

Handläggare
Linda Palo
Telefon 08-508 27 526**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal (ca 200 lägenheter, 6 LSS-boenden och ett äldreboende)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman Jonas Claeson

Sammanfattning

Stiftelsen Stora Sköndal vill planlägga en del av fastigheten Sköndal 1:1 för bostadsändamål. De avser att utveckla området med LSS-boende, äldreboende samt hyresrätter och bostadsrätter, totalt ca 200 lägenheter.

Planområdet ligger längs Sköndalsvägen, strax sydost om Sköndals centrum. Området är väl försörjt med kollektivtrafik, det går snabbt med buss till Gullmarsplan.

Stadsbilden runt Sköndalsvägen är brokig, med hus från 60- 70- och 80-talen. Hushöjd, fasadmaterial och fasadfärg varierar. Hela fastigheten Sköndal 1:1 har klassats som särskilt kulturhistoriskt intressant av Stockholms stadsmuseum. Tre byggnader finns inom planområdet idag, två förskolor och en panncentral. En av förskolorna och panncentralen är grönklassade av stadsmuseet. En av förskolorna står tom och är i dåligt skick. Den andra förskolan flyttas till annan plats inom stiftelsens område. Panncentralen används som lager. Byggnaderna föreslås rivas.

Frågor som behöver utredas vidare under detaljplanarbetet är kulturhistoriska värden, naturvärden, huvudmannaskap för allmänna gator, samt gestaltning och förhållande till omkringliggande byggnader.

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

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Sköndal 1:1 ligger i Sköndal i södra Stockholm. Fastigheten ägs av Stiftelsen Stora Sköndal, som bedriver egen verksamhet på fastigheten. Stiftelsen erbjuder olika typer av vård, bland annat äldreomsorg, psykisk vård och neurologisk rehabilitering. De driver förskola och tar emot ensamkommande flyktigbarn. På fastigheten finns bland annat en badplats som är anpassad för rörelsehindrade, Ersta Sköndal högskola och studentbostäder för elever på skolan.

Under de senaste åren har Stiftelsen i omgångar delat fastigheten, och planlagt för bostäder, främst i norra delen mot Tyresövägen. Den kvarvarande delen av fastigheten Sköndal 1:1 är drygt 100 hektar stor. Den delen som är aktuell för planläggning nu ligger längs Sköndalsvägen, nära Sköndals Centrum och är omkring 16 300 kvadratmeter stor.



Planområdet markerat med röd prickad linje.

Syfte och avgränsning

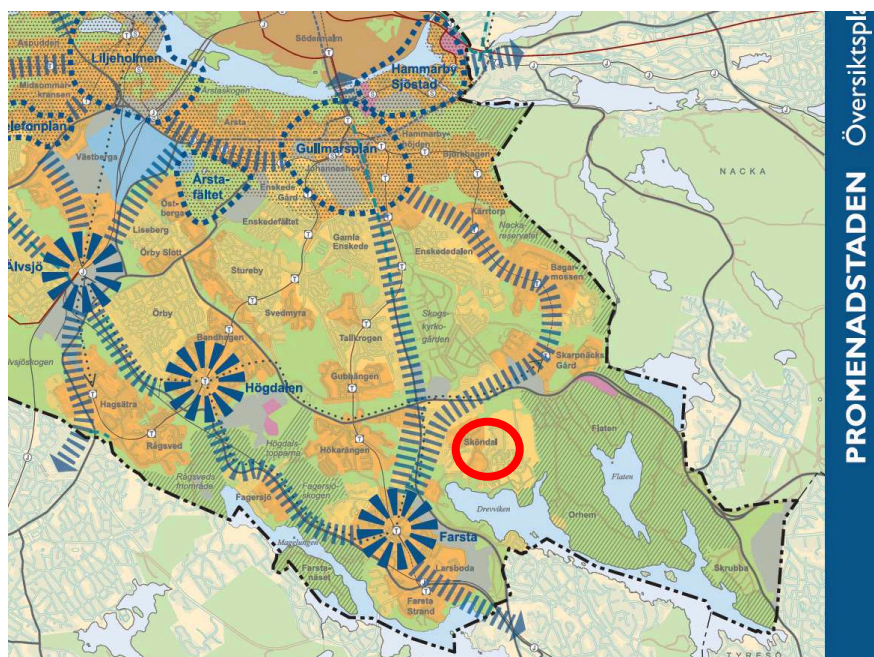
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av omkring 200 lägenheter, 6 LSS-boenden och ett äldreboende.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm

I Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, är Sköndal markerat som tät stadsbebyggelse. Fastigheten Sköndal 1:1 är markerad som gles stadsbebyggelse. Genom Sköndal går ett samband, som

sträcker sig från Gullmarsplan i norr via Kärrtorp, Bagarmossen och Skarpnäck vidare till tyngdpunkten Farsta. En utveckling av den del av Sköndal 1:1 som ligger närmast Sköndals centrum faller under strategi 4 i Promenadstaden *främja en levande stadsmiljö i hela staden*. Strategin innebär att staden ska utvecklas successivt med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna, att kompletteringar ska ske i kollektivtrafikhöga lägen och att prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt.



Promenadstaden, Sköndal inringat med rött.

Förslaget är också i enlighet med planeringsinriktningen i översiktsplanen om att planera för bostäder till människor med olika behov.

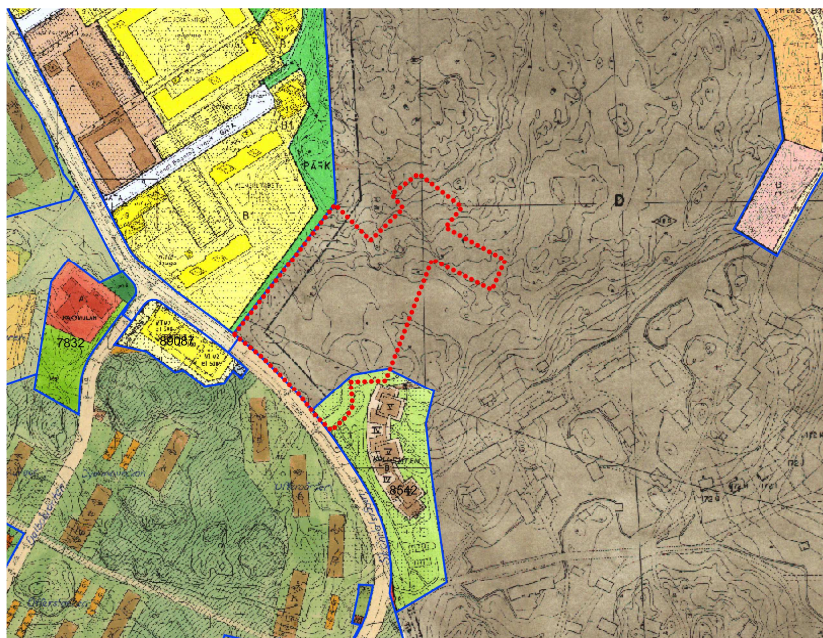
Tidigare prövning av platsen

En detaljplaneändring för ungefär samma område påbörjades av stadsbyggnadskontoret i början av 2009, men avslutades 2010 (dnr 2009-02483) på byggherrens begäran. Under planarbetet kom protester in från föräldrar till barn på förskolorna i planområdet. Sedan dess har Stockholm fått en ny översiktsplan och nya bostadspolitiska mål. Den ena av förskolorna har också flyttat till andra lokaler.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är 0180-6294 Stora Sköndal m.m. som vann laga kraft 1964-10-15. Detaljplanen anger D, specialområde diakonanstalt. Detaljplanen har ingen genomförandetid.

En mindre del av planområdet berör detaljplan 0180-8542, som vann laga kraft 1988-02-15. Detaljplanen anger bostäder för äldre med service i bottenvåningen. Detaljplanen berör också kvartersgatan Thorsten Levenstams väg. Genomförandetiden för planen upphörde den 1 mars 1993.



Detaljplaner i närområdet. Planområdet är markerat med röd prickad linje.

För Sköndals centrum gjordes på tidigt 2000-tal en ny detaljplan för bland annat flera nya bostadshus. Detaljplanen har genomförandetid fram till 2018.

Pågående planarbeten i närområdet

I Sköndal pågår fyra detaljplaner

- Dnr 2010-11650, handel vid Tyresövägen
- Dnr 2013-15135, radhus vid Sköndalsvägen
- Dnr 2014-05509, förskola längs Sköndalsvägen
- Dnr 2012-13617, radhus längs Perstorpsvägen

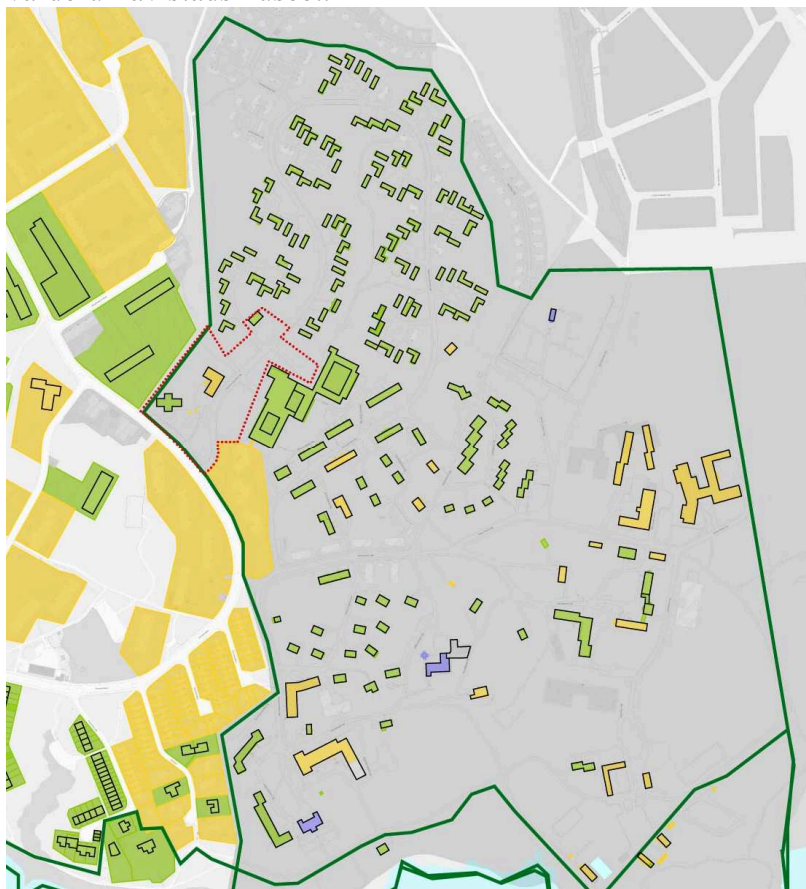
Nuvarande förhållanden

Befintliga byggnader och verksamheter

Inom planområdet står idag tre byggnader. Två av dem är uppförda för förskoleverksamhet. Den ena, närmast Sköndalsvägen, står tom och i den andra ligger den kommunala förskolan Solbacken. Förskolan har två avdelningar och totalt 32 barn. Förskolan avses flytta till en ny plats inom stiftelsens område innan detaljplanens genomförande. Under planarbetet kan det även studeras om en förskola kan placeras i bottenvåningen på de nya husen. Den tredje byggnaden är en före detta panncentral från 1960-talet. Panncentralen används i dagsläget som lager.

Kulturmiljö

Hela fastigheten Sköndal 1:1 är klassad som kulturhistoriskt särskilt värdefull av stadsmuseet.



Kulturhistoriska bedömningar på fastigheten Sköndal 1:1. I planområdet, inringat med rödprickad linje, finns en gulklassad och två grönklassade byggnader.

De två förskolebyggnaderna i planområdet har gul respektive grön klassning. Den grönklassade förskolebyggnaden uppfördes på 1960-talet efter en av stadens standardritningar för daghem. Det är en låg envåningsbyggnad med korsformig plan. Byggnaden står tom sedan en tid tillbaka och är i dåligt skick.



Grönklassad förskola inom planområdet. Byggnaden avses rivas.

Även den gamla panncentralen är grönklassad av stadsmuséet. Panncentralen byggdes på 1960-talet, och är uppförd i rött tegel med mönstermurningar ovanför fönster och dörröppningar.

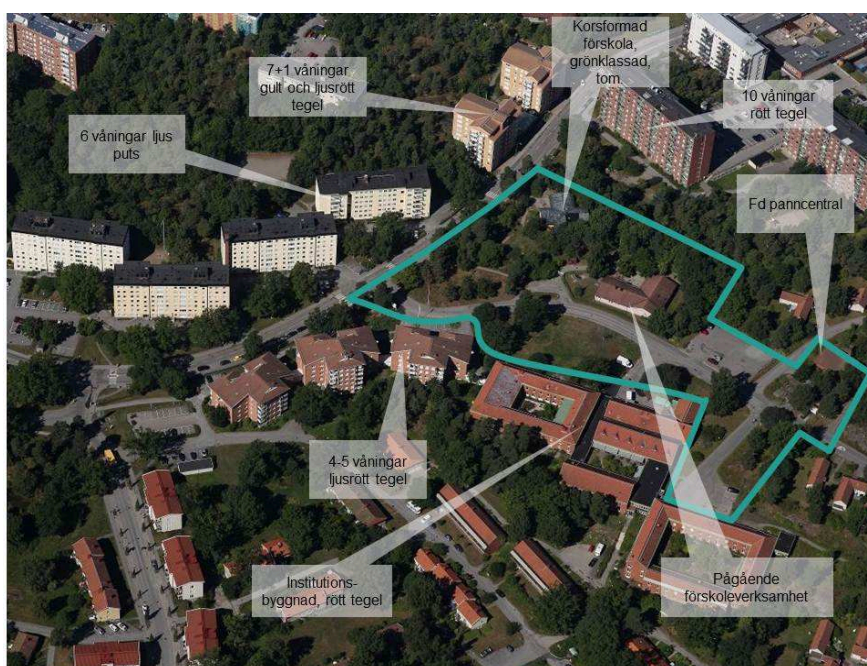


Panncentral inom planområdet. Byggnaden användas som lager, men avses rivas.

Stadsbild

Större delen av Sköndal byggdes mellan 1940 och mitten på 60-talet, men centrum och området kring Sköndalsvägen kom till något senare. Sköndals centrum, som är grönklassat av stadsmuséet, byggdes i slutet av 60-talet och början av 70-talet. Det är en låg byggnad av rött tegel byggt för affärer, butiker och bibliotek. Under 2000-talet har centrum fått flera kompletteringar med flerbostadshus.

I planområdets närhet är stadsbilden brokig. Nordväst om planområdet ligger ett 10 våningar högt skivhus i mörkrött tegel och platt tak. Huset står med gaveln mot gatan. Tvärs över gatan från planområdet finns en byggnad från 1980-talet. Det är två punkthus som är sammanbyggda med en lägre del så att de bildar intrycket av en lamell längs gatan. Husen är sju våningar höga, plus en indragen våning, med fasad i ljust och rött tegel. Lite längre söderut ligger fyra sexvåningshus i ljus puts. Husen har platta tak och står placerade fritt i terrängen. Närmast planområdet står husen med hörnet mot gatan. Slutligen ligger, direkt sydost om planområdet, ett äldreboende på stiftelsens egna mark (fastigheten Kollekten 1). Huset är uppfört på 1980-talet och består av tre punkthus i fyra våningar, sammanlänkade med lågdelar. Husen är fyra våningar höga med tegelbeklätt pyramidtak och placerade i en båge. Längre in på stiftelsens fastighet, längs Thorsten Levenstams väg, finns en större institutionsbyggnad i rött tegel, med lungklinik, restaurang och konferensdel, samt enplansvillor i vitt tegel som hyrs ut till privatpersoner.



Omgivande stadslandskap. Planområdet markerat med turkos linje.



Vy längs Sköndalsvägen, planområdet till höger i bild, markerat med turkos linje.

Service

Planområdet ligger 200 meter från Sköndals centrum. Inom fastigheten Sköndal 1:1 finns både kommunal och privat förskola. Den närmaste skolan är Sköndalsskolan, som ligger ca 600 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära Sköndals centrum, intill Sköndalsvägen och är väl försörjt med kollektivtrafik. Bredvid planområdet stannar busslinjerna 181, 182, 188 och 193, med vilka det går att snabbt ta sig både till tunnelbana och pendeltåg. Med buss 188 tar det cirka 15 minuter till Gullmarsplan i rusningstrafik. Buss 193 är en nattbuss som går till T-centralen.

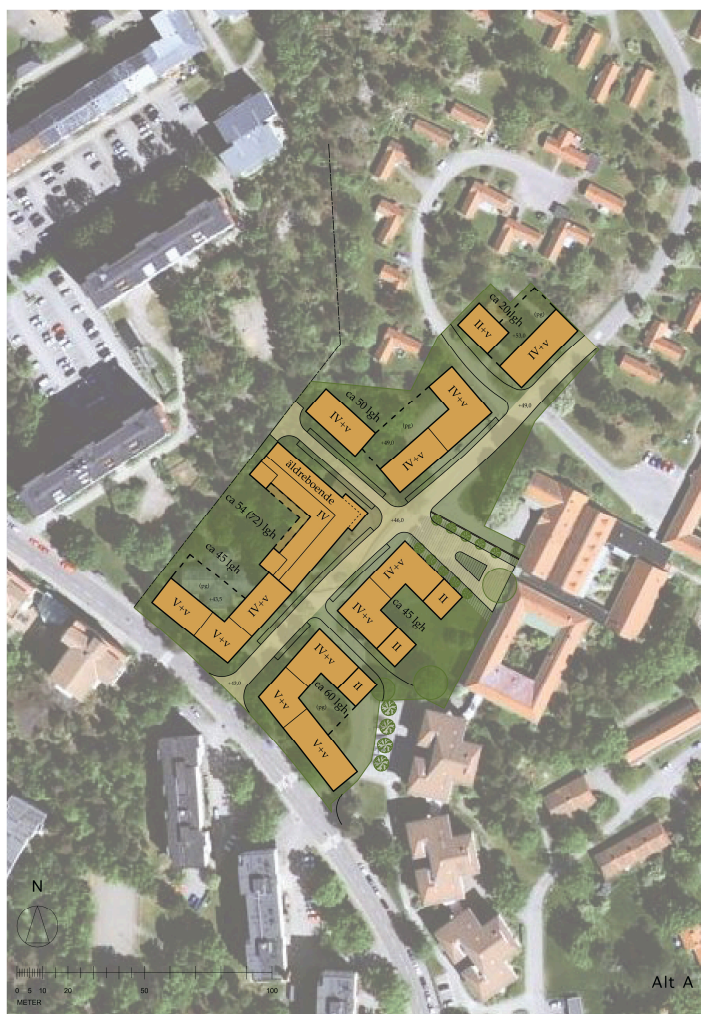
Natur

Planområdet ligger delvis inom ett kärnområde för ek, men där finns inga jätteekar eller ekar i klasserna I-III. Hänsyn till

naturmiljön måste hanteras inom detaljplanearbetet. Naturmarken i planområdet består av blandskog med inslag av ek och tall. Flera berghällar finns inom området.

Förslag

Fastighetsägaren Stiftelsen Stora Sköndal vill ändra detaljplanen för att möjliggöra för byggnation av cirka 200 lägenheter i flerbostadshus, 6 LSS-boenden och ett äldreboende. Inför start-PM har två alternativa strukturer studerats, men stiftelsen avser att utlysa parallella uppdrag för planområdet under planprocessen. I båda de framtagna strukturerna varierar hushöjden från två våningar till fem våningar plus indragen takvåning. Skillnaden baseras på hur Thorsten Levenstams väg dras genom området. I alternativ A dras gatan om så att det blir plats för nya kvarter på båda sidor Thorsten Levenstams väg. Strukturen möjliggör en bättre fördelning av bostadsgårdar mellan äldreboendet och lägenheterna i det sydvästra kvarteret. I alternativ B ligger gatan kvar i stort sett som idag.



Alternativ A. Enligt förslaget rätas Thorsten Levenstams väg ut och ger plats för nya byggnader på båda sidor gatan. Området utvecklas med ett äldreboende med mellan 54 och 72 boende, 220 lägenheter inklusive sex LSS-bostäder.
Situationsplan Deurell arkitekter.



Alternativ B. Enligt förslaget ligger Thorsten Levenstams väg kvar i samma läge som idag. Området utvecklas främst på nordvästra sidan gatan med ett äldreboende med mellan 54 och 72 boende, 220 lägenheter inklusive sex LSS-bostäder. Situationsplan Deurell arkitekter.



Fotomontage över föreslagen utveckling längs Sköndalsvägen enligt alternativ A.

Gatusträckning, volym och gestaltning blir viktiga frågor i det fortsatta arbetet.

Tillgänglighet

Marken sluttar i planområdet och det skiljer cirka sju meter mellan den högsta och lägsta nivån. Detaljplanen ska följa gällande lagar angående tillgänglighet för utemiljöer, parkeringsmöjligheter med mera.

Allmänna gator

Fastigheten Sköndal 1:1 är privatägd och gatorna i området är inte allmänna. När allmänna funktioner, som förskolor, äldreboende med mera, placeras i ett område är det lämpligt att allmänna gator försörjer funktionerna med trafik. Allmänna gator måste hålla en standard som motsvarar Stockholms stads krav. Frågan om allmänna gator eller kvartersgator ska dras genom området ska utredas under detaljplanearbetet, i samarbete med trafikkontoret och exploateringskontoret.

Parkering

Förslaget visar möjliga lösningar för att uppnå ett parkeringstal på 0,7 för samtliga lägenheter, även äldreboende och LSS-boende. Det innebär parkering längs gata, som markparkering och i garage under hus. För äldreboende och LSS-boende behövs sannolikt ett mycket lägre p-tal, och frågan studeras vidare under det kommande arbetet.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

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

Kulturmiljöfrågan behöver utredas vidare inom ramen för planarbetet, liksom buller och dagvattenhantering.

Buller

I stort är det låga bullervärden i planområdet, men på Sköndalsvägen går busstrafik och där kan bullernivåerna överskridas. Frågan studeras vidare i det kommande arbetet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom Drevvikens tillrinningsområde. Omhändertagandet av dagvatten när genomsläppliga ytor blir hårdgjorda måste studeras under detaljplanearbetet.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Luftkvalitet

Det föreligger ingen risk för att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanearbetet finansieras genom planavtal med beställaren.

Tidplan

Start pm	Februari 2015
Samråd	Kv III 2015
Granskning	Kv II 2016
Antagande sbn	Kv III 2016

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att den föreslagna planändringen är lämplig och att planarbete kan inledas. Platsen har med sitt läge ett tydligt samband med Sköndals centrum och bebyggelsen längs Sköndalsvägen. Ett tillskott med bostäder skulle vara ett välkommet inslag i att utveckla centrala Sköndal i enlighet med Promenadstaden.

Frågor som behöver utredas vidare under detaljplanearbetet är kulturhistoriska värden, naturvärden, huvudmannaskap för allmänna gator, samt gestaltning och förhållningssätt till omkringliggande byggnader.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut att planarbete ska påbörjas.

SLUT