

Planbeskrivning

Detaljplan för Sköndal 1:8 (Stora Sköndal etapp 2a) i stadsdelen Sköndal, S-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 1600 nya bostäder, 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. Planens 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.

Tidplan

Samråd	14 september- 25 oktober 2021
Granskning	september-oktober 2022
Antagande	december 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens huvuddrag.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden.....	12
Hydrologiska förhållanden	13
Markavvattning	14
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	15
Stadsbild	15
Kultuhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	21
Ny bebyggelse inkl gestaltungsprinciper och bestämmelser	26
Befintlig bebyggelse i planförslaget.....	64
Parkområden och platsbildningar	76
Gator och trafik	82
Teknisk försörjning	88
Konsekvenser	91
Undersökning om betydande miljöpåverkan	91
Miljö kvalitetsnormer för vatten.....	93
Stadsbild	93
Kultuhistoriskt värdefull miljö	94
Störningar och risker	95
Ljushöghållanden	97
Sociala konsekvenser inklusive barnkonsekvenser	98
Tidplan	100
Genomförande	100
Organisatoriska frågor	100
Verkan på befintliga detaljplaner	101
Fastighetsrättsliga frågor	101
Ekonomiska frågor.....	105
Etappvis utbyggnad	106
Tekniska frågor	107
Genomförandetid	107

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, 2021)
- *Naturvärdesinventering* (Ekologigruppen, 2021)
- *Förutsättningar för bevarande av skyddsvärda träd* (Örjan Ståhl, 2021)
- *Trädinventering Sköndalsvägen* (Arbor konsult, 2021)
- *Fördjupad kulturmiljöutredning Lövholmen, Ekbacken och del av Skogshyn* (Nyréns, 2021)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Lövholmen, Ekbacken och del av Skogshyn* (Nyréns, 2021)
- *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* (WSP, 2021)
- *Trafikutredning* (Tyréns, 2021)
- *Parkerings- och mobilitetsutredning* (TUB, 2021)
- *Bullerutredning* (Åkerlöf Hallin, 2021)
- *PM Geoteknik* (AFRY, 2021)
- *Markteknisk undersökning* (AFRY, 2021)
- *Rapport markmiljö* (AFRY, 2021)

Övrigt underlag

- *Allmän plats Programhandling*
- *Program och utredningar som tagits fram under programarbetet.*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Martin Styring med stöd av Tengbom. Stadsbyggnadskontoret med stöd av Tengbom har tillsammans med markägaren Stora Sköndal

Framtidsutveckling AB (FUAB) tagit fram den bearbetade strukturplan som ligger till grund för planförslaget.

Trafikkontoret och exploateringskontoret har deltagit i utformningen av allmän plats som tagit fram i ledning av 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

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 1600 nya bostäder, en f-9 skola med en fullstor idrottshall, två nya förskolor och en befintlig, ett så kallat M-hus för möten, miljö och mobilitet samt lokaler i bottenvåningarna. Bostäderna placeras i fjorton nya kvarter längs en sammanhängande huvudgata som knyter ihop områdets olika delar och utformas för att främja gång-, cykel och kollektivtrafik. För att uppmuntra ett hållbart resande ska biltrafiken minimeras genom låga parkeringstal och samlade parkeringsanläggningar placerade på ett visst avstånd från bostäderna.

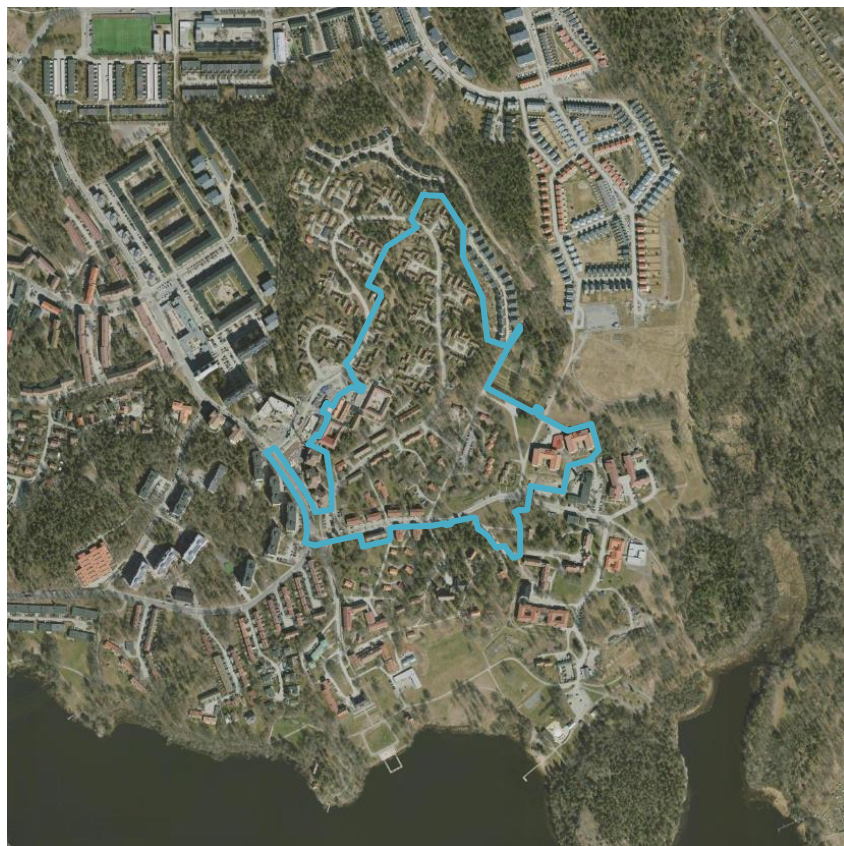
Området ska präglas av grönska genom att befintlig natur bevaras samtidigt som både allmänna platser och kvartersmark utformas för att tillhandahålla ekosystemtjänster. Detaljplanen omfattar också befintlig miljö med högt kulturhistoriskt värde och syftar till att säkerställa bevarandet av denna miljö samtidigt som den ska kunna utvecklas för att tillföra värden i den nya stadsmiljön. Särskilda skyddsbestämmelser införs i planen för både bebyggelsen och parkmiljön. Ett mindre antal befintliga byggnader från senare tid ingår också i planen och får ändamålsenliga planbestämmelser.

För att bidra till upplevelsen av stadsmiljön och av hänsyn till den värdefulla kulturmiljön ska nya byggnader och anläggningar utföras med väl gestaltade bottenvåningar och en hög kvalitet i utformning och material. Tydliga gestaltningsprinciper har därför tagits fram för tillkommande bebyggelse och regleras som utformningsbestämmelser i planförslaget.

För att lägga grunden för en socialt hållbar stadsdel ska nya bostäder utföras med en stor variation av storlekar, upplåtelseformer och tänkta målgrupper. Planförslaget ska

utformas för att främja tilliten i området och 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 ändamålsenliga friytor och trygga rörelsemöjligheter.

Utöver ovanstående syftar planen även till att omvandla vad som idag är privatägd kvartersmark till allmän platsmark med nya gator, torg och parker med staden som huvudman. Ett finmaskigt nät av allmänna stråk och platser utvecklas utifrån platsens förutsättningar avseende topografi och natur. Planförslaget ger också förutsättningar för att förbättra standarden på en del av Sköndalsvägen.



Ortofoto med planområdet markerat med blå linje.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Sköndal och omfattar cirka 15 ha som 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 fastigheterna Sköndal 1:8 (som utgör merparten av planområdet) samt Sköndal 1:14 och del av fastigheterna Sköndal 2:1, Kollekten 1, Offergården 1, Offergården 2, Offergården 3, Sällskapslivet 24. En fastighetsreglering pågår inom planområdet för att avstycka del av Sköndal 1:8. Den nya fastigheten kommer troligen få beteckningen Sköndal 1:26 och merparten av planområdet kommer då utgöras av Sköndal 1:26 och Sköndal 1:8. 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	Malmegårds Fastigheter
<i>Sköndal 1:26*</i>	<i>Stora Sköndal Framtidsutveckling AB</i>
Kollekten 1	Stiftelsen Stora Sköndal
Offergården 1	Brf Eken nr 25
Offergården 2	HSB Brf Offergården i Sköndal
Offergården 3	Stockholms stad
Sällskapslivet 24	Samfällighetsföreningen Sällskapslivet

** blivande fastighet*

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.”

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 3800 bostäder (antalet bostäder utökades till 4500 i samband med beslut om godkännande), cirka 1500 arbetsplatser, skolor, förskolor, handel, m-hus samt nya gator, parker och torg. Ett flertal kopplingar

föreslås knyta området till sin omgivning. Bland annat föreslås en ny väg koppla området norrut mot Skarpnäck och 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, aktuellt 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 2019-05-23 §15. 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.

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 privat mark. 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. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

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

senare detaljplanens genomförandetid går ut 2021-11-21 dvs innan denna plan bedöms antas.

Den del av fastigheten Kollekten som ingår i planen och del Nils Lövgrens väg omfattas av Dp 8542.

Föravtal

I samband med programarbetet har ett föravtal som bland annat reglerar överlåtelse av allmän plats tecknats mellan Stora Sköndal Framtidsutveckling AB och exploateringskontoret. I samband med den nu aktuella detaljplanen behöver kompletterande avtal angående bland annat överlåtelse av skoltomten, projektering och anläggning av allmänna platser samt exploateringsåtgärder utanför programområdet med bärighet på detaljplanen tecknas.

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

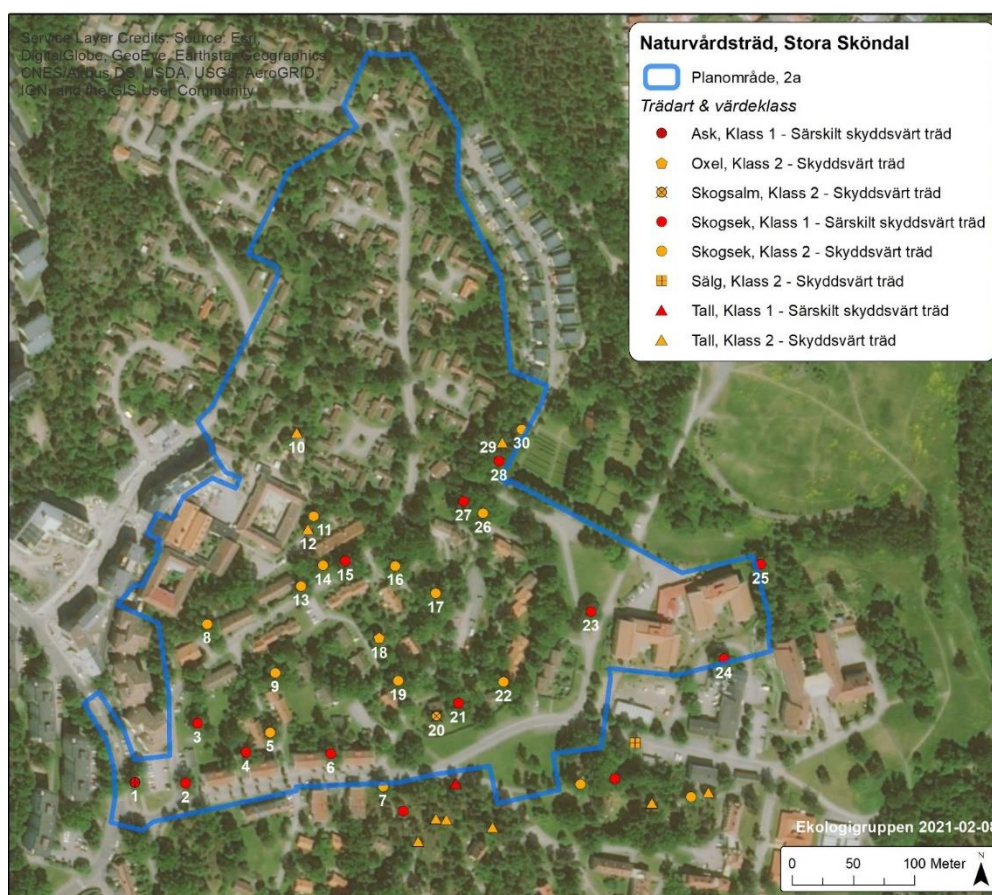
En stor andel av marken är idag bebyggd med småhus och tillhörande trädgårdar. Förutom trädgårdar är de dominerande naturtyperna inom planområdet parkmiljöer med ett stort antal uppvuxna träd och skog, främst tallskog och ädellövskog.

Naturvärden

Områdets naturvärden har inventerats och klassats enligt aktuell standard. Ett objekt med högt värde (klass 2), ett objekt med påtagligt värde (klass 3) och två objekt med visst naturvärde (klass 4) har urskilts. Alldeles i kant av plangräns finns ytterligare två objekt med högt naturvärde och ett med påtagligt värde. Objekt med högsta naturvärde (klass 1) bedöms inte finnas inom området. Övriga delar av inventeringsområdet bedöms ha lågt naturvärde. Områdets naturvärden redovisas i karta nedan.

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 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 talticka 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 talticken samt myskmadra men i övrigt endast naturvårdsarter med lägre indikatorvärde.



Karta över skyddsvärda träd. Planområdet något justerat sedan kartan togs fram. Bild: Ekologigruppen.

Det förekommer inom planens gränser 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. Femton träd bedöms som särskilt skyddsvärda (1 ask, 1 tall och 13 skogsekar). Se bild ovan. Inom planområdet har 19 naturvårdsarter påträffats och ytterligare två finns noterade i Artportalen sedan tidigare. Sju av dessa är så kallade rödlistade arter (ekticka, oxtungsvamp, rutsinn, talticka, ask, naverlönn, nordfladdermus) och tre som är skyddade av artskyddsförordningen (liljekonvalj, gullviva och nordfladdermus). De två första är tämligen vanliga i Stockholm

och ingen artskyddsutredning bedöms vara nödvändig att utföra för dessa.

Planområdet ligger i en spridningszon i stadens ekologiskt särskilt betydelsefulla områden och ingår i ett habitatnätverk för eklevande växter.

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 hela 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.

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.

Ras/skred

Ingen risk för ras och skred har uppmärksamrats. I de norra delarna där jordschakt planeras kommer denna kunna utföras utan att risk för ras och skred föreligger. Bergskvaliteten har konstaterats vara sämre i ett antal punkter vilket ska tas i beaktande vid planering av bergschakter.

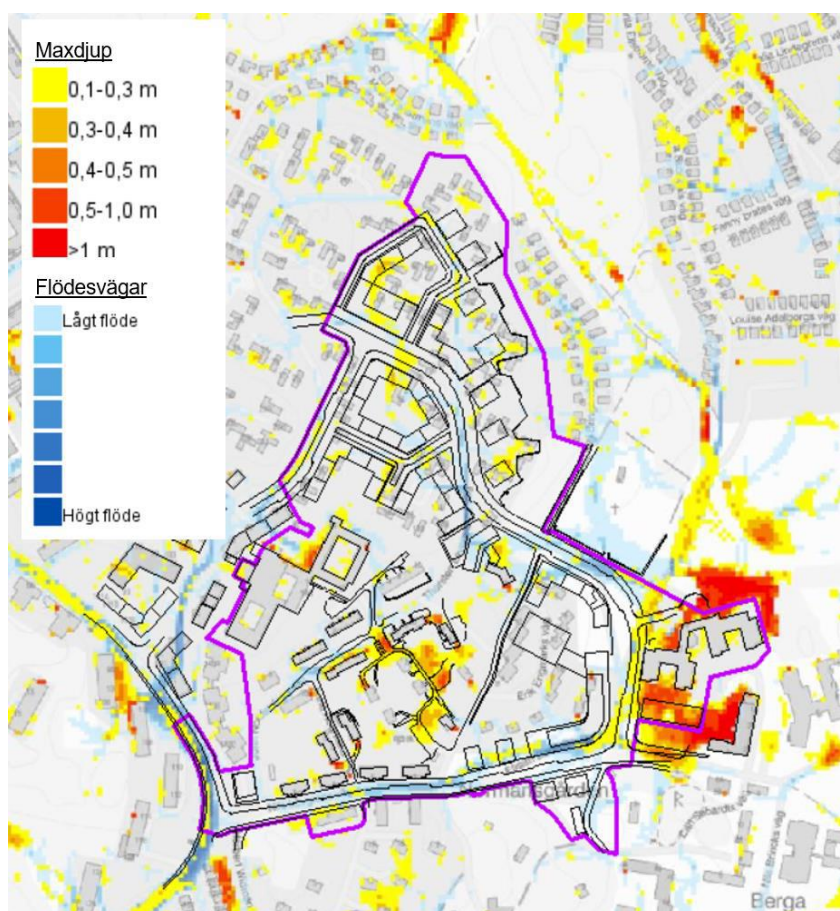
Markradon

Den uppskattade radiumhalten av markradon klassificeras som normalradonmark. Konstruktioner ska vara radonskyddande. Radonmätningar rekommenderas för bostadskvarteren.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Stockholms stads skyfallskartering från 2018 visar att byggnaderna i etappområdets sydöstra hörn (Villa Skönviken, fd Villa Sköndal och Villa Drevviken) är utsatta för översvämningsrisk vid skyfall. Djupet på översvämningen kan bli upp till drygt 1 m.



Ungefärligt djup på existerande översvämnningar enligt Stockholms stads skyfallskartering (Stockholms stad, 2018). Bild: WSP.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken. Enligt VISS 2019 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (trots nationellt undantag av kvicksilver och polybromerade difenyletrar).

Miljökvalitetsnormer (MKN) som ska uppnås för Drevviken är att god ekologisk status ska uppnås till 2027 och att god kemisk status ska uppnås men undantaget tidsfrist till 2027 för 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 förutsättning 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 till ett vattenskyddsområde.

Markavvattning

Planområdet avrinner mot ett våtmarksområde längs med programområdets östra kant mot Flatens naturreservat, som i Länsstyrelsernas webb-GIS pekas ut som båtnadsområde till ett markavvattningsföretag. Dock saknas uppgift om vilket markavvattningsföretag som detta båtnadsområde hör till och det finns inte heller något dike kopplat till markavvattningsföretag i området. Eventuellt tillhör båtnadsområdet ett äldre sjösänkingsföretag för Drevviken och kringliggande sjöar.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen från existerande bebyggelse sker via privat ägt ledningsnät. Ledningsnätet är glest och det finns områden som inte är anslutna. Informationen om ledningsnätet är inte heltäckande. Hela områdets dagvatten leds troligen österut och infiltrerar ner i fyllningsmassorna på olika platser även om några platser kan tänkas avvattnas mot ledning som leder vattnet ner mot Drevviken. Det existerande systemet uppges fungera utan större problem ur avvattningssynpunkt men utan någon särskild 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.

Eftersom hela området är kulturhistoriskt värdefullt beskrivs den största delen befintlig bebyggelse under punkten *Kulturhistoriskt värdefull miljö*. (Den bebyggelse som förslås bevaras i planförslaget beskrivs också under *Planförslag, Befintlig bebyggelse*).

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.

Befintlig bebyggelse

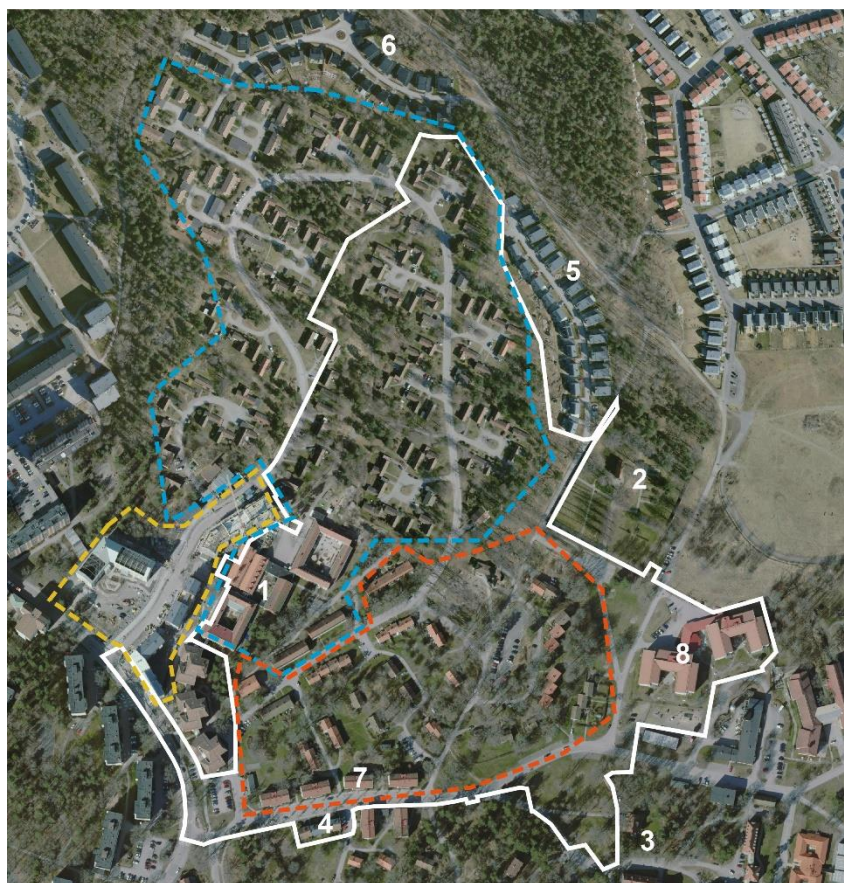
Blått område: Skogsbyanläggning

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

Planområdet markerat med vitt.



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 senior- och personalbostäder 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 Skogsbyplatån har 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 (Dnr 2014-143 43) fram i form av ett antal kvarter placerade längs ett distinkt gaturum.

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 diakonala verksamheten och de olika skeendena är avläsbara i kulturmiljön. Vid mitten 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 välgestaltat 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. Övriga delar ligger inom detaljplaneområdet. Skogsbyns centralanläggning utformades i tegel med tydliga referenser till medeltida klosterarkitektur. Funktionerna samlades kring tre gårdar. Två radhuslängori tegel ligger söder om Magnoliabyggnaden och har en gestaltungs med liknande referenser som denna. De små pensionärsvillorna i en våning skiljer sig dock med sitt vita mexitegel och enkla utformning. De är sammankopplade med en vägslinga och placerade så att mindre grupper av hus omsluter gemensamma gårdsrum.

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 och anläggningen får med planförslaget en ny kontext. Planen har också anpassats så att uthuset hamnar utanför planens parkstråk och ges därmed förutsättning att bevaras.

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 från 1920-talet och direkt i anslutning till den södra delen av den nya huvudgatan, men utanför planområdet, ligger Stora Sköndals kyrkogård med sitt 1920-tals kapell och en omgärdande stenmur från sent 1950-tal. Kyrbacken, 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 och en kommunal förskola i tillfälliga lokaler. Tills nyligen har även en förskola funnits i Direktorsbostaden 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. Folktandvården har en mottagning inom Stora Sköndal.

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 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 förkommer inte inom planområdet utan cykel hänvisas till blandtrafik på vägarna. På större gator finns trottoarer (oftast enkelsidigt) men även gångtrafikanter är ofta hänvisade till blandtrafik. Några enklare gångstråk/anlagda stigar finns inom området.

Kollektivtrafik

Buss 181 mellan Skarpnäck och Farsta, buss 182 till Hökarängen och buss 188 till Gullmarsplan (samt nattbuss 193) trafikerar Sköndalsvägen med hållplats i närheten av korsningen med Nils Lövgrens väg. Ingen kollektivtrafik finns utöver detta inom planområdet

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. Halterna är i nivå med vad man kan förvänta sig i mark som byggts ut och fyllt ut med fyllnadsmassor. Det är förhöjda halter av PAH, PCB samt kvicksilver, bly och andra metaller som påvisats. Halterna är över KM (känslig markanvändning) till MKM (minde känslig markanvändning). En lite större koncentration av förhöjda värden har påvisats runt Villa Skönviken (Villa Sköndal/Villa Drevviken). Vid schakt i massor med halter över KM ska anmälan göras till miljöförvaltningen enligt gällande riktlinjer. Förslag till platsspecifika riktvärden är framtagna för hela programområdet. Eftersom det i de flesta provtagningspunkter inom planområdet påvisats halter över MRR (mindre än ringa risk) rekommenderas att en masshanteringsplan tas fram och att massorna övergripande bör hanteras som massor med haltnivåer över MRR. Förhöjda sulfidhalter har påvisats i berggrunden vilket bör beaktas vid masshanteringen av sprängt berg.

Buller, vibrationer

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

Översvämningsrisker.

Se ovan under *hydrologiska förhållanden*.



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

Planförslag

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. Etappen inrymmer ny bebyggelse med cirka 1600 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 etappen inryms även lokaler för handel och service samt en ny kommunal f-9 skola (inklusive särskola) med plats för sammanlagt cirka 930 elever, en fullstor idrottshall, två nya förskolor och en befintlig. I norra delen av planområdet inryms också ett så kallat M-hus – (ett hus för möten, miljö och mobilitet) - en byggnadstyp vars idé kommer från programarbetet. Utöver ny bebyggelse omfattar planområdet även Lövholmens befintliga miljö med stort kulturmiljövärde. Planförslaget inrymmer även ett i stora delar nytt gatunät med huvud- och lokalgator, två kvartersparker och ett flertal stråk och mindre platsbildningar.

Strukturen

Planförslaget har tre övergripande strukturerande element; landskapets höjdskillnader, den befintliga miljön med stora natur- och kulturmiljövärden i mitten av området och en ny huvudgata som skapar en sammanhängande slinga genom västra delen av Stora Sköndal. I kommande etapper ska den nya huvudgatan fortsätta norrut och skapa en ny koppling norrut från området mot Skarpnäck.

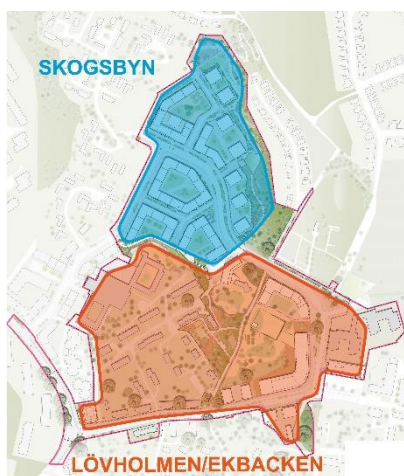


Illustration av planområdets två delar; Skogsbyn (högre upp) och Lövholmen/Ekbacken med omgivningar (som ligger lägre och där stor del befintlig miljö bevaras).

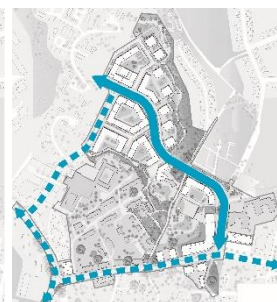
De tre små bilderna bredvid visar de strukturerande elementen.



Höjdskillnader



Befintlig miljö



Ny huvudgata.

Den aktuella etappens bebyggelse kan delas in i två delområden, Lövholmen/Ekbacken och Skogsbyn. I Lövholmen/Ekbacken ramar ny kompletterande bebyggelse in befintlig natur- och kulturmiljö. I Skogsbyn formas istället en ny tät kvartersstruktur som öppnas upp mot omgivningen och ramas in av parkstråk. Utbyggnaden av Skogsbyn är tänkt att fortsätta i en framtida etapp. Den föreslagna gatustrukturen anpassar sig tydligt efter topografin vilket skapar en något organisk struktur med

Programmets stadsbyggnadsprinciper:

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

Observera att ordningen på principerna i denna lista kastats om för att återspegla hur de tas upp i texten. Listan på s 8 återspeglar den ordning de hade i programmet.

slingrande och bitvis brant lutande gaturum. Den föreslagna strukturen utgår från programmets stadsbyggnadsprinciper

Tät och permeabel struktur.

Bebyggelsen planeras som en tät och 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 kvarterersbebyggelse 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 binda ihop bebyggelsen och gent koppla ihop planområdet med både befintliga miljöer i omgivningen och kommande etapper av Stora Sköndal pekade programmet ut hur viktiga stråk genom området skulle förbättras och tillskapas. Stråken skulle tillsammans med visuella kopplingar väva ihop programområdets tre topografiska platåer varav två till del ligger i den här etappen.



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.

Den nya huvudgatan och dess framtida fortsättning norrut är en av dessa kopplingar men inom detaljplanen för etapp 2a ligger också viktiga delar av flera parkstråk. Ett kulturhistoriskt viktigt stråk kommer från Kyrkbacken i söder, går igenom Lövhölmén 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, där skolan och det framtida Berga torg ligger, anläggs en första del av det viktiga parkstråk som är tänkt att i framtiden leda vidare ner till vattnet och badplatsen längs med det planerade kvarter J.

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 skapa ett aktivt gestaltat stadsbryn som 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. Stråket leder mot Lövholmsparken, skolan och den nya förskolan. Bild Engram.



Den nya huvudgatan kantas av generösa gång- och cykelbanor samt av grönska i form av träd och växtbäddar. Växtbäddarna samlar och fördröjer dagvattnet på dess väg ner mot Vattentorget. Till höger ses den nya förskolan i trä och längre ner kvarter H. Bild: Engram

Ett pärlband av mångfunktionella mötesplatser

Längs med stråken skapas flera platser för möten; på bostadsgårdar och takterrasser, i gränslandet mellan kvartersmark och gångstråk, i publika lokaler, i kvarterens gemensamhetslokaler och inte minst i de tillskapade allmänna parkrummen och platsbildningarna som ligger som ett pärlband längs stråken: Lövholmsparken, Platåparken, fickparken vid Nils Lövgrens väg, Vattenplatsen, Ekplatsen framför skolan samt även en möjlighet till ett tillfälligt torg där senare Berga torg ska ligga.

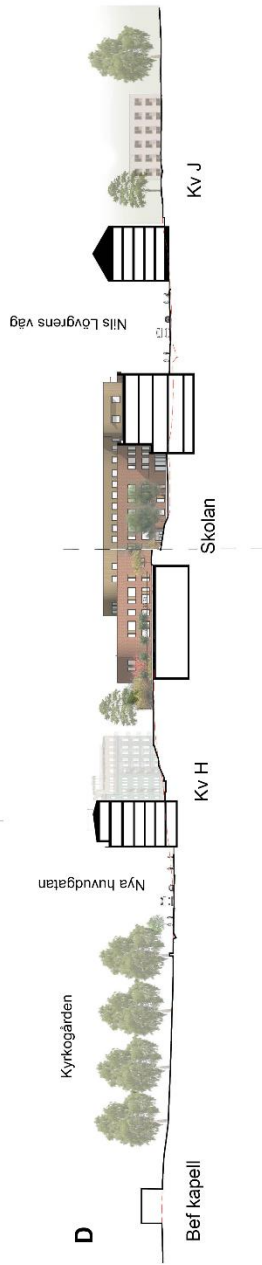
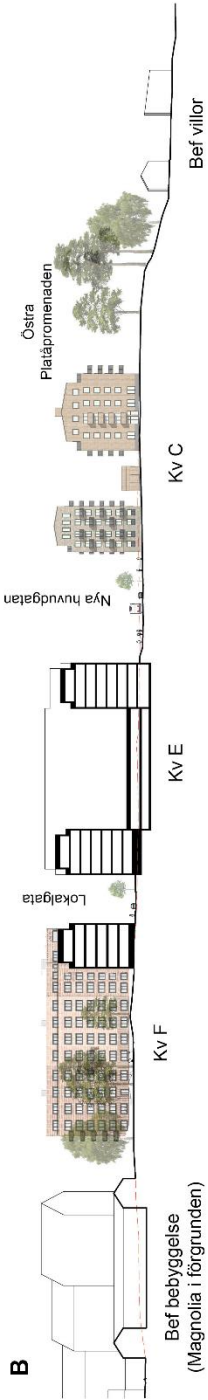
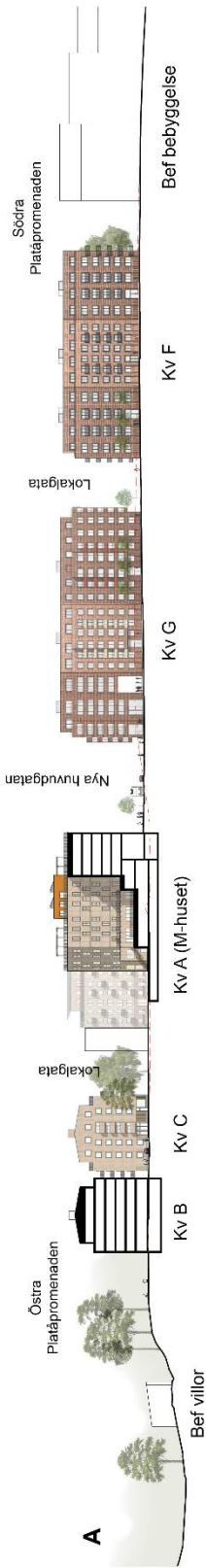
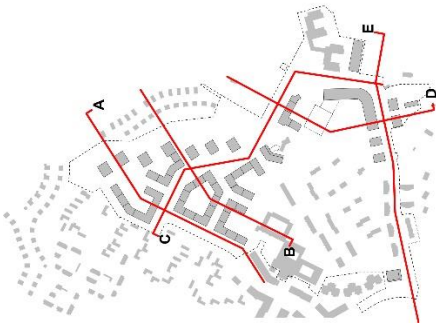
Den värdefulla kulturmiljön sätts i centrum

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 miljö. Området föreslås bevaras och byggnaderna skyddas från rivning, något som även 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.

Minskad klimatpåverkan

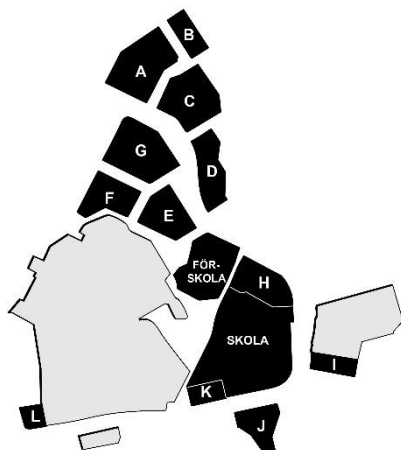
För att minska bebyggelsens klimatpåverkan föreslås ett flertal kvarter byggas med stomme och fasad av trä, energieffektiva systemval göras och byggmaterial efter rivningar och växtmaterial som inte kan vara kvar på ursprunglig plats planeras att återbrukas. Taken föreslås användas för solpaneler, vilket också gestaltungsprinciperna tar höjd för.

Under det fortsatta planarbetet kommer projektet inom ramen för forumet Framsteget att fortsätta studera förutsättningar för att uppnå en hållbar stadsdel genom att t.ex. en nollvision för mobilitet (det vill säga att minska bilinnehavet till nära noll), nya lösningar för sortering av avfall samt gemensamma energilösningar. Inför granskningen bedöms huruvida planen behöver anpassas för att kunna underlätta för sådana lösningar.



Ny bebyggelse inkl gestaltningsprinciper och bestämmelser

Den nya bebyggelsen består av 14 nya kvarter varav 12 bostadskvarter samt ett kvarter för skola och ett för en fristående förskola.



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

Kvarter	Byggaktör	Innehåll	Parkering
Kv A	Wallenstam	219 hyresrätter (inkl kollektivboende), M-hus inkl förskola	Ja
Kv B	Wallenstam	104 hyresrätter (inkl LSS-boende)	Nej
Kv C	Wallenstam	153 hyresrätter	Nej
Kv D	Heba/Åke Sundvall	209 hyresrätter	Nej
Kv E	Heba/Åke Sundvall	137 hyresrätter	Ja
Kv F	Heba/Åke Sundvall	149 bostadsrätter	Nej
Kv G	Heba/Åke Sundvall	249 bostadsrätter	Ja
Kv H	Nrep	84 bostadsrätter	Nej
Kv I	Malmegårds	75 hyresrätter för seniorer	Nej
Kv J	K2A	68 hyresrätter	Nej
Kv K	K2A	89 hyresrätter/studentlägenheter	Nej
Kv L	K2A	59 hyresrätter för seniorer	Nej
Skola	SISAB	Skola för 930 elever (inkl särskola) och idrottshall	Ja
Förskola	FUAB	Förskola med 10 avd/180 elever	Nej

Den nya bebyggelsen innehåller fem huvudsakliga typologier; *slutna och halvslutna kvarter* uppe på platån i Skogsbyn och ner längs nya huvudgatan, två grupper av punkthus längs stadsbrynet öster om Skogsbyn *lägre punkthus* uppe på platån och *högre punkthus* i backen ner, *fristående bebyggelse* i trä längs med Nils Lövgrens väg samt *de tre offentliga och halvoffentliga byggnaderna* skolan, fristående förskolan och M-huset.



Ett första utkast till gestaltningsprinciper togs fram inför att byggaktörerna skulle börja skissa på respektive kvarter.

Gestaltningsprinciperna har sedan utvecklats under tiden som byggaktörerna bearbetat sina utformningsförslag.

Utöver ett antal generella principer finns gestaltningsprinciper som utgår från typologi och läge.

För att säkerställa att ny bebyggelse utformas i enlighet med detaljplanens intentioner finns det tydliga gestaltningsprinciper som är kopplade till plankartan och tillsammans med övriga planbestämmelser reglerar hur ny bebyggelse ska utformas. Dels finns ett antal generella principer som gäller all kvartersmark dels finns specifika principer för var och en av typologierna. Principerna beskrivs nedan uppdelat på generella och typologispecifika. De principer som gäller som utformningsbestämmelser listas i varje kategori (och är tydliggjorda med färgad ruta bakom texten), efter detta följer en beskrivning av gestaltningsförslagen inom typologin. Gårdarnas gestaltning beskrivs separat.

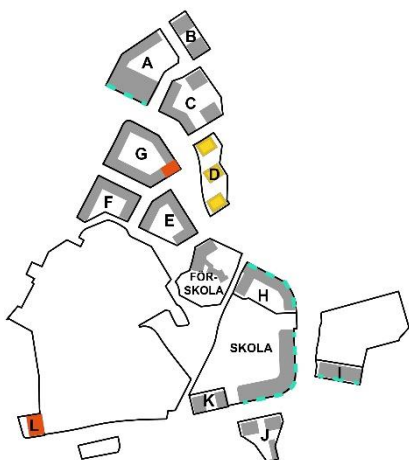


Flygvy över planområdet och dess omgivning. Ny bebyggelse i vitt.
Bild: Tengbom

Övergripande gestaltungsprinciper och bestämmelser
All bebyggelse ska präglas av hög arkitektonisk kvalitet, omsorgsfull detaljering och gedigna byggnadsmaterial. De befintliga gröna miljöerna i Lövholmen och vid Sköndals kyrkogård ger tillsammans med omfattande nyplantering av träd och annan växtlighet inom såväl allmän plats som kvartersmark området en påtagligt grön karaktär och särskild omsorg ska läggas vid utformningen av aktiva bottenvåningar som bidrar till att stärka och levandegöra gaturummet och knyta samman stadsmiljön.

Fasader och material

Den nya bostadsbebyggelsen ska ges en gedigen och renodlad utformning. Byggnader ska ges fasader av gedigna material vilket regleras typologivis. För att minska byggnationens klimatpåverkan uppmuntras byggnader med trästomme. Kvarteren ska ges sammanhållen gestaltning men kan ges viss 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.



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

Höjder

Överlag eftersträvas en jämn höjdskala om 5-7 våningar där den översta våning är indragen för att minska den upplevda skalan. På ett par platser föreslås istället punkthus i upp till 10 våningar. Högre hus ligger i blickfång och som orienteringspunkter. Höjder på husen regleras i huvudsak mednockhöjd i meter över nollplanet. Mednockhöjd avses takets högsta del. Mindre delar som skorstenar, fläkthuvar och solceller får överskridanockhöjden. För att undvika att marginalen i de föreslagna höjdbegränsningar, särskilt i högre hus, utnyttjas på ett sätt som ger sämre boendekvaliteter regleras också våningsantal mot gata. Våningsantalet inkluderar därmed suterrängvåning med fasad mot gata.

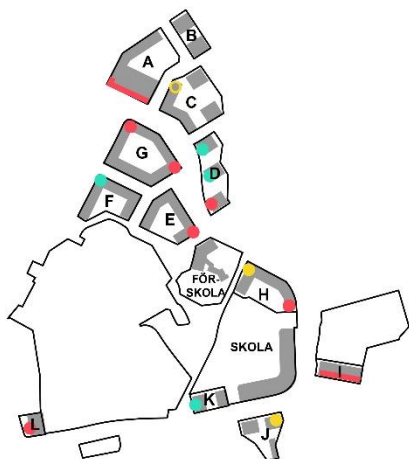
Höjder på underbyggda gårdar regleras med högsta bjälklagshöjd för att medge att marken ovan modelleras och möjliggöra för murar och liknande.

Bottenvåningar och lokaler

Bottenvåningarnas utformning och programmering ska bidra till upplevelsen av gaturummet. De ska utformas med en hög grad av offentlighet vilket främst uppnås genom att markplanet mot gata förses med lokaler men även genom att bostadsentréer placeras mot gator och att flera kvarter förses med väl gestaltad förgårdsmark. Platser där lokaler är viktiga är t.ex. 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.

Lokalerna kan ha olika ändamål (användningar) och detaljplanen förekommer bestämmelser och/eller principer för tre olika ändamålstyper; *lokaler för centrumändamål*, *gemensamhetslokaler* och *lokaler för alla former av bostadskomplement* (dvs förutom gemensamhetslokaler också t.ex 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 gestaltungsprinciperna 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



Orienteringskarta lokaler.
 Rött: Lokaler för centrumändamål.
 Gul: Gemensamhetslokaler
 Cyan: Lokaler för övriga bostads-
 komplement.
 Där krav på centrumändamål finns (rött)
 har reglering skett i plankarta med C1
 och C2. C1 har införts vid lokala
 centrubildningar och framtida torg och
 där avses större delen av
 bottenvåningen utgöras av lokaler för
 ändamålet. På kartan syns dessa
 plaster markerade som heldragna linjer.

ytterligare lokaler för bostadskomplement placeras i andra bottenvåningslägen, på gården eller på taket etc..

Lokaler i bottenvåningen ska vara generöst uppglasade. Om bostäder förekommer i bottenvåning mot huvudgatan ska dessa lyftas så att golvnivån tydligt ligger högre än gatan och störande insyn kan undvikas.

Entréer och förgårdsmark

Entréer till bostadshus ska vetta mot gata och vara genomgående så att alla bostäder når gården från trapphus. I de fall det är möjligt är det en kvalitet om man kan se igenom entréerna från gatan till gården. Entréerna ska vara väl tilltagna och omsorgsfullt gestaltade, deras utformning bör eftersträva att ge liv och trygghet till stadsmiljön. Principen gäller inte fullt ut för punkthusen som har entré från gård.

Längs lokalgator och stora delar av huvudgatorna ska en väl gestaltad förgårdsmark anordnas för 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 anslutning till entréer ska utrymme för sittbänk anordnas inom förgårdsmarken.

Balkonger

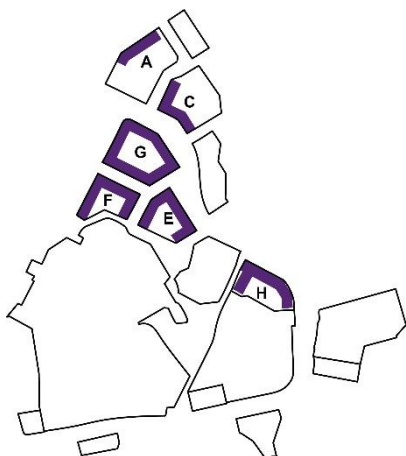
Balkonger regleras olika beroende på läge. På huvudgatan ska de vara grundare för att inte bli för dominanta i gaturummet, mot lokalgatornas intimare gatumiljö kan de vara något djupare och mot gård regleras inte djupet alls. Kravet på fri höjd under balkonger är också större mot gatorna än över gårdar men i båda fallen gäller att om frihöjden inte kan uppnås ska balkongerna antingen utföras som franska balkonger 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 bör integreras med takvåning eller placeras på annan plats i byggnaden. Skorstenar, ventilationshuvor och liknande tillåts dock. Det ska vara möjligt att ha solceller på taken och gröna tak uppmuntras (vilket också understöds av GYF- och dagvattenhanteringskrav). I kvarter med låglutande tak ska minst en gemensam takterrass per kvarter anordnas.

Följande generella gestaltningsprinciper gäller inom nya bostadskvarter (kv A-L) vilket regleras i plankartan med en generell utformningsbestämmelse för alla kvarter med användningen B2:

- Med hänsyn till kringliggande kulturmiljö ska byggnader och anläggningar ha en hög kvalitet i utformning och material.
- Bostadsentréer ska utformas generösa och vara förlagda så att alla bostäder kan nå gård från eget trapphus.
- Färdigt golv i bostäder mot GATA 1 ska ligga minst 1 meter över gatumarkens höjd.
- Gemensamhetslokal om minst 50 kvm ska anordnas i alla bostadskvarter, undantaget kvarter B.
- Lokaler för centrumändamål ska ligga över hörn, ha en färdigt golvhöjd i nivå med intilliggande gata och ha en rumshöjd på minst 3,2 meter.
- Fasader till lokal för centrumändamål mot allmän plats ska vara genomsiktliga till minst 75% mätt mellan 0,5 och 3 meter.
- Lokaler ska ha fönster mot gata. Fönster i lokaler får högst ha en bröstningshöjd på 0,5 meter över kringliggande marks medelhöjd.
- Mot GATA 1 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 0,8m och med minsta fria höjd 4 meter.
- Mot GATA 2 får utskjutande balkonger uppföras med ett maximalt djup om 1,2 meter och med minsta fria höjd 3,5 meter.
- Över kvartersmark mot allmän gata (dvs över förgårdsmark) får utskjutande byggnadsdelar, inklusive balkonger, uppföras med minsta fria höjd 3,5 meter.
- Över tak uppskjutande teknikutrymmen medges inte.
- Bilparkering får ej anordnas i bottenvåning mot fasad mot gata.



Slutna och halvslutna kvarter i nya Skogsbyn

(del av kvarter A och C samt kvarter E, F, G, H)

Den föreslagna bebyggelsen ges en mer sluten karaktär mot Thorsten Levenstams väg och den nya huvudgatan uppe i Skogsbyn 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 i enlighet med programmets stadsbyggnadsprincip, 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. Portikerna föreslås utföras med särskild omsorg avseende gestaltning och trygghet.

Vy vid korsningen mellan nya huvudgatan och Thorsten Levenstams 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, den sk Magnoliatomten. Bild: Engram

Alla byggnader ska ha indragna takvåningar för att skalan ska upplevas lägre och öka solinstrålning i gaturum samtidigt som de indragna våningarna ger plats åt balkonger och terrasser. 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.



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.

I övrigt föreslås de slutna och halvslutna kvarteren få en återhållsam men väl omhändertagen gestaltning med fasader i främst tegel eller natursten. Bostadskvarteren ska ges sammanhållen gestaltning men kan ges viss trapphusvis variation. Detaljer och hantering av avvikande byggnadsdelar ger varje kvarter sin egen karaktär.

Följande gestaltungsprinciper gäller inom med f1 angivet område:

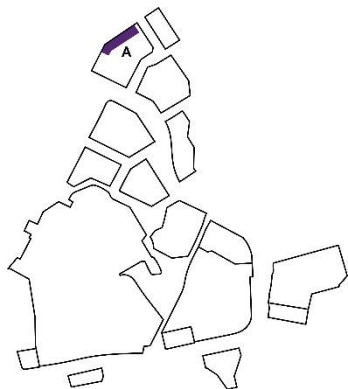
- Högsta tillåtna taklutning är 10%.
- Takterrass för gemensamt nyttjande ska anordnas i alla kvarter, terrassens yta ska minst vara 80 kvm.
- Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot allmän plats.
- Byggnaderna ska utformas med fasader mot allmän plats av i huvudsak tegel, keramik och/eller natursten.
- Bostadskvarteren ska ges en sammanhållen gestaltning men kan ges viss trapphusvis variation avseende material och/eller kulör.
- Bostadsentréer ska vara förlagda mot gatan och vara genomgående så att både gata och gård kan nås direkt från trapphuset för alla bostäder.

Särskilda principer för kvarter E, F och G

- Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasad mot både gård och allmän plats.
- Burspråk får kraga ut över allmän plats med en minsta fria höjd över gata om 4,5 meter och största djup 1,4 meter.
- 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.
- Lokal för bostadskomplement ska finnas i hörn mot korsning huvudgata/lokalgata i kv F. Lokalen får även brukas för centrumändamål.

Särskilt undantag för kvarter H

- Byggnadskroppen (skänkeln) längs parkmark ska utformas med träfasad.
- Gemensamhetslokal ska finnas i hörn mot huvudgata/parkmark. Lokalen får även brukas för centrumändamål.



Inre delen av kvarter A

Hela kvarter A bildar ett halvöppet kvarter uppe på toppen av Skogsbyns platå. 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 gestaltungsbestämmelser.

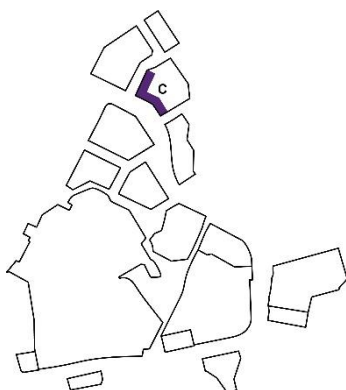
Byggnaden har förgårdsmark och en portik finns mellan gården och gatan. Bottenvåningarna mot gatan är utformade med upphöjda bostäder med inramade grunda uteplatser på förgårdsmarken.

Översta våningen är indragen mot gatan och taket ett låglutande sadeltak som håller nere fasadhöjden samtidigt som hisstoppar inryms inom takvolymen. Taken förslås nyttjas för att tillvarata solenergi.

Tegelfasaderna förslås delas in trapphusvis och få utskjutande balkonger mot lokalgatan. Gaveln vetter mot grannkvarterets punkthus och utnyttjas för att binda ihop gestaltningen med intilliggande punkthus.



Fasader längs lokalgata i kvarter A. Bild: Brunnberg & Forshed



Gatuhusen i kvarter C

Kvarter C är ett hybridkvarter som både innehåller hus i en halvsluten kvartersform och två punkthus mot parkstråket. Kvarteret har förgårdsmark mot lokalgatorna men inte mot huvudgatan vilket också avspeglar hur den nedersta bottenvåningen relaterar till gatan: längs huvudgatan ligger bostadsvåningarna upphöjda från gatunivån 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.

Tegelfasaderna föreslås delas in trapphusvis och få utskjutande balkonger mot lokalgatan och grunda balkonger mot huvudgatan.



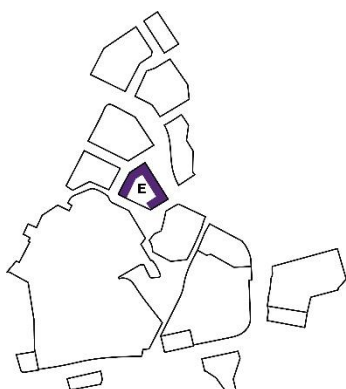
Fasad mot nordväst



Fasad mot sydväst



Fasader i kvarter C. Till vänster fasad längs med lokalgata. Till höger fasader mot huvudgata. 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. Det har en fasad mot nya huvudgatan åt nordöst och fasader mot lokalgator åt nordväst och sydost.

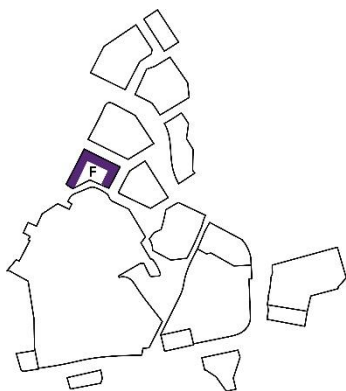
Bottenvåningens utformning påverkas av de kraftigt lutande gatorna och innehåller publika och gemensamma funktioner så som bokaler, cykelrum och miljörum. I det sydöstra hörnet ska en lokal för centrumändamål finnas. Garageinfarten förläggs i den lägsta delen mot lokalgatan i söder. Mot norra lokalgatan och kvarter F ska en portik mellan gård och gata finnas.

Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensamma terrasser. Fasaderna föreslås i tegel med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per

trapphus. Som ett med kvarter G gemensamt fasadmotiv har bebyggelseförslaget återkommande burspråk mot tre av fyra gaturum.



Fasader i kvarter E. Till vänster fasad mot lokalgatan i sydöst. Till höger fasader mot huvudgatan.
Bild: Tham & Videgård Kvarteret syns också på bild på sidan 23.



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.

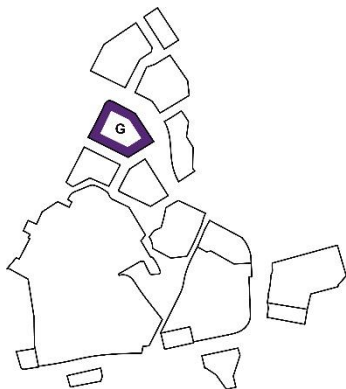
Bottenvåningens bostäder är upphöjda från gatan. I hörnet mellan Thorsten Levenstams väg och lokalgatan finns lokaler för bostadskomplement i form av cykelrum och miljörum.

Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensamma terrasser. Fasaderna föreslås i tegel med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus.



Ovan: Fasadutsnitt kv F med en portik genom vilken gårdens grönska kan skönjas. Nedan: Kv F Fasader. Till vänster fasad mot lokalgata och till höger fasad mot Thorsten Levestams väg. Bilder: Tham & Videgård Kvarteret syns också på bild på sidan 40.





Kvarter G

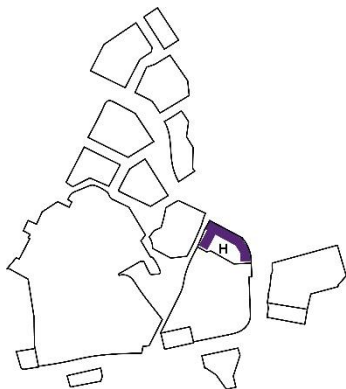
Kvarter G är ett slutet kvarter längst upp på platån där nya huvudgatan möter Thorsten Levestams väg. Kvarteret har en fasad mot den platsbildning som skapas framför kv E av huvudgatans krökning och nivåskillnader. Fasaden hamnar i den visuella fonden för gaturummet nedifrån och här föreslås en högre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

För att uppnå viss permeabilitet i kvarteretsstrukturen 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 i förslaget två garageinfarter mot lokalgatan.

Översta våningen är indragen och på taket finns också gemensamma terrasser. Fasaderna föreslås i tegel med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. Som ett med kvarter E gemensamt fasadmotiv har bebyggelseförslaget återkommande burspråk mot tre av fyra gaturum.



Fasader i kvarter G. Överst fasad mot lokalgatan. Underst fasad mot huvudgatan.
Bilder: Tham & Videgård Kvarteret syns också i bilder på sidan 31 respektive 40.



Kvarter H

Kvarter H ligger längre ner längs huvudgatan än de övriga kvarteren i gruppen, mitt emot kyrkogården till vilken den kommer att bilda en fond. Hela kvarteret har förgårdsmark både mot gata och mot parkstråk. Förgårdsmarken är tänkt att ge plats för grönska och på så sätt mjuka upp mötet mellan byggnaden och de gröna omgivningarna.

I hörnen ska lokaler finnas i bottenvåningen, i det södra hörnet föreslås en kommersiell lokal och i det norra en gemensamhetslokal.

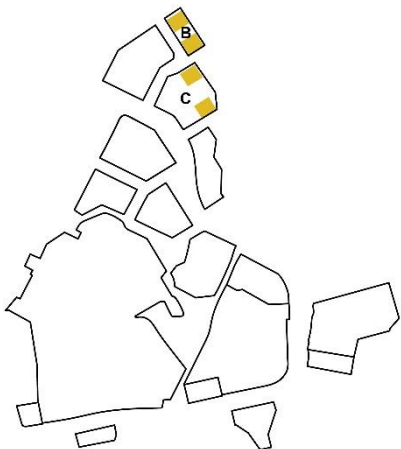
I bottenvåningen föreslås lokaler i vartdera hörn, den södra är tänkt som en kommersiell lokal och regleras med en användningsbestämmelse, den norra är tänkt som en gemensamhetslokal.

Översta våningen är indragen och föreslås få ett avvikande fasadmateriel. Volymen trappas ned mot skolan i sydost och ger plats åt en gemensam takterrass för de boende. Skalan trappas också ner i den norra skänkeln, som sträcker sig längs gångstråket in mot den befintliga småskaliga bebyggelsen i Lövholmen, genom ett större indrag på översta våningen.

Fasaden mot huvudgatan har i förslaget en horisontell indelning med sockel, mittdel och krön för en robust och nedtonad karaktär. Byggnaden föreslås med trapphusvis variation få en sammanhållen kulörskala där varje huskropp får ett eget material, ex natursten eller keramiska plattor, som ger en variation i textur och mönster. Skänkeln längs parkstråket får i kontrast till huvudgatan en mjukare framtoning med fasader i trä som även fortsätter in på gården.



Fasader kv H. Till vänster fasad mot huvudgatan med en tydligt markerad sockel. Till höger fasad mot nordväst och det kulturhistoriska parkstråket. Här syns skänkels avvikande fasadmateriel (trä). Nedan: Fasad mot nordöst. Bilder: Tengbom Kvarteret syns också på bilder på sidan 23 respektive 81



Låga punkthus längs östra Platåpromenaden

(kvarter B samt del av kv C)

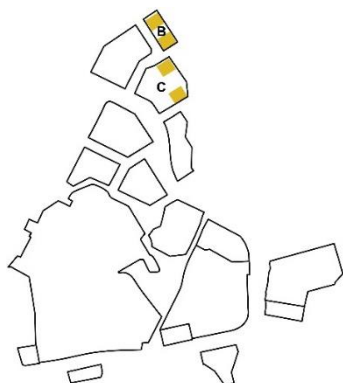
Bakom de halvöppna kvarteren på östra sidan av huvudgatan ligger fyra lägre punkthus. De nås från en lokalgata som går runt kvarter A men ligger också mot östra Platåpromenaden, den gestaltade naturpromenad som utgör Skogsbyns stadsbryn mot öster. De friliggande husen har karaktär av hus i park men kvartersmarken ska även här vara tydligt avgränsad för att skapa skillnad mellan allmän plats och bostadsgård. Punkthusen får en lägre skala än övriga Skogsbyn – 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 inom med f2 angivet område:

- Byggnader ska utformas med träfasad
- Tak ska utformas som flacka sadeltak, högsta takvinkel 12
- Översta våningen indragen minst 1,5 meter från fasad på två motstående sidor.
- Byggnaderna ska ges ett gemensamt uttryck och likartad gestaltning såsom detaljutformning, fasadmateriell och fasadindelning.

Vy från Platåstråket 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. Entrélägena anpassas efter platsens förutsättningar och angoringsmöjligheter. I förslaget ligger alla entréer på "gavel-sidan" av byggnaderna. I kvarter B ligger de inåt och vetter mot varandra, i kvarter C ligger det utåt och vetter mot gatorna.

Husen ska ha träfasad och är i förslaget utformade som solitärer i naturfärgat trä med uttrycksfulla balkongfronter. Även vissa balkongfronter föreslås utföras i trä. Kvadratiska fönster och ett "knubbigt" uttryck är teman för bebyggelseförslaget.

Taken utformas som sadeltak och föreslås utföras som vegetationstak och teknik samlas i mitten på taket som ett skorstensmotiv. Översta våningen ska vara indragen från två håll vilket ger plats för privata terrasser.

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.

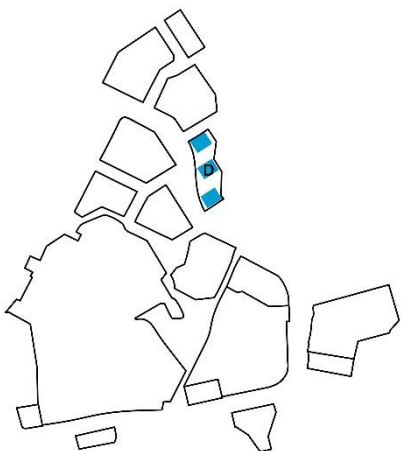


Fasad mot nordväst:



Fasader mot parkstråk i nordöst:

Fasader kv B och C. Högst upp en gavel och nedanför fasaderna mot parkstråket, mellan byggnaderna i kvarter C syns växthus som ramar in gården.. Bilder: Brunnberg och Forshed.



Höga punkthus i backen

(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 så att den nya huvudgatan inramas av byggnader i tegel och natursten.

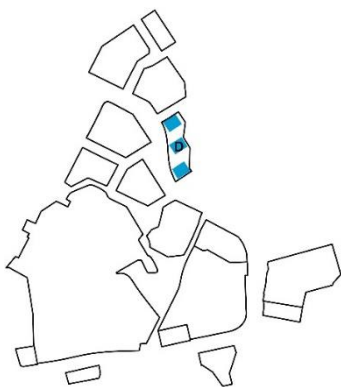
Byggnaderna ska inpassas i terrängen och gårdarna ansluta i höjd mot bakomliggande parkmark. Som för övriga kvarter i Skogsbyn ska gården avgränsas med häck, mur eller staket mot parkmarken. Läget vid gatan medför även att bottenvåningarnas utformning är viktig för att skapa ett levande gaturum och en centrumlokal ska anordnas i en av bottenvåningarna. Husens och höjd och fria placering gör att taken ger möjlighet till fina utblickar och varje byggnad ska ha en gemensam takterrass som skapas av att den översta våningen dras in från underliggande fasad. I övrigt bör byggnadernas gestaltning understryka deras vertikala karaktär, tex genom de burspråk som föreslås på husens alla sidor.

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



Följande gestaltungsprinciper gäller inom med f3 angivet område:

- Byggnader ska utformas med fasader i tegel.
- Varje byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.
- Burspråk får kraga ut över prickmark med största djup om 1,4 meter.
- Gård ska ligga i nivå med anslutande parkmark och avgränsas mot denna av häck, mur eller staket. Mur eller staket ska vara högst 0,9 meter höga (mätt från markhöjd i park).
- Lokal för bostadskomplement ska finnas i bottenvåning mot gata där inte lokal för centrumändamål anordnas.



Kvarter D

I kvarter D föreslås tre höga punkthus. Bottenvåningarna mot gatan får en publik utformning genom att gemensamma eller publika funktioner vetter mot gatan, i det översta huset föreslås tvättstuga, i mittenhuset ett miljörum och i det nedersta huset ska en lokal för centrumändamål finnas. För att skapa mer intima entréplatser föreslås entréerna ligga mot rummen mellan husen. Det översta huset har också entré mot lokalgatan. Cykelrum läggs in mot slänten vid entréerna.



Översta våningen på varje byggnad är indragen och ger plats för gemensamma terrasser. Fasaderna föreslås i tegel med fönsterkarmar och balkongfronter färgsatta monokromt per trapphus. I bebyggelseförslaget har kvarteren inga balkonger men däremot burspråk som ger möjlighet till fönster över hörn i fler rum.

Till vänster: Fasadutsnitt kvarter

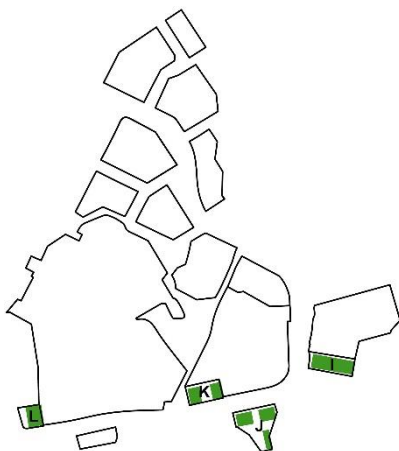
Nedan: Fasader i kvarter D. Längs huvudgata samt sedda från söder

Bild: Tham & Videgård



Fasad mot huvudgata





Fristående byggnader längs Nils Lövgrens väg (kvarter I, J, K, L)

Längs den befintliga huvudgatan in i området, Nils Lövgrens väg ligger idag en blandning av fristående byggnader från olika perioder av områdets utbyggnad. Här föreslås en komplettering av den befintliga bebyggelsen som ska ta hänsyn till de värden som redan finns. Kvarterens gestaltning anpassas efter läge – ett högt hus vid entrén från Sköndalsvägen, grupperade tvillingpar lite längre in och en solitär med uttrycksfull gestaltning vid det framtida Berga Torg (mitt emot skolan). För att hålla ihop gestaltningen och bygga en tydlig identitet kring de nya tilläggen i gaturummet ska dessa byggnader alla utformas med trä som fasadmateriäl. Tanken är att den gestaltningsprincipen ska kunna tas vidare in i kommande etapper i gatans fortsättning öster ut (förbi Berga torg och vidare).

Följande gestaltningsprinciper gäller inom med f4 angivet område:

- Byggnader ska utformas med träfasad.
- Bostadsentréer ska vara förlagda mot gatan och vara genomgående så att både gata och gård kan nå från trapphuset för alla bostäder (gårdshuset i kv J undantaget).

Fortsätter på nästa sida



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

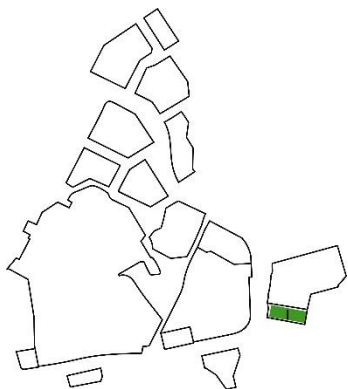
Forts gestaltungsprinciper för område f4

Särskilda bestämmelser för kv J och K

- Tak på hus längs gatan ska utformas som sadeltak med en takvinkel mellan 28 och 35 grader.
- Hus i tre våningar längs parkmark i kv J ska utformas med låglutande tak.
- Byggnaderna ska ges ett gemensamt uttryck och likartad gestaltning såsom detaljutformning, fasadmateriell och fasadindelning.
- Bottenvåningen ska markeras med en mer robust gestaltning.
- Gemensamhetslokal ska finnas i hörn mot huvudgata/parkmark i kv J (östra byggnaden). Lokalen får även brukas för centrumändamål.
- Lokal för bostadskomplement ska finnas i hörn mot huvudgata/parkmark i kv K (västra byggnaden). Lokalen får även brukas för centrumändamål.

Särskilda bestämmelser för kv I och L

- Med hänsyn till kvarterens framträdande lägen ska byggnader utföras med särskilt stor omsorg för kvalitet i utformning och material.
- Byggnad ska ha en gemensam takterrass på minst 50 kvm.
- Översta våningen får endast nyttjas för bostadskomplement, gemensamhetslokaler och utrymme för odling.



Kvarter I

Kvarter I ligger vid Berga torg – en allmän plats som ska byggas ut i kommande etapper och planeras bli en viktig central mötesplats för hela stadsdelen – och mitt emot den stora skolan. Här planeras en friliggande byggnad med ett trygghetsboende för äldre och ett fokus på odling och grönska. För att anknyta till platsens betydelse föreslås hela bottenvåningen mot framtida torg och allmän gata har krav på lokaler för centrumändamål och gestaltningen här tillåts vara uttrycksfull. Byggnaden utgörs av en fristående volym i sex våningar plus en takvåning.

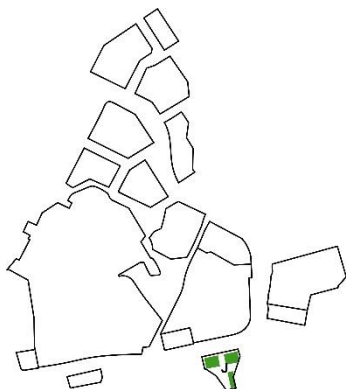
Byggnadsvolymen omgärdas av en balkongzon på alla fyra sidor. Balkongzonen föreslås bäras upp av en öppen pelarstruktur med klättrande växter som ger en grön fasad och tillsammans med odlingen på taket understödjer den gröna miljö som eftersträvas i Stora Sköndal och kommer ge det framtida torget en distinkt karaktär.

Balkongzonen har två olika djup som saxas 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 gemsamma lokaler i anslutning till den gemsamma terrassytan.

En genomgående entré ger genomblick från torget mot gården och medger tillgänglig angöring från norr.

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



Kvarter J

Kvarteret består av två byggnader i fem våningar med långsidan längs med gatan samt ett gårdshus i tre våningar. De två lamellerna mot gatan bygger vidare på den befintliga strukturen längs med Nils Lövgrens väg, med ett släpp emellan husen där man från gatan kan få fina glimtar in mot gårdens grönska. Entréerna är i förslaget generösa och uppglasade och centralt placerade i släppen mellan husen. Entréerna i de båda husen annonserar sig på så sätt tydligt mot gatan och bidrar till att skapa

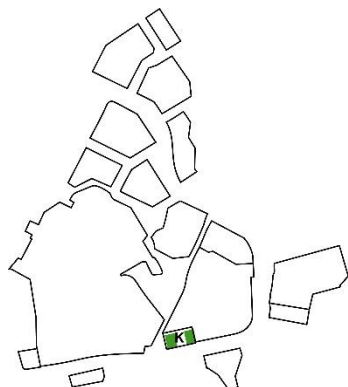
ett levande och ljust gaturum. Gårdshuset har en annan karaktär med en lägre, mindre skala och ramar in det publika cykelstråket.

Fasaderna ska utföras i trä. Husen längs gatan föreslås beklädas med värmebehandlad träpanel, bottenvåningen föreslås markeras genom ett rusticerande motiv med lockribbor utanpå den i övrigt släta fasaden. Gårdshuset föreslås få vitpigmenterad träfasad.

Kvarter J är tänkt att innehålla yteffektiva lägenheter för mindre familjer med fokus på gemenskap. I bottenvåningen åt nordost (mot Berga torg och korningen mellan Nils Lövgrens väg och nya huvudgatan) ska en lokal anordnas. Lokalen kan nyttjas som gemensamhetslokal och träffpunkt för de boende. Utanför lokalen finns en uteplats. Alla bostäder föreslås få tillgång till en balkong, fransk balkong eller uteplats mot gården. Mot gatan ska balkongerna vara grundare spanska balkonger, för att inte bli för dominanta i gaturummet.



Fasader i kvarter J. Till vänster fasadutsnitt på gårdshuset. Till höger fasader mot parkstråket. Längst till höger syns lokalen vars läge styrs av krav i gestaltungsprinciperna. Lokalen ska användas som gemensamhetslokal eller för centrumändamål 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 varvas med släpp för gröna fickor. Att de är tvärställda jämfört med kvarter J har också koppling till hur byggnaderna från tidigt 2000-tal längre västerut på gatan just har den variationen. Byggnadernas läge har anpassats för att bevara två värdefulla och karaktärsskapande ekar: den ena i västra fickparken och den andra nordost om kvarteret.

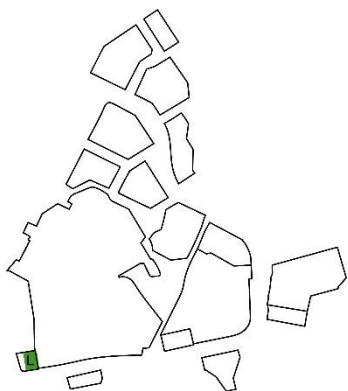
Entréerna föreslås ligga på gavlarnas hörn och vetter mot varandra. Mellan de båda entréerna bildas en liten förplats. Båda byggnaderna förslås innehålla mindre lägenheter för studenter och alla lägenheter har i förslaget franska balkonger eller uteplats mot gården. På det västra hörnet ska en lokal för

bostadskomplement placeras – i förslaget är en miljöhub uppglasad mot gatan och fickparken som bidrar med liv och ljus i gaturummet.



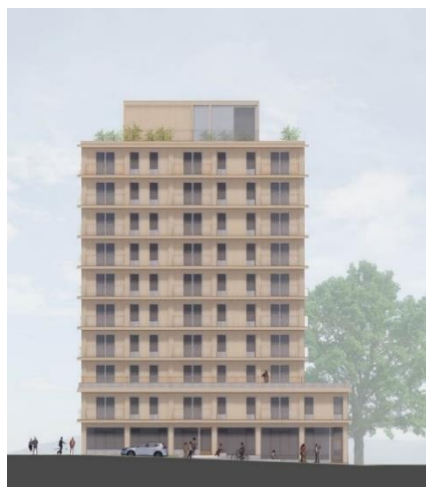
Fasader i kvarter K mot Nils Lövgrens väg Bild: Arkitema

Fasaderna ska precis som i kvarter J utformas i trä och föreslås beklädas med värmebehandlad träpanel, bottenvåningen föreslås markeras genom ett rusticerande motiv med lockribbor utanpå den i övrigt släta fasaden. Husen ska få en sammanhållen gestaltning med femvåningsbyggnaderna i kv J.



Kvarter L

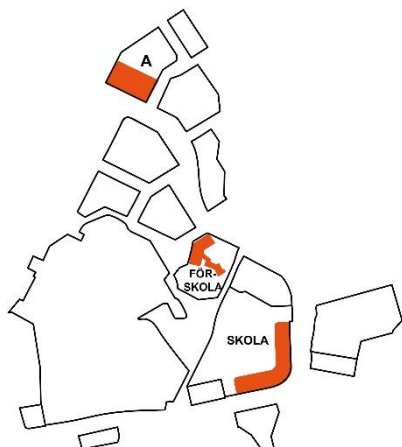
Kvarteret består av en byggnadsvolym i tio våningar plus takvåning samt en förplats mot de allmänna gatorna och förgårdsmark åt kvartersgatan i öster. En sockelvolym i två våningar med en publik och öppen karaktär som hjälper till att definiera stadsrummen. Det höga punkthuset markerar kvarterets strategiska läge vid huvudinfarten till stadsdelen från Sköndalsvägen. Här låg tidigare grindarna in till Stora Sköndals ägor.



Kvarter L, fasad mot Sköndalsvägen.
Bild: Arkitema Byggnaden syns också i
den renderade vyn på sidan 41

Placeringen i en vältrafikerad korsning skapar ett bra läge för en kommersiell/publik lokal vilket också regleras med en användningsbestämmelse. Bottenvåningen föreslås också innehålla en generös lobby med plats för möten och i anslutning till detta ett miljö/bytesrum. 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 också byggas i massivträ. Träets konstruktiva egenskaper lyfts i förslaget fram genom ett ramverk av horisontella och vertikala element. Samtliga bostäder föreslås få grunda balkonger.



Publika och halvpublika byggnader

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

Planen innehåller tre publika byggnader; skolan med idrottshallen, den fristående förskolan och M-huset. Skolan och M-huset är placerade på strategiskt viktiga platser i strukturen; skolan vid det framtida Berga torg och den centrala knutpunkten och M-huset uppe på platån i fonden för Thorsten Levenstams väg. Den fristående förskolan är en utbyggnad på en tidigare förskoletomt kring Disponentvillan och ligger i anslutning till såväl viktiga friyterum som Lövholmsparken, skolgården och kyrkogården som intill flera viktiga gångstråk.

De publika 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 och M-huset 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.

All tre 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 som också innehåller bostäder och garage säkerställs den publika bottenvåningen genom en användningsbestämmelse.

Skolan och M-huset 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.

Följande gestaltungsprinciper gäller som utformningsbestämmelse f5:

- Byggnader ska utformas med ett eget uttryck avvikande från kringliggande bostadsbebyggelse.

Särskilda bestämmelser för skolkvarteret

- Fasader på skolbyggnaden ska utformas i tegel undantaget översta våningen (indragen enligt bestämmelsegränser) som ska utformas med träfasad.

Forts särskilda bestämmelser för skolkvarteret

- Fasader på idrottshallen ska utformas som landskapsanpassade stödmurar i natursten.
- Huvudentré ska vara genomgående och uppglasad för att möjliggöra genomsikt från gatusida till skolgård.
- Skolbyggnad ska utformas med rundade hörn och bottenvåningen mot gata ska utformas med en hög grad av öppenhet.
- En terrass ska finnas på del av skolans tak. Terrass ska nå från den översta, indragna, våningen.
- Idrottshallens tak ska utformas för att kunna användas som friyta på skolgård.

Särskilda bestämmelser för förskolekvarteret

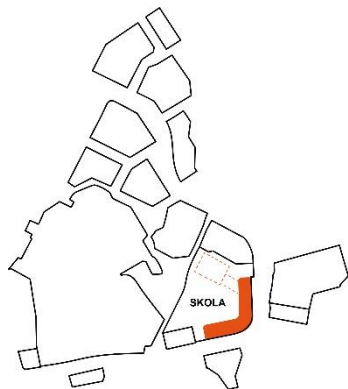
- Ny byggnad ska utformas med träfasad.
- Länk mellan ny byggnad och befintlig ska utformas uppglasad och tydligt underordna sig den befintliga byggnaden. Länken ska anslutas mot befintlig byggnad där öppning finns sedan tidigare eller där anslutning kan inordna sig i den befintliga byggnadens fasadkomposition.
- Trappor från gårdsnivå upp till terrass på vån +1 ska finnas och integreras i fasadutformningen. Trapporna ska ligga inom byggrätten.

Särskilda bestämmelser för M-huset i kv A

- 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, gemensamhetslokaler eller 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 utvändig trappa från marknivå. Trappan ska integreras som ett lekfullt element i utformningen.

Skolan och idrottshallen

En ny grundskola föreslås i vad som idag kallas Ekbacken, mittemot 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 särskola för 30 elever, och en fullstor idrottshall. Under skolan planeras för ett garage för besökare och boende i området.

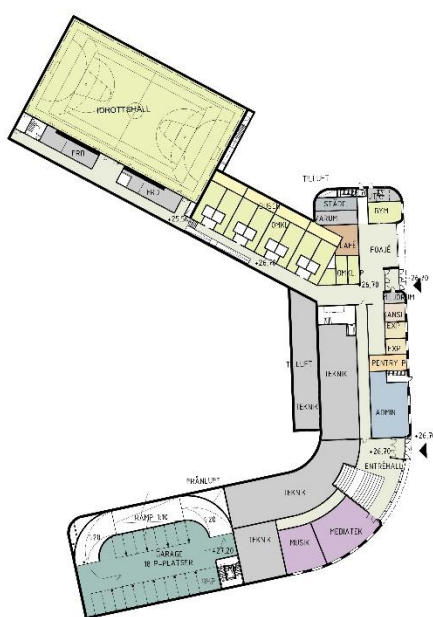
Skolbyggnaden sträcker sig utmed Nils Lövgrens väg och nya huvudgatan och huvudentrén ligger i den svängda mittendelen och vänder sig mot Berga torg på motstående sida av huvudgatan. Skolans särdrag kommer av den rundade form som följer Nils Lövgrens väg. Denna förstärks ytterligare genom rundning av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

Byggnaden har ett robust fasadmaterial i form tegel. I bebyggelseförslaget föreslås rött tegel på större delen av fasaden, samt ett ljusare vitgrått glaserat tegel på entrévåningen som ger en sockel mot huvudgatan. 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. Översta indragna våningen ska bryta av mot resten av byggnaden med en träfasad i naturlig träkulör som ansluter till temat i övrig ny bebyggelse runt Lövholmen.



Skolan med sin huvudentré i mitten av bilden flankerad av nya byggnader i trä längs Nils Lövgrens väg. Längst till höger kv I och efter skolan till vänster i bild kv K och ännu längre bak kv L (allra längst åt vänster, bakom trädet, kan man ana kvarter J). Bild: Engram



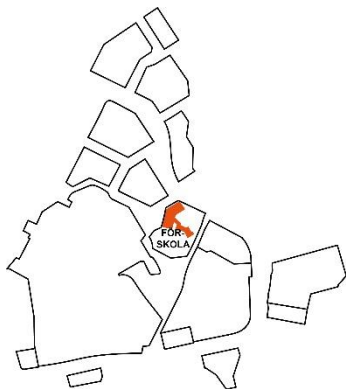
Fasader och plan skolan.
Överst fasad mot huvudgatan.
Under till höger Idrottshallens fasad
mot gården. Under till vänster
entréplan. Bilder: Niras.



Hela första våningen vänder sig ut mot huvudgatan 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.

I norra delen av entrévåningen skapas en entré till idrottshallen. Idrottshallen görs fullstor med läktare och har en publik verksamhet med café och gym 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 öster. Hallen ligger i suterräng och kommer endast synas som stödmurar av natursten i landskapet med ett glasat entréparti infällt i muren in till läktarna en trappa upp.

Under skolan anläggs ett garage med ca 110 parkeringsplatser för boende i området inklusive fyra platser för rörelsehindrade. Cirka 10 till 20 platser kommer också att vara reserverade för besökare till idrottshallen. Infart till garaget sker i den västra gaveln av skolbyggnaden, och garaget har även en publik gångentré lite längre ner på huvudgatan.



Förskolan

På tomten tillhörande den gamla direktorsvillan planeras en av områdets nya förskolor (den andra ligger i M-huset). 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 tio avdelningar (180 barn). Tillbyggnaden är gestaltad med möjlighet till etappvis utbyggnad. I ett första skede kan två plan med plats för sex avdelningar uppföras. Ytterligare 4 avdelningar i en tredje våning kan tillkomma i senare skede.



Förskolan sedd från gården. Till höger befintlig byggnad till vänster ny föreslagen byggnad. Bild: White. Förskolan syns också på bild på sidan 23.

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 och skyddar gården från angöringstrafiken på norra sidan. Byggnadens tre höga våningar blir ett sätt att hantera övergången i skala mellan disponentvillans två och grannkvarterets sju våningar. Att byggnaden placeras i kvartersgräns har fördelen att hela gårdsytan blir så stor och överblickbar som möjligt för att effektivt kunna nyttjas som förskolegård. Mot huvudgatan i norr föreslås flygelns ena gavel få stora glaspärtier i bottenvåningen, vilket kan fungera som ett skyltfönster för verksamheten utåt.

Tomtens kuperade terräng tas upp i byggnadens form och hela byggnadens östra sida föreslås 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.



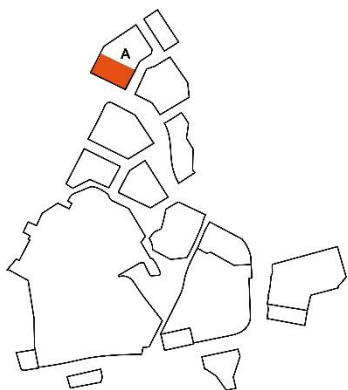
Fasader förskolan. Överst utbyggd med tre våningar. Underst utbyggd i två våningar.
Bild:White

Den nya byggnadens fasad ska vara i trä och även stommen föreslås utföras i trä. Varje våningsplan får sin egen detaljering i form av träribbor med olika distans eller dimensioner. Fasadpanelen föreslås utföras obehandlad eller lätt infärgad, med bets eller liknande så att träets struktur förblir synlig. Fasadutformningen av en första etapp (om utbyggnaden delas upp i två etapper) ska ta hänsyn till helhetsverkan även efter att våning tre har byggts. Ett koncept för detta ska därför redovisas vid bygglov.

Bottenvåningen har två nivåer, vilket gör det möjligt att ha entréer i markplan både från gården och angöringsgatan. Vid behov kan förskolebyggnaden kopplas samman med Disponentvillan via en mindre glasad länkbyggnad. Disponentvillan har getts en mer flexibel användningsbestämmelse för att kunna nyttjas för att annat än ren förskoleverksamhet när inte behov föreligger.

M-huset i kvarter A

M-huset är ett hus för möten, miljö och mobilitet och bygger på en idé som presenterades i programmet. Flera M-hus kommer i framtiden att finnas runt om i stadsdelen. De ska fungera som lokala samlingspunkter genom att kombinera parkering (som skapar dagliga rörelsemönster till och från byggnaderna) med 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 för återbruk, möten och mobilitet av olika slag. In mot gården kan den extra höjden och naturliga höjdskillnader nyttjas för att skapa två våningar och här ligger planförslagets andra tillkommande förskola med 5 avdelningar. Förskolans entréer ligger mot gården. Källarplan och den inre delen av markplan utgörs av ett parkeringsgarage. Infarten sker från lokalgatan på den södra sidan av kvarteret.

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 och kollektiva funktioner som t.ex gemensamt kök.

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



Bottenvåningen ska gestaltats som öppen och inbjudande med många och tydliga entréer. Huvudentrén till M-huset och dess publika takterrass ges ett tydligt och kraftfullt uttryck förstärkt med både ut- och inskjutande element. Gestaltningen av bottenvåningen tål förändring över tid vilket medger flexibilitet i M-husets program och användning

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 materialskiften.

Byggnaden får ett uttrycksfullt fasadmaterial utåt; skiffer, corténplåt och trä. Balkonger föreslås utformas indragna och i större partier för att bidra till byggnadens volymindelning. Förslagets föreslås få en fasadkomposition med en karaktär inspirerad av magasinsbyggnader. Fasadmaterialiet inåt gården är trä och i fasaden integreras trappor som leder upp till gårdsytorna på plan1.



Fasader M-huset. Till vänster fasad mot gatan och till höger fasad mot gården. Bilder Brunnberg och Forshed.

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 både av estetiska skäl men också för att möjliggöra att boende och besökare kan röra sig mellan gård och anslutande allmän plats. Där komplementbyggnader är tänkta regleras gårdsmarken med kryssmark. I övrigt regleras den med prickmark eller ringprick där gården är underbyggd av garage. Prickmarksbestämmelsen är formulerad så att det ska vara möjligt att uppföra mindre tak över uteplatser och cykelparkeringar. 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. Takterrasserna beskrivs i texterna om byggnadsförslagen tidigare i planbeskrivningen.

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 som på nya bostadsgårdar kv A-L:

- Öppna gårdar ska ligga i nivå med anslutande allmän plats.
- Förgårdsmark ska avgränsas mot allmän plats i form en låg mur eller motsvarande.
- Gårdar öppna mot platåpromenaden (kv A-F) ska avgränsas mot parkmark av häck, mur eller staket. Mur eller staket ska vara högst 0,9 meter höga.

Följande gestaltungsprinciper gäller som utformningsbestämmelse på skolgårdar och förskolegårdar (ej kv A)

- 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.

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. Gården planeras så att de delar som ligger på bjälklagskonstruktion nyttjas för funktioner som kräver mer hårdgjorda material samt för grönska i form av upphöjda odlingslådor. De delar av gården som ej är underbyggda görs tydligt gröna med större träd och buskage, vilket även ger grönska till omgivande lokalgator.



Illustrationsplan Gårdar kv A-C. Bild: Land

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 som mer naturligt med blommande och bärande växter samt gräsmatta med plats för lek och vistelse. Den begränsade gårdsytan kompenseras av närheten till Platåparken och Platåpromenadens natur. Gränsen mellan gård och park ska vara markerad och föreslås som en mur av staplad ved som också har funktion av faunadepå.

Kv C

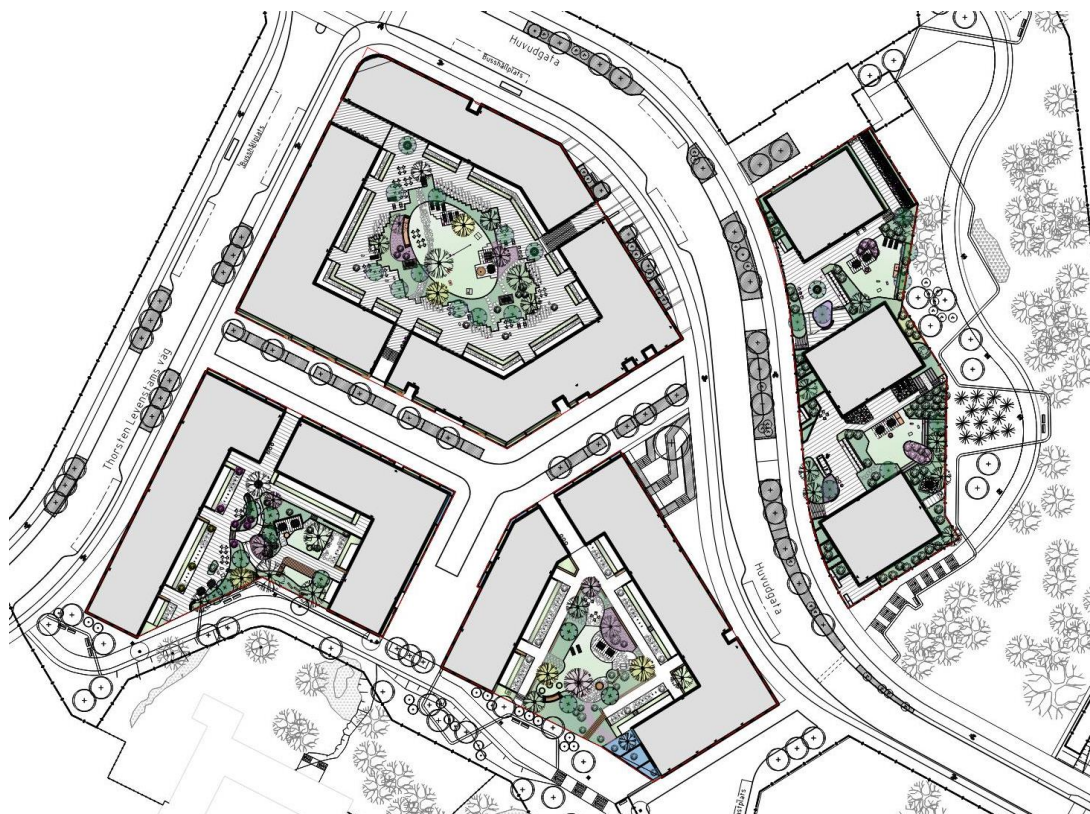
Bostadsgården i kvarter C omgärdas av både en halvsluten kvartersbebyggelse och lägre punkthus. Det större inre gårdsrummet föreslås få en central öppen gräsmatta som omgärdas av mer programmerade delar. Invid bostadshusen föreslås privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning. Mot Platåpromenaden föreslås en ytterligare gemensamhetslokal i form av ett växthus. 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

Kvarterets gård är underbyggd av två garageplan och ansluter i höjd till det södra Platåpromenaden. Gården avgränsas mot det allmänna stråket med naturlika planteringar. Genom planteringen föreslås två genvägar till södra Platåpromenaden. Gården öppnar sig mot sydväst vilket ger den goda solförhållanden. 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 Gårdar kv D-G. Bild: LandArk

Kv F

Kvarterets öppnar sig mot syd och södra Platåpromenaden vilket ger den goda solförhållanden. Gården avgränsas mot det allmänna stråket med naturlika planteringar. I västra 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. I en planerad lågpunkt ges möjlighet till en torrdamm som kan nyttjas för dagvattenhantering samt för att tillskapa större variationer i biotoper på gården.

Kv G

Kvarterets gård är underbyggd av garage i flera våningar. Den kringbyggda gården har tre portiker ut mot gata. Gården har en stor central samlande grönyta med naturlika planteringar med många möjligheter för social samvaro, vistelse och viss aktivitet. Intill bostadshusen föreslås privata uteplatser för lägenheterna i bottenvåning. Intill entréer från trapphus mot gården föreslås mindre sociala rum för vistelse och med lekmöjlighet.

Kv H

Bostadsgården i kvarter H ligger i en sluttning och är omsluten av byggnaden mot norr men öppnar upp sig åt söder. Inom kvarteret är höjdskillnaden nästan 9 meter. Topografin föreslås gestaltas

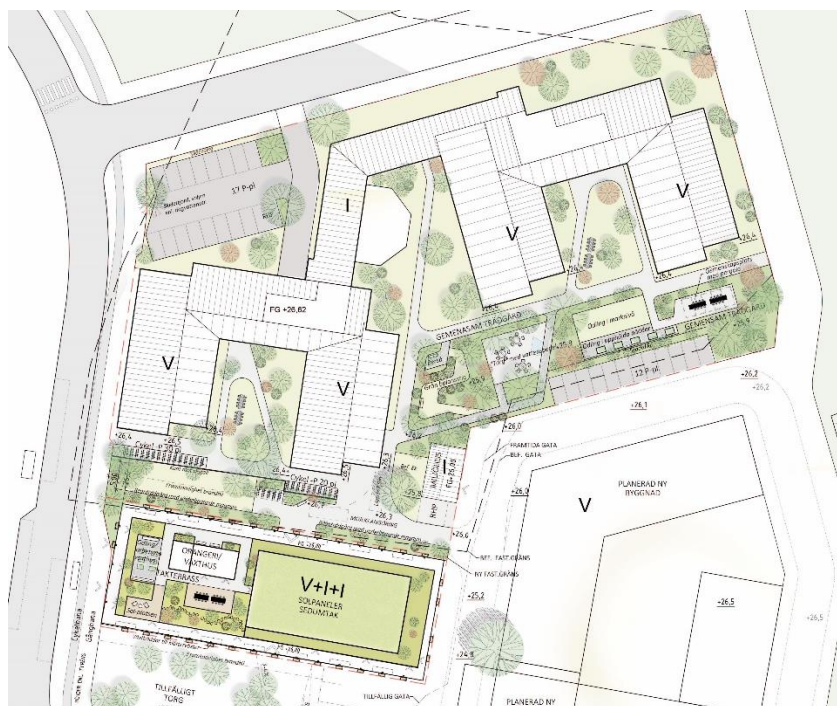
gård

Befintliga
ta ar

Architectural elevation drawing of a modern building complex. The drawing shows a multi-story building with a series of balconies and a central section with a stepped, terraced facade. To the left, a tall, slender tree stands on a sloped site. To the right, a smaller, rounded tree is visible. The ground level is marked with a dashed line, and the sky is a light blue. The text 'gård' is on the left, and 'Befintliga ta ar' is in the center. On the right, there are vertical labels: '92.5', '92.3', '92.4', and '92.2'.



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 den tillkommande. Den begränsade gårdsytan kompenseras av att alla bostäder får generös balkong med odlingsmöjligheter och tillgång till



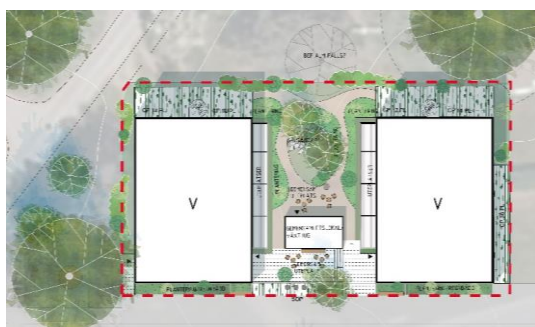
Illustrationsplan Kv I och Villa Skönviken. Bild: Urbio

takterrass (också den med odlingsmöjligheter). Den finns en direkt koppling mellan gård och takterrassen genom trapphuset. Växtbäddar planeras på marken runt balkongzonen från vilka växter kan växa upp längs balkongfronterna.

Kv J

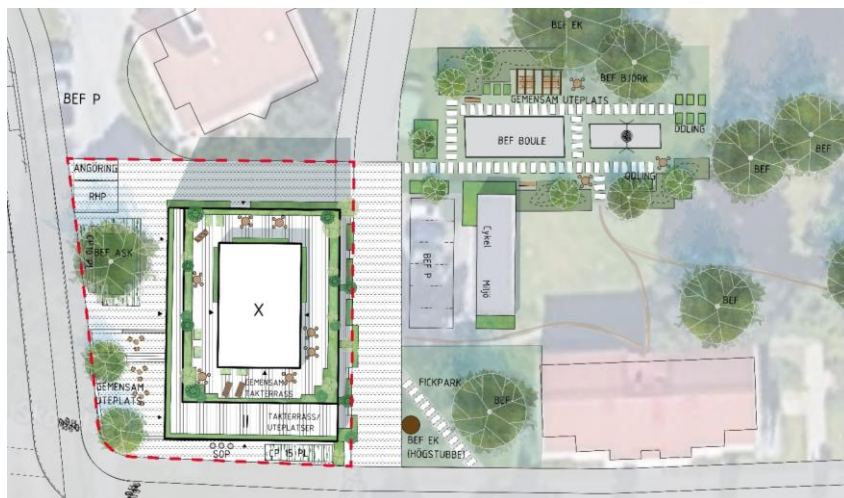
Längs Nils Lövgrens väg varvas gårdsrum och fickparker mellan bebyggelsen och kvarter J inordnar sig i den strukturen. Gestaltungsförslaget av gården är mer ordnat och urbant i mötet med gatan än mot söder där naturmarken får spilla in. Gården föreslås anpassas till befintlig natur och topografi och den befintliga hållmarkstallskogen får skapa ett karaktärsfullt fondmotiv för gården. Ett växthus avgränsar gården mot gc-vägen i öster och framför denna kan en gemensam uteplats i kvällssolsläge skapas.

Illustrationsplaner gårdar kvarter J och K. Till vänster kvarter K. Till höger kvarter J.



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 inbjuder naturen/parkmarken att titta in från norr. Gestaltungsförslaget kopplar till det Kulturhistoriska stråket i väst och mot nya skolgården i norr och öst och karaktäriseras av de stora befintliga ekarna och parkmarken som kikar in på gården. Kvarteret föreslås ges en tydlig men genomsiktig gräns med hjälp av friväxande lägre buskar mot allmän platsmark och skolgården. Ett gårdshus/växthus föreslås avgränsa gården mot gatan.



Illustrationsplangård kv L. Bild: Arkitema

 $K \vee L$

Kvarter L ligger vid entrén till Stora Sköndal och förgårdsmarken mot huvudgatan hamnar i ett halvoftentligt 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. Inga avgränsningar är tänkta mot de befintliga seniorbostäderna i Kollektan 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 takterrass.

Förskolegården

Gården har idag stora kvaliteter i form av uppvuxna ekar och naturmark 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. En föreslagen stenmur, ca 1 meter hög, i angränsning till huvudgatan omfamnar gården och har en trygghetsskapande effekt samtidigt som den samspelar med kyrkogårdens stenmur på andra sidan gatan. Muren bör också utformas så att den utgör ett visst bullerskydd mot gatan.



Illustrationsplan förskolegård. Bild: White

Det finns möjlighet till flera ingångar från omgivande allmän plats till gården. Ingången från angöringsgatan ligger högre och gården nås därifrån via trappa. I anslutning till entréer planeras barnvagnsförråd.

Gården kan delas upp om bara sex avdelningar byggs ut i en första etapp så att direktorsvillan får en från gatan tillgänglig tomt. Vid uppdelning av kvartersmarken möjliggör den västra delen förskoleverksamhet för totalt 6 avdelningar (108 barn) och annan verksamhet för den östra delen - det ger ca 25kvm friyta/barn. Om hela kvartersmarken används för förskoleverksamhet möjliggörs verksamhet för totalt 10 avdelningar (180 barn) – det ger ca 20 kvm/friyta per barn.

Skolgården

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. I den fortsatta

processen ska därför en fördjupad utredning avseende trädens behov och skolgårdens utformning göras. Olika plåtar 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.

Mot kvarter H föreslås en mindre bullervall med lekvärde som dämpar ljud och tillåter utblickar åt båda håll. Entréer till skolgården kan tillskapas i alla väderstreck och cykelparkeringar föreslås både vid de som angränsar till gatan och de som ligger mot parkstråket. Det är önskvärt att skolgården kan användas av allmänheten efter skoltid och på lov/helger. Aktiviteter som nyttjas av flera föreslås därför närmast allmän plats. Målet är skolgårdens vistelseytor ska ge ca 10 kvm gård/elev.



Illustrationsplan skolgård. Bild: PE

Befintlig bebyggelse i planförslaget

Inom planområdet bevaras 18 befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde. Dessa får i planförslaget skyddsbestämmelser som de idag saknar. Alla 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 bevara de värdebärande karaktärsdragen.

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*. Den stora fd centralanläggningen i Skogsbyn numera kallad Magnoliabygghuset får dock användningsbestämmelserna *R Besöksanläggning*, *D Vård*, *S Skola (inklusive förskola)*, *C Centrumändamål* och *B Bostäder*.

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 framtagen 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 samlades 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 tre förskolor.

En tillbyggnad på norra sidan har kommit till under 2019. Tillbyggnaden är ritad av Kjellander Sjöberg och rymmer en matsal/restaurang.

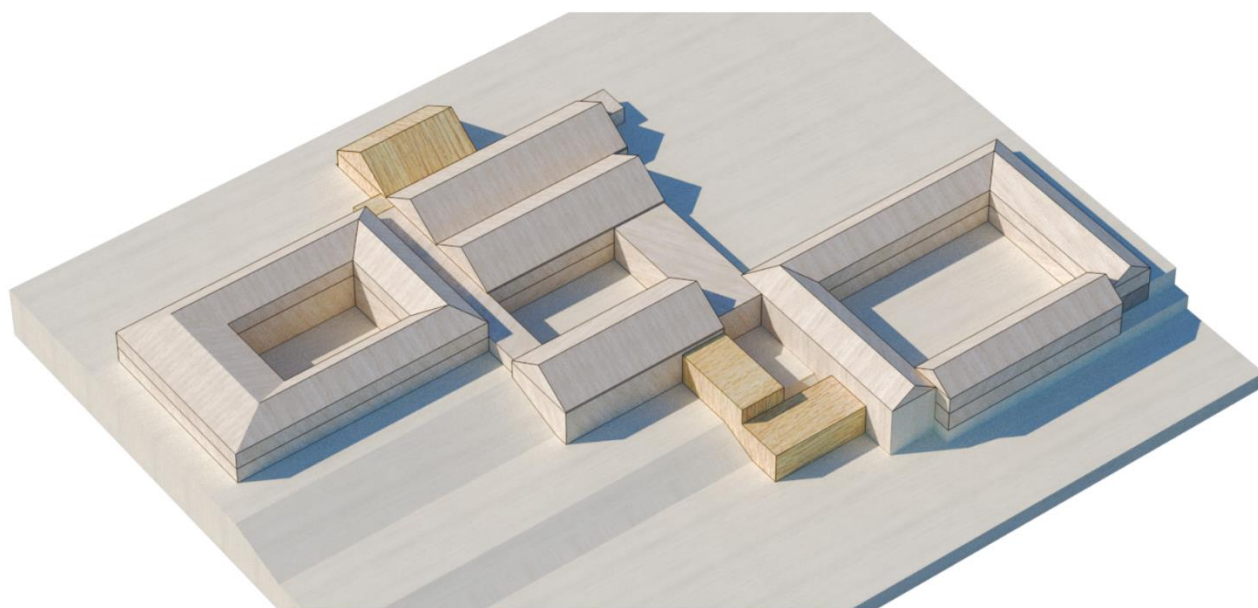
Utvecklingsmöjligheter i planen

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 (f7) har lagts in i plankartan för att förtydliga detta.

Utformningsbestämmelsen ska tillsammans med den nya byggrättens slutliga läge och gestaltning kompletteras och studeras vidare i den fortsatta planprocessen.



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: FUAB

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 trappräcke, 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. Vare 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 trådglas. 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 ursprunglig. 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 vit-målade 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 uppvisar en ambivalens mellan funktionalism och mer traditionell arkitektur som hör till tiden.

Byggnaden har nyligen utnyttjats som förskola och ska kunna fortsätta användas som sådan eller annan användning anpassad efter dess kulturvärden. Byggrätt för glasad länk mellan ny förskolebyggnad och direktorsvillan föreslås i detaljplaneförslaget.

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 täckmålat 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 bl.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 hängrännor 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 tvåluftsfönster 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 vitmålad 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 trögaller. 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 gavlar, dessa föreslås ligga på mark där byggnader inte får uppföras och kan således inte byggas in eller förses med tak.

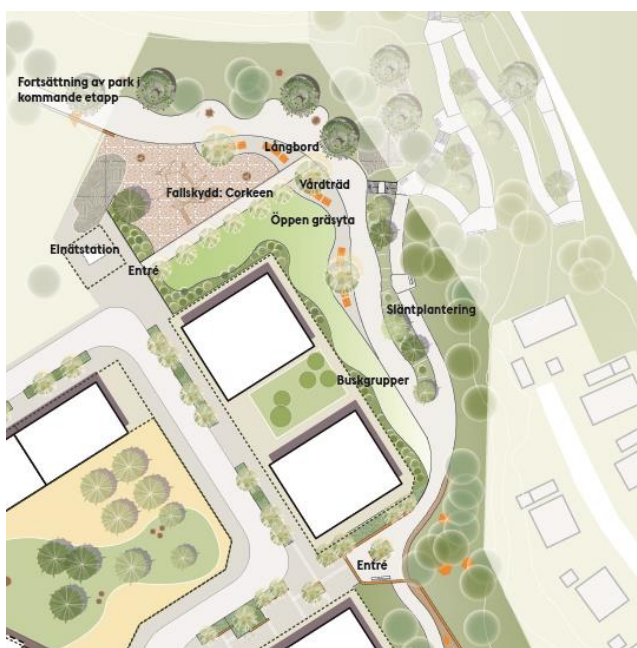
Villa Skönviken (fd Villa Sköndal och Villa Drevviken) Stora Sköndals väg 101

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.

Parkområden och platsbildningar

Planens genomförande innebär att flera ytor som idag är naturmark eller parklika i sin karaktär och ligger på kvartersmark blir offentlig parkmark genom att marken blir allmän plats. Den framtida parkmarken inom allmän plats 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.



Illustrationsplan Platåparken. Bild: Landskapslaget.

Platåparken

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. Fokus ligger på äldre barn med en rejäl klätterställning men också plats för alla med gräsytor, picknickbord och lekfulla objekt som bjuder in till naturlek. 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 ligger som namnet antyder mitt i Lövholmens värdefulla kulturmiljö med sin uppvuxna trädgårdskaraktär. Parken ligger mellan befintliga byggnader och ska utvecklas varsamt mot dessa och den befintliga naturen. Utformningen skall spegla småskalighet, trädgård och femtioalets enkelhet. Minnet av det hus som rivs till förmån för större parkyta markeras med markmaterial och låga murar. Bärande träd och buskar planteras för att stärka trädgårdstemat och uppvuxna träd sparas och skyddas genom att anläggningar håller sig på avstånd från träden.



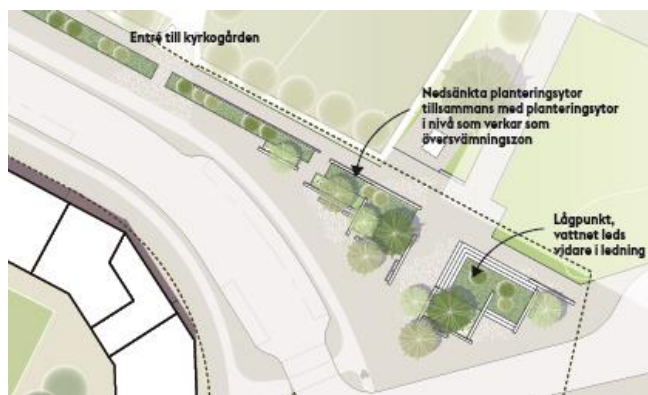
Illustrationsplan för Lövholmsparken Bild: Landskapslaget.

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 granne med skolgården och den fristående förskolans gård. De olika ytorna delas av med parkstråk och bildar tillsammans en stor grön bilfri miljö.



Illustration av Lövholsparken sedd från norr. Parken ligger inbäddad i bebyggelsen och erbjuder lekmöjligheter för flera åldrar.
Bild: Landskapslaget.



Illustrationsplan Vattentorget. Bild: Landskapslaget.

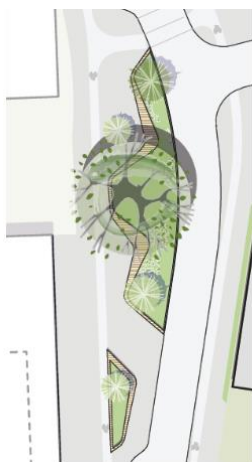
Vattentorget

Vid kyrkogårdens sydöstra hörn skapas en plats längs gatan dit dagvattenstråket längs den nya huvudgatan mynnar; Vattentorget. Platsen ska kunna hantera stora mängder vatten vid extremregn

men samtidigt vara funktionell som vistelseyta under torra perioder. Murar plockar upp höjdskillnader, ger 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 ett avvikande markmaterial.



Vy från Vattentorget mot kvarter H och skolan. 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, belysning och plantering. 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.

Fickparken vid Nils Lövgrens väg

Mellan kvarter K och befintliga hus längs med Nils Lövgrens vägs norra sida görs plats för en liten fickpark som ska fungera som entré in i stråket genom Lövholmen (kulturhistoriska stråket). Ett nytt träd skapar en nod på platsen och kompletterar

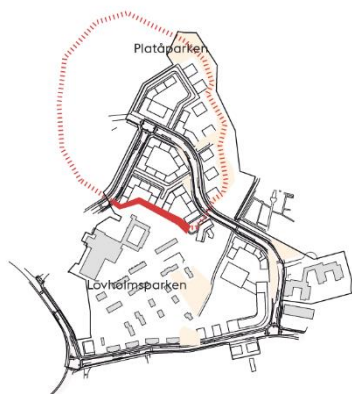
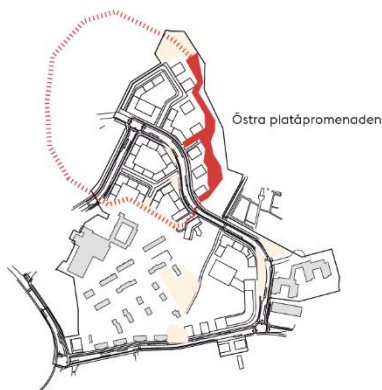
den befintliga eken som utrustas med en rund sittbänk. Platsen avgränsas och ramas in av låga buskar som bidrar till en grön och lummig karaktär med koppling till Lövholmsparken i norr.



Illustrationsplan fickparken/entréplatsen vid Nils Lövgrens väg Bild: Landskapslaget

Parkstråk

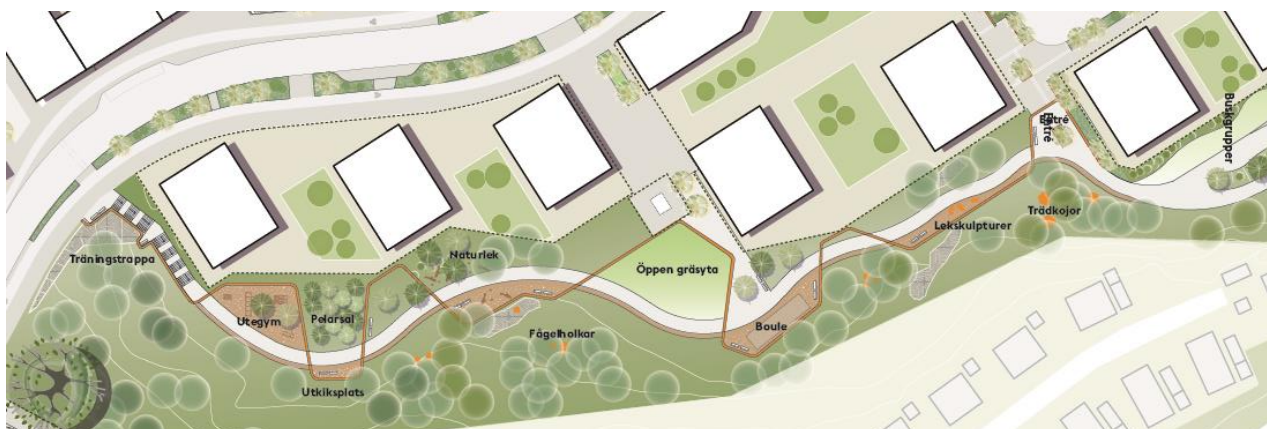
De utvecklade och nyanlagda stråken skapar redan vid detaljplanens genomförande fina promenadmöjligheter och bra kopplingar till omgivande miljöer. De ger också goda förutsättningar för att i framtida utbyggnadsetapper kunna skapa ett fungerande och finmaskigt nät av gångstråk som tillsammans med gång-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

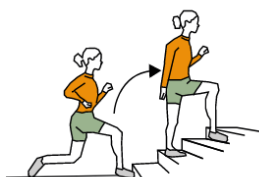
Platåpromenaden löper längs kanten på nya Skogsbyn och skapar en allmänt tillgänglig zon mellan den nya bebyggelsen och naturmarken (östra delen) samt mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse (södra delen). De delar av promenaden som nu anläggs ska i en senare etapp knytas ihop med ytterligare delar och bilda en sammanhängande loop som också passerar genom den framtida stadsdelsparken. Promenaden föreslås få en sammanhållen gestaltning för att skapa tydlighet och orienterbarhet. Ett genomgående band av varierat material föreslås läggas som en markering längs hela stråket. Det slingrar sig fram och går ibland i marknivå och ibland upphöjt och skapar genom sin utformning plats- och rumsbildningar.

Platåpromenaden ska uppmuntra till motion och rörelse för flera och skapa spänning genom mindre tillägg och överraskningar i landskapet. En motionsslinga i stenmjöl föreslås som ett mjukare komplement till den asfalterade gångvägen. Stråket är i sig tillgängligt men skärs av av den nya huvudgatan som ligger lägre än stråket. Höjdskillnaden tas upp av trappor som föreslås utformas som träningstrappor med piktogram som visar på övningar som kan utföras i trapporna.



Illustrationsplaner Platåpromenaden
Ovan: Östra Platåpromenaden.
Till höger: Södra Platåpromenaden.

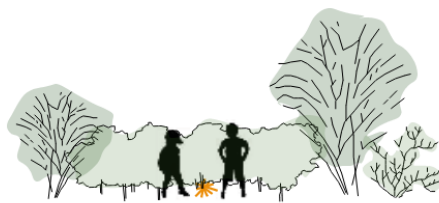
Nedan: Diagram Platåpromenaden
Bilder Landskapslaget.



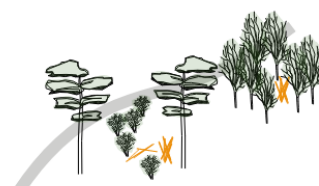
Träningstrappan blir en
länk till omgivningen
men även en del i att
främja motion och ett
aktivt liv.



Material från
platsen kan
användas för
lek och kreativt
medskapande.



Lek längs promenaden



Upptäcka längs vägen



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 bra bilfritt sätt för barn att röra sig genom Lövholmen. Stråket kan också nås från Platåpromenaden och i förlängningen av vägen längs med norra sidan av kyrkogården (Wilhelm Lindboms väg) nås parkstråket i Lilla Sköndal. Kopplingen över Wilhelm Lindboms väg är idag ett x-område på kvartersmark som i planen föreslås omvandlas till parkmark. Stråket kommer vara en viktig del av många barns vardagliga rörelsemönster.



Gröna promenaden.
Bild: Landskapslaget.

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.

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

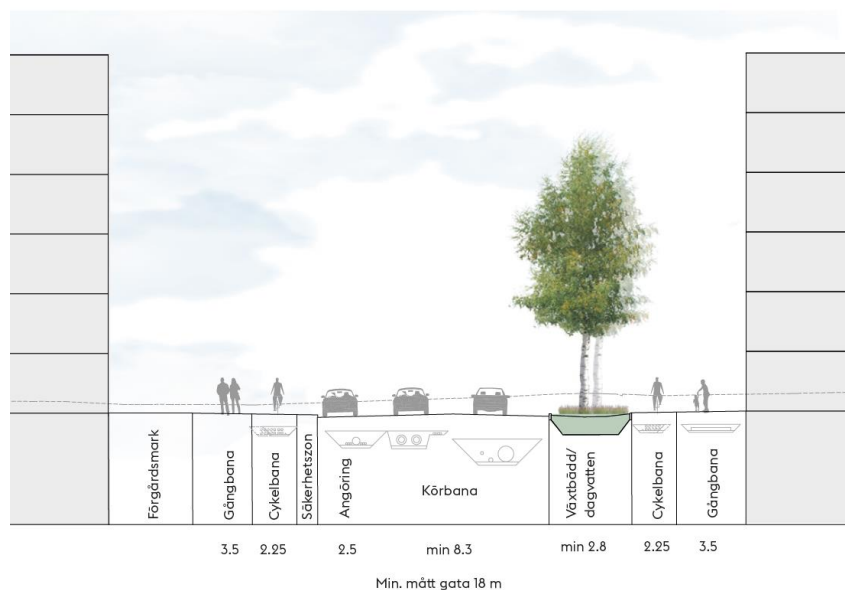
Nya huvudgatan

Den nya huvudgatan är första delen av en tänkt koppling från området norrut. 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. Detta möjliggör att bussar kan trafikera området redan vid utbyggnaden av etapp 2a.



Nya huvudgatan i blått.

Huvudgatan utformas med en tydlig identitet med öppen dagvattenlösning i växtbäddar, träd och generösa cykelbanor. Längs gatan skapas flera platser (*Vattentorget och Ekplatsen* redovisas ovan under *Parkområden och platsbildningar*, mindre förplatser tillkommer vid kv E och G). Gatans bredd varierar men en principiell sektion redovisas nedan.



Gatusektion nya huvudgatan: Bild Landskapslaget.

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. Spänger och bryggor över bäddarna anläggs för att underlätta angöringen till entréer i kvarteren.

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 vägen.

Nils Lövgrens väg (överst) och Thorsten Levenstams väg (underst) i blått. Streckad del av Thorsten Levenstams väg ligger utanför planområdet.



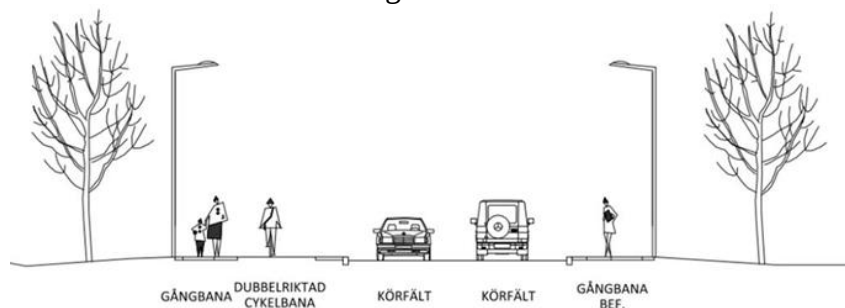


Sköndalsvägen i lila.

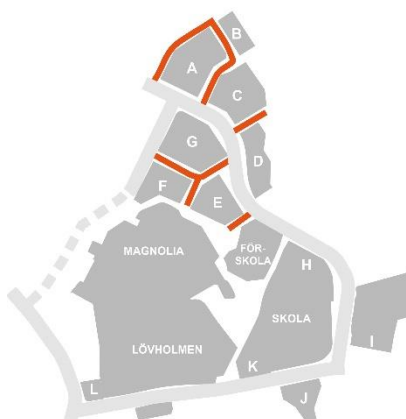
Sköndalsvägen (huvudgata)

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 säkras 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 3 måste övergå till allmän plats för att standardförbättring ska kunna genomföras. Befintliga träd längs västra sidan av vägen sparas.

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



Gatusektion Sköndalsvägen efter ombyggnad. Skiss från programskedet. Bild: Tyréns

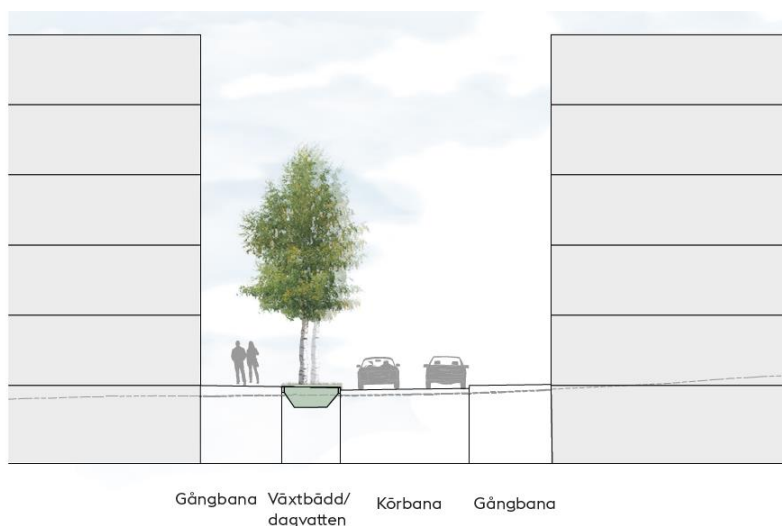


Lokalgator i rött.

Till höger: Gatusektion lokalgata.
Observera att förgårdsmark saknas i sektionen. Bild Landskapslaget.

Lokalgator

I planförslaget finns två lokala gatuslingor och två återvändsgator som skapar angöringsmöjligheter till ny kvartersbebyggelse. Lokalgatorna utformas som intima gaturum med träd och växtbäddar på ena sidan och ofta förgårdsmark på andra sidan. Se sektion nedan. Cykling sker i blandtrafik. Angöring och parkering för rörelsehindrade sker i vägbanan. Plats för det senare markeras upp när behov uppstår.



Gångbana Växtbädd/
dagvatten Körbana Gångbana



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. 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 nya utformning anslutas mot Efraim Dahlins väg i höjd med det framtida Berga torg och mot Herbert Widmans väg strax efter korsningen med Sköndalsvägen.

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



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

Gång- och cykeltrafik

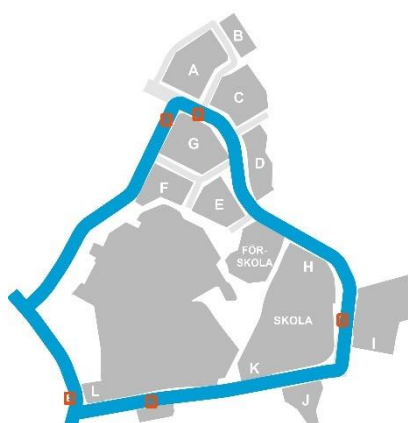
Alla tillkommande gator har gångvägar/trottoarer på båda sidor. I befintlig miljö (Lövholmen) sker gångtrafik i blandtrafik på lågfartsgator med låg trafikbelastning. Ett nät av separata gångstråk planeras också utöver gångbanorna längs gatorna. Ett av de nya gångstråken är en mindre befintlig bilväg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

Inom planområdet byggs nya cykelbanor ut på huvudgatorna vilket är extra viktigt eftersom gatorna trafikeras av buss och att skolor och förskolor finns utmed sträckan. På den nya huvudgatan och på Thorsten Levenstams väg planeras enkelriktade cykelbanor på var sin sida om vägen. På 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) kommer båda medge cykeltrafik.

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark för tillkommande bebyggelse. Ett generellt parkeringstal på 3 cykelplatser/100 kvm BTA gäller för nya bostäder. För studentbostäder under 35kvm gäller 1,5 cykelplatser/lgh. Ett tal specifikt för trygghetsboende/seniorboende ska tas fram under den fortsatta processen. På skolgård ska 55cpl/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.



Planerad busstrafik
Blå linje = trafikerade gator
Röda punkter = hållplatslägen

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.

I en framtid när huvudgatan förlängs norrut förbättras möjligheten att trafikera med busstrafik till bytespunkt Norra Sköndal.

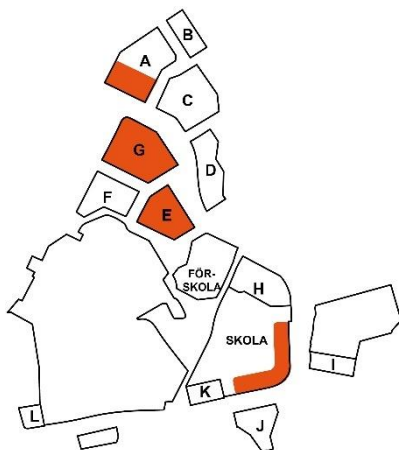
Biltrafik inklusive parkering

Som tidigare beskrivits knyts Thorsten Levenstams väg ihop med Nils Lövgrens väg genom en ny huvudgata och skapar en slinga genom området. Planområdet nås således från Sköndalsvägen via just Nils Lövgrens väg och Thorsten Levenstams väg. Via Nils Lövgrens väg angörs också resterande delar av Stora Sköndal

Lokalgatorna planeras för 30km/h och huvudgatorna för 40km/h.

För att främja ett hållbart resande utgår planförslaget från att merparten av ny parkering samlas i större anläggningar placerade på ett avstånd från bostäderna. Detta möjliggör även att antalet

underbyggda gårdar kan minskas. Bilparkering sker i två samlande garage under M-huset (i kv A) respektive skolan. Kompletterande parkering finns under gård i kv E och G.



Orienteringskarta parkeringsgarage. Rött indikerar var garage planeras.

Kvarter A-C planeras få gemensam parkering i kv A (M-huset). Behovet enligt schablonen här bredvid bedöms vara 152 platser. I garaget planeras 175 platser varav 10 planeras för samordningsplatser.

Av D-F planeras få samordnad parkering i kvarter E och G. Behovet räknat enligt schablonen här bredvid bedöms vara 284 platser. I garaget planeras 339 platser varav 5 planeras för samordningsplatser.

Kvarter H-L + idrottshallen planeras få samordnad parkering under skolan. Behovet enligt schablonen här bredvid bedöms vara 118 platser. I garaget bedöms 110 platser kunna tillskapas varav 6-10 planeras för bilpool eller liknande. Ytterligare 12 markparkeringar finns på kvartersmark i Kv I/Villa Skönviken.

Parkeringsbehovet för nya bostäder har beräknats med utgångspunkt i riktlinjer i Gröna parkeringstal och parkeringstalet för bil är 0,25-0,41 bilplatser/bostad. För studentbostäder och kollektivbostäder är p-talet nära noll. 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.

Lägenhetstyp eller storlek	Schablon P-tal med mobilitetspaket på ambitiös nivå	Kommentar
Övervägande andel normal stora lägenheter	0,41	Riktlinjer för vad som är normalstora lägenheter saknas.
Övervägande andel små lägenheter	0,29	
Studentlägenheter	0,025	Endast tillgång till parkering för rörelsehindrade
Kollektivboendelägenheter (eget rum och WC, delat kök)	0,025	Endast tillgång till parkering för rörelsehindrade
Trygghetsboende	(0,27)	P-behovet är beroende av definitionen av trygghetsbostäder.

Schablon för p-tal enligt Mobilitetsutredningen.

Parkeringsbehovet för förskola och skola bedöms vara begränsat till främst parkering för rörelsehindrade. Idrottshallen skapar dock ett behov för besöksparkering. Dessa bör placeras i garaget under skolan. Det exakta behovet kan behöva studeras vidare men i mobilitetsutredningen bedöms ca 10 platser i garaget nyttjas för detta ändamål.

Nuvarande parkering till befintliga bostäder och verksamheter påverkas av planen men bedöms främst lösas genom omfördelning av platser.

Tillgänglighet och angöring

Områdets topografi gör att vissa gator får lutningar över 5 % som är en önskvärd övre gräns för att skapa god tillgänglighet. Del av huvudgatan och södra lokalgatan (mellan kv E, F och G) har branta lutningar (runt 7%) 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.

I de principer som togs fram under programarbetet ingår att ingen gatuparkering skapas utan att endast grundläggande möjlighet till angöring ska tillgodoses. Man ska alltså kunna stanna till kort för av- och påstigning samt i- och urlastning, men inte långtids-parkera på gatan. 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 som får parkera 3 timmar på gata med parkeringsförbud. På huvudgatorna kommer fickor med angöring eller lastplatser skapas på vissa platser för att kunna säkerställa tillgänglighet till entréer och att lastning och lossning inte sker från körfält eftersom det hindrar och stoppar upp busstrafiken.

En utmaning som finns är att klara tillgänglighet till entréer inom 25 meter för RHP där inte underbyggda garage finns vid bostadskvarteren. För att klara kravet måste detta lösas på allmän gata. Om behov uppstår kan en ansökan via trafikkontoret göra att en ruta 2x5 meter målas upp för parkering för rörelsehindrade.

För mindre lokaler i bostadskvarter kan leveranser (lastning/lossning) ibland behöva ske från motstående sida gatan och/eller med visst dragavstånd från lokalen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Nytt ledningsnät kommer att förläggas i allmänna gator.

Dagvatten

För att uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå och inte försämra möjligheterna att nå satta MKN i Drevviken ska 20 mm nederbörd från samtliga hårdgjorda ytor i området fördröjas och renas. Ansvar för att detta krav uppfylls ligger på Stockholms stad för allmän platsmark och på de enskilda fastighetsägarna för kvartersmark.

På allmänna gator sker omhändertagandet i öppna växtbäddar och skelettjordar. Hårdgjorda delar av parkmark är begränsade och vatten därifrån kan avledas mot växtlighet inom parkmarken, inga övriga åtgärder bedöms behövas för att nå åtgärdsnivån. Längs med östra Platåpromenaden behöver ett avskärande dike anläggas som samlar upp eventuella flöden så att exploateringen inte leder till ett ökat flöde ned mot fastigheterna längs Maj Brings väg.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägarna för att anläggningar uppförs som fördröjer och renar de första 20 mm regn som faller på samtliga hårdgjorda ytor inom fastigheten. Alla byggaktörer har redovisat lösningar för detta. Samtliga kvarter bedöms därmed kunna klara kraven.

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 leds till ett utlopp ur etapp 2A vid Vattentorget. Exakt hur vattnet leds från denna punkt kommer beslutas av huvudmannen Stockholm Vatten och kommer inte att påverka dagvattenhanteringen inom etappen.

Vattentorget utgör en lokal uppsamlingspunkt för dagvattenhanteringen, framför allt vid skyfall. Platsen samlar upp dagvatten från omgivande områden och är en säker plats som kan anslutas till ett föreslaget provisoriskt utloppsdike utanför planområdet för att leda vattnet vidare ut till recipienten. Den nedsänka grönytan kommer utformas för att omhänderta allt dagvatten som uppstår i närområdet. Vattentorget ligger också längst ned i etappens dagvattensystem, och har därför en extra funktion i att kunna samla upp och hantera de flöden som av olika skäl kan ha runnit förbi brunnar och släpp i kantsten.

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; två vid ändarna på återvändsgatorna (vid Platåparken, mellan kv C och D samt mellan kvarter E och förskolan), en vid södra sidan av kyrkogården och en längs med Nils Lövgrens väg. Nätstationernas placering samt inpassning i terräng och kulturmiljö kommer studeras vidare till granskningen. Ny

infrastruktur för fiber planeras och möjligheterna att skapa en hub inom eller i nära anslutning till planområdet ska utredas.

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, möjligen i kombination med annan lösning för delar av avfallshanteringen. Sopsugsanläggningen som byggs ut etappvis planeras utföras som en anläggning med upp till 6 st fraktioner och optisk sortering. I ett första skede kan en tillfällig terminalbyggnad byggas utanför planområdet (inom Stora Sköndal Framtidsutvecklings kvartersmark). Innan slutgiltigt besked om sopsugslösning kan tas måste frågor om huvudmannaskap och ansvar för utbyggnad utredas djupare.

För fraktioner som inte hanteras i sopsugen ska miljörum finnas i alla nybyggda kvarter. Flera byggaktörer planerar miljörum med högre standard och större möjlighet till återbruk. I M-huset föreslås en återbruksverksamhet inrymmas i bottenvåningen.

För befintliga byggnader planeras sophämtning fortsätta ske som i dagsläget med skillnaden att sopbil behöver vända på kvartersgata i Lövholmen när genomfartsmöjligheten tas bort.

Värme

Den stora mängden nya bostäder och verksamheter kräver en kapacitetsförstärkning av fjärrvärmenätet. En ny huvudmatning och nytt ledningsnät planeras för att förläggas i den nya huvudgatan och matar respektive kvarter. 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. Ett samrådsversion av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) för denna bedömning har tagits fram och samråds tillsammans med planförslaget.

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 rekreatiomsområden

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.

Kulturmiljö

Planen medför negativa konsekvenser för kulturmiljön i Stora Sköndal genom den omfattande omdaning av området som innebär att stora delar av tidslagret från 1960-talet försvinner. Det är dock positivt att kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas med bestämmelser i detaljplanen. Se även under rubrikerna *Stadsbild* och *Kulturhistorisk värdefull miljö*.

Naturmiljö

Huvuddelen av de cirka 30 skyddsvärda träden, och mark med naturvärden, kommer att bevaras. Områdets ekologiska funktion och spridningssamband bedöms därmed bibehållas till stora delar. Planen medför dock även negativa konsekvenser för naturvärden eftersom del av naturvärdesobjekt med höga naturvärden tas i anspråk, samt att två särskilt skyddsvärda träd och ett skyddsvärt träd tas ned eller påverkas. Se karta över trädkonsekvenser på nästa sida.

Vattenmiljö

Planen kan medföra positiva konsekvenser för vattenmiljön i Drevviken i och med att dagvattenhantering byggs ut som förhindrar vatten att transportera 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.

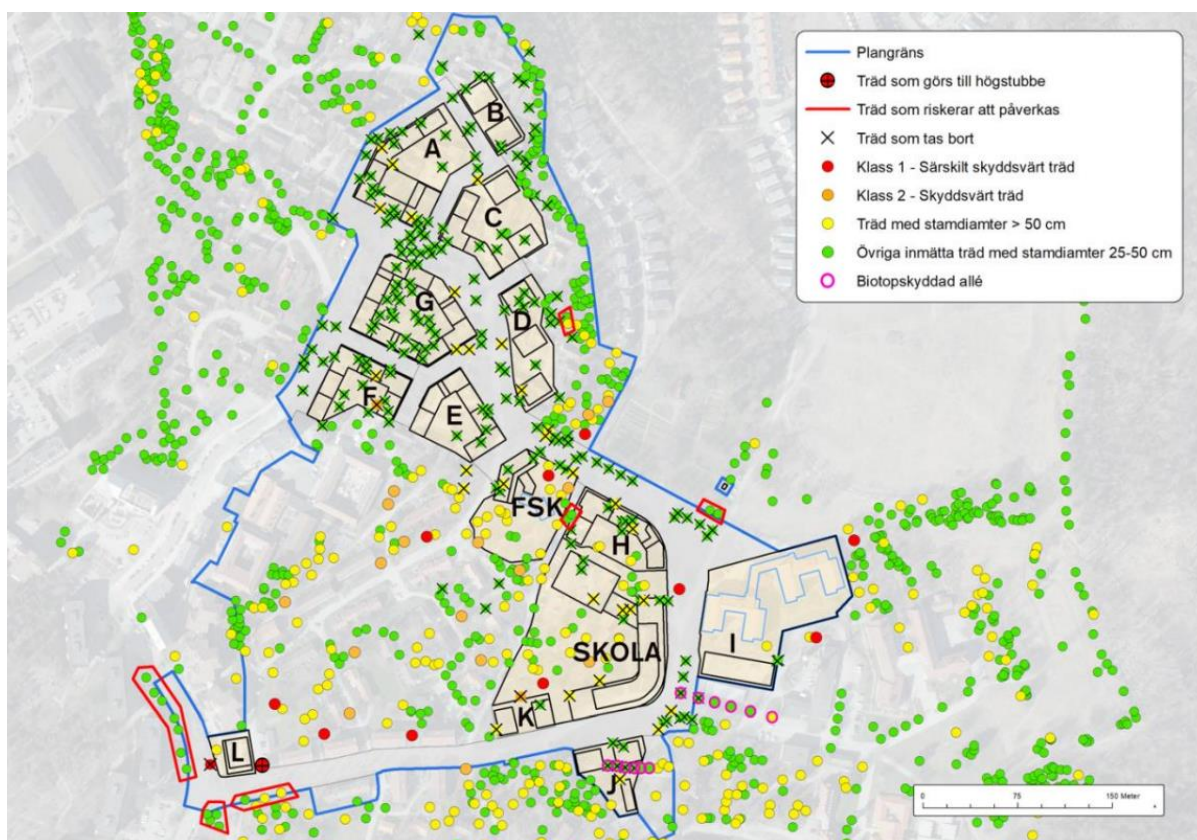


Illustration över trädkonsekvenser. Bild: Ekologigruppen.

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 komma till skott som motverkar ökad föroreningsbelastning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Om inga åtgärder vidtas medför planerade förändringar som innebär en ökad hårdgöringsgrad och en större mängd vägar och trafik en något ökad föroreningsbelastning. Genom applicering av åtgärdsnivån och rening av dagvatten i områden som i dagsläget inte har någon rening bidrar planerade förändringar och åtgärder i stället 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.

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

Stadsbild



Karta över byggnader som föreslås rivas. De byggnader som rivs 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. Av dessa är 63 pensionärsvillor i Skogsbyns anläggning, varav 7 är sentillkomna 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 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 utanför det aktuella planområdet. Ett steg för att säkerställa att fler delar bevaras är dock att Prästlängan under planprocessen införlivats i planen och förses med skyddsbestämmelser.

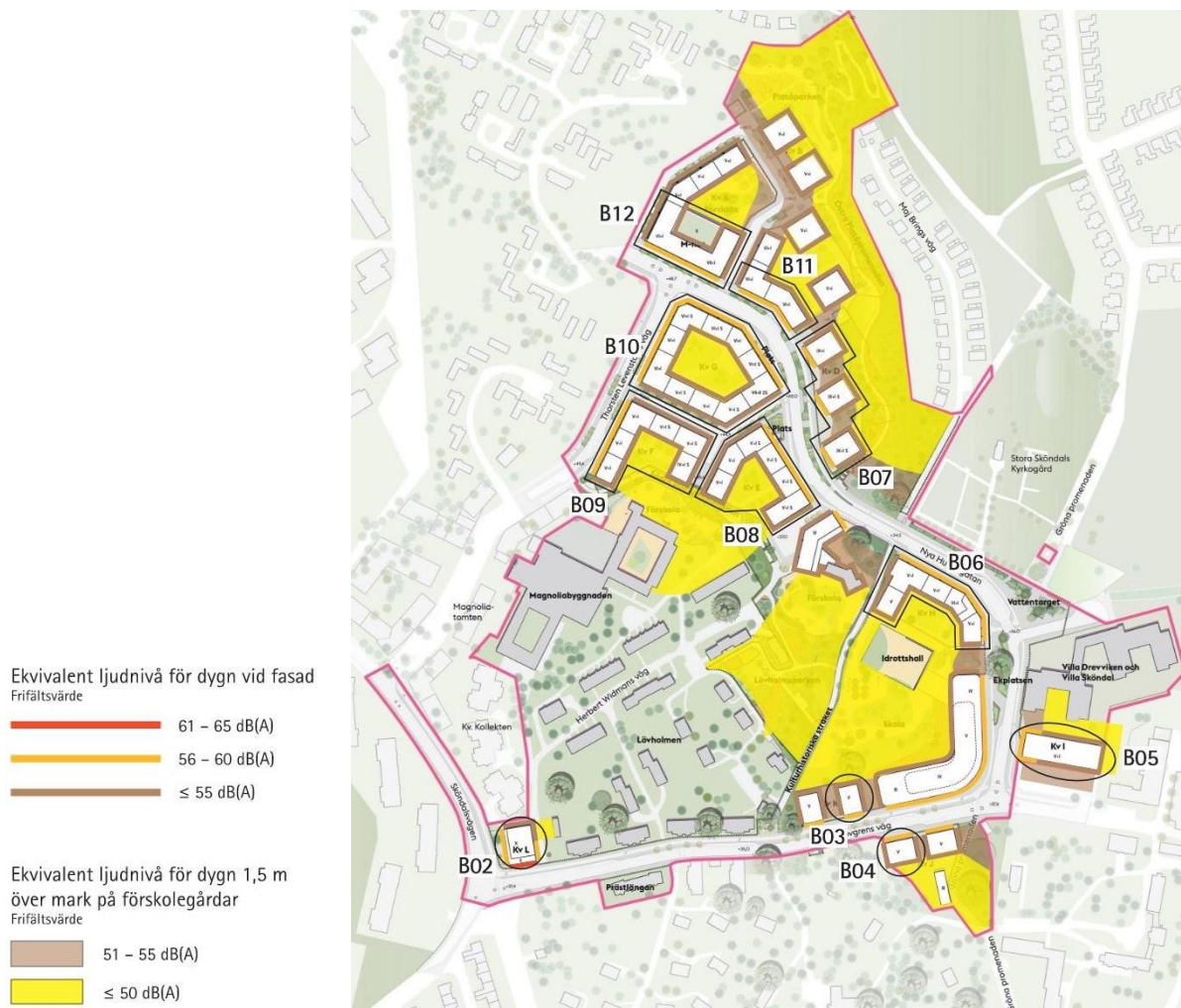
När det gäller rivningarna är det framför allt faktumet att fler än hälften av Skogsbyns villor rivs som ger negativa konsekvenser då Skogsbyns unicitetsvärde inte längre kommer finnas kvar och tidslagret från 1960-talet i Stora Sköndals utveckling till delar suddas ut.

Flera byggnader så som den nya förskolan, skolan samt kvarter J, K och L har anpassats genom t.ex. skala och fasadmateriel till sitt sammanhang och kulturmiljön i omgivningen.

Störningar och risker

Buller

De planerade bostadshusen och skolbyggnaderna utsätts för buller från vägtrafik. Vid fasaderna mot vägarna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Endast ett bostadshus får över 60 dB(A) ekvivalentnivå på en sida. Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning innehålls Trafikbullerförordningen. Med vissa bullerdämpande åtgärder uppfylls även stadens vägledning och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas. Cirka tre av fyra lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid minst hälften av bostadsrummen.



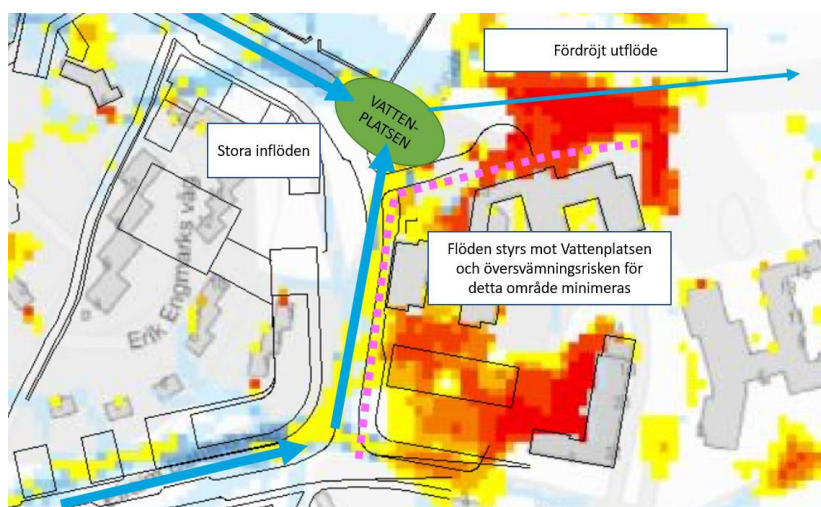
Beräknade trafikbullernivåer 2040. Bild: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Skolan och förskolan 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 vilket uppfyller kraven för friytor avsedda för vila och pedagogisk verksamhet.

Översvämningsrisker

Planerade förändringar medför en ökad andel hårdgjord yta i området, vilket ökar flödet från området om inga åtgärder vidtas. Dessutom föreligger risk för stående vatten på flera platser mellan områdets villor. Detta beror på lokala svackor i terrängen och är inte ett problem så länge byggnader ligger högre än kringliggande mark. De huvudsakliga flödesstråken kommer gå utmed områdets gator. Större flöden uppstår söder om kyrkogården och längs med Nils Lövgrens /Efraim Dahlins väg. En mycket liten del av etappområdet bidrar med avrinning till det kraftiga flödet utmed Sköndalsvägen i väster.



Princip kring styrning av flöde bort från översvämningsdrabbat område kring Villa Skönviken. Den streckade rosa linjen illustrerar gränsen för det område som flödet styrs bort från. Bild: WSP

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 Vattenplatsen i sydost. För vidare avledning österut innan och under genomförande av kommande etapp föreslås ett öppet dike. Diket måste anläggas tätt på grund av markföroreningar. Till det tänkta diket tillförs även vatten från ett område nordost om etappområdet.

Översvämningsituationen i planområdet och nedströms planområdet förbättras med planerade åtgärder. Området kring

Villa Skönviken är i dagsläget utsatt för översvämningsrisk. Denna risk kommer inte att elimineras, men planerade förändringar bidrar till en något förbättrad situation i och med planerad höjdsättning av huvudgatan och Nils Lövgrens väg samt anläggningen av Vattenplatsen.

Ljusförhållanden

Planförslaget kommer påverka lokalklimatet på platsen främst genom att solförhållandena förändras. De flesta nya bostadsgårdar är öppna mot söder (eller sydväst/sydväst) 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.



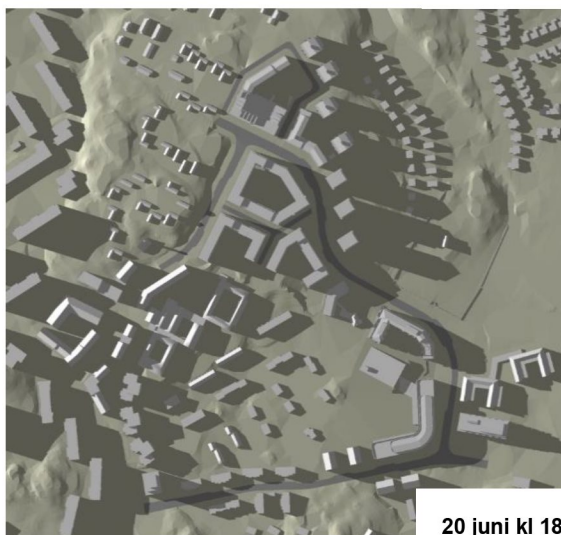
20 juni kl 9



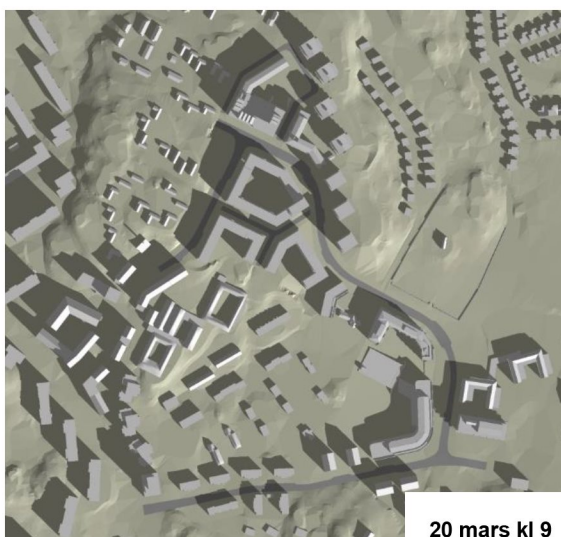
20 juni kl 12



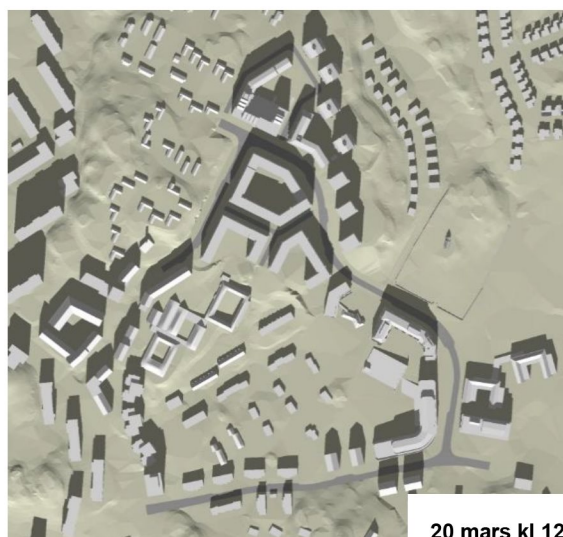
20 juni kl 15



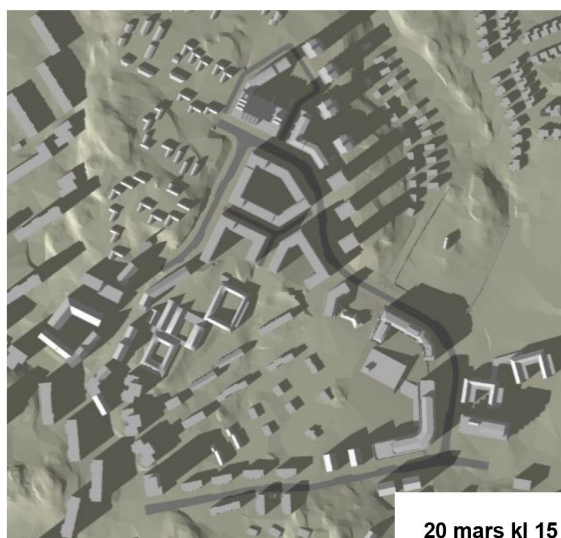
20 juni kl 18



20 mars kl 9



20 mars kl 12



20 mars kl 15

Bilder på denna och föregående sida:
Solstudier med skuggverkan under olika tider på dygnet vid midsommar (föregående sida) och vid vårdagjämning (denna sida). 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.

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. Dessa konsekvenser kan ses i solstudier ovan.

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

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.



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 samtidigt att minska rofylldheten 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 ha nära till parker och grönområden och bedöms få trygga och säkra skolvägar. Målet med 10kvm/barn för skolgård kan dock vara svårt att nå vilket är negativt för barn och unga.

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

Samråd	14 september- 25 oktober 2021
Granskning	september-oktober 2022
Antagande	december 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

- Byggaktörerna ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark enligt avtal med FUAB och därigenom indirekt genom avtal med Staden.
- SISAB ansvarar för utbyggnad av kvartersmark för allmänt ändamål mm (grundskolan, idrottshall och garage).
- 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.
- Respektive byggaktör ansvarar för byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot befintlig kvartersmark eller allmän platsmark.
- Stadens ledningsbolag ansvarar för utbyggnaden av kommunala ledningsnät och teknisk försörjning enligt avtal.
- Lantmäterimyndigheten svarar för myndighetsutövning vid fastighetsbildning.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats är Stockholm Stad.

Huvudman för teknisk försörjning och ledningar är Stadens ledningsbolag.

Avtal

- Avtal träffas mellan Stockholm Stad och FUAB samt Stora Sköndal Bygg AB för genomförande av blivande allmän platsmark, överlåtelse av kvartersmark för allmänt ändamål mm (grundskolan, idrottshall och garage) samt för utbyggnaden av Sköndalsvägen.
- Avtal har träffats mellan FUAB och respektive byggaktör för exploatering av kvartersmark.
- Avtal träffas mellan FUAB och Stockholms Stad för regleringen av iordningställande och överlämnande av allmän platsmark.
- Avtal träffas mellan ledningsägare och respektive byggaktör för ledningsdragning och anslutning av kvartersmark.
- Avtal tecknas mellan Stockholm parkering och de byggaktörer som avser göra parkeringsköp i garaget under grundskolan.
- Avtal tecknas mellan SS Bygg och Stadens ledningsbolag vad avser planering och projektering av teknisk infrastruktur och försörjning av planområdet. I samband med att detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan Stadens ledningsbolag samt SS Bygg som genomför allmän platsmark.
- Respektive byggaktör svarar för servisanmälan, abonnemang eller motsvarande för respektive servis och anslutning av media till kvartersmarken.

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. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna delar av Sköndal 1:8, Sköndal 1:14, Sköndal 2:1, Kollekten 1, Sällskapslivet 24, Offergården 1,

Offergården 2 och Offergården 3. Markägförhållandena redovisas nedan.

Sköndal 2:1	Stockholms stad
Sköndal 2:2	HSBs Brf Offergården i Sköndal
Sköndal 1:8	Stora Sköndal Framtidsutveckling AB
Sköndal 1:14	Förvaltnings AB Storskogen
Kollekten 1	Stiftelsen Stora Sköndal
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

Ett fastighetsbildningsärende pågår för att stycka av en fastighet (blivande Sköndal 1:26) från Sköndal 1:18. Den blivande fastigheten kommer omfatta stor del av planområdet.

Användning av mark

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

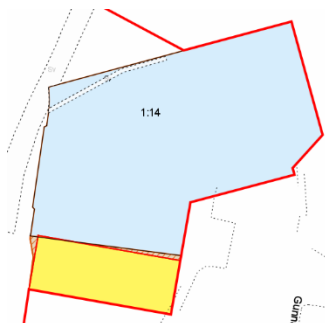
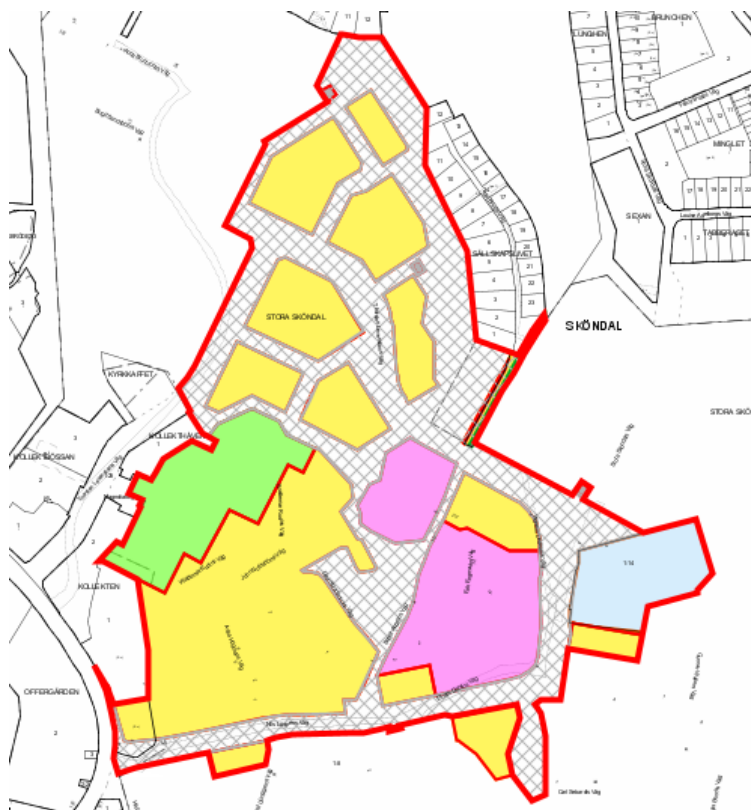
Fastighetsbildning

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. Områden som blir allmän plats, gatu-, parkmark och torg, förs genom fastighetsreglering till Sköndal 2:1.

Inom de nya byggnadskvarteren bildar nya fastigheter genom fastighetsreglering och avstyckning berörande Sköndal 1:8, blivande Sköndal 1.26 och Kollekten 1. Kvartersmark för elnätstationer kan bilda egna fastigheter genom avstyckning.

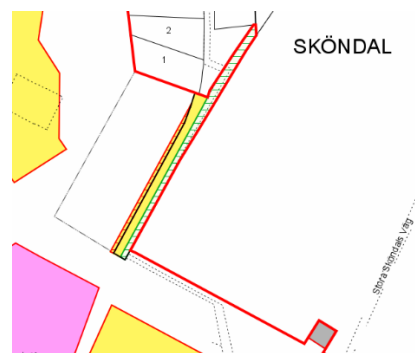
Se översiktbild på nästa sida.

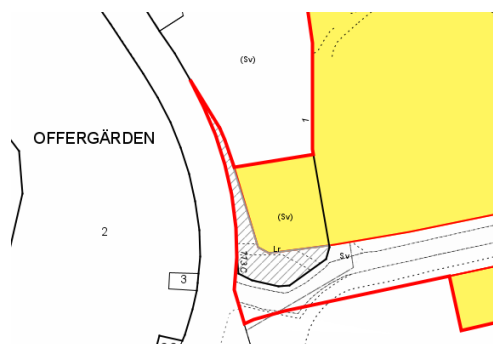
- Gula områden är kvartersmark som övergår från diakoniändamål till i huvudsak bostadsändamål,
- Rosa områden är kvartersmark som övergår från diakoniändamål till i huvudsak skoländamål.
- Grönt område är kvartersmark som övergår från diakoniändamål till i huvudsak besöks- och vårdändamål.
- Grått raster övergår från kvartersmark för diakoniändamål och bostäder till allmän plats, gata, park och torg. Området avses föras till Sköndal 2:1 genom fastighetsreglering.



Sköndal 1:14 ombildas genom fastighetsreglering varvid rasterade områden förs till fastigheten. En mindre del av Sköndal 1:14 förs till den nya bostadsfastigheten som avses bildas (bild till vänster).

Sällskapslivet 24 ombildas genom fastighetsreglering varvid fastigheten tillförs ett område av Sköndal 1:8/1:26 som blir kvartersmark för bostadsändamål (rött raster på bild till höger). Vidare överförs mark som övergår till allmän plats, park från Sällskapslivet 24 (grönt raster)





Del av Kollekten 1 övergår från kvartersmark för bostadsändamål till allmän plats, gata, och för genom fastighetsreglering till Sköndal 2:1. Se bild till vänster.

Förändringar utanför aktuell detaljplan



Del av Sköndal 1:8 är kvartersmark för bostadsändamål och bör föras till Kollekten 1. Se pil i bild till vänster.

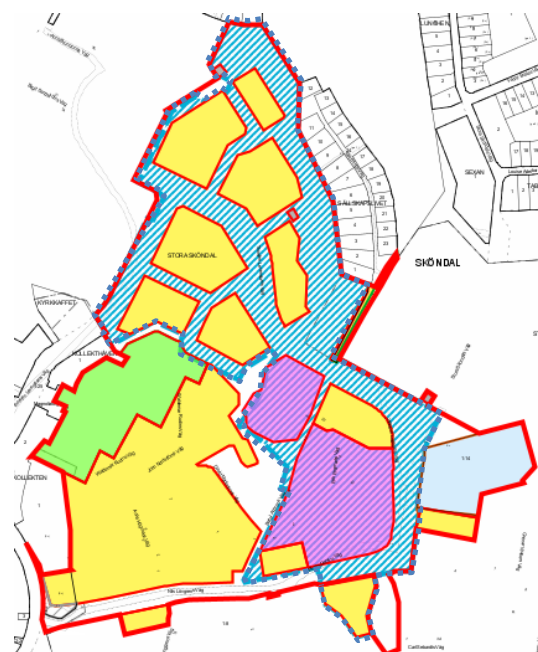
Pågående fastighetsbildningsärende

Fastighetsägaren har ansökt om att stycka av en fastighet från Sköndal 1:8 motsvarande det område som ska exploateras med nybyggnation vilket är fullt möjligt enligt gällande plan.

Föreslagen avstyckning följer ungefär men inte exakt planens utbredning.

Avstyckningen beräknas ske strax

innan eller under samrådet. Fastigheten kommer preliminärt att heta Sköndal 1:26. Bilden visar utbredningen av den blivande fastigheten (blå streckad linje).



Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar som avses nyttjas av flera fastigheter kan behöva inrättas som gemensamhetsanläggningar. Planförslaget redovisar

ingen egenskapsbestämmelse som avser inrättande av gemensamhetsanläggning vilket troligen inte heller behövs. 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.

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.

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.

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) svarar för byggande av allmän plats. Kostnaderna för detta regleras i avtal mellan FUAB och Stockholms Stad. 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 markförvärf/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 skall klargöras innan granskning. Avsikten är att investeringen för nya huvudledningar samt terminalbyggnad sker på sedvanligt vis och finansieras genom anslutningsavgift från respektive byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder 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 Stora Sköndal samt 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 preliminärt delas in i 4 genomförandeetapper.

Provisorier under exploatering

I samband med planläggning har genomförandet av exploateringsarbetet och dess förutsättningar och hur hänsyn skall tas till omgivningen planerats. Bland annat så planeras hur provisorier skall utföras vad avser tex. tillfällig omläggning av trafik, skyltning samt teknisk försörjning. Förutsättningarna för att tex. skilja på permanent trafik och byggtrafik är goda. En mer detaljerad planering sker inför granskning.

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 omhändertas/fördröjas enligt stadens åtgärdsnivå och avleds sedan i ny allmän ledning.

Dagvatten på allmän plats fördröjs i öppna växtbäddar och skelettjordar. Allt dagvatten leds till lågpunkt norr om Sköndal 1:14 varifrån vidare avledning till recipient sker i allmän ledning/dike.

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 fem år från det att planen vunnit laga kraft.