



Handläggare: Lina Wallenius  
Tfn +46 08-508 27 258

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av område vid kv. Mandelbrödet, del av Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal (20 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger i Sköndal och är beläget vid Perstorpsvägen och Mazarinvägen, intill kvarteret Mandelbrödet. Det är idag obebyggt och består av ett gräsbevuxet område, en trädunge och en lekplats.

Exploateringskontoret har markanvisat området för radhus med äganderätt. Området föreslås planläggas för 15-20 lägenheter i radhus i två våningar. Lekplatsen utvecklas och flyttas till mitten av planområdet.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planarbetet ska genomföras med normalt planförfarande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Exploateringskontoret har markanvisat området för radhus med äganderätt.

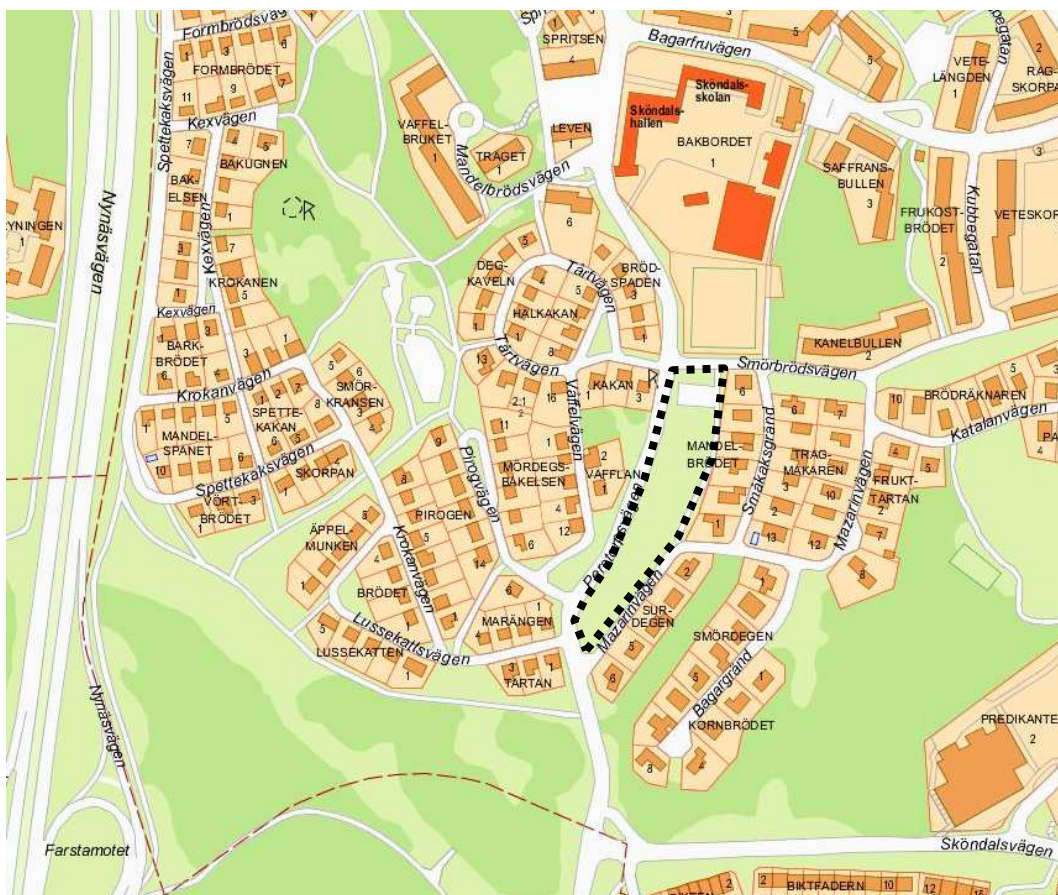
### Syfte

Planarbetet syftar till att utreda möjligheten att bebygga området med ca 15-20 lägenheter i radhus.

### Plandata

#### Planområde

Planområdet ligger i Sköndal och är beläget vid Perstorpsvägen och Mazarinvägen, intill kvarteret Mandelbrödet. Området omfattar drygt 0,5 hektar.



Grov avgränsning av planområdet.

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringskontoret har markanvisat området till Byggnadsfirman Viktor Hanson, 2011-06-16. Området är markanvisat för ca 15 radhus med äganderätt.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. En strategi i översiktsplanen är att främja en levande stadsmiljö i hela staden. En del i den strategin är att utveckla med utgångspunkt från de lokala förutsättningarna. Kompletteringsbebyggelse ska planeras i goda kollektivtrafiklägen. Förändringar ska innebära att marken utnyttjas så effektivt som möjligt. Vid planering av ny bebyggelse på ett grönområde kan det innebära att kvaliteten för parker i området förbättras i samband med planen.

### Detaljplan

Stadsplan för del av stadsdelen Sköndal (Skönstavik), PL4188A, gäller för området. Användningen är park, allmän plats.

### Riksintressen och förordnanden

Planen påverkar inga riksintressen.

## Nuläge

### Befintlig bebyggelse

Området är obebyggt. Längs med kvarteret Mandelbrödet går en gång- och cykelväg. I den norra delen ligger en lekplats med gungor och en sandlåda. Området används för rekreation. På vintern åker barnen pulka i slänten.



*Ortofoto med grov avgränsning av planområdet.*



### Angränsande bebyggelse

Planområdet ligger i ett område med villabebyggelse. Kvarteren öster om planområdet, Mandelbrödet och Surdegen är från 1960-talet. Byggnaderna är uppförda i 1-2 våningar, i vissa fall i suterräng. De flesta villorna i rött eller gult tegel. Väster om planområdet karaktäriseras bebyggelsen främst av småstugor från 1940- och 1950-tal. Fasaderna är utförda i puts- och trä. Samtliga byggnader i området är grön- eller gulklassade enligt den kulturhistoriska klassificeringen. Norr om planområdet ligger Sköndalsskolan.



*Vy från Perstorpsvägen. Lekplatsen i norra delen av planområdet. Villorna i kvarteret Mandelbrödet, intill planområdet.*

### Mark och vegetation

Större delen av området består av gräsmatta. Längs med gångvägen växer några lönnar. Intill Perstorpsvägen växer en enkelsidig allé med oxel. I södra delen finns berg i dagen och en liten dunge med träd.



*Vy över norra delen av planområdet, sett från Mazarinvägen.*

#### **Buller**

Planområdet ligger intill Perstorpsvägen som är en genomfartsväg genom området. I planskedet kommer att utredas vilka ljudnivåer trafiken alstrar.

#### **Förslaget**

##### **Bebyggelse**

Området föreslås bebyggas med radhus i två våningar. Parkering för området föreslås ordnas på varje tomt. Vid parkering på tomt är normen 2,0.

Parkeringsnormen för bilar är 1,5 per lägenhet vid samlad parkering och därtill även besöksparkeringar. Cykelparkering ska också lösas på tomten.

Lekplatsen föreslås utvecklas och flyttas inom planområdet. Genom att förlägga lekplatsen till slutningen skapas varierad plats för lek.

Bebyggelsens och förgårdsmarkens gestaltning kommer att vara viktig för hur gaturummen upplevs. Gestaltningen ska också förhålla sig till den omgivande bebyggelsens tidstypiska arkitektur.





*Två olika förslag till disposition av planområdet. Angöring föreslås från Mazarinvägen, Smörbrödsvägen och från Perstorpsvägen via en stickgata (till vänster) eller sidogata (till höger). (Arkitekter Engstrand och Speek)*



*Volymstudie över ny bebyggelse sedd från södra delen av Mazarinvägen. (Arkitekter Engstrand och Speek)*



*Olika förslag till fasadutformning. (Arkitekter Engstrand och Speek)*

### Gator och trafik

Den södra bebyggelsen angörs via Mazarinvägen. Den norra längan föreslås angöras via Smörbrödsvägen. Olika förslag till angöring för den mellersta bebyggelsen studeras; en genomfartsväg, en stickgata eller en sidogata bredvid Perstorpssvägen. Nivåskillnaden mellan Perstorpssvägen och planområdet är ca 2-3 meter. Hur angöring och tillgänglighet i området löses med tanke på höjdskillnader kommer att utredas vidare i planarbetet.

### Konsekvenser av förslaget

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 §. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed inte göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Dessa bedöms vara buller, vibrationer och dagvatten.

#### Konsekvenser för barn

En utbyggnad av området riskerar att påverka barns tillgänglighet på platser för spontanlek. En barnkonsekvensanalys ska genomföras för att analysera barns tillgång till grönytor i närområdet. Analysen kan visa på hur den minskade tillgången på grönyta kan kompenseras.

### Frågor för fortsatt planarbete

- Angöring
- Höjdskillnad mellan Perstorpssvägen och planområdet
- Buller från Perstorpssvägen
- Konsekvenser för barn

### Ekonomi

Planbeställaren ska bekosta planarbetet enligt planavtal och gällande taxa.



### Planprocess och preliminär tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande. Den beräknade tidsplanen är följande:

Start-PM	kvartal 1 2013
Samråd	kvartal 4 2013
Granskning	kvartal 1 2014
Antagande	kvartal 2 2014

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I en sammantagen bedömning anser stadsbyggnadskontoret att området är lämpligt för planläggning av bostäder. Bostadsbebyggelse i två våningar kan fungera som en komplettering till omgivande villabebyggelse och ett tillskott i stadsbilden.

Eftersom planområdet har betydelse för lek och spontanidrott för unga bör planens konsekvenser för barn och unga utredas särskilt i en barnkonsekvensanalys.

SLUT