholmen och Stora Sköndals mer centrala delar har idag karaktär av en baksida. För att möjliggöra att Magnoliahuset även i framtiden kan ha en samlande roll i stadsdelen föreslås en utbyggnads-

möjlighet i syfte att ge byggnaden en mer utåtriktad utformning även åt den sidan. En byggrätt för detta införs i planen.

Byggrätten medger en tvåvåningsutbyggnad som trappar sig upp och är utformad så att en tillbyggnad skulle skapa ett atrium mellan nytt och gammalt – en ny mindre version av de klosterlika innergårdar som finns i den befintliga byggnaden.

Med hänvisning till det kulturhistoriska värdet i den befintliga byggnaden är det viktigt att tillbyggnaden ges en ambitiös gestaltning samt anpassas till de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena. En utformningsbestämmelse (f16) har lagts in i plankartan för att förtydliga detta.

Utformningsbestämmelsen reglerar även att bottenvåningen mot sydöst ska innehålla en publik entré till Magnoliabyggnaden.



Perspektiv över föreslagen tillbyggnad till Magnoliabyggnaden. Bild: Ebab.

De värdebärande karaktärsdragen som listas i det här stycket är de som hänvisas till i plankartan under varsamhetsbestämmelse k2

Värdebärande karaktärsdrag Magnoliabyggnaden (hus 22)

- Den övergripande uppbyggnaden av anläggningen i tre gårdar kringbyggd med tegellängor och låga förbindande entrébyggnader i trä.
- Den sakliga och återhållsamma tegelarkitekturen. Röda tegelfasader i munkförband. Raka och stickbågiga tegelvalv ovanför fönster och dörrar. Sned takfot i tegel. Inklädd fotränna av plåt som noggrant följer takfallens form. Fyrkantiga stuprör. Flacka, stora sadeltak täckta med enkupigt tegel med variation i bränningen.
- Förbindande lågdelar med mörkbetsad panel på förvandring. Stående vitmålade enlufts-fönster på rad. Platta motfallstak. Endredörrar klädda med samma typ av panel.
- Stora trekantiga takkupor på sydöstra takfallet till tegellängan som utgör restaurangens matsal.

- Vitmålade inåtgående träfönster i olika format med inåtgående bågar. Enlufts-fönster i öppningar med raka valv med en båge eller mötande bågar. Tvålufts-fönster i öppningar med stickbågiga valv. Vitmålade inåtgående fönsterdörrar samt fönster med bröstningar av liggande vitmålad träpanel mot gårdar och i vissa öppningar i yttre fasader.
- Burspråk och utbyggnad till det f.d. gästhemmet med vitmålade stående enlufts-fönster på rad med fasad med liggande tjärad/betsad panel på förvandring.
- Enstaka bevarade ursprungliga dörrar av ek med stående panel och med trycken av ek, exempelvis mellan gästhemmets/ restaurangens f.d. huvudentré och mellersta innergården.
- Gröna innergårdar, ursprungligen i japansk trädgårdsstil, med slingrande gångar.
- Mjukt möte mellan anläggningens yttre tegelfasader och det omgivande "böljande" gröna landskapet, bevarat i sydost.
- Entréernas och trapphusets marmorgolv, brädgjutna betongtak, uppglasade träväggar med stående glasningar, fönsterpartier med stående enlufts-fönster på rad, vitmålade pelare samt trapppricke, handledare och fast inredning (kapprum) i trä och smide.



De värdebärande karaktärsdragen som listas i det här stycket samt på kommande sidor är de som hänvisas till i plankartan under varsamhetsbestämmelse k1.

Lövholmen

Hus 1 och 2 Radhus

Två snarlika radhus med tre lägenheter på vardera 2 rok som uppfördes 1958 som personalbostäder efter ritningar av Tor Boije. Vardera radhus består av två byggnadskroppar med två lägenheter i en del och en lägenhet i den andra. Byggnaderna är gestaltade i en för tiden typisk folkhemsarkitektur, noggrant genomritad och med fin detaljering.

Värdebärande karaktärsdrag hus 1 och 2

- Garage i källarvåning med ursprungliga sidohängda portar med täckmålad träpanel. Liggande glasning med trädglas. Enbart hus 2: Källardörrar i trä med samma detaljering som portar.
- Slät sockel i putsad betong med ursprungliga liggande träfönster.
- Spritputsad fasad i grå kulör med mellangrov ballast.
- Utvändiga betongtrappor med ursprungliga svartmålade smidesräcken.

- Påkostade ursprungliga entrépartier med sidostycken i kvaderhuggen och bearbetad natursten. Fernissade ekdörrar indelad i kvadrater med stående glasning.
- Vitmålade ursprungliga träfönster med en och två lufter i olika format. Stort vardagsrumsfönster med mjukt profilerad karm och inåtgående bågar (avser hus 1). Stort vardagsrumsfönster med vädringsfönster (avser hus 2). Vitmålade ursprungliga trädörrar mot altan med stående glasning och träfyllning med stående panel.
- Flacka sadeltak täckta med enkupigt lertegel. Vindskivor av vit-målade brädor. Öppen takfot i täckmålat trä.



Hus 3 Villa Bertel Andréns väg 1

Villa med 4 rok uppfört med bygglov 1952 som personalbostad åt Svenska Diakonsällskapet. Huset är ett typhus från AB Svenska Stenhus i Skövde. Tillbyggd med hall och entré åt nordost i början av 1990-talet. Två förskjutna byggnadskroppar med vardagsrum och kök i en del och sovrum och badrum i den andra. Öppen spis i vardagsrum. Byggnaden är gestaltad i en för tiden typisk folkhemsarkitektur med fin detaljering.

Värdebärande karaktärsdrag hus 3

- Garage i källarvåning med ursprungliga sidohängda portar med stående täckmålad träpanel. Liggande glasning med vattrat glas.
- Slät omålad sockel i putsad betong med ursprungliga träfönster.
- Genomfärgad stänkputs i grå kulör med ballast av naturgrus (ej krossmaterial). Slätputsade omfattningar avfärgade i ljusare kulör.
- Vitmålade ursprungliga träfönster med en och två lufter i olika format. Stort vardagsrumsfönster med sex lufter. Vitmålad trädörr mot altan med stående glasning och träfyllning med stående panel i nedre delen.
- Flacka sadeltak täckta med enkupigt lertegel. Vindskivor av vitmålade brädor. Öppen takfot i täckmålat trä.



Hus 5 Direktorsvillan

Byggnaden uppfördes som överläkarbostad på 1940-talet och har på senare år byggts om invändigt till förskola. Därtill har den stora naturtomten hägnats in och delvis kompletterats med lekredskap. Byggnaden är uppförd i en våning med delvis inredd vind och suterrängvåning. Byggnaden är utförd i en stil som har drag av såväl funktionalism och mer traditionell arkitektur vilket hör till tiden då den uppfördes.

Byggnaden har nyligen utnyttjats som förskola och ska kunna fortsätta användas som sådan eller annan användning anpassad efter dess kulturvärden.

Värdebärande karaktärsdrag hus 5 Direktorsvillan

- Slätputsade fasader avfärgade i gul kulör.
- Kraftigt valmat sadeltak, med en karaktäristiskt resligare del mot söder. Taket är täckt med äldre rött enkupigt lertegel. Röda plåtskorstenar.
- På den högre södra delen av taket finns två ursprungliga stickbågiga takkupor i röd plåt. Kraftigt utskjutande takfot som är sluten med brädfodring.
- Vitmålade ursprungliga fönster med variation av enlufts-fönster, fyrdelade tvålufts-fönster med mittpost och trelufts-fönster med sidoställda poster. Samtliga fönster har särpräglade smala profilerade vitmålade träomfattningar/foder med gerade hörn.
- Huvudentrén mot väster har en halvcirkelformad trappa med naturstenssteg, troligen skiffer, dold under en senare tillkommen ramp och trätrappa. Dörren till huvudentrén är i brunlackerat trä med diagonalmönster och en rutformig glasning i sin överdel. Entrépartiet har en profilerad omfattning i glaserat tegel.
- Sidoentréer mot norr samt mot öst. Båda utförda med betongtrappor, svartmålade smidesräcken och dörrar i lackerad karosseripanel med rutor i överdel. Den östra har kompletterats under senare år.



Hus 6–9 Villor, David Mårtenssons väg 1–7

Fyra närmast identiska villor som ligger i en grupp, uppförda på slutet av 1950-talet som personalbostäder åt Svenska Diakon-sällskapet. Små skillnader mellan byggnaderna finns i sidoentréer och smidesräcken. Byggnaderna är gestaltade i en för tiden typisk folkhemsarkitektur, noggrant genomritade och med fin detaljering.

Två av villorna kommer i och med planens genomförande att få ett nytt sammanhang då de kommer ligga direkt intill den nya Lövholmsparken,

Värdebärande karaktärsdrag hus 6, 7, 8 och 9

- Slät sockel i putsad betong med ursprungliga liggande träfönster

- Genomfärgad stänkputs i brun kulör med ballast av naturgrus (ej krossmaterial).
- Utvändiga betongtrappor vid huvudentré, sidoentré och vid altan med ursprungliga svartmålade smidesräcken.
- Ursprungligt entréparti vid huvudentré med sidostycken i gult räfflat tegel. Ursprunglig fernissad ekdörr indelad i kvadrater med stående åttkantig glasning.
- Sidoentré med sidostycken av gult räfflat tegel och med fernissad trädörr.
- Vitmålade ursprungliga träfönster med en och två lufter i olika format. Stort vardagsrumsfönster i tre lufter med bågar med spröjs i den nedre delen. Vitmålad ursprunglig trädörr mot altan med stående glasning samt träfyllning med stående panel.
- Flackt sadeltak täckt med äldre enkupigt lertegel. Öppen takfot i täckmålade trä. Vindskivor av vitmålade brädor. Plåtinklädda skorstenar med nätta dimensioner på plåtarbetet.
- Äldre takavvattning med platsmålade vita stuprör i något nättare dimensioner med mjuka vinklar. (Hus 6, 7 och 9)
- Garage i källarvåning med ursprungliga sidohängda täckmålade portar med snedställd träpanel (Hus 9)
- Vitmålat ursprungligt franskt fönster mot altan med stående glasning samt träfyllning med stående panel. Ursprungligt räcke i svartmålat smide. (hus 9)
- Skorsten i gult tegel. (hus 9)



Hus 10 och 14 Radhus John Nordströms väg 10–16 samt parhus John Nordströms väg 3–5

Radhus och parhus med närmast identisk gestaltning uppförda som personalbostäder åt Svenska Diakonsällskapet under tidigt 1960-tal. Garage i källarvåningen.

Byggnaderna är noggrant genomritade med fin detaljering. De hör till de mest kulturhistoriskt intressanta i Stora Sköndal b.l.a. genom sitt valmade sadeltak, indragna uttrycksfulla ekdörrar och öppningsbara väggar mot uteplatser.

Värdebärande karaktärsdrag hus 10 och 14

- Garage i källarvåning med ursprungliga sidohängda portar med täck-målade stående träpanel. Ursprunglig dörr till källare med samma typ av stående träpanel som på portar. Glasning i dörrens övre del.

- Sockel med vertikalt räfflad och omålat cementputs. Liggande träfönster.
- Genomfärgad stänkputs i grå kulör med ballast av naturgrus (ej krossmaterial). Slätputsade omfattningar avfärgade runt fönster, vid entréer och vid uteplatser avfärgade i vitt. Nischer vid entréer i slät puts avfärgad i svart kulör.
- Utvändiga betongtrappor med ursprungliga svartmålade smidesräcken. Trappsteg och vilplan belagda med skiffer. Sockel i skiffer i nischer.
- Uppbyggd ursprunglig altan med gjuten bottenplatta och med ursprungliga svartmålade räcken. (Hus 14)
- Påkostade ursprungliga entréer med dörrpartier i ek med överljus och stående trä- och glasfyllningar.
- Vitmålade ursprungliga träfönster i olika format med varierad indelning av lufter. Sidoställda eller liggande vädringsfönster.
- Indragna ursprungliga träpartier vid uteplatser med fyra öppningsbara altandörrar, var och en med stor glasning och slät nedre del. Fyra släta öppningsbara vädringsluckor i trä ovanför dörrarna.
- Ursprungliga betongpelare (oputsad, vitmålad) som avslutar sista uteplatsen mot väster. Ursprungliga stående och vitmålad tjock metallskiva monterad mellan fasad och pelare.
- Valmat sadeltak täckt med äldre enkupigt lertegel. Plåtinklädda rödmålade skorstenar. Svartmålade hänggrännor och stuprör.
- Takfot inklädd med ohyvlade och vitmålade brädor vilka även utgör tak i nischerna vid entré och uteplats.
- Ursprungliga vita lamparmaturer i entrénischer med opalvita glasglober.



Hus 11, 12 och 13 Radhus John Nordströms väg 18–34

Radhus uppförda som typhus från 1950-talet. Varje radhus utgörs av en långsmal sammanhängande volym med fyra eller tre sinsemellan förskjutna bostadsenheter. Mot gatan i norr finns förgårdsmark vid huvudentréerna. Trädgårdssidan mot söder indelas och skyddas av häckar, livlig grönska och insynsplank. Husen har en våning plus källare/suterrängvåning. Hus 13 saknar altandörrar och uteplatser men har garage i källare.

Värdebärande karaktärsdrag hus 11,12 och 13

- Obrutet sadeltak med rött tvåkupigt tegel. Profilerade vindskivor av vitmålade brädor

- Vitmålade ursprungliga fönster med variation av en- och tvålufts-fönster av trä med mittpost.
- Fasad av gråbeige lackerad och profilerad, smalspårig, aluminium som sitter i moduler på ett underlag av träpanel. (hus 12 och 13)
- Gavelröste med stående vit träpanel med tandat avslut nertill. (hus 12 och 13)
- Entrépartiet i sin helhet med betongtrappa, särpräglade skärmtak som hänger ihop med trappräcke av vitt smide, lackade trädörrar med stående panel och armaturer. (hus 12 och 13)
- Lackerade trädörrar med karosseripanel och glasad överdel. (hus 11)
- Garageportar i gavlar med sidohängda portar i vitmålade stående träpanel. (hus 13)
- Tillbyggnad mot öster i en anpassad utformning och stil med garageportar och gångdörrar i gavel. (hus 12)



Hus 15 och 16 Radhus John Nordströms väg 7 och 9

Byggnaderna uppfördes som personal- och pensionärsbostäder under 1960-talet som en del av Skogsbyanläggningen.

Byggnaderna utgörs av långsmala sammanhängande volymer. Den ursprungliga planlösningen innebar sex lägenheter på övervåningen och sju enrummare med ett gemensamt kök i suterrängvåningen. I den södra fasaden finns även en gemensam huvudentré till suterrängvåningens enrummare.

Arkitekturen är mycket konsekvent utförd, närmast asketisk och präglas av 1960-talets förkärlek för s.k. äkta material.

Referenserna till medeltida klosterarkitektur är tydliga.

Utmärkande är den utanpåhängande "svalen" i tjärat/mörkbetsat trä. Av en tidigare särpräglad takavvattningslösning finns bara rester kvar. Mot gatan i söder finns enkel gräsmatta och mot norr enkla förgårdar.

Värdebärande karaktärsdrag hus 15 och 16

- Låg sockel i betong.
- Fasad av förhållandevis slutna väggar murade med rött tegel. Fasadtegel i munkförband med springande kopp. Även gavelröste i samma förbandsteknik.
- Obrutet asymmetriskt sadeltak med rött enkupigt lertegel. Kraftigt utspringande takfot över norra fasaden samt över balkonger. Vindskivor i tjärat/betsat trä, figursågade efter taktegel.

- Balkonger med en kloster- och loftgångsliknande sammanhängande konstruktion som löper utmed hela fasaden mot söder. Balkonger har öppna träräcken och front av tjärat/betsat trä.
- Enkla entrépartier med mörkt bruna trädörrar mot norr. I suterrängvåningen indragen huvudentré med lackerad trädörr i ek. Den indragna delen är belagd med plattor av kalksten.
- Gråmålade ursprungliga fönster med variation av en- och tvåluftsfönster av trä, regelbundet placerade i fasaden. I fönster mot norr är karm och fönsterbåge målade i två olika gråaktiga nyanser. Enluftsfönster mot norr även med vita trägaller. I suterrängplan tvåluftsfönster med mittpost.



Hus 23 Radhus Waldemar Rudins väg 210

Byggnaden uppfördes som ett typhus under 1950-talet och utgörs av en långsmal sammanhängande volym med fem bostadsenheter i ett plan med suterrängvåning. Arkitekturen är mycket karakteristisk med sitt asymmetriska sadeltak, sneda klinkerklädda strävpelare, indragna uteplatser, stora perspektivfönster och olika kulörer på putsen. Den gemensamma tvättstugan är placerad i mitten av byggnaden mellan de två tätast sittande strävpelarna. Mot gatan i söder finns trädgårdar som indelas och skyddas av häckar. Mot gata i norr finns halvöppna förgårdar.

Värdebärande karaktärsdrag hus 23

- Fasad med brunbeige spritputs i skiftande nyanser, i kontrast med sockel och strävpelare.
- Södra fasadens indelning och utskjutande strävpelare, konsekvent ockrafärgade och med framsidor klädda med mönsterlagt mörkt gul klinker.
- Asymmetriskt sadeltak med rött tvåkupigt tegel med kraftiga takutsprång. Öppen takfot mot söder och norr. Vindskivor av vitmålade brädor.
- Indragna uteplatser med ursprungliga altandörrar och perspektivfönster mot söder.
- Vitmålade ursprungliga fönster med variation av en-, två- och treluftsfönster av trä, som med sin vita kulör kontrasterar fasadputsen.
- Ursprungligt entréparti vid huvudentré med lackade entrédörrar med karosseripanel och glasruta i övre delen.
- Ursprungliga nätta skärmtak av trä ovanför entréerna, täckta med slät falsad plåt.
- Höga skorstenar av tegel.



Prästlängan

Flerbostadshus, Nils Lövgrens väg 2-4

Byggnaden uppfördes i mitten av femtiotalet som ett hus för pensionerade präster och deras familjer varifrån det fått sitt namn. Det uppfördes samtidigt som de närliggande villorna i den s.k. Kyrkbyn och är som villorna ritade av Tor Boije. Byggnaden är ett lamellhus som fått en lätt böjd planform av att tre mindre byggnadskroppar länkats samman av två kilformade trapphus. Prästlängan är karaktäristisk för sin tid och välbevarad med en hög grad av autenticitet.

Värdebärande karaktärsdrag Prästlängan

- Fasad med gul spritputs indelad av vita putslinjer vid hörn och bjälklagslägen.
- Södra fasadens burspråk med perspektivfönster, snedställda sidofönster, ursprungliga balkongdörrar och balkonger med ursprungliga smidesräcken.
- Flackt sadeltak med utskjutande takfot, belagt med enkupigt rött lertegel, vindskivor i vitmålat trä.
- Skorstenar i rött lertegel samt i rödmålad falsad plåt.
- Vitmålade ursprungliga fönster av trä med variation av en- och tvåluftsfönster, som med sin vita kulör harmonierar med putslinjerna.
- Ursprungliga entrépartier med lackade glasade teakdörrar, stentrappor och huggna omfattningar i gotländsk kalksten.
- Ursprungliga nätta skärmtak av trä ovanför entréerna, täckta med slät falsad plåt.
- Ursprungliga smideskorgar för blomlådor vid gavelfönstren.

Byggnader som inte ges bestämmelser om skydd av kulturmiljövärde

Flerbostadshus utmed Nils Lövgrens väg

Utmed Nils Lövgrens väg ligger fyra flerbostadshus i tre våningar som innehåller seniorbostäder. Byggnaderna uppfördes 2002 och har inte ett uttalat kulturhistoriskt värde och omfattas därför inte av rivningsförbud eller några skydds- och varsamhetsbestämmelser. Husen är putsade i ljus kulör med inslag av träfasad vid balkonger (mot söder) och trapphus (mot norr). Byggnaderna regleras i planförslaget med våningsantal, byggnadshöjd från mark och maximal taklutning. Planen medger ingen utökad byggrätt. Utrymningstrappor i metall (gallerdurk) återfinns på byggnadernas ena gavel, dessa föreslås ligga på mark där byggnader inte får uppföras och kan således inte byggas in eller förses med tak.



Villa Skönviken (fd Villa Sköndal och Villa Drevviken) Stora Sköndals väg 101

Villa Skönviken byggt 2011 består av två u-formade trevåningshus sammanbyggda med en länk i en våning. Byggnaderna har inte ett uttalat kulturhistoriskt värde och omfattas därför inte av rivningsförbud eller några skydds- och varsamhetsbestämmelser. Husen är putsade i pastellkulörer med partier av panel i mörkare kulör innanför de södervända balkongerna i gårdarnas inre del. Byggnaderna nyttjas för vård och omsorgsboende.

Detaljplanen möjliggör att Villa Skönviken byggs till på den norra sidan, på yta som i huvudsak nyttjas för parkering idag. Tillbyggnaden innebär att länken i en våning delvis ersätts med tillbyggnaden. Funktioner som är nödvändiga för verksamheten, som idag ryms inom länken, ska ersättas inom tillbyggnad eller befintlig byggnad.

En ny lokalgata anläggs norr om Villa Skönviken, vilken får en förändrad höjdsättning jämfört med dagens angöringsyta, för att hantera avrinning av vatten. Det innebär att tillgänglighet till entré behöver säkerställas, vilket ska ske inom kvartersmark. Det kan antingen ske genom anläggandet av ramp eller interiört inom den nya tillbyggnaden.

Parkområden och platsbildningar

Planens genomförande innebär att flera ytor som idag är naturmark eller parklik i sin karaktär och ligger på kvartersmark blir allmän plats i form av parkmark. Den omfattar uppvuxna och naturlika delar med värdefulla träd, skapade parkmiljöer med lekmöjligheter samt flera viktiga parkstråk för rekreation och rörelse. Stråken skapar också viktiga bilfria kopplingar som komplement till gatorna i området.

Utgångspunkten för utformningen och planeringen av de allmänna platserna inom planförslaget har varit att ta vara på befintliga kvaliteter, skapa inbjudande platser för alla (inte minst barn och äldre), få till robusta lösningar och stärka den ekologiska infrastrukturen och klimatanpassningen.

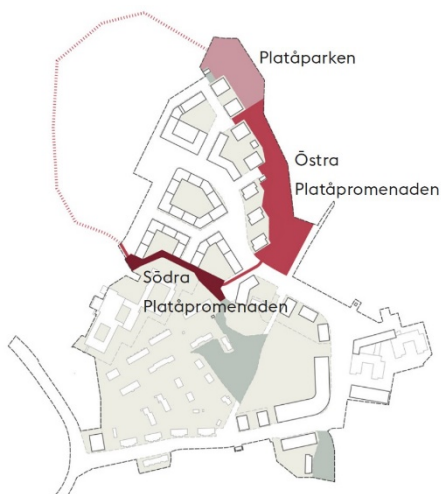
Parkstråk

De utvecklade och nyanlagda stråken skapar redan vid detaljplanens genomförande fina promenadmöjligheter och bra kopplingar till omgivande miljöer. De ger också goda förutsättningar för att i framtida utbyggnadsetapper kunna skapa ett fungerande och finmaskigt nät av gångstråk som tillsammans

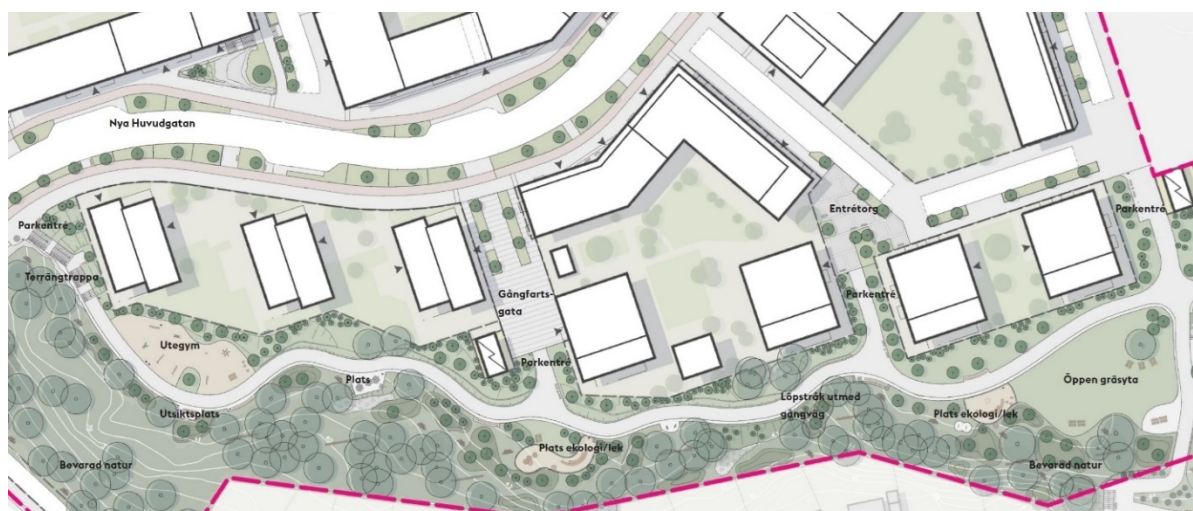
med gång- och cykelbanorna längs gatorna kommer bilda en miljö där boende och besökare vill röra sig både för rekreation och för att ta sig mellan olika målpunkter. Parkstråken ska vara trygga och säkra för barn och tillgängliga för så många som möjligt. De stora nivåskillnaderna innebär dock att trappor inte helt kan undvikas men de placeras så att stora delar av stråken ändå kan nyttjas även av dem som har svårt att använda trappor.

Platåpromenaden, östra och södra delen

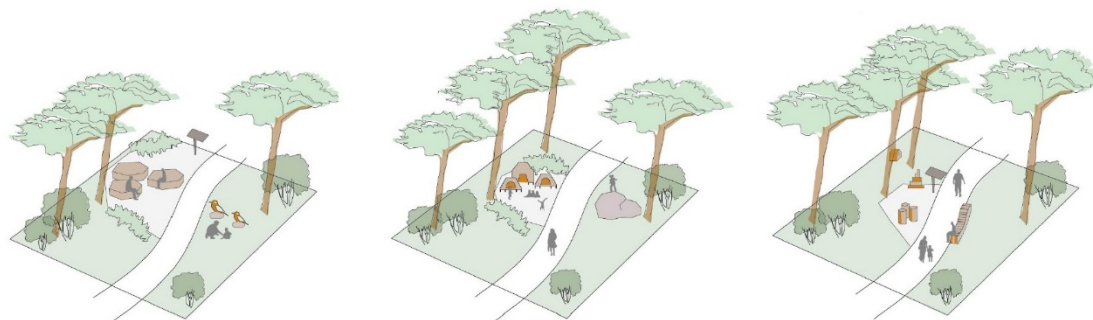
Platåpromenaden löper längs kanten på nya Skogsbyn och skapar en allmänt tillgänglig zon mellan den nya bebyggelsen och naturmarken (östra delen) samt mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse (södra delen). De delar av promenaden som nu anläggs ska i en senare etapp knytas ihop med ytterligare delar och bilda en sammanhängande loop som också passerar genom en framtida stadsdelspark. Promenaden föreslås få en sammanhållen gestaltning för att skapa tydlighet och orienterbarhet. Ett genomgående gestaltat tema av möblering, objekt och platser som refererar till och lyfter områdets naturvärden föreslås ordnas utmed sträckningen och markera stråket. Tillsammans tydliggör dessa stråket utmed hela sträckan genom en platsspecifik och igenkännbar sekvens av plats- och rumsbildningar.



Platåpromenaden ska uppmuntra till motion och rörelse för flera och skapa spänning genom mindre tillägg och överraskningar i landskapet. Ett utegym anläggs och en motionsslinga i stenmjöl föreslås som ett mjukare komplement till den asfalterade gångvägen. Stråket är i sig tillgängligt på huvuddelen av sträckningen. Där höjdskillnaden är stor på grund av befintliga nivåskillnader, tas den upp av trappor som kan användas för rörelser och motion.



Illustrationsplaner Platåpromenaden
Föregående sida: Östra Platåpromenaden.
Till höger: Södra Platåpromenaden.
Nedan: Diagram Platåpromenaden
Bilder: SWMS



Kulturhistoriska stråket (stråket genom Lövholmen)

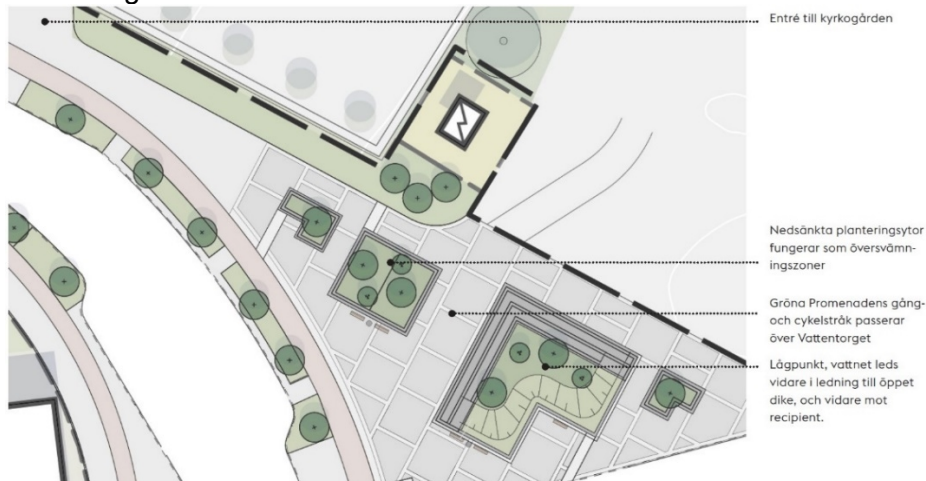
Mellan kyrkogården och Stora Sköndals kyrka går ett befintligt stråk som i sin sträckning bevaras. Stråket går mellan Lövholmsparken och skolgården och kommer bli ett bilfritt sätt för barn att röra sig genom Lövholmen. Stråket kan också nå från Platåpromenaden och i förlängningen av vägen längs med norra sidan av kyrkogården (Wilhelm Lindboms väg) nå parkstråket i Lilla Sköndal. Kopplingen över Wilhelm Lindboms väg är idag ett x-område på kvartersmark som i planen delvis föreslås omvandlas till allmän plats. Stråket kommer vara en viktig del av många barns vardagliga rörelsemönster.

Gröna promenaden



En grön ryggrad är tänkt att gå genom hela den framtida stadsdelen och knyta ihop området från norr till söder. Det binder samman parkstråket från bytespunkt Norra Sköndal och Vackra Nannas park med strandpromenaden och Drevviken. Delvis kommer promenaden att sammanfalla med ett framtida huvudcykelstråk. I etapp 2a ingår en bit av denna gröna promenad, via Vattentorget, huvudgatan och Ekplatsen ner mellan kvarter J och Villa Tillberga. Eftersom stråket är av betydelse för hela stadsdelen är det viktigt att det får en tillfredställande bredd och att fortsatt utbyggnadsmöjlighet av stråket beaktas redan i detta skede.

Vattentorget



Illustrationsplan Vattentorget. Bild: SWMS

Mellan kyrkogårdens sydöstra hörn och huvudgatan skapas en plats vid områdets lågpunkt; Vattentorget. Platsen ska kunna hantera stora mängder vatten vid skyfall men samtidigt vara funktionell som vistelseyta under torra perioder. Murar och gradänger hanterar höjdskillnader, tillför sittplatser och skapar kringbyggda växtbäddar. Nedsänkta växtbäddar tar hand om dagvatten och trappas ner mot torgets stora planteringsyta. Platsens fina läge vid kyrkogården föreslås markeras med avvikande mönsterläggning och markmaterial, lika andra nya platser inom området.

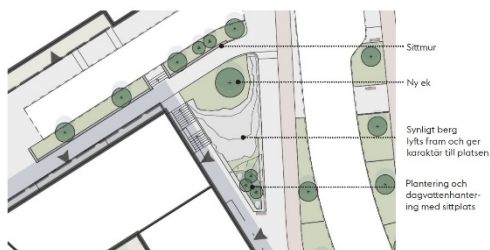


Vy längs med huvudgatan. Till vänster Vattentorget, centralt i bild den nya bygganden på Sköndal 1:14, till höger skolan och kv H. Framför skolan syns också Ekplatsen Bild: Engram.



Ekplatsen (på huvudgatan)

På motstående sida huvudgatan sett från Vattentorget finns en befintlig särskilt skyddsvärd ek vid den planerade skolan. Eken ska bevaras och runt den skapas en ny plats med en skyddande zon runt trädet och gestaltning som lyfter fram eken med sittplatser och planteringsytor. Gröna promenaden går via den här platsen som också fungerar som en entréplats till skolan och idrottshallen och bildar en trygg zon mellan körbana och gång- och cykelstråk.



Illustrationsplaner. Överst Ekplatsen på huvudgatan. Nedanför platsbildningen längs huvudgatan vid kvarter E. Bilder: SWMS

Platsbildning längs huvudgatan vid kv E

Mellan huvudgatan och kvarter E skapas en triangelformad mindre plats. Platsen görs grön och lummig och utgörs till stor del av sparat berg. Berget ger anknytning till platsens geologi, påminner om områdets topografi och dess naturliga bergsformationer. På bergets norrsida skapas en växtbädd som ska ge utrymme för en ek att växa sig stor och med tiden bilda ett blickfång längs den nya huvudgatan. Norr om eken ordnas en liten plats med sittmöjligheter och utblickar. I södra spetsen skapas en sittplats och en planteringsyta som hanterar dagvatten. Åt väster mot kvarter E anläggs en ny trappa som förbinder den högre liggande lokalgatan med huvudgatan.

Mindre entréplatser och fickparker längs huvudgatan och Nils Lövgrens väg

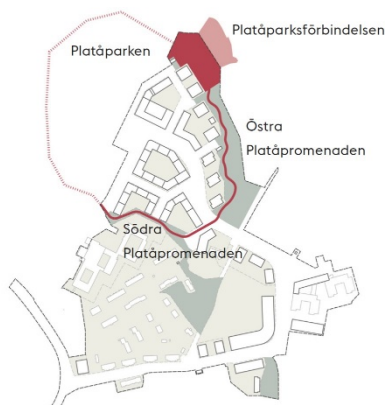
Längs huvudgatan och Nils Lövgrens väg anläggs i mötet med park och parkstråk mindre entréplatser och fickparker. Dessa markeras med avvikande mönsterläggning och markmaterial, för att tydliggöra och forma platsbildningarna. Mellan kvarter H och den befintliga Direktorsvillan längs med huvudgatans södra sida ordnas en liten plats som entré in i Lövholmsparken. Platsen ordnas med sittplatser, ramas in av låga buskar och ges en trygg, grön och lummig karaktär. På platsen justeras befintliga murelement i läge, och dagvatten hanteras i en befintlig lågpunkt.

Mellan kvarter K och befintliga hus längs med Nils Lövgrens vägs norra sida ordnas en liten plats som entré in i stråket genom Lövholmen (kulturhistoriska stråket). Platsen avgränsas och ramas in av låga buskar som bidrar till en grön och lummig karaktär med koppling till Lövholmsparken i norr.

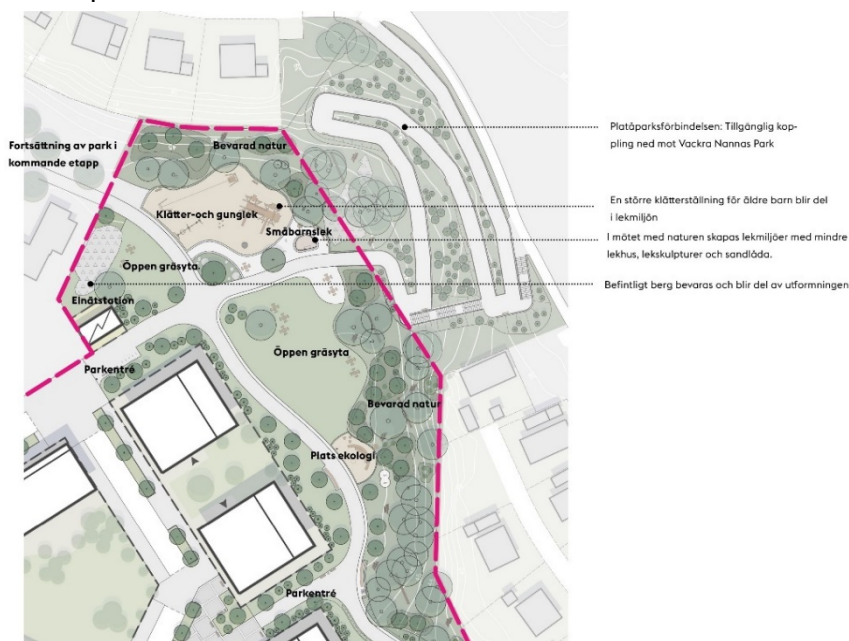
Mellan kvarter J och Villa Tillberga ordnas en liten plats utmed Gröna promenaden. Platsen utgör entré in i parkdelarna söder om Nils Lövgrens väg. Den avgränsas och ramas in av låga buskar som bidrar till en grön och lummig karaktär.



Illustrationsplaner entréplatser vid Nils Lövgrens väg; till vänster visas platsen öster om kv J och mittbilden visar platsen väster om kv K. Till höger visas platsen vid förskolan/kv H längs huvudgatan. Bild: SWMS



Platåparken



Illustrationsplan Platåparken. Bild: SWMS

Platåparken planeras i mötet mellan den nya bebyggelsen, Platåpromenaden och kopplingen ner till Vackra Nannas park. Uppe på platån vid bebyggelsen skapas en parkmiljö för lek, umgänge och vila. Innehållet riktar sig dels till äldre barn med en rejäl klätterställning och utmanande lekinnehåll, och dels för yngre barn med sandlek och gungor. Det görs även plats för alla med gräsytor, picknickbord och lekfulla objekt som bjuder in till naturlek. Områdets ekologiska innehåll förstärks. Utmed parkstråket och i dess brynzoner ordnas objekt och möbler som gynnar och berättar om värdefulla natursamband. Befintlig natur sparas där möjligt och förstärks genom kompletterande plantering och skötsel. I slänten ner mot Vackra Nannas park föreslås en koppling med trappor och ramp/promenadväg som fyller en viktig funktion för att knyta samman planområdet med omgivningen. Rampen är viktig eftersom den tillgängliggör kopplingen för fler t.ex. föräldrar med barnvagn.

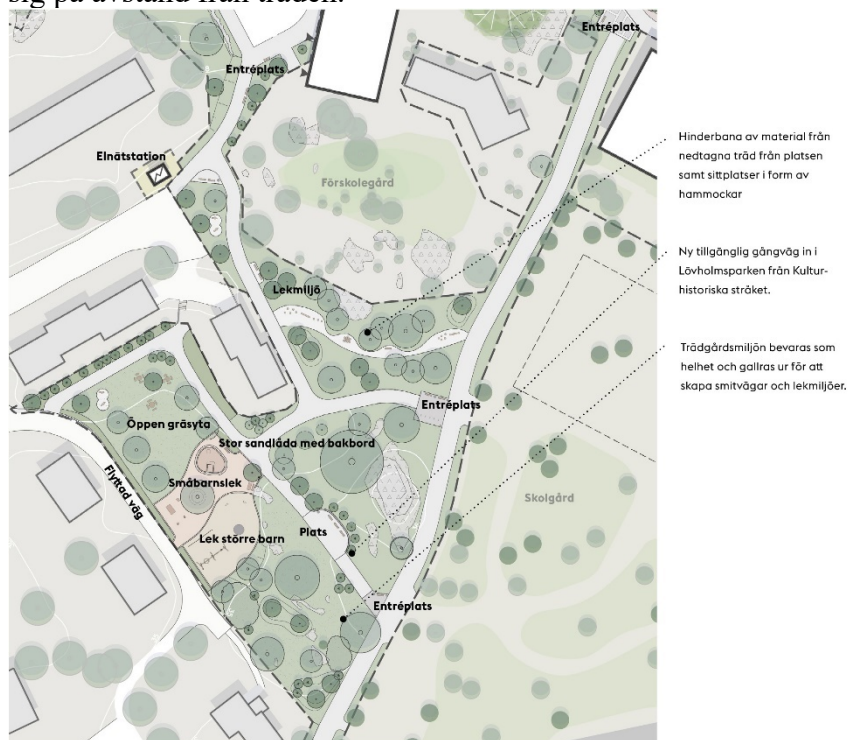
Parken ligger längs med Platåpromenaden som ska löpa runt nya Skogsbyn och erbjuder många utblickar mot bebyggelse och natur. En siktlinje genom parken kommer erbjuda visuell koppling mellan Platåparken och den i en framtida etapp kommande stadsdelsparken.

Lövholmsparken

Lövholmsparken med sin uppvuxna trädgårdskaraktär ligger mitt i Lövholmens värdefulla kulturmiljö. Parken ska utvecklas varsamt mellan befintlig byggnadsmiljö, befintliga parkvärden



och befintliga naturvärden. Utformningen ska spegla småskalighet, trädgård och femtiotalets enkelhet. Bärande träd och buskar planteras för att stärka trädgårdskaraktären och uppvuxna träd sparas och skyddas genom att anläggningar håller sig på avstånd från träden.



Illustrationsplan för Lövholmsparken Bild: SWMS.

I parken tillförs lekytor för barn samtidigt som plats även ges för andra parkfunktioner såsom vila och rekreation för alla åldrar. Lekytorna och lekredskapen anpassas för olika åldrar samt för barn med rörelsesvårigheter. Parken ligger intill skolgården och den fristående förskolans gård. De olika ytorna delas av med parkstråk och bildar tillsammans en stor grön bilfri miljö.

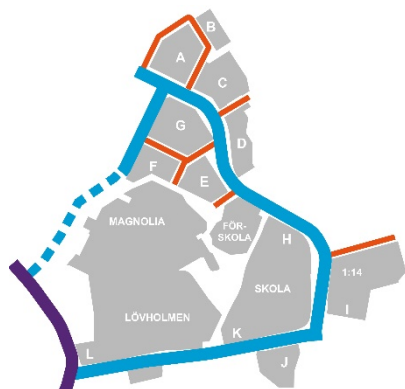


Illustration av Lövholmsparken. Parken ligger inbäddad i bebyggelsen och erbjuder lekmöjligheter för flera åldrar. Bild: SWMS

Gator och trafik

Gatunät

Det nya gatunätet ska koppla samma Stora Sköndal med kringliggande stadsdelar, göra området tillgängligt och skapa förutsättningar för ett hållbart resande med buss och cykel eller till fots. Gatorna anpassas dels efter befintlig och kommande bebyggelse, dels för att viktiga träd ska kunna sparas.



Gatutyper (allmänna gator)

Lila = Sköndalsvägen

Blå = Interna huvudgator

Röd = Lokalgator

Nya huvudgatan

Den nya huvudgatan är första delen av en tänkt koppling från området norrut mot Pepparkaksgränd. I den här etappen avslutas den mot norr i höjd med Thorsten Levenstams väg och bildar på så sätt en sammanhängande körbar slinga från Sköndalsvägen genom etapp 1, via Skogsbyn och vidare ut genom Nils Lövgrens väg tillbaka till Sköndalsvägen.

Huvudgatan utformas med en tydlig identitet med öppen dagvattenlösning i växtbäddar, träd och generösa cykelbanor.

Längs gatan skapas flera platsbildningar som bidrar med variation i gaturummet. Gatan dimensioneras för att kunna trafikeras med buss. Gatans bredd varierar men en principiell sektion redovisas nedan. Huvudgatorna planeras för 40km/h, men med sänkt hastighet till 30 km/h vid skola och förskola.



Nya huvudgatan i blått.

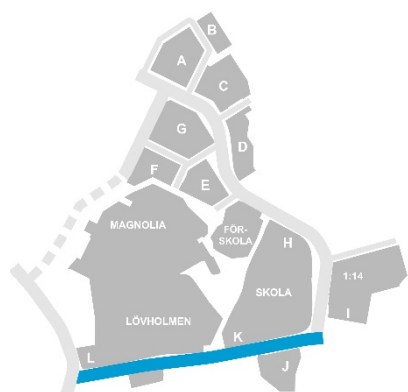


Gatusektion nya huvudgatan: Bild Structor och SWMS

Dagvattenhanteringen sker i nedsänkta växtbäddar som trappas med lutningen. Växtbäddarna bidrar tillsammans med omfattande

plantering av nya gatuträd till ekosystemtjänster och ger stadsmiljön en grön karaktär.

Tvårs huvudgatorna föreslås ett antal övergångsställen och gångpassager. Där gatans lutning medger anläggs övergångsställe och i övrigt anläggs passager, detta på grund av att huvudgatorna trafikeras av buss i linjetrafik som i brant lutning ej bör stanna vid övergångsställe.



Nils Lövgrens väg i blått.

Nils Lövgrens väg (huvudgata)

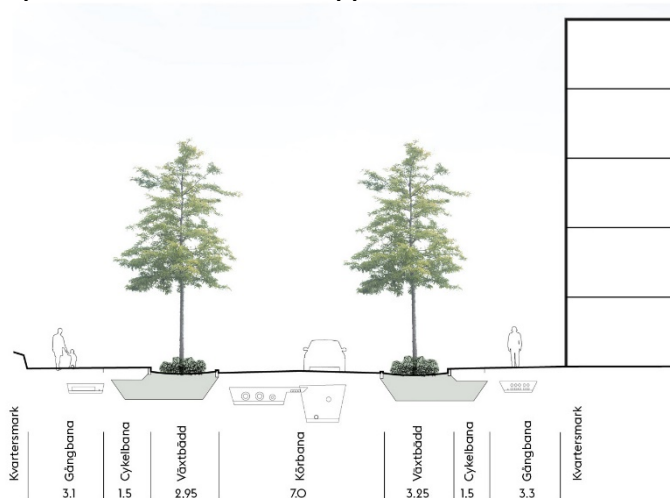
Nils Lövgrens väg är en av områdets befintliga huvudgator. Den byggs om för att öka standarden och medge busstrafik samtidigt som den kopplas ihop med den nya huvudgatan och anpassas efter ny bebyggelse. Bredden på den ombyggda gatan anpassas med hänsyn till befintliga byggnader men blir generellt smalare än bredden på den helt nya huvudgatan.

Thorsten Levenstams väg (huvudgata)

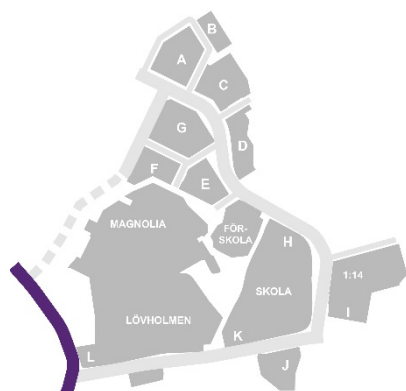
En fortsättning på den i etapp 1 utbyggda Thorsten Levenstams väg planeras vid kvarter F och G. Gatusektionen ansluter till den redan byggda sträckningen i etapp 1. Material och utrustning anpassas mot innehåll i etapp 2a.



Thorsten Levenstams väg i blått.
Streckad del av Thorsten Levenstams väg ligger utanför planområdet



Sektionen för Thorsten Levenstams väg, vilken ansluter till den redan byggda sträckningen i etapp 1. Bild: Structor och SWMS.



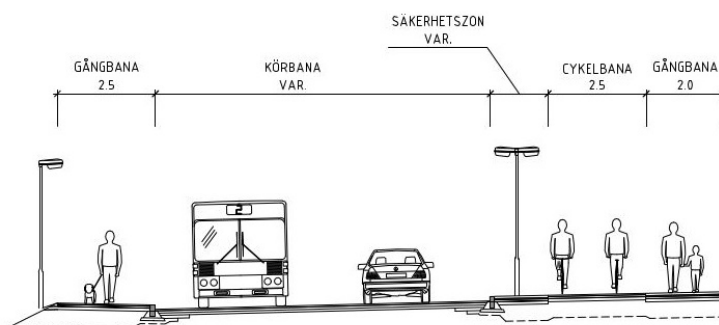
Sköndalsvägen i lila.

Sköndalsvägen (huvudgata)

En del av den allmänna gatan Sköndalsvägen samt mark kring denna ingår i planen för att ge möjlighet till att förbättra framkomligheten på gatan. Bland annat ska cykelbanor byggas och framkomligheten för busstrafiken förbättras samtidigt som kantstensparkering tas bort. En breddning av vägområdet kommer krävas vilket innebär att mark väster om vägen som idag är kvartersmark inom fastigheterna Offergården 1 och 2 samt

Kollekten 1 måste övergå till allmän plats för att standardförbättring ska kunna genomföras. Även en mindre del av Offergården 2:2 (elnätsstation) behöver övergå till allmän plats. Befintliga träd längs vägen sparas och får förbättrade växtbäddar.

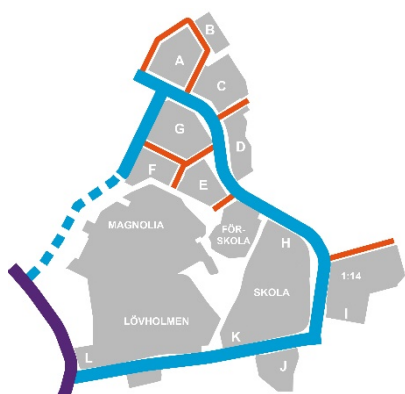
Staden har för avsikt att i etapper förbättra Sköndalsvägens standard i hela dess sträckning.



Gatusektion Sköndalsvägen efter ombyggnad. Bild: Tyréns

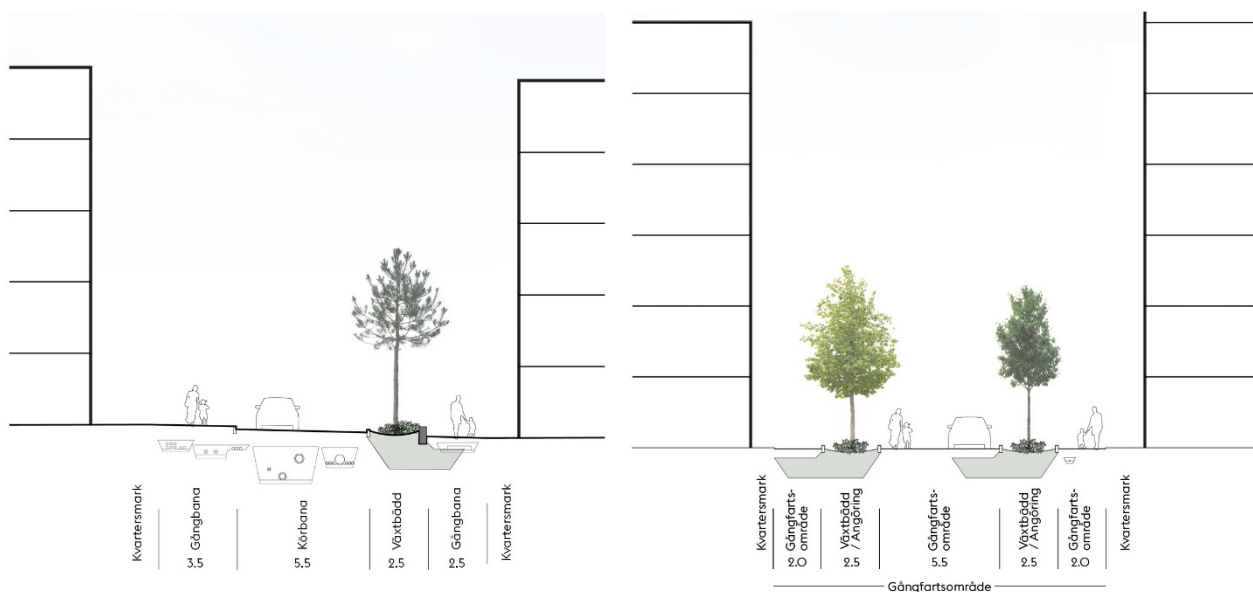
Lokalgator

I planförslaget finns två lokala gatuslingor och fyra återvändsgator som skapar angöringsmöjligheter till ny kvartersbebyggelse. De görs till gröna, trädplanterade, fotgängarvänliga gaturum med körtrafik i lågfart. Gatuslingorna runt kvarter A och G utformas som lågfartsgator vilket innebär att de utformas för hastigheter upp till 20 km/tim. För att kunna bibehålla låga hastigheter utformas gatuslingorna med hastighetsdämpande åtgärder i form av upphöjda gångpassager. Två av återvändsgatorna, den ena vid kvarter C och den andra mellan kvarter E och F, blir gångfartsgator med en gemensam yta för gående och fordonstrafik. Ytorna utformas plana med torgliknande struktur. Den körbara ytan är smal och trädplanteringar får ta större plats i gaturummet. Gångfartsgatorna avslutas med vändytor som ansluter till gångstråk för gående. Mellan kvarter E och förskolan uppförs en återvändsgata som kommer nyttjas för angöring till förskolan och dimensioneras för lastbil. Ytterligare en lokalgata tillkommer norr om Sköndal 1:14, som i denna etapp avslutas med en vändyta. I kommande etapper planeras att denna gata fortsätter österut. Denna gata utformas varken som lågfartsgata eller gångfartsområde men då det är en återvändsgata förväntas låga trafikflöden. Cykling på lokalgatorna sker i blandtrafik. Angöring och parkering för rörelsehindrade sker i vägbanan. På lokalgator och återvändsgator kan utpekade lägen för rörelsehindrades parkering inrättas senare när behov uppstår. Sektionerna nedan



Lokalgator i rött.

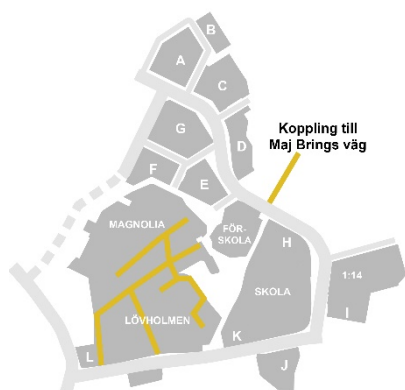
visar exempel på lokalgata mellan kvarter G och E som utformas som lågfartsgata samt lokalgata mellan kvarter C och D som utformas som gångfartsgata.



Sektioner lokalgata. Till vänster utformning som lågfartsgata, till höger utformning som gångfartsgata. Bild: Structor och SWMS.



Gatumiljön längs lokalgatan mellan kv E, F och G. Uppdelade murar och planteringar på förgårdsmark används för att ta upp höjdskillnaden längs gatan och bryta ned skalan. Till vänster i bild kv F, till höger i bild ses kv G. Bild: Engram.



Kvartersgator i gult.

Kvartersgator

Gatorna i Lövholmens befintliga miljö kommer fortsatt ligga på kvartersmark och planeras inte byggas om i någon betydande omfattning, dock behövs en vändmöjlighet på John Nordströms väg eftersom genomkörning kommer omöjliggöras med planförslaget. Utbyggnationen av kv L innebär även att infarten på John Nordströms väg behöver byggas om. Gatornas utformning utan kantsten och trottoar ska behållas av kulturmiljöskäl.

Kvartersgatan som fungerar som anslutning till Maj Brings väg och tillhör kvarteret Sällskapslivet föreslås skjutas något i sidled för att ge plats för bredare gångväg längs kyrkogårdsmuren. Gångvägen föreslås bli allmän plats. Anslutningen till nya huvudgatan kommer också innebära viss justering av lutningen på gatan.

Tillfälliga anslutningar kommer behöva göras mellan det nya allmänna gatunätet och anslutande kvartergator. Uppe i Skogsbyn behövs detta för att kvarvarande pensionärsvillor samt bebyggelse på Mollie Faustmans väg ska kunna angöras. Nils Lövgrens vägs nya utformning ska anslutas mot Efraim Dahlins väg i höjd med det framtida Berga torg och mot Herbert Widmans väg strax efter korsningen med Sköndalsvägen.

Angöring till Villa Tillberga och Berga kommer i framtiden ske från Efraim Dahlins väg.

Gång- och cykeltrafik

Nya huvudgator och lokalgator har gångvägar/trottoarer på båda sidor. På nya återvändsgator och i befintlig miljö (Lövholmen) sker gångtrafik i blandtrafik på lågfartsgator med låg trafikbelastning. Ett nät av separata gångstråk planeras också utöver gångbanorna längs gatorna. Ett av de nya gångstråken är en mindre befintlig bilväg som görs om till parkmark.



Cykelinfrastruktur
Rött = enkelriktade cykelbanor
Blått = dubbelriktade cykelbanor
Gul = Kombinerad gång och cykelbana

Inom planområdet byggs nya cykelbanor ut på huvudgatorna vilket är extra viktigt eftersom gatorna trafikeras av buss och då skolor och förskolor finns utmed sträckan. Längs den nya huvudgatan och på Thorsten Levenstams väg planeras enkelriktade cykelbanor på var sin sida om vägen. Längs den nya huvudgatan föreslås bredare cykelbanor där så är möjligt vilket ökar framkomligheten inte minst i den branta lutningen. På Nils Lövgrens väg är utrymmet mer begränsat – där planeras därför en dubbelriktad cykelbana på norra sidan (samma sida som skolan).

Parkstråket genom Lövholmen (Kulturhistoriska stråket) och stråket bredvid kv J (Gröna promenaden) är gång- och cykelstråk vilket möjliggör framkomlighet för cyklister.

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark för tillkommande bebyggelse. Ett generellt parkeringstal på 3 cykelplatser/100 kvm BTA gäller för nya bostäder. För studentbostäder under 35 kvm gäller 1,5 cykelplatser/lgh. På skolgård ska 50 cykelplatser/100 elever planeras in. Cykelparkering på skolan kan behöva justeras efter behov när skolan är fullt utnyttjad. Skolans cykelplatser kan även nyttjas för besökare till idrottshallen.

Staden har även inlett ett arbete med att planera för cykelbanor längs Sköndalsvägen och den del av vägen som inkluderats i planområdet förses med det vid ombyggnaden.

Kollektivtrafik

Planområdet planeras trafikeras med kapacitetsstark busstrafik som kopplar samman området med tunnelbana, pendeltåg och stombusstrafik. Områdets gator har utformats för att möjliggöra busstrafik och hållplatslägen föreslås i strategiska lägen med 350-450m avstånd. Fågelvägen är det mindre än 400m mellan bebyggelse och hållplats i hela planområdet. På grund av höjdskillnaderna inom området är det viktigt att hållplatser ligger fördelade så att man kan nå hållplats enkelt. Hållplatstypen som planeras för är körbanehållplats och dimensioneras i längd för led buss. Vid vissa av hållplatserna möjliggörs för en hållplatslängd som motsvarar två samtidigt inestående bussar, för att ta höjd för en framtida bussturtäthet. Detta är dock inte möjligt vid alla hållplatserna. I en framtid när huvudgatan förlängs norrut förbättras möjligheten att trafikera med busstrafik till bytespunkt Norra Sköndal.

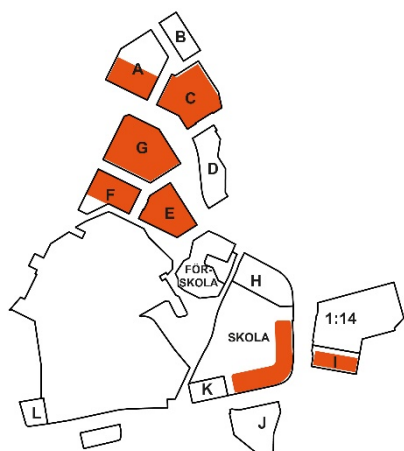


Planerad busstrafik
Blå linje = trafikerade gator, inklusive
tillfällig vändslinga öster om
planområdet
Röda punkter = hållplatslägen

En tillfällig vändslinga för buss i linjetrafik samt uppställningsplats för tidsreglering av buss planeras vid korsningen mellan Efraim Dahlins väg och Nils Brincks väg, öster om planområdet. Efraim Dahlins väg nås via Nils Lövgrens väg och den nya huvudgatan. Genom anläggandet av vändyta och reglerplatser möjliggörs förstärkt trafikering med buss till området, även i tidigt skede.

Mobilitet och parkering

För att främja ett hållbart resande utgår planförslaget från att två mobilitetshubbar etableras samt att flera kvarter delar på samma garage, vilket ger att parkering ofta är placerad på ett avstånd från bostäderna. Detta möjliggör även att antalet underbyggda gårdar



Orienteringskarta parkeringsgarage.
Rött indikerar var garage planeras

kan minskas. Mobilitetshubbarna etableras i M-huset och under skolan och innehåller boendeparkering, besöksparkering, bilpool, cykelpool mm. Kompletterande parkering med boende-, besöks- och bilpools-parkering finns under gård i kv C, E, F, G och I.

Parkeringsbehovet för nya bostäder har beräknats med utgångspunkt i riktlinjer i Gröna parkeringstal. Utifrån en ambitiös satsning på mobilitetsåtgärder, möjlighet till en hög grad av samverkan mellan fastighetsägare och byggaktörer genom bland annat ett utvärderings- och uppföljningssystem samt gemensam förvaltning har en utökad reduktion av det gröna parkeringstalet medgivits av stadens projektgrupp. Mobilitetsåtgärderna som föreslås beskrivs nedan i bild. Mobilitetsåtgärderna ska utvärderas och parkeringsbehovet följas upp inför planeringen av kommande utbyggnadsetapper i området.

Ambitiös nivå Gröna p-tal	Mobilitetstjänster	Cykelservice & –parkering	Kommunikation & erbjudanden	Effektivisera/ minska behovet av att resa
	Bilpool – attraktiva platser och medlemskap i minst 5 år. Cykelpool med olika elcyklar.	Cykelservice – reparation, tvätt, pump etc. Extra god cykelparkering – attraktiva lägen i markplan.	Personlig rescoach vid inflyttning. Prova-på-kort på kollektivtrafik. Informationspaket med kommunikation tidigt skede.	Leveransrum med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Utökad mobilitets-erbjudande	Mobilitetstjänster	Cykelservice och -parkering	Kommunikation & erbjudanden	Effektivisera/ minska behovet av att resa	Övrigt
	Bilpool utökad antal fordon (3/100 lgh) och möjlighet till både kort- och långtidshyra (hyrbil). 10 års medlemskap. Cykelpool –i varje kvarter och utökad antal fordon (4/100 lgh). Flexibla ytor för mikromobilitet – förutsättningar för att parkera t.ex. elsparkcyklar för sista milen-resor. Utredning av tillköp av kollektivtrafik om tillräckligt utbud inte är på plats initialt.	Cykelparkering för ytkrävande cyklar (minst 5% av alla cykelplatser).	Personlig välkomstcheck för mobilitet/ mobilitetspott. Digital tjänst för hela området för kommunikation av mobilitetserbjudandet och hållbart resande i området.	M-hus med tjänster som ytterligare stärker möjligheterna att resa hållbart & minskar behovet av att resa: - Återbruksrum - Co-working space - Skåp för delning av verktyg och liknande. Leveransservice i alla kvarter. Samlade bilparkeringsanläggningar med längre gångavstånd för boende och möjlighet till samnyttjande.	Gemensam linje i prissättningen av nya parkeringsplatser. Kontinuerlig uppföljning och anpassning till kundbehov. Samverkansforum och gemensam förvaltning för helhetsgrepp om mobilitetsfrågan.

Specificering av projektets mobilitetserbjudande, som ligger till grund för projektets parkeringstal. Ur Fördjupad mobilitetsutredning, Trivector.

Parkeringstalet för bil är 0,23-0,33 bilplatser/bostad. För studentbostäder och kollektivbostäder är p-talet nära noll. För trygghetsboende är parkeringstalet 0,18 bilplatser/bostad. P-talen redovisas i tabell nedan. P-talet inkluderar en ”rabatt” för planerade mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå som byggaktörerna åtagit sig att genomföra och/eller bekosta (dvs p-talet är redan minskat med hänsyn till dessa åtgärder). Det slutliga p-talet per

kvarter kan innehålla en kombination av t.ex. p-talet för kollektivboende och övervägande andel normalstora lägenheter. När en byggaktör utvecklar flera kvarter samtidigt kan också slutligt p-tal beräknas på alla byggaktörens kvarter samlat om parkeringslösningen understödjer detta. Parkeringsstalet inkluderar besöksparkering för boende, som anordnas gemensamt. Enligt förslag i mobilitetsutredningen kan detta ske med så kallade flytande platser i de parkeringsgarage som anläggs. Utöver detta tillkommer ett antal stadsdelsgemensamma besöksparkeringsplatser, drivet av en uppskattad efterfrågan för besökare till verksamheterna i de olika kvarteren. Denna efterfrågan motsvarar 20 besöksplatser, vilka föreslås fördelas med 10 platser i M-huset och 10 platser i garaget under skolan. I garaget under skolan placeras även det uppskattade behovet av 10 platser till idrottshallen samt parkeringsplatser för rörelsehindrade. Parkeringsbehovet för förskola och skola bedöms vara begränsat till främst parkering för rörelsehindrade.

Lägenhetstyp eller storlek	Schablon P-tal med mobilitetspaket på ambitiös nivå och en utökad reduktion
Övervägande andel normalstora lägenheter	0,33
Övervägande andel små lägenheter	0,23
Studentlägenheter	0,025
Kollektivboendelägenheter (eget rum och WC, delat kök)	0,025
Trygghetsboende	0,18

Schablon för p-tal enligt Fördjupad mobilitetsutredning.

Kvarter	Parkeringsbehov bostad	Parkeringsbehov verksamhet	Bilpool	Förläggs i garage i kv
ABC	119	5	11	A, C
DEFG	211	5	25	E, F, G
H	23	1	3	Skola
I	13	6	3	I samt skola
JKL	44	2	6	Skola
y byggrätt inom Sköndal 1:14	16	1	1	I samt skola
Idrottshall		10		Skola
Totalt	426	30	49	

Beräknat parkeringsbehov för bostäder, verksamheter och bilpool samt redovisning av var respektive behov tillgodoses i garage. Behovet baseras på aktuell redovisning av antalet lägenheter för respektive kvarter, vilket kan förändras till genomförande. Sammanställning ur Mobilitetsutredning, Trivector.



Ovan, parkeringsytor vid Ekbacken och Efraim Dahlins väg som utgår. Nedan, de cirka 70 parkeringsplatserna som finns kvar inom Lövholmen. Bild: Ebab, ur bilaga till mobilitetsutredning



Illustration som redovisar gångvägar i området, gröna linjer. Gul streckad linje får lutning på 5-8%, blå pil markerar trappanslutning.
Bild: Ur trafikutredning, Structor

Summeringen ovan ger ett totalt behov om 505 bilplatser i garage. Utöver detta tillkommer 1 RHP för respektive förskola samt skola. Hanteringen av parkeringsplatser behöver ske gemensamt, i vissa fall krävs parkeringsköp mellan fastighetsägarna.

Nuvarande parkering till befintliga bostäder och verksamheter påverkas av planen och bedöms främst lösas genom omfördelning av platser. Parkering vid Ekbacken (nr 2 i bild till vänster, ca 40 platser) samt vid Efraim Dahlins väg (nr 3 i bild till vänster, ca 20 platser) kan nyttjas provisoriskt under byggtid men utgår när planförslaget är genomfört. Parkeringsplatser vid kv Kollekten som tas i anspråk av kv L utgår och ersätts av parkeringsplatser som idag ej nyttjas längs John Nordströms väg och David Mårtenssons väg. Cirka 70 platser inom Lövholmen finns kvar när planförslaget genomförs, se bild till vänster.

För befintlig verksamhet inom Sköndal 1:14 bedöms parkeringsbehovet vara 17 platser. 12 av dessa platser tillgodoses genom markparkering i södra delen av fastigheten. Resterande 5 platser ska ske i garage.

Tillgänglighet och angöring

Områdets topografi med kuperad mark gör att vissa gator får lutningar som överskrider 5 %, vilket är en önskvärd övre gräns för att skapa god tillgänglighet. Majoriteten av gatunätet och intilliggande gångbanor klarar lutningar om max 5%. Del av huvudgatan och södra lokalgatan (mellan kv E, F och G) har branta lutningar (runt 5-8%) för att överbrygga höjdskillnaden mellan Skogsbyplatån och Lövholmen/Kyrkogården. På Platåpromenaden tas samma höjdskillnad upp av trappor. Båda lösningarna påverkar tillgängligheten men på delvis olika sätt. Nordöst om planområdet planeras för en parkförbindelse från Platåparken mot Vackra Nannas park. Förbindelsen planeras vara tillgänglig och anläggs med trappa och ramp, där ramperna lutar 5% och har vilplan med sittmöjligheter med 50, 60 och 70 meters mellanrum.

Parkering längs huvudgatorna kommer bli möjlig i viss mån och är främst till för besökare till skolan, bostäder eller butiker. Ett fåtal platser för angöring tillskapas längs huvudgatorna men regleras som korttidsparkering. På huvudgatorna kommer fickor med angöring eller lastplatser skapas för att kunna säkerställa tillgänglighet till entréer och att lastning och lossning inte sker

från körfält eftersom det hindrar och stoppar upp busstrafiken. Flertalet parkeringsplatser för rörelsehindrade har också planerats längs huvudgatorna. Det planeras inte för någon parkerings- eller angöringszon på lokalgatorna. På dessa gator planeras ett generellt parkeringsförbud vilket innebär att man kan stanna och angöra kort, för i- och urlastning, men man får inte parkera. Undantaget är personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrad.

I kvarter med garage placeras parkering för rörelsehindrade i garaget. För att klara tillgänglighet till övriga entréer inom 25 meter för parkering för rörelsehindrade har det studerats var möjliga parkeringsplatser för rörelsehindrade kan anläggas på gatumark. Angöring till den tidigare direktorsbostaden sker i en ficka vid huvudgatan men nås inte inom 25 m från entrén.

För lokal i det sydöstra hörnet av kvarter E behöver leveranser (lastning/lossning) ske från motstående sida gatan. Detta gäller också för tömning av ett soprum på Nils Lövgrens södra sida vid befintliga bostäder. Sophantering behöver ske över gatan på denna plats.

För det befintliga Villa Skönviken ska angöring till entré kunna ske med bil på den inre gården som skapas mellan befintlig och ny byggnad. Denna angörs genom en enkelriktad körning från huvudgatan via portik och ut på lokalgatan i norr via portik. Den norra portiken ska göras så pass bred att ett fordon ska kunna stanna i portiken vid varuleverans etc. En RHP placeras på gården.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Nytt ledningsnät kommer att förläggas i allmänna gator. En tillfällig pumpstation för spillvatten behöver anläggas i områdets nordöstra del för att kunna leda bort avloppsvatten. Ett E-område har införts i detaljplanen för att säkerställa genomförandet av denna. På sikt kommer pumpstationen ersättas av annan pumpstation i kommande utbyggnadsetapp.

Dagvatten

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå och inte försämra möjligheterna att nå satta MKN i Drevviken ska avrinning från 20 mm nederbörd fördröjas och renas. Ansvaret för att detta krav uppfylls ligger på Stockholms stad för allmän platsmark och på

de enskilda fastighetsägarna för kvartersmark. På allmänna gator och torgytor sker omhändertagandet i nedsänkta växtbäddar där bitvis nollad kansten tillåter ett ytligt inflöde av vatten. Gång- och cykelvägar och andra hårdgjorda ytor i parkmark avleds mot kringliggande gröna ytor där vattnet infiltreras. Längs med östra Platåpromenaden anläggs ett dike som samlar upp eventuella flöden vid skyfall så att exploateringen inte leder till ett ökat flöde ned mot fastigheterna längs Maj Brings väg.

Vattentorget är en multifunktionell yta, som både utgör vistelseyta i torrt väder och har en fördröjande och renande funktion för dagvatten vid regn. Torget anläggs med nedsänkta grönytor och underjordiskt skelettjordslager som även sammanbinds med växtbäddar längs gatan. Dagvatten från kringliggande torgyta och lokalgata söder om avleds till de renande grönytorna. Vattentorget ligger också längst ned i etappens dagvattensystem, och har därför en extra funktion i att kunna samla upp och rena vatten som av olika skäl når platsen ytligt, exempelvis vatten som runnit förbi brunnar och släpp i kantsten längre upp i systemet. Anläggningarna dimensioneras inte för dessa flöden eftersom det inte är den primära lösningen, då hantering enligt åtgärdsnivån redan säkerställts uppströms, men genom att överdimensioneras jämfört med behovet från närliggande ytor skapar hanteringen en ytterligare marginal, vilket ökar robustheten i lösningen vid driftstörningar. Vattentorget har även en viss fördröjande funktion vid skyfall, se vidare i avsnitt *översvämningsrisk*.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för att anläggningar uppförs som fördröjer och renar dagvatten som avrinner vid ett 20 mm regn inom fastigheten, i enlighet med åtgärdsnivån. Respektive kvarter har utfört separata dagvattenutredningar där dagvattenflöden och fördröjningsbehov beräknats och förslag till dagvattenhantering redovisats. Genom att anlägga växtbäddar, gröna tak, fördröjningsmagasin mm bedöms att samtliga kvarter har möjlighet att uppfylla åtgärdsnivån.

Avledningen av dimensionerande regn från etappen sker efter fördröjning och rening enligt ovan i ett helt nytt ledningsnät till recipienten. Systemet ligger i huvudsak i den nya huvudgatan och Nils Lövgrens väg och har föreslagna serviser till samtliga fastigheter. Vattnet samlas i en huvudledning som passerar under Vattentorget och fortsätter utmed planerat skyfallsdike till recipienten. Kvarter L ligger utanför det nya dagvattennät som

planeras. Detta kvarter ges en förbindelsepunkt till befintlig dagvattenledning i Sköndalsvägen.



Översikt över flöden och hantering av dagvatten inom etappen. Ur Dagvattenutredning, WSP.

I samband med planerade förändringar ökar dagvattenflödet från området, med genomförande av de fördröjande åtgärder som föreslås kan ökningen motverkas. Flödet från området efter fördröjning har beräknats och med dessa minskar flödet jämfört med nuvarande situation.

El/Tele

Den stora mängden nya bostäder och verksamheter kräver en påtaglig kapacitetsförstärkning av elnätet. Fem nya elnätstationer planeras i planområdet för vilka kvartersmark (E) avsatts; en vid Platåparken invid gatan, en mellan kv C och D, en inom Lövholmen vid Lövholmsparken, en vid södra sidan av kyrkogården och en längs med Nils Lövgrens väg. Ny infrastruktur för fiber planeras.

Avfallshantering

En avfallsutredning har tagits fram som visar på att den mest lämpliga lösning för avfallshanteringen för de nybyggda kvarteren är att de stora fraktionerna av avfall hanteras med en stationär sopsugsanläggning.



Orienteringskarta elnätstationer och pumpstation.

Röd = elnätstationer

Blå = tillfällig pumpstation

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har i planprocessen framfört att de inte har möjlighet att garantera att sopsugsanläggningen kan hamna under deras huvudmannaskap då området idag utgörs av privat mark. Fastighetsägaren tillsammans med byggaktörerna har därför för avsikt att låta en privat aktör bygga och förvalta ett stationärt sopsugssystem enligt en modell där en privat aktör bekostar utbyggnad och äger systemet mot en ersättning. Den privata aktören kommer ta ut en avgift av fastighetsägarna som motsvarar anslutningsavgifter och drift- och underhållskostnader för den privata anläggningen.

Sopsugsanläggningen planeras att byggas ut etappvis. En permanent sopsugsterminal avses placeras i den nästkommande etapp 3, norr om denna etapp 2a. I ett första skede, när etapp 2a genomförs, planeras att en tillfällig terminalbyggnad uppförs. Detaljplanen möjliggör denna tillfälliga terminalbyggnad i planområdets nordvästra del. Plankartan reglerar ytan som tillfällig användning, sopsugsterminal. Ytan är i övrigt planlagd som bostad. Den tillfälliga användningen (sopsugsterminal) får pågå i högst 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Den tillfälliga terminalen består av tre avfallscontainrar placerade på en betongplatta och två containrar med utrustning placerade på hårdgjord yta.

Föreslaget sopsugssystem hanterar minst 3 fraktioner. För fraktioner som inte hanteras i sopsugen ska miljörum finnas i alla nybyggda kvarter. I flera av dessa miljörum planeras även för möjlighet till återbruk. I M-huset föreslås en återbruksverksamhet inrymmas i bottenvåningen.

För genomförandet av sopsugssystemet krävs att avtal tecknas mellan en privat aktör, fastighetsägaren och byggaktörerna. I det fall avtal ej skulle komma till stånd innan detaljplanen godkänns och sopsugssystemet utebli avses avfallshanteringen ske delvis med mobil sopsug och delvis kärthantering. Mobil sopsug är möjlig att använda i 5 av kvarteren (kv A, C, I, L och Sköndal 1:14), men i övriga kvarter är förutsättningarna med gatulutning och kvarterens placering gentemot gata sådana att mobil sopsug ej är möjlig. Om mobil sopsug eller kärll ska implementeras behöver antalet lastplatser i gata utökas jämfört med framtagna systemhandling samt antalet och storleken på miljörum i kvarteren utökas. Inför godkännandet av detaljplanen avses slutligt avfallshanteringssystem klarläggas.

För befintliga byggnader planeras sophämtning fortsatt ske som i dagsläget med skillnaden att sopbil behöver vända på kvartersgata i Lövholmen när genomfartsmöjligheten tas bort. Eventuellt kan några av de befintliga byggnaderna längs Nils Lövgrens väg ansluta till sopsugssystemet. För den befintliga Direktorsvillan kommer angöring och hämtplats för avfall att ske längs huvudgatan, då det ej är möjligt att köra fordon på parkväg. Avståndet till angöringsplats/hämtplats kommer bli ca 30 meter.

Värme

Den stora mängden nya bostäder och verksamheter kräver en kapacitetsförstärkning av fjärrvärmenätet. En ny huvudmatning och nytt ledningsnät planeras för att förläggas i nya gator och mata respektive kvarter. Det nya fjärrvärmenätet planeras bli ett modernt lågtemperaturssystem. Efterhand som nya kvarter exploateras ansluts fjärrvärme om inga andra alternativa produktionskällor för värme, tex bergvärme, planeras in av respektive byggaktör.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har åtkomst till nya byggnader från allmän gata eller från parkväg på allmän plats. I vissa fall kan Tr2-trapphus krävas på grund av t.ex. publika lokaler på takterrass, begränsad framkomlighet eller våningsantal.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

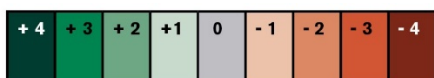
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och en strategisk miljöbedömning ska därför göras. En miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) för denna bedömning har tagits fram.

MKB:n fokuserar på de viktigaste miljöaspekterna och avgränsas enligt vad som framkommit i undersökning om betydande miljöpåverkan och avgränsningssamråd från 2020 till följande frågor:

- Kulturmiljö
- Naturmiljö
- Vattenmiljö - dagvattenhantering (inkl. skyfall) och MKN för ytvatten
- Kumulativa effekter för kulturmiljö, naturmiljö, vattenmiljö samt rekreationsområden



Konsekvenser i dessa frågor redovisas kort nedan. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under egna rubriker i planbeskrivningen. I tabellen nedan sammanfattas detaljplanens och beskrivna alternativs konsekvenser. I MKB:n bedöms konsekvenserna i en 9-gradig skala, från mycket stora positiva konsekvenser till mycket stora negativa konsekvenser.



	Planförslaget	Alternativt förslag	Nollalternativ
Kulturmiljö	<p>Lövholmen: Små negativa konsekvenser eftersom ett nytt höghus uppförs i ett område med hög känslighet för förändringar. Inga byggnader rivs och natur- och parkmarken bevaras.</p> <p>Ekbacken: Märkbare negativa konsekvenser eftersom grönklassad bebyggelse rivs och tidslagret från 1940-talet försvinner samt därför att tillkommande bebyggelse medför ingrepp i ett öppet naturparti som kommer att döljas i den nya stadsbilden.</p> <p>Skogsbyn: Rivningen av Skogsbyns grönklassade villor medför stora negativa konsekvenser för kulturmiljön eftersom att tidslagret från 1960-talet raderas.</p>	Märkbare negativa konsekvenser för kulturmiljön eftersom det alternativa förslaget medför en omdaning av området och för att merparten av Skogsbyns villor rivs.	Risk för små negativa konsekvenser eftersom gällande plan medger generell byggrätt om tre våningar för diakonalt ändamål, samt för att nollalternativet ger sämre förutsättningar underhåll och att mindre varsamma ingrepp kan göras samt avsaknad av skydd för värdefull bebyggelse.
Värdefulla naturområden	Märkbare till stora negativa konsekvenser då delar av objekt med högt naturvärde tas i anspråk. Det finns osäkerheter i hur markskiktet kommer att påverkas på skolgård och förskolegård.	Märkbare till stora negativa konsekvenser då delar av objekt med högt naturvärde tas i anspråk.	Sammantaget skulle ett nollalternativ utan bebyggelse kunna medföra positiva konsekvenser för naturmark i takt med att träden åldras, men med viss risk för igenväxning till följd av bristande skötsel vilket är negativt för främst ekar och tallar. Med en utbyggnad enligt befintlig detaljplan finns stora osäkerheter om omfattning av tillkommande bebyggelse och grad av anpassning till områdets naturvärden, vilket skulle kunna innebära negativa konsekvenser jämfört med föreslagen ny plan.
Skyddsvärda träd	Små till märkbare negativa konsekvenser för skyddsvärda träd då 2 av 12 särskilt skyddsvärda träd berörs, och 1 av 18 skyddsvärda träd.	Små till märkbare negativa konsekvenser för skyddsvärda träd då 2 av 12 särskilt skyddsvärda träd berörs, och 1 av 18 skyddsvärda träd	
Naturvärdsarter	Små till märkbare negativa konsekvenser då huvuddelen av livsmiljöerna i området kommer finnas kvar, men minska i storlek.	Små till märkbare negativa konsekvenser då huvuddelen av livsmiljöerna i området kommer finnas kvar, men minska i storlek.	
Ekologiska samband	Små negativa konsekvenser då huvuddelen av ekmiljöer och skyddsvärda träd kommer finnas kvar.	Små negativa konsekvenser då huvuddelen av ekmiljöer och skyddsvärda träd kommer finnas kvar.	
Ytvärminning/vattenmiljö	Möjlighet till små till märkbare positiva konsekvenser när rening av dagvatten byggs ut och risken för urlakning av föroreningar minskar.	Möjlighet till små till märkbare positiva konsekvenser när rening av dagvatten byggs ut och risken för urlakning av föroreningar minskar.	Små till märkbare negativa konsekvenser eftersom nollalternativet enligt beräkningar innebär högre föroreningsbelastning än planförslaget.
Översvämning/skyfall	Små positiva konsekvenser eftersom det sanolikt sker en förbättring i jämförelse med nuläget.	Små positiva konsekvenser eftersom det sanolikt sker en förbättring i jämförelse med nuläget.	Små negativa konsekvenser eftersom vatten kan ansamlas på flera platser vid skyfall.

Sammanfattning av detaljplanens och beskrivna alternativs konsekvenser. Ur MKB, Ekologigruppen.

Kulturmiljö

Detaljplanen medför såväl positiva som negativa konsekvenser för kulturmiljön. Positiva konsekvenser är kopplade till att flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges ett skydd i planen och att planen ger bättre förutsättningar för underhåll. Negativa konsekvenser för kulturmiljön i Stora Sköndal uppstår genom att planen innebär en omfattande omdaning av området som innebär att delar av tidslagret från 1960-talet försvinner. Se även under rubrikerna *Stadsbild* och *Kulturhistorisk värdefull miljö*.

Naturmiljö

Huvuddelen av de cirka 30 skyddsvärda träden och mark med naturvärden kommer att bevaras och skötas vilket är positivt. Det är också positivt att värdefulla träd ges skydd i detaljplanen. Områdets ekologiska funktion och spridningssamband bedöms därmed bibehållas till stora delar. Planen medför dock även negativa konsekvenser för naturvärden eftersom delar av naturvärdesobjekt med höga naturvärden tas i anspråk, samt att ett antal värdefulla träd tas ned. Kartorna nedan visar planstrukturen lagd ovanpå identifierade naturvärdesobjekt samt konsekvenser i form av påverkan på träd.

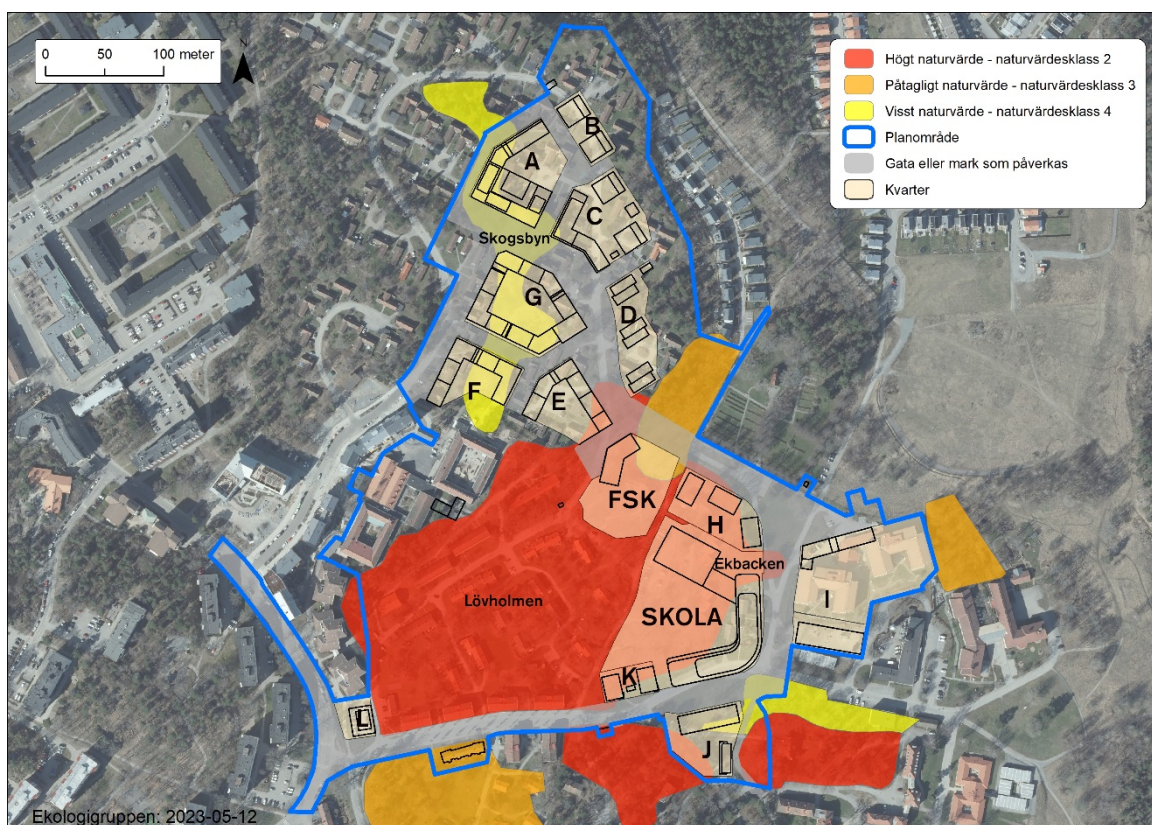


Illustration med planstruktur lagd ovanpå identifierade naturvärdesobjekt. Bild: Ekologigruppen

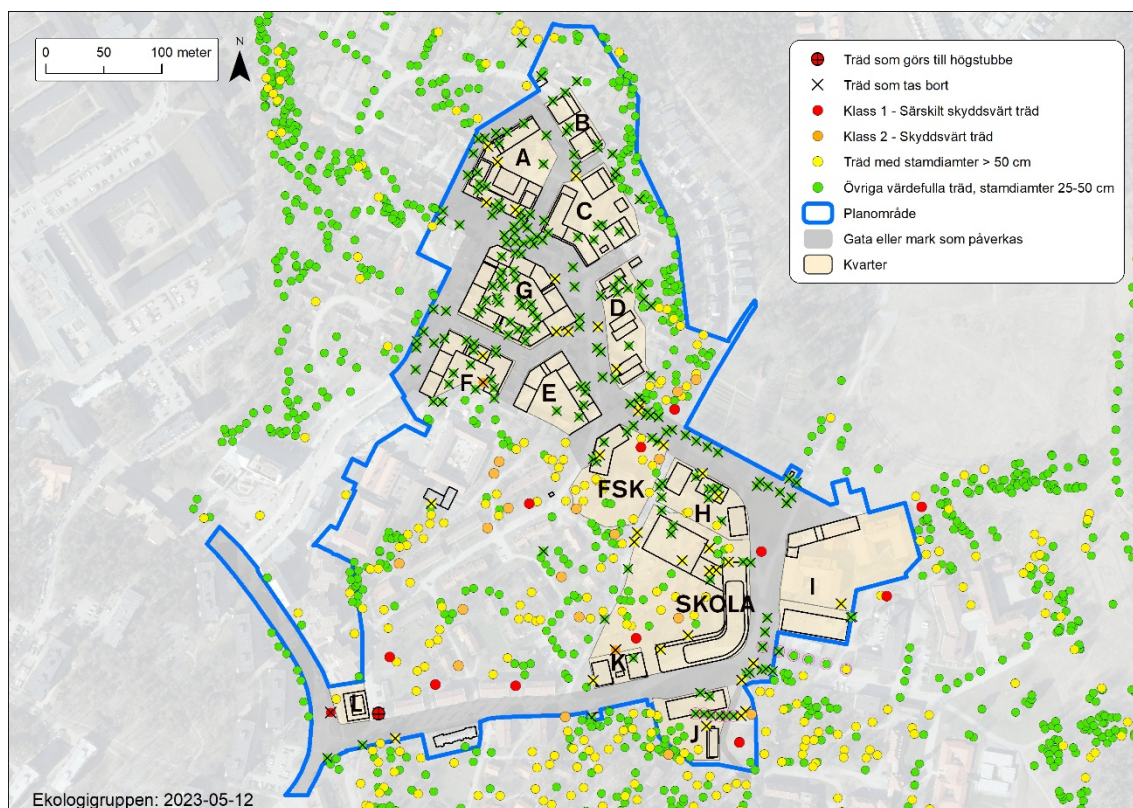


Illustration över konsekvenser i form av påverkan på träd. Bild: Ekologigruppen.

Särskilt skyddsvärda träd

Av 33 stycken inmätta särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd så kommer majoriteten att bevaras. En förutsättning för planens genomförande är dock att två särskilt skyddsvärda (en ask och en ek) och ett skyddsvärt träd (alm) tas ned eller påverkas.

Asken klassas som särskilt skyddsvärd och står väster om kvarter L, intill trottoaren och en busshållplats vid Sköndalsvägen. Den bedöms av arborist vara i dåligt skick, med nedsatt vitalitet och en stor stamskada vid basen och påverkan på rotsystem. Stamdiametern är 96 cm och krondiametern 10 m. Trädet bedöms vara ett riskträd och ombyggnationen längs Sköndalsvägen och ny bebyggelse inom kv L bedöms påverka rotsystemet ytterligare med risk för ytterligare försvagning. Detta träd hade bedömts som ett riskträd oavsett aktuell planläggning av området och troligen behövs tas ned av säkerhetsskäl.

Öster om kv L står en stor ek som klassas som särskilt skyddsvärd. Trädet har en stamdiameter på 107 cm och en krondiameter på 12 m. Av arborist har eken klassats som ett riskträd till följd av en stor stamspricka, samt tidigare rotpåverkan och 80-90 cm djupa uppfyllnader kring trädet som påverkat trädet negativt. Trädet står vidare nära planerad bebyggelse och därför föreslås att eken beskärs kraftigt och

kortas ned till en högstubbe. På så sätt kan del av stammen bevaras och troligen fortsätta att nyttjas av vissa insekter, och ektickan kan finnas kvar.

Det tredje trädet som påverkas och tas ned är ett skyddsvärt träd (klass 2) i form av en alm med en stamdiameter på 75cm, strax norr om kvarter K.

För att säkerställa att tillstånd för att påverka särskilt skyddsvärda träd ej behöver sökas efter avslutad planprocess förutsätts granskningen av detaljplanen betraktas som samråd enligt 12 kapitlet 6 § i miljöbalken.

Biotopsskyddade träd

Biotopsskyddade träd i form av en rad med fem björkar, samt två parklindar, i en rad av fem, kommer behöva tas bort vid genomförandet av detaljplanen på grund av ändrad höjdsättning, byggnation av huvudgata samt byggnation av kvarter J. Konsekvenserna av nedtagningen av dessa bedöms som ringa och små.

Skyddade arter

Påverkan på skyddade arter

Fåglar

Sju rödlistade fågelarter, (björktrast, grönfink, svartvit flugsnappare, stare, ärtsångare, kråka och tornseglare) bedöms kunna påverkas av detaljplanen, eftersom exploateringen kan medföra påverkan på möjligheten för dessa arter att bibehålla populationerna på tillfredsställande nivåer. Övriga noterade rödlistade arter (fiskmås, rödvingetrast, silltrut, gråtrut, skrattnås) samt fågeldirektivsarterna fiskgjuse och trana bedöms inte påverkas. Gröngöling, som tidigare var rödlistad och har en liten lokal population, noterades under inventeringen. Gröngöling bedömdes inte häcka i detaljplaneområdet under 2022 men området ingår sannolikt som del i ett större födosökningsrevir.

Fladdermöss

Planen bedöms kunna påverka de förekommande fladdermössen nordfladdermus och dvärgpipistrell genom att natur- och parkmark som används för födosök inom troligt fortplantningsområde tas i anspråk för bebyggelse. Inga hålträd med förekomst av fladdermöss har hittats under genomförd inventering varför fladdermössens möjligheter att finna dagvisten inom planområdet inte bedöms påverkas.

Skyddsåtgärder

För att uppfylla artskyddsförordningens krav avseende fladdermöss och fåglar bedöms i ekologiutredning med artskyddsutredning att nedanstående åtgärder behöver vidtas. Förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs bedömer stadsbyggnadskontoret att risken för att detaljplanen ska strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen är liten, och att förbud därmed inte utlöses. Staden kommer att säkerställa att dessa åtgärder kommer till stånd i samband med att detaljplanen genomförs.

De skyddsåtgärder som bedöms vara nödvändiga att genomföra för fåglar och fladdermöss, i syfte att undvika att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses sammanfattas enligt följande:

- Undvik störning genom att inte genomföra avverkning av träd, röjning av vegetation och markberedning under fåglars häckningssäsong, det vill säga tiden 15 mars–15 augusti. Dessa förberedande arbeten behöver således utföras höst och vinter. När vegetation och markskikt är borta kan dock påföljande arbeten ske under andra tider.
- Rivning av byggnader och tak, under vilka tornseglare kan ha sin boplats, får inte heller ske under fåglarnas häckningstid maj-augusti. En inventering kan utföras sommartid för att identifiera sådana byggnader.
- Under byggskedet undviks arbetsområden och tillfälliga uppställningsplatser inom delar som ska bevaras som naturmark. Den arbetsbelysning som behövs under byggskedet ska också vara avskärmad så att den inte lyser in i dessa naturområden och stör fladdermössen.
- I det fall träd med håligheter påträffas (inga sådana finns identifierade) som kan utgöra dagsvisten/viloplatser för fladdermöss ska avverkning av hålträden undvikas helt under perioden april till november för att minimera risk för oavsiktligt dödande av fladdermöss.
- Genomför habitatförstärkande åtgärder för ekologisk kontinuitet, i form av naturvårdsgallring och slyröjning i bevarade trädpartier inom och i anslutning till planområdet. Dessa initiala engångsåtgärder beskrivs lämpligen i en arbetsbeskrivning.
- Ta fram skötselplaner för återkommande skötsel som beskriver hur detaljplaneområdets natuorytor ska bevaras, utvecklas och skötas över tid så att skyddsåtgärdernas kvalitet bibehålls och så att naturvärden och värden för fågel och fladdermöss ökar.

- Spara hålträd, döda och döende träd i naturmark inom detaljplaneområdet i syfte att gynna de förekommande fågelarter som lever i hål och nyttjar träd med inslag av död ved, så som stare och svartvit flugsnappare.
- Bevara och utveckla artrika gräsmarker med förekomst av örter och småkryp, samt brynplanteringar med blommande och bärande buskar och träd, som kan utgöra födosökmiljöer för björktrast och grönfink.
- Sätt upp och underhåll minst 10 fågelholkar för svartvit flugsnappare och 10 för stare.
- Lägg upp minst 5 faunadepåer av nedtagna träd för att gynna insektslivet och därmed också fåglar och fladdermöss.
- Anpassa belysning för minskad påverkan på fladdermöss.

Vattenmiljö

Planen kan medföra positiva konsekvenser för vattenmiljön i Drevviken i och med att dagvattenhantering byggs ut som minskar transporterna av föroreningar till sjön. Se även under särskild rubrik *Miljö kvalitetsnormer för vatten* och under *Störningar och risker / Översvämningsrisker*.

Kumulativa effekter

En kraftig utbyggnad pågår i Farsta och Sköndal och området kommer att tillföras många nya invånare. Tillgängligheten till rekreationsområden kommer att öka men även besöksstrycket. Risk finns för ökat slitage, nedskräpning och intressekonflikter bland besökare, men även positiva möjligheter med nya mötesplatser och förutsättningar att skapa ökad social hållbarhet.

Förtätningarna innebär också att arealer av naturmark tas i anspråk vilket medför viss negativ påverkan på den samlade ytan naturmark kring Drevvikens stränder och den ekologiska funktionen i denna del av söderort.

Utbyggnaderna innebär att andelen hårdgjord yta i Drevvikens avrinningsområde ökar. Hårdgjorda ytor är utpekade som ett problem i Drevvikens avrinningsområde. Samtidigt förutsätts dagvattenhantering iordningsställas som motverkar ökad föroreningsbelastning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planerade förändringar som innebär en ökad hårdgöringsgrad och en större mängd vägar och trafik kan medföra en något ökad föroreningsbelastning, om inga åtgärder införs. Genom applicering av åtgärdsnivån och rening av dagvatten i områden som i dagsläget inte har någon rening bedöms planerade förändringar och åtgärder i stället bidra till en minskad föroreningsbelastning. Att hårdgöringsgraden i området ökar, samt att föreslagna dagvattenanläggningar förses med dräneringsledningar medför att infiltrationen i området minskar och att dagvattnet i stället leds till recipienten via ledningsnät eller tätt dike. Tillsammans med planerade marksaneringar medför detta att volymen dagvatten som infiltrerar genom förorenade massor minskar och att mängden föroreningar som lakas ut och når recipienten reduceras. Föroreningsbelastningen har beräknats vilken visar att denna minskar efter rening för samtliga undersökta ämnen jämfört med dagsläget.

Utifrån ovanstående slutsatser bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha någon negativ påverkan på möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer i Drevviken.

Stadsbild



Karta över befintliga byggnader. De byggnader som föreslås rivas är inringade med rött. Blå skrafferad radhusbyggnad redan riven. Bild: Nyréns och Tengbom.

Planförslagets genomförande innebär en stor förändring av stadsbilden. Skalan i den tillkommande bebyggelsen är högre än dagens skala och de nya gaturummen blir tätare och mer

strukturerade. I mötet med omgivande småhus är bebyggelsen uppbruten och skalan något lägre.

Planens genomförande förutsätter att 71 radhus och villor rivs inom planområdet och ytterligare ett antal i nära anslutning till detta i Skogsbyn. Av dessa är 63 pensionärsvillor i Skogsbyns anläggning, varav 6 är senare tillkomna villor från 80-90-talet medan övriga tillhör den ursprungliga anläggningen från 60-talet. Övriga byggnader som rivs är fyra villor från 1946–50 i Ekbacken och Lövholmen, samt fyra radhus från 1959–64 i Ekbacken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

De tillkommande värden som planförslaget medför i form av bland annat nya bostäder, skola, förskolor och allmänna platser medför också en påverkan på områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö vilket både MKB:n och den särskilda konsekvensutredningen för kulturmiljövärdena beskriver. Den kulturhistoriska läsbarheten kommer att bli otydligare som följd av rivningar, den nya huvudgatan och den tillkommande bebyggelsen.

Planen innebär dock även positiva konsekvenser för kulturmiljön i och med att de hus som sparas både skyddas av planbestämmelser (inklusive rivningsförbud) och ges ekonomiska förutsättningar för att kunna bevaras. Även träd och naturmark som ska bevaras förses med skyddande bestämmelser i planen. I nuvarande plan finns varken skydd för detta eller för någon del av bebyggelsen. En vård- och underhållsplan för bebyggelse som bevaras är framtagen. En förutsättning för att påverkan på kulturmiljön inte ska bli oacceptabelt stor är att även andra delar av Stora Sköndal bevaras och skyddas (t.ex. Kyrkbyn), dessa delar ligger dock i huvudsak utanför det aktuella planområdet.

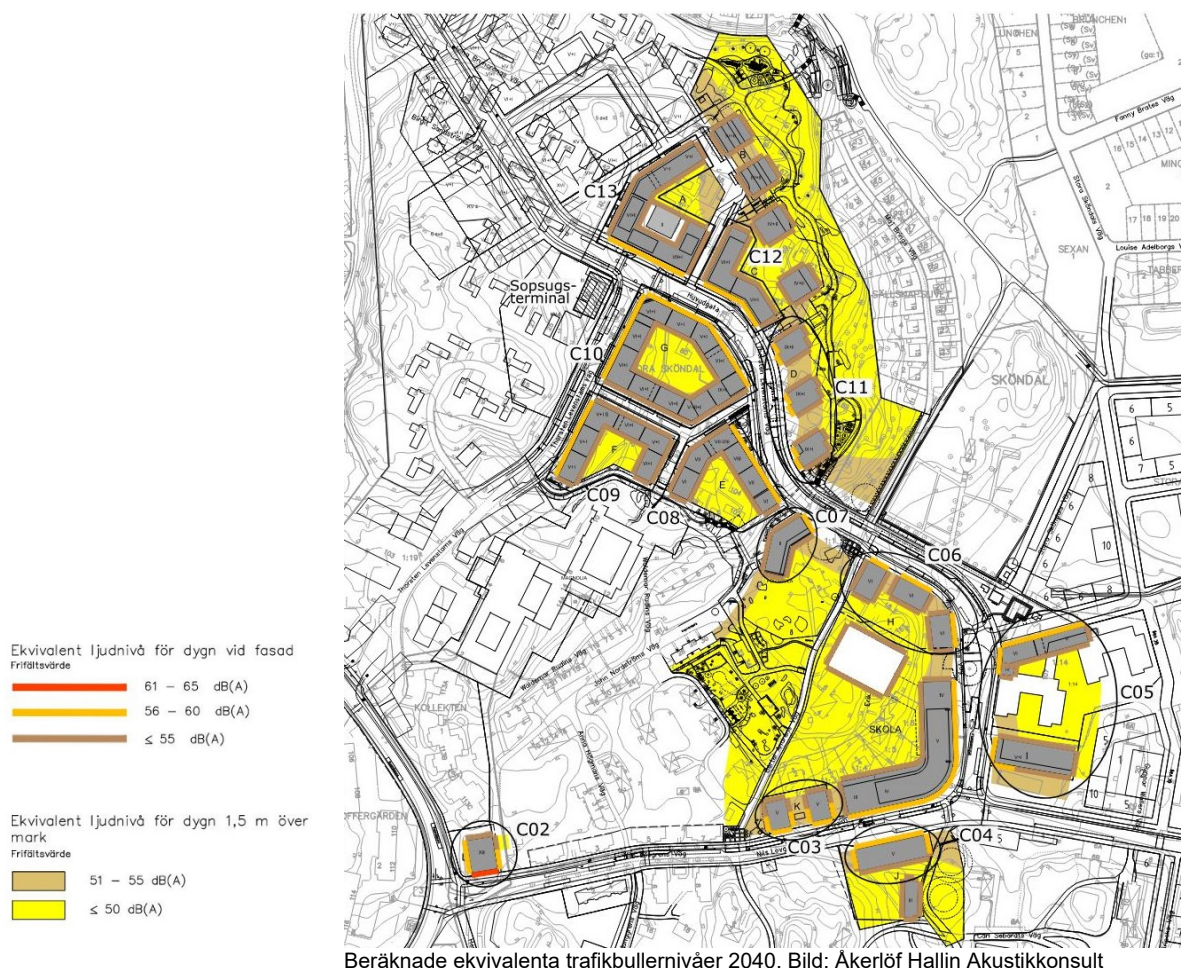
Förslaget innebär att fler än hälften av Skogsbyns villor rivs och att natur- och parkmark mitt på platån försvinner. Detta ger stora negativa konsekvenser då Skogsbyns unicitetsvärde inte längre kommer finnas kvar och tidslagret från 1960-talet i Stora Sköndals historiska utveckling till delar suddas ut.

Störningar och risker

Trafikbuller

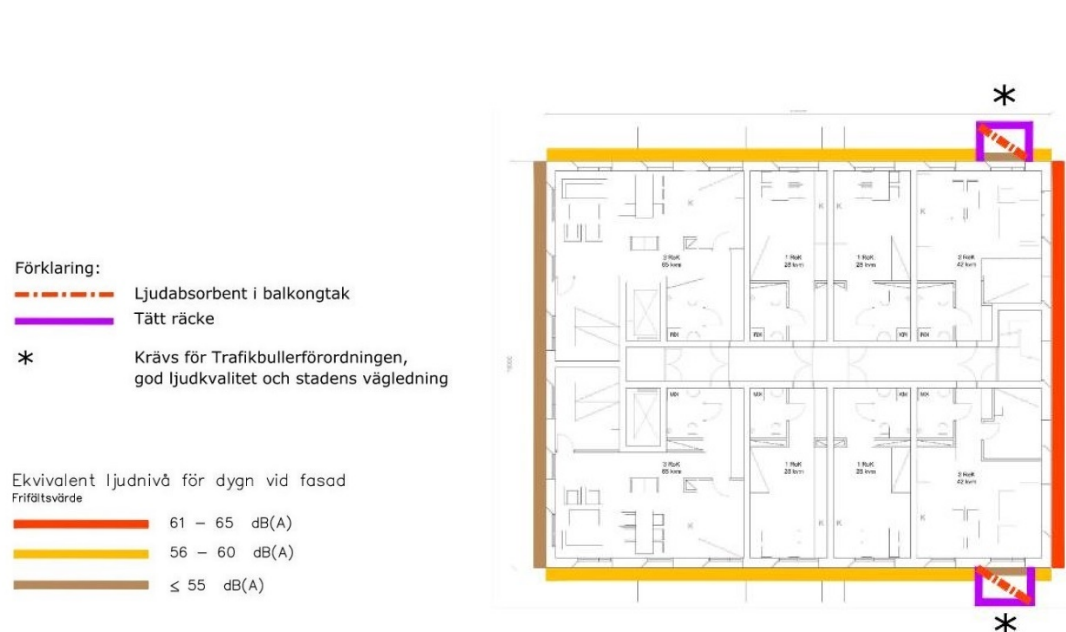
De planerade bostadshusen och skolbyggnaderna utsätts för buller från vägtrafik. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Endast ett bostadshus,

kvarter L, får över 60 dB(A) ekvivalentnivå på en sida. Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning innehålls Trafikbullerförordningen för huvuddelen av bostäderna. Med vissa bullerdämpande åtgärder uppfylls Trafikbullerförordningen samt stadens vägledning och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Även skollokaler med mycket god ljudkvalitet kan uppföras. Cirka tre av fyra lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga större lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid minst hälften av bostadsrummen. Inga små lägenheter, högst 35 kvm, får över 60 dB(A).



Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Skolan och förskolorna får lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå på samtliga uteytor. På större delen av skol- och förskolegårdsytorna beräknas bullernivåerna bli 50 dB(A) ekvivalentnivå eller lägre. Naturvårdsverkets vägledning för trafikbuller på uteytor vid skolor och förskolor innehålls.

För kvarter L får bostadshuset upp mot 65 dB(A) vid en fasad.
 För 18 av lägenheterna föreslås balkongåtgärd med ljudabsorbent
 i balkongtak och tätt räcke för att uppnå
 Trafikbullerförordningen.



Exempel på planlösning för kvarter L, där åtgärd på balkong med ljudabsorbent i balkongtak och tätt räcke tillämpas. Bild: ur bullerutredning, Åkerlöf Hallin

Buller i anslutning till tillfällig sopsugsterminal

Detaljplanen säkerställer med planbestämmelse att den tillfälliga sopsugsterminalen ska utföras så att omgivningsbullret vid nuvarande och planerade bostäder inte överstiger riktvärdena enligt Naturvårdsverkets rapport 6538, se tabell nedan. Två typer av buller alstras av och i anslutning till terminalen: buller från fläktar vid sopsugning samt buller från hämtning av sopor från terminalen. I bullerutredningen redovisas exempel på ljudåtgärder för terminalen för att uppnå kravet i planbestämmelsen.

NATURVÅRDSVERKET RAPPORT 6538			
Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller.			
Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde			
Klockan	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)		
	06–18	18–22	22–06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

Riktvärden för utomhusbuller från industri/verksamhet enligt Naturvårdsverkets rapport 6538, "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller".

Lukt i anslutning till tillfällig sopsugsterminal

Placeringen av den tillfälliga sopsugsterminalen bedöms inte medföra problem med lukt. Dock bör det ställas krav i avtal med

sopsugsentreprenör att kolfilter ska kunna installeras på frånluftsroret vid behov.

Översvämningssrisker

Planområdet har trots befintliga översvämningssituation generellt goda förutsättningar att hantera skyfall tack vare närheten till recipienten. För att hantera översvämningssproblematiken i östra delen av etappområdet anläggs ett skyfallsdike för säker avledning till recipient. Höjdsättning av omgivande gator regleras i detaljplanen och säkerställs i projektering.

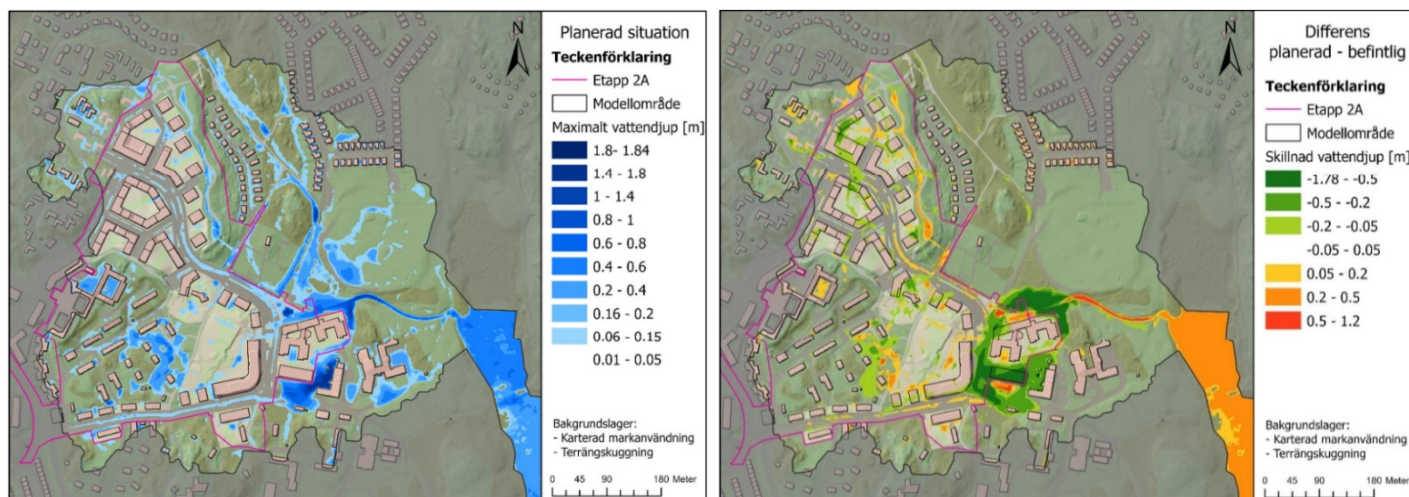


Helhetsbild över skyfallshantering i planområdet. Grön pil redovisar den samlade avledningen av skyfall i diket österut. Bild ur dagvattenutredning, WSP.

Kvartersmarken höjdsätts så att inga instängda områden skapas. Gårdarna utformas med lutning från byggnaderna så att vatten kan ta en ytlig väg ut till kringliggande gata. Skolbyggnaden bildar en U-form, där risk finns att vatten ansamlas. Hänsyn har tagits till detta vid höjdsättning och höjder på gården regleras i detaljplanen så att vatten avleds runt byggnaden.

Parkerna utformas så att flöden inte påverkar kringliggande bebyggelse. Gator utformas för att kunna leda vidare skyfall från både allmän platsmark och kvartersmark.

En skyfallsmodellering har utförts. Ur denna redovisas i bilderna nedan maximala vattendjup vid planerad situation, skillnaden mellan planerad situation och befintlig samt flödes hastigheter.



Till vänster visas simulerat maximalt vattendjup vid planerad situation. Till höger visas skillnad mellan maximal vattennivå vid befintlig och planerad situation. Grön färg indikerar mindre vatten och rödorange indikerar mer vatten. Ur Dagvattenutredning, WSP.

Översvämningssituationen i planområdet förbättras med planerade åtgärder. Området kring Villa Skönviken är i dagsläget utsatt för översvämningssrisk. Denna risk kommer inte att elimineras, men planerade förändringar bidrar till en något förbättrad situation i och med det nya skyfallsdiket, planerad höjdsättning av omgivande gator samt den nya höjdsättningen på kvarterets egen gård.

Utmed Platåpromenaden anläggs ett dike som fångar upp skyfallsflöden och leder dessa söderut. Genom att anlägga diket skyddas fastigheterna utmed Maj Brings väg från skyfallsflöden från planområdet.

Vattentorget utformas så att ytliga flöden längs torg och lokalgata fångas upp och styrs till ett dike där det säkert kan avledas österut. Genom detta skyddas kringliggande bebyggelse. Det skapas även en viss ytlig fördröjningsvolym i de nedsänkta grönytorerna på Vattentorget som bromsar upp flödet och minskar riskerna för erosion.



Princip för styrning av flöde bort från översvämningsdrabbat område kring Villa Skönviken.

Utformningen av Vattentorget och diket medför att vattennivåerna vid Villa Skönviken och omkringliggande bebyggelse sjunker. Den maximala vattennivån norr om fastigheten uppgår enligt skyfallsmodelleringen till cirka +25,7 meter och söder om fastigheten till cirka +26,2 meter, vilket kan jämföras med nivåerna vid befintlig situation som uppgår till +26,4 m på båda platserna. För att säkerställa att översvämning ej sker i ny bebyggelse reglerar detaljplanen att garageinfart i kv I ej får anläggas på en höjd under +26,4 samt att lägsta höjd på överkant golvbjälklag i bostadsrum inte får understiga +26,4 för kv I och +25,9 för ny byggnad på Sköndal 1:14.

För att ytterligare minska risken för översvämning på gården på Sköndal 1:14 ska höjdsättningen av denna ändras så att skyfallsvatten leds från kvarteret mot det provisoriska diket norr om kvarteret. Höjdsättning av gården regleras i plankartan.

Med planerad höjdsättning rinner vatten vid skyfall ut ur området i fyra punkter. Mindre områden avrinner mot Sköndalsvägen i sydväst, utmed Thorsten Levenstams väg i väst och mot Vackra Nannas park i norr, medan det huvudsakliga flödet sker mot Vattentorget. För vidare avledning österut anläggs ett öppet dike. Diket bör anläggas tätt för att förhindra infiltration då markföroreningar förekommer. Diket är provisoriskt fram till att kommande etapp österut bebyggs. Då avses att gatunätet ersätter funktionen som yttlig flödesväg mot recipient, vilket bedöms vara möjligt.

Framkomlighet vid skyfall för till exempel utryckningsfordon har studerats, vilket visar att området generellt är framkomligt vid skyfall. Till Villa Skönviken, Sköndal 1:14, är vattendjupet på lokalgatan norr om fastigheten så pass stora att det förhindrar framkomligheten. Fastigheten kan nås via alternativ väg söderifrån eller från den nya huvudgatan från väster vid skyfall. Wilhelm Lindboms väg, som utgör infart till Maj Brings väg, får vid skyfall ett vattendjup som överstiger 0,2 meter (vanliga fordon) under 11-13 minuter. Vattendjupet understiger 0,5 meter, vilket innebär att brandbil kan ta sig fram även vid det högsta beräknade vattendjupet.

Förorenad mark

Med syfte att bedöma exponeringsrisker i förhållande till hälsa i området relateras uppmätta halter av föroreningar till platsspecifika riktvärden. Det påvisas enstaka förekomster av

PCB, kvicksilver, bly, PAH M och PAH H i gamla fyllnadsmassor som överstiger föreslagna platsspecifika riktvärden. Exponeringsriskerna avseende dessa ämnen styrs främst av hälsoaspekter såsom exponering via växt- eller jordintag alternativt via inomhusluft i form av flyktiga ämnen. Detta är en ganska vanlig föroreningsbild i bebyggda områden med äldre fyllnadsmassor. Det krävs åtgärder i form av schaktsanering i samband med att området utvecklas, något som bedöms kunna utföras i samband med markentreprenad inom respektive fastighet och allmän platsmark. Åtgärderna bedöms genomförbara och planförslaget bedöms lämpligt.

Kompletterande jordprov på fastigheten Sköndal 1:14/Kv I har utförts, vilka påvisar en högre frekvens av föroreningshalter överstigande riktvärden för känslig markanvändning jämfört med detaljplaneområdet i sin helhet. Fyllnadsmassorna vid kv I påvisar föroreningshalter som överstiger platsspecifika riktvärden och riskreducering krävs i form av schaktsanering.

Påvisade föroreningshalter (PAH H samt PFAS11) i grundvattnet på fastighet Sköndal 1:14 bedöms medföra låg risk för oacceptabel påverkan på ytvattenrecipient. Avseende risk för exponering i befintliga eller planerade byggnader på platsen bedöms det förekomma en begränsad risk baserat på att PAH M påvisats, visserligen i halt strax under riktvärdet i grundvattnet, men eftersom det förekommer en variation i haltkoncentrationer över tid och rum så kan det inte uteslutas att det kan föreligga risk för exponering via inomhusluft.

I anslutning till att PAH påvisas i grundvattnet kan noteras att PAH påvisas ställvis i förhöjda halter i jordprov överstigande PSRV på kv I och att dessa massor kommer att schaktas och transporteras bort från området i samband med planerade markarbeten. Därmed kommer den lokala PAH-belastningen på grundvattnet att reduceras. Det rekommenderas därutöver att nya byggnader på fastighet Sköndal 1:14 samt i närområdet med liknande föroreningsbild konstrueras med så kallad radonsäker konstruktion eller motsvarande för att säkerställa ett gott skydd mot att flyktiga ämnen tar sig in i byggnader.

I projekteringsskedet rekommenderas att en mer detaljerad jordprovtagning och framtagning av klassningsplaner inför masshanteringen av jord-/fyllnadsmassor tas fram. I samband med dessa undersökningar rekommenderas att massor med föroreningsförekomster högre än platsspecifika riktvärden

avgränsas så att de kan åtgärdas i samband med markentreprenaden.

Svavelhalterna i berg påvisas i förhöjda eller höga halter enligt Trafikverkets handbok för hantering av sulfidförande bergarter vilket innebär potential för förurning. Bergmassor ska hanteras med utgångspunkt av detta. I den mån sprängning är nödvändig är ambitionen att masshantering och hantering av sulfidförande berg samordnas gemensamt mellan fastighetsägaren och byggaktörerna för att säkerställa hållbara helhetslösningar och begränsande av onödiga transporter och hantering av massor.

Under 2022 har det tagits fram en utvärdering av sulfidförande berg inom ett antal planerade kvarter, gator och allmän platsmark. Slutsatsen från denna är att det ställvis förekommer sulfidförande berg inom detaljplaneområdet som sannolikt inte kommer kunna återanvändas inom detaljplaneområdet.

Geoteknik

Grundläggning i de norra delarna av planområdet kan utföras på sprängbotten eller fyllning på berg. I de södra delarna kan pålning krävas för vissa byggnader beroende på laster och höjdsättning.

Markradon

Konstruktioner ska vara radonskyddande. Radonmätningar rekommenderas för bostadskvarteren.

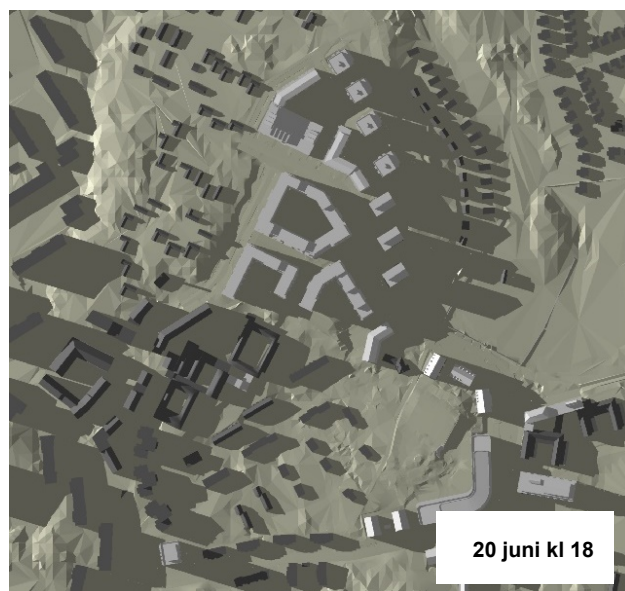
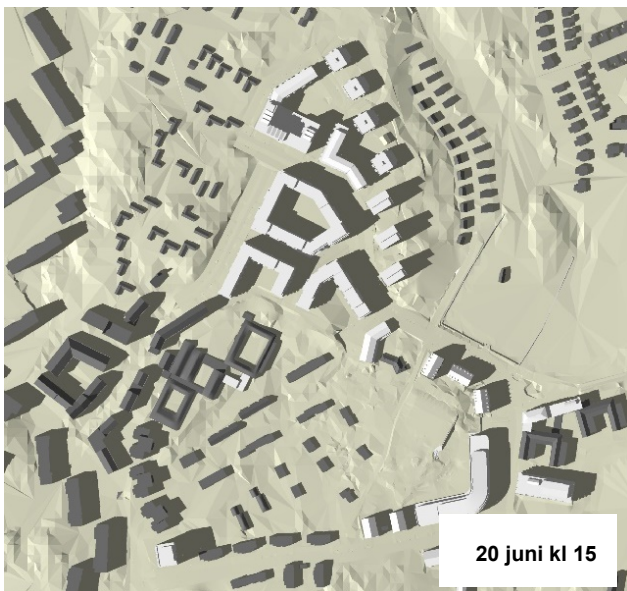
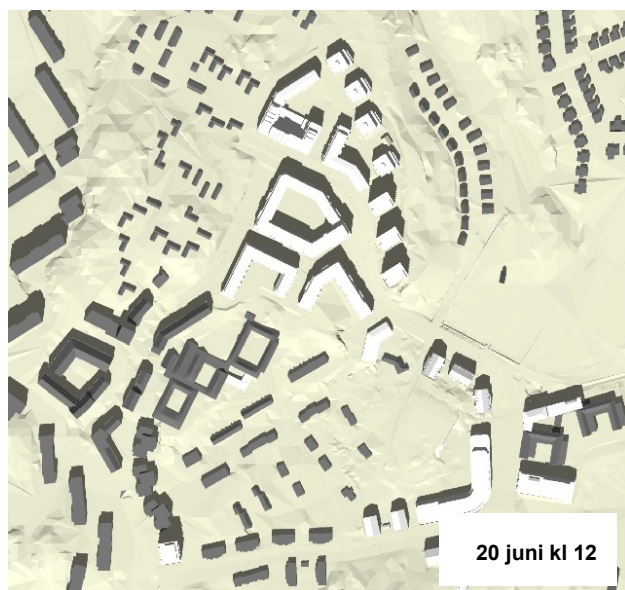
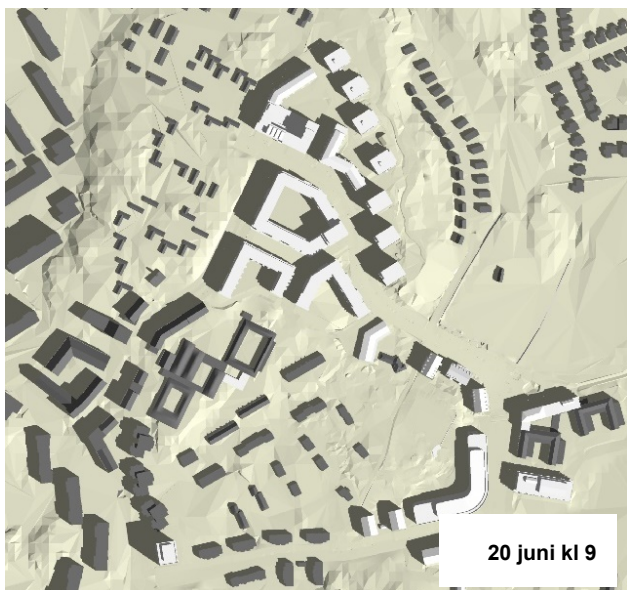
Ljusförhållanden

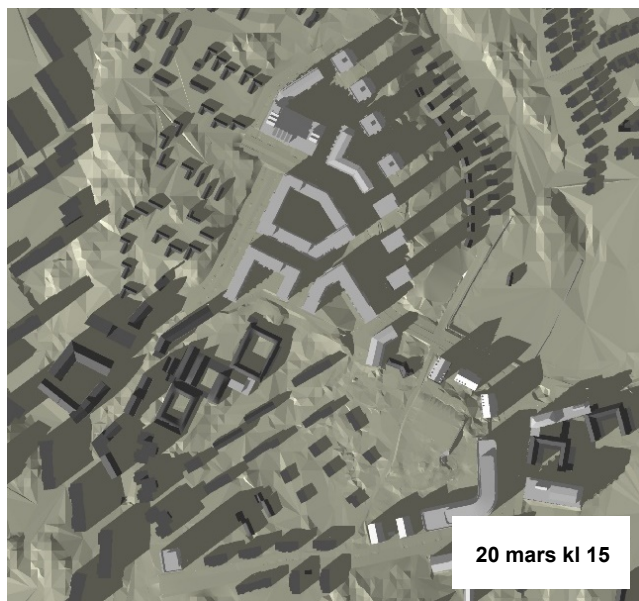
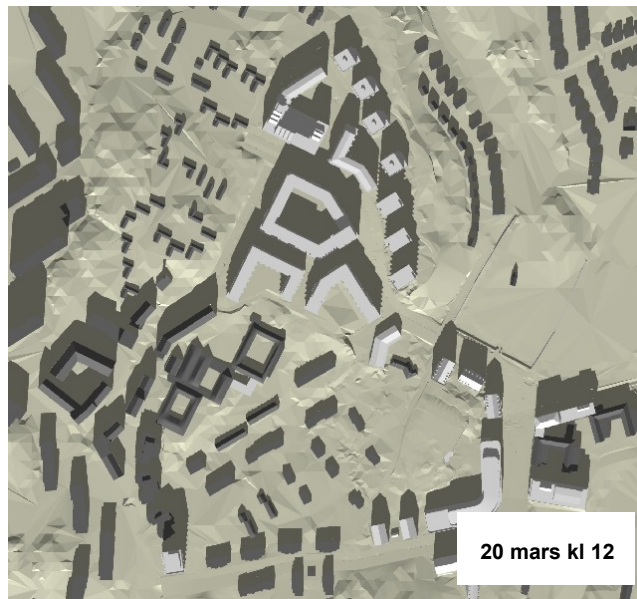
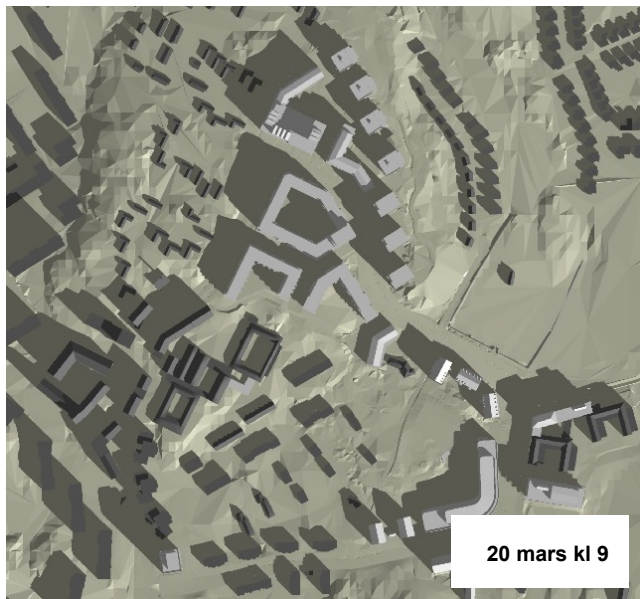
Planförslaget kommer innebära förändrade ljusförhållanden i anslutning till ny bebyggelse. De flesta nya bostadsgårdar är öppna mot söder (eller sydväst/sydöst) och bedöms få bra ljusförhållanden och lokalklimat.

Skolgård och gården till den fristående förskolan ligger båda i ett bra solläge. Med tanke på att uppvuxna träd ska bevaras i stor utsträckning kommer också behovet av skugga under sommarmånaderna kunna tillgodoses vilket kan vara viktigt inte minst för de yngre barnen.

Tätheten och skalan i planförslaget innebär att allmänna platser inom planområdet samt befintlig miljö kring planområdet kommer att skuggas under delar av dygnet. Inom planområdet är skuggpåverkan från bebyggelse störst på huvudgatan och Platåpromenaden som skuggas under eftermiddag och kväll. Påverkan på omgivningen blir mest påtaglig för bostäderna nedanför Skogsbyn, dvs i kvarteret Sällskapslivet längs Maj

Brings väg som kan få slagskuggor från bebyggelsen i Skogsbyn under sommarkvällar och eftermiddagar under vår och höst. Det befintliga äldreboendet i Villa Skönviken påverkas genom ökad skuggning från ny bebyggelse, framförallt är det gårdsmiljön i den västra gården som påverkas av kvarter I. Dessa konsekvenser kan ses i solstudier nedan.





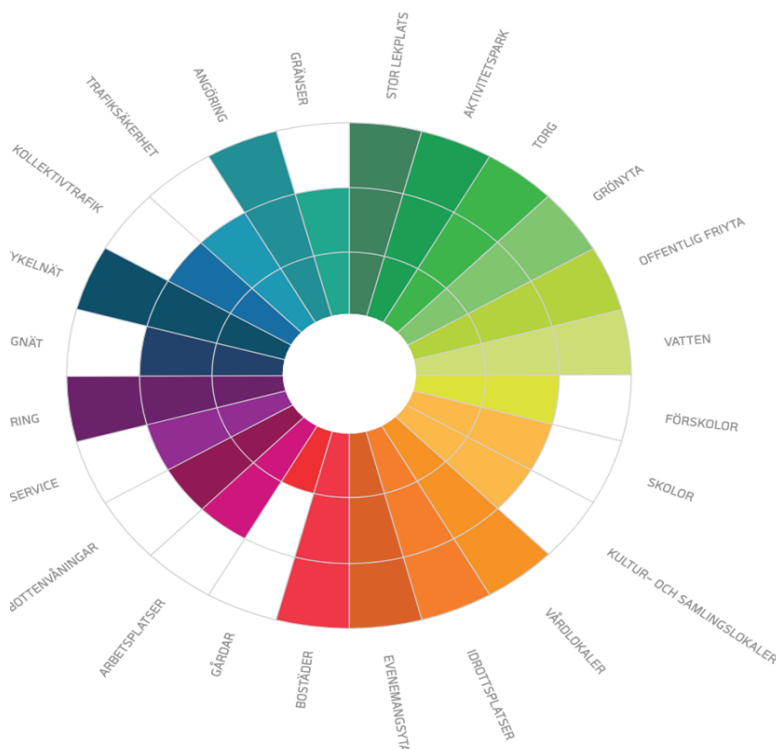
Bilder på denna och föregående sida:
Solstudier med skuggverkan under olika tider på dygnet vid midsommar och vid vårdagjämning. Studierna tar inte höjd för befintlig vegetation som redan idag skuggar småhusen längs Maj Brings väg under samma tider. Att senare tid inte visas för vårdagjämning beror på att solen går ner vid sextiden under mitten av mars.

Sociala konsekvenser inklusive barnkonsekvenser

Skapandet av sociala värden och en fungerande tillitsstruktur har varit en viktig del i arbetet med Stora Sköndals utveckling sedan programarbetet startade. I den socialkonsekvensanalys (inklusive barnkonsekvensanalys) som tagits fram för detaljplaneförslaget konstateras att detaljplanens tillskapande av ny allmän platsmark och nya bostäder som kompletterar bostadsbeståndet är positivt. Strukturen har också en bra 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. En svaghet i strukturen är dock att vägar och stråk kan få branta lutningar på grund av anpassning till topografi och naturvärden och en därmed försämrad tillgänglighet.

En bra grund har lagts för att nå en socialt hållbar stadsdel genom att socialt värdeskapande har varit en parameter i valet av byggaktörer och krav har ställts på bl. a gemensamhetslokaler i alla kvarter, många hyresbostäder och en variation av lägenhetstyper så som LSS-boende, studentboende och bostäder med investeringsstöd. Andra positiva effekter av planen är att kollektivtrafiken kommer förbättras även för de som redan bor och arbetar i området, att det finns goda förutsättningar för ett flexibelt användande över tid av byggnader och utemiljöer, att Stora Sköndal blir mer tillgängligt för fler. Det riskerar dock

Värderos. Värderosen visar samlad bedömning av sociala analyser för detaljplanen. En fylld tårtbit innebär att området uppnår riktlinjer och mål (såväl externa som projektspecifika), medan en delvis fylld tårtbit innebär att frågan bör bevakas i vidare arbete. Bild: Spacescape.



samtidigt att minska rofyllldheten och öka slitaget på parker och grönområden.

På det stora hela är planen mycket positiv för barn och unga. Området öppnas upp och platser och stråk har förutsättningar att komplettera varandra och befintliga stråk. Många av målpunkterna är också 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. Förskolegårdarna når målet om 20 kvm gård/barn, dock är yta för skolgården strax under målet om 10 kvm gård/barn.

Byggtiden är en utmaning då den kommer påverka de boende intill under många år. Barn kan tvingas till längre skolvägar och påverkan i form av buller och ökad trafik är särskilt ett hälso- och säkerhetsproblem för yngre.

Tidplan

Granskning	augusti-september 2023
Godkännande SBN	november 2023
Antagande KF	februari 2024

Genomförande

Organisatoriska frågor

- FUAB ansvarar för utbyggnad av allmän plats.
- Byggaktörerna ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark enligt avtal med FUAB.
- SISAB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för allmänt ändamål mm (grundskolan, idrottshall).
- Parkeringsgaraget under skolan ska byggas ut av Stockholm Parkering (förutsatt att de erhåller markanvisning av exploateringsnämnden) och utgöra en tredimensionell fastighet upplåten med tomträtt.
- Staden ansvarar för ombyggnation av Sköndalsvägen utanför fastigheten Sköndal 1:8.
- FUAB ansvarar för ombyggnation inom befintlig kvartersmark och provisoriska anslutningar av gator mm mellan befintlig kvartersmark och blivande allmän platsmark.
- SS Bygg AB ansvarar för anläggande av en fysisk koppling inom allmän plats, norr om detaljplaneområdet, mellan Platåpromenaden och parkväg norr om Platåpromenaden.

- Respektive byggaktör ansvarar för byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot befintlig kvartersmark eller allmän platsmark.
- SS Bygg AB ansvarar för utbyggnad av provisoriskt skyfallsdike.
- FUAB ansvarar för anläggande av provisorisk vändslinga för buss öster om planområdet, inklusive rangerplats för buss.
- SS Bygg AB ansvarar för genomförande av skyddsåtgärder avseende artskydd, samt att skötselplan i enlighet med åtgärder i artskyddsutredningen tas fram.
- För det fall sopsugsanläggning ska utföras med privat huvudmannaskap ska en privat sopsugsentreprenör ansvara för utbyggnad av en tillfällig sopsugsterminal.
- Stadens ledningsbolag ansvarar för utbyggnaden av kommunala ledningsnät och teknisk försörjning enligt avtal.
- Lantmäterimyndigheten svarar för fastighetsbildning.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats är Stockholm Stad.

Huvudman för teknisk försörjning och ledningar är ledningsbolagen, undantaget sopsugsanläggningen, där huvudmannen kommer vara en privat aktör. I det fall avfallshantering sker med mobil sopsug/kärl är SVOA huvudman.

Avtal

- Exploateringsavtal ska träffas mellan Stockholms Stad och FUAB, Stora Sköndal Bygg AB samt Förvaltnings AB Storskogen för genomförande och överlämnande av blivande allmän platsmark, överlåtelse av kvartersmark för allmänt ändamål mm (grundskolan, idrottshall och garage) samt för utbyggnaden av Sköndalsvägen.
- I ovan nämnda exploateringsavtal ingår reglering av utförande av allmän plats, park, norr om denna etapp där en fysisk koppling mellan Platåpromenaden och parkväg norr om denna ska iordningsställas. Kopplingen ska genomföras i samband med genomförandet av denna etapp.
- Stockholms stad har markanvisat mark till Sisab för skola, idrottshall och garage. Inför antagandet av detaljplanen ska exploateringskontoret markanvisa parkeringsgaraget under skolan till Stockholm Parkering.
- Avtal har tecknats mellan FUAB och respektive byggaktör för exploatering av kvartersmark.

- Innan detaljplanen antas måste avtal tecknas mellan Stockholm Parkering och de byggaktörer som avser göra parkeringsköp i garaget under grundskolan.
- Avtal tecknas mellan SS Bygg och ledningsbolagen vad avser planering och projektering av teknisk infrastruktur och försörjning av planområdet. I samband med att detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan ledningsbolagen samt SS Bygg som genomför allmän platsmark.
- Avtal tecknas mellan ledningsägare och respektive byggaktör för ledningsdragning och anslutning av kvartersmark. Respektive byggaktör svarar för servisanmälan, abonnemang eller motsvarande för respektive servis och anslutning av media till kvartersmarken.
- I det fall en sopsugsanläggning ska anläggas med privat huvudmannaskap ska avtal tecknas mellan privat sopsugsentreprenör, FUAB och respektive byggaktör avseende anläggande och drift av sopsugssystem inklusive tillfällig terminal.
- Avtal ska tecknas mellan FUAB och Förvaltnings AB Storskogen innan antagande av detaljplanen gällande provisorisk angöring till kvarter I på kvartersmark, provisorisk uppställningsplats för brandbil på kvartersmark, anslutning av avvattning av Sköndal 1:14 till det provisoriska skyfallsdiket samt parkerings- och mobilitetslösningar.
- Avtal tecknas mellan FUAB och samfälligheten Sällskapslivet för fastighetsreglering och genomförande av justering av anslutningen till Wilhelm Lindboms/Maj Brings väg. Ombyggnationen genomförs inom ramen för utbyggnation av allmän plats i planområdet.
- Avtal tecknas mellan Stockholms Stad och BRF Offergården, Eken 25 samt Kollekten 1 och 2 avseende överlåtelse av mark till allmän plats.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 0180-6294, Pl 4608A, Dp 2006-08048 och Dp 2014-14343 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning, inrättande av gemensamhetsanläggningar, inlösen av mark, ersättningsfrågor med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna delar av Sköndal 1:8, Sköndal 1:26, Sköndal 1:14, Sköndal 2:1, Sköndal 2:2, Kollekten 1, Kollekten 2, Sällskapslivet 24, Offergården 1, Offergården 2 och Offergården 3. Markägoförhållandena redovisas nedan.

Sköndal 2:1	Stockholms stad
Sköndal 2:2	HSBs Brf Offergården i Sköndal
Sköndal 1:8	Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
Sköndal 1:26	Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
Sköndal 1:14	Förvaltnings AB Storskogen
Kollekten 1	Stiftelsen Stora Sköndal
Kollekten 2	Brf Skulpturparken
Offergården 1	Brf Eken nr 25
Offergården 2	HSBs Brf Offergården i Sköndal
Offergården 3	Stockholms stad
Sällskapslivet 24	Sällskapslivets Samfällighetsförening
Soarén g:a 1	Soaréns Samfällighetsförening

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. För kvartersmark medges bostäder, centrumändamål, skola, vård, besöksanläggning, idrott, parkering, tekniska anläggningar och användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. För allmän plats medges gata, park och torg.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

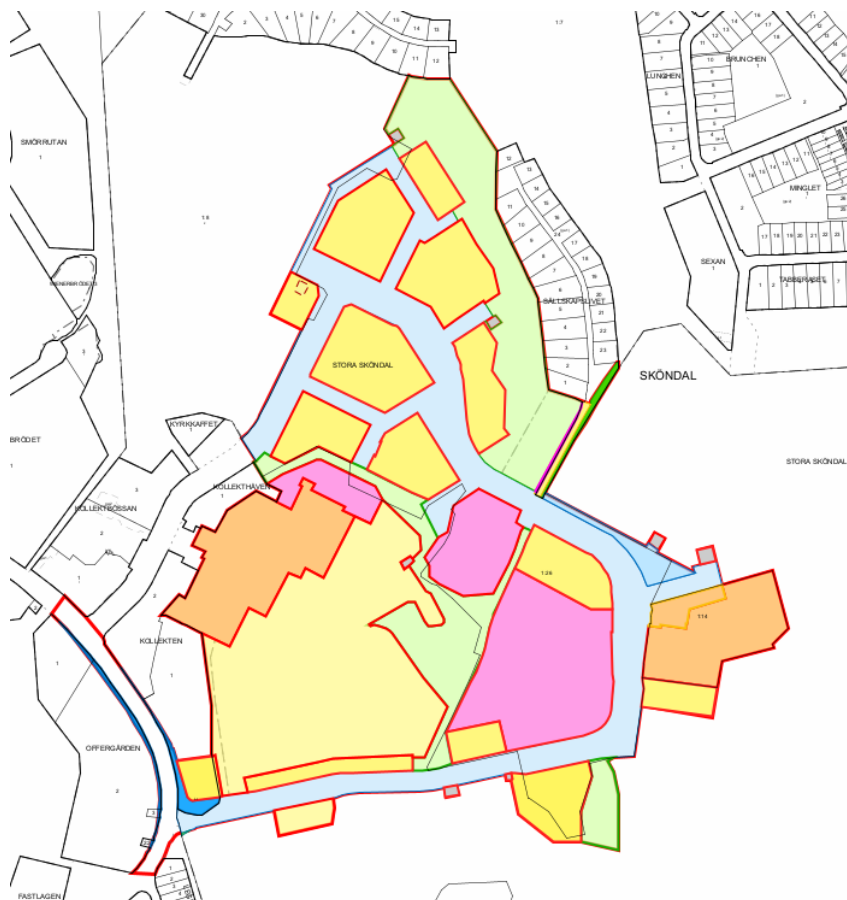
Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola, vård, besöksanläggning mm) ska utgöra flera nya fastigheter som bildas genom fastighetsreglering och avstyckning eller klyvning. Planen medger tredimensionell fastighetsbildning av t ex parkeringsgaragen. Områden som blir allmän plats, gatu-, parkmark och torg, förs genom fastighetsreglering till Sköndal 2:1.

Inom de nya byggnadskvarteren bildas nya fastigheter genom fastighetsreglering, klyvning alternativt avstyckning berörande Sköndal 1:8, blivande Sköndal 1:26 och Kollekten 1.

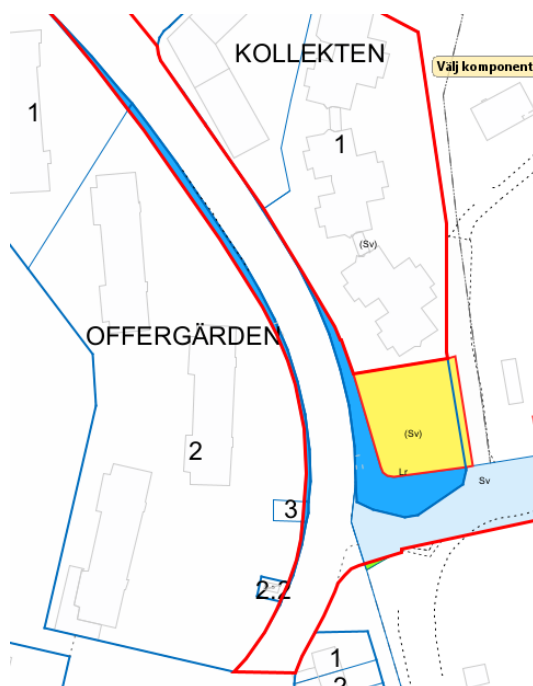
Kvartersmark för elnätstationer kan bilda egna fastigheter genom avstyckning.

Översiktlig förändringskarta (till höger):

- Blå områden övergår från kvartersmark till allmän plats, gata, torg och regleras från Offergården 1-3, Kollekten 1-2, Sköndal 1:8, Sköndal 1:26 och Sköndal 2:2 till Sköndal 2:1.
- Gröna områden övergår från kvartersmark till allmän plats, park och regleras från Sällskapslivet 24, Sköndal 1:8 och Sköndal 1:26 till Sköndal 2:1.
- Gula områden är kvartersmark som övergår från diakoni- och bostadsändamål till i huvudsak bostadsändamål. Dessa bildar egna fastigheter genom klyvning och avstyckning.
- Orange områden är kvartersmark för i huvudsak vårdändamål. De avses vara kvar eller bilda egna fastigheter.
- Rosa områden är kvartersmark som övergår från diakoni- och bostadsändamål till i huvudsak skoländamål. Dessa bildar egna fastigheter genom avstyckningar.
- Grå områden är kvartersmark för tekniska ändamål och kan bilda egna fastigheter.



Nedan redovisas tre detaljerade kartbilder utifrån förändringskartan ovan.

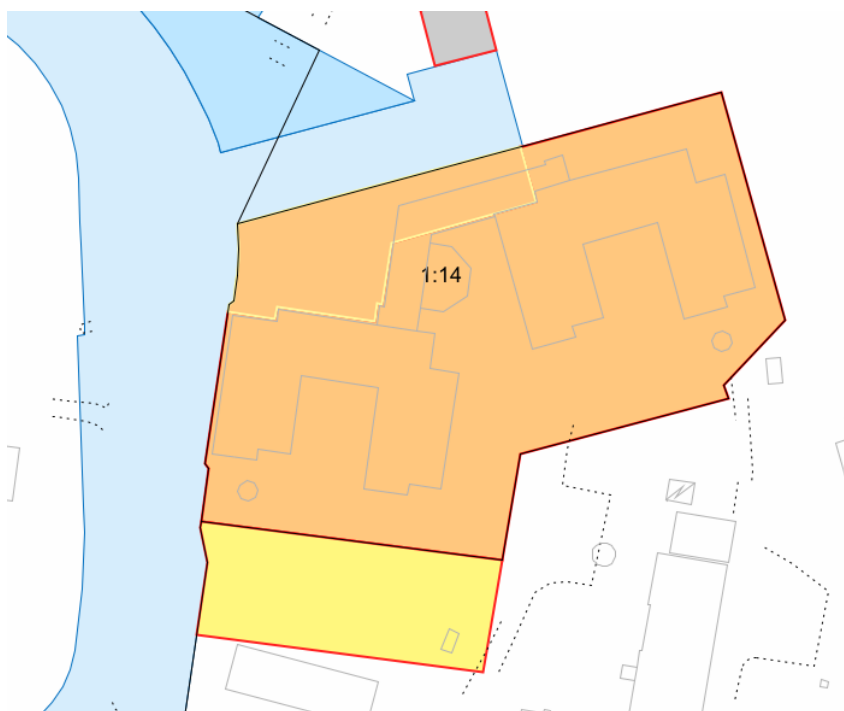


Detalj 1: mörkblå områden inom Offergården 1-3, Kollekten 1-2 och Sköndal 2:2 övergår till allmän plats, gata och regleras till

Sköndal 2:1. En ny fastighet för bostadsändamål bildas av del av Kollekten 1 och del av Sköndal 1:8



Detalj 2: Mörkgrönt område övergår från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats, park och gata. Området regleras från Sällskapslivet 24 till Sköndal 2:1. Lila område övergår från kvartersmark för diakoniändamål till kvartersmark för bostadsändamål och regleras från Sköndal 1:26 till Sällskapslivet 24.



Detalj 3: Gult område övergår från kvartersmark för diakoniändamål till kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål. Området avses bilda en egen fastighet genom avstyckning från Sköndal 1:8.

Gemensamhetsanläggningar

I planförslaget redovisas markreservat (g) för inrättande av gemensamhetsanläggning avseende bostadsgård, angöring och branduppställning. Utöver denna kan flera anläggningar som avses nyttjas av flera fastigheter behöva inrättas som gemensamhetsanläggningar. Fastigheten Sällskapslivet 24 har upplåtit utrymme för gemensamhetsanläggning för väg, grönytor mm. Då fastigheten berörs av fastighetsreglering kommer gemensamhetsanläggningen att behöva omprövas. Det är lämpligt att avtal om fastighetsreglering och omprövning av gemensamhetsanläggning upprättas innan planen antas. Omprövning kan även genomföras utan avtal efter ansökan från någon av sakägarna.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkströmsledningar belastande Kollekten 1. Denna berörs då del av ledningsrättsområdet övergår till allmän plats. Det kan bli aktuellt med ändring av rättigheten genom en ledningsrättsåtgärd. Planförslaget redovisar i övrigt inga allmännyttiga ledningar som kan behöva säkras med ledningsrätt. Dock kan nuvarande privata allmännyttiga ledningar komma att överlåtas till ledningsbolagen och då kan ledningsrätt komma att behövas.

Servitut

Inom planområdet finns ett antal servitut som berörs av planförslaget. Ett antal officialservitut för väg kan upphävas i samband med att allmän plats överförs till Sköndal 2:1 då allmän gata ersätter behovet av servitut för väg. Fastigheten Kollekten 1 har förmån av servitut som behöver ändras i samband med fastighetsreglering. Ytterligare servitut för elledningar, vattenledningar, värmeledningar mm berörs. Ledningar för sopsugsanläggning ska upplåtas med avtalsservitut eller nyttjanderätt.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från respektive byggaktör.

Gatukostnader

Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (FUAB), genom SS Bygg AB, svarar för byggande av allmän plats. Kostnaderna för detta regleras i avtal mellan Stockholms stad och FUAB respektive Förvaltnings AB Storskogen. I samband med och inför idrifttagande av de delar som tas i bruk lämnas den allmänna platsmarken över till Stockholms Stad. Stockholms Stad kommer inte att kräva någon gatukostnadsersättning.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Överlåtandet av bygg rätt sker mellan FUAB och respektive byggaktör samt Stockholms Stad (grundskolan, idrottshall och garage) för kvartersmark enligt avtal.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnaderna fördelas mellan FUAB, byggaktörerna och Stockholms Stad enligt avtal.

El och tele m.m.

Ledningsägare/nätägare ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från respektive byggaktör.

Värme

Stockholm Exergi ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från respektive byggaktör.

Avfall, stationär sopsug

Huvudman för stationär sopsug avses vara privat. Investeringen för nya huvudledningar samt terminalbyggnad sker på sedvanligt vis och finansieras genom anslutningsavgift från respektive byggaktör. Även avgift för drift och underhåll kommer tas ut. Under förutsättning att avtal tecknas med privat aktör så är utgångspunkten att denna aktör bygger ut det stationära avfallssystemet för hela stadsdelen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder och skyddsåtgärder för artskydd regleras i avtal mellan FUAB och byggaktörerna samt Stockholms Stad.

Etappvis utbyggnad**Utbyggnadsordning**

Med anledning av planområdets omfattning avser FUAB och byggaktörerna etappvis bygga ut och exploatera planområdet. Initialt byggs ny infrastruktur ut genom huvudgata och ledningar samt därefter utbyggnad av kvartersmark. Med anledning av den påbörjade exploateringen av den första etappen inom program för

Stora Sköndal samt att den nya huvudgatan inkluderat ny teknisk infrastruktur så inleds exploateringsarbetet i norr eller nordöst genom förlängning av Thorsten Levenstams väg och går vidare ned mot Nils Lövgrens väg och därefter ut mot Sköndalsvägen. Exploateringen inom planområdet bedöms delas in i 6 deletapper/genomförandestapper.

Provisorier under exploatering

I samband med planläggning har genomförandet av exploateringsarbetet och dess förutsättningar och hur hänsyn ska tas till omgivningen planerats. Bland annat så planeras hur provisorier ska utföras vad avser tex. tillfällig omläggning av trafik, skyltning samt teknisk försörjning. En mer detaljerad planering kommer att ske inför genomförande.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Nytt ledningsnät kommer att förläggas i allmänna gator. I syfte att klara av den omfattande höjdskillnaden så anläggs en pumpstation i anslutning till etappen.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas och renas enligt stadens åtgärdsnivå och avleds sedan i ny allmän ledning. Dagvatten på allmän plats fördröjs i öppna växtbäddar och skelettjorlar. Dagvatten leds i huvudsak till lågpunkt norr om Sköndal 1:14 varifrån vidare avledning till recipient sker i allmän ledning, eller vid stora flöden i det tillfälliga diket.

El/Tele

El och telenätet byggs ut inom området. Ledningar förläggs inom allmänna gator. Fem nya elnätstationer planeras inom området.

Fjärrvärme

Nytt nät för fjärrvärme byggs inom området. Ledningar läggs i allmänna gator

Genomförandetid

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