

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Sköndal 2:1 vid kv. Kaksmulan i stadsdelen Sköndal (75 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Madeleine Lundbäck

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra cirka 75 ungdomslägenheter som hyresrätt. Förslaget innebär uppförande av ett flerfamiljshus i form av en krökt lamell på fem våningar med loftgångar. Planområdet är beläget centralt i Sköndal, sydväst om Sköndals centrum.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2015-01-29 och start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-02-04. (70 lgh) i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Särskilt uttalande från majoriteten var att pröva möjlighet till lokal i bottenvåning och att bebyggelsen ska orienteras mot gatan. Förslaget ställdes ut på samråd 2016-11-29 till 2017-01-17. Synpunkter som framfördes handlade främst om naturvärden, sophantering och dagvattenhantering. De flesta boende som framfört synpunkter önskar att parkmarken får vara kvar, vill se ett större respektavstånd till villaområdet längs Katalanvägen och att kopplingen mellan parkvägen och förskolan Lagunen ska behållas. Förslaget omarbetades efter samrådet genom att korta av byggnadsdelen som vetter mot Katalanvägen och därmed även minska planområdet. Dagvatten- och bullerutredningarna uppdaterades, sophanteringen placerades i byggnaden och naturvärdena förtydligades i planbeskrivningen. Förslaget var ute på granskning 2017-09-06 till 2017-10-04. Synpunkter som framfördes handlade främst om

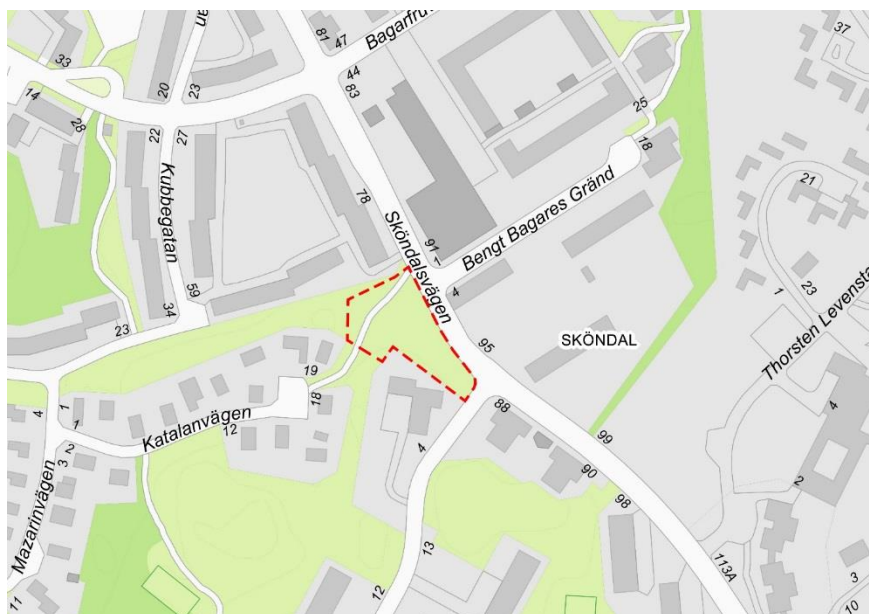
Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande

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

naturkompensation. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att stor hänsyn tas till bevarande av naturlig vegetation under byggtiden och att gångvägen fortsatt ska vara grusad. Efter granskning gjordes inga justeringar.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslaget tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de förändringar av planförslaget som har gjorts innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.



Planområdet markerat med rött.

Utlåtande

Syfte

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

Byggnadens framstående placering i stadsrummet kräver en kvalitativ utformning. Mötet med Sköndalsvägen och förhållandet till den omgivande bebyggelsen är viktig i detta avseende. Likt

omgivande bebyggelse ska den föreslagna byggnaden ha en tydlig uppbyggnad med sockelvåning, fasad och tak.

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

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

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning och markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

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

Förslag till en ny översiktsplan tas fram och föreslås godkännas i stadsbyggnadsnämnden i kvartal 4 för att sedan antas av kommunfullmäktige under kvartal 1 2018. I den nya översiktsplanen är planområdet markerat som *område där komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även invid punkten *lokalt stadsdelscentrum* som Sköndals centrum utgör och även punkten *mötesplats* som har stor betydelse för att uppnå målet om

en sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Sköndalsvägen är utpekad som *stadsgata av lokal karaktär* som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor.

Program

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

Detaljplan

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

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2015-01-29 område söder om Sköndals centrum, väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten för bostadsbebyggelse till Stena Fastigheter Öst AB.



Snedbild från syd, planområdet markerat med rött.

Planförslaget

Den föreslagna byggnaden är fem våningar hög där lamellen följer Sköndalsvägens svaga krökning mot centrum för att sedan vika av i en serie fasetter längs gångstigen mot Katalanvägen. Där byggnaden viker av från Sköndalsvägen, i fonden av Bengt Bagares gränd, bildas en triangulär yta som utgör entréplats till bostadshuset. En centrumlokal och ett uppglasat cykelrum ligger på varsin sida av entrén. Lägenheterna nås från loftgångar som är vända mot

innergården, varpå utvändiga lägenhetsförråd bildar privata nischer kring ytterdörrarna. På olika ställen kragar loftgången ut i gemensamma balkonger som ett komplement till vistelseytorna på innergården. Mitt på gatufasaden placeras en öppen portik som skapar kontakt mellan gårdens grönska och gaturummet.



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

Den föreslagna byggnadens gatufasader är utformade betongelement där skarvarna döljs av ett finmaskigt ramverk av lisener och väggfält i en markerad relief. Det försänkta ramverket föreslås vara av en varmt vitgrå betong och väggfälten en blekgul nyans som ansluter till de gula kulörerna i grannkvarteren Veteskorpan och Dopfunten. Fönster, franska fönster och balkonger med metallräcken placeras mitt i varje väggfält och bildar en klassisk fasadordning med variation. Sockelvåningen föreslås ha en djupare betongrelief som ramar in stora fönster-, entré- och butikspartier av mörkbetsat trä. Lägenheter som ligger i bottenvåning har en förhöjd golvhöjd med en meter som gör att insyn från gatan minimeras.



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



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

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



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

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

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



Vy från Katalanvägen som visar den nya byggnadens förhållande till

parkvägen som knyter villaområdet till Sköndals centrum. Bild: Vera Arkitekter.

Parkvägen mellan Katalanvägen och Sköndalsvägen får en ny dragning men fortsätter vara gen för att koppla ihop villaområdet längs Katalanvägen med Sköndals centrum. Den stig som går från förskolan Lagunens nordvästra sida ner till parkvägen ligger kvar i sitt nuvarande läge då den är välanvänd av barn och föräldrar.

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

Biltrafik och parkering

Den nya bebyggelsen angörs främst från Dalbobranten men även Sköndalsvägen. När det kommer till parkeringstalet har det fastställts enligt budgetbeslut i staden 2015 att student- och ungdomsbostäder behöver endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Ett riktvärde som förordas är att 5 % av alla parkeringar i en anläggning ska avvaras enligt stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö. I detta fall ligger parkeringstalet på ett spann mellan 0,015-0,03 per lägenhet.

Jämställdhet

Stadsbyggnadsnämnden har tydliga uppdrag i både budget och verksamhetsplan om att arbeta med jämställd stadsplanering.

Närhet till kollektivtrafik

Fler män än kvinnor åker bil idag vilket gör att begränsad åtkomst till kollektivtrafik kan begränsa kvinnors möjligheter till att förflytta sig. Från planområdet är det cirka 100 meter till busshållplatsen Sköndals centrum eller Dalbobranten, varifrån Gullmarsplan och Skarpnäck nås.

Närhet till service

Ett flertal grundskolor och förskolor finns inom 600 meter från planområdet. En vårdcentral finns i Sköndals centrum vid korsningen Sköndalsvägen/Bengt Bagares gränd som ligger mindre än 100 meter bort. Planområdets läge precis vid Sköndals centrum medger kort avstånd till livsmedelsaffärer, bibliotek, butiker och serviceställen, kaféer och restauranger.

Trygghet

Den krökta lamellen ger förutsättningar för bra siktlinjer då det inte blir några tvära mörka hörn som de boende i Sköndal passerar. Lägenheterna på bottenvåningen är upphöjda med en meter för att

hindra insyn från gata och gångväg men ger även en större mänsklig närvaro och uppsikt över närmiljön. Entrén till byggnaden vetter mot en mindre entréplats och Sköndals centrum vilket skapar en visuell koppling mellan bostadsbyggnaden och centrum samt en mer levande och inbjudande miljö.

Planförslagets miljökonsekvenser

Planförslagets konsekvenser bedöms framförallt handla om förändring av natur- och kulturmiljövärden.

Kulturmiljövärden

Under samrådsskedet kom det in synpunkter om att det bör ges ett större respektavstånd från villabebyggelsen längs Katalanvägen på grund av de kulturhistoriska värdena. I granskningsskedet kortades huskroppen av mot Katalanvägen och sköts mot gatan och längre söderut för att behålla den visuella kopplingen mellan Katalanvägen och Sköndals centrum samt bevara mer grönska i väst mot villaområdet.

Byggnaden behåller sin karaktär med rutnätsfasader och lamellens krökning kring dess innergård och ger även mer plats åt entréplatsen som ligger vänd mot Sköndals centrum. Under granskningsskedet skärptes även gestaltungsbestämmelserna för att bevaka byggnadens gestaltungsmissiga kvalitéter. Detta gäller främst hur fasaderna ska gestaltas för att uppnå högkvalitet.

Byggnaden m  ter skalan hos den befintliga lamellbebyggelsen i norr samt den mer storskaliga bebyggelsen i syd och på andra sidan Sköndalsvägen. Den valda ljusgula och gröna färgen kopplar även an till befintlig bebyggelse. Fasaden mot Sköndalsvägen har en klassisk rutn  tsuppdelning och en rytm i byggnadselementen som ger en varierad men sammanhållen fasad.

Naturv  rden

Naturmarken innehar idag begränsade rekreativa v  rden. Det tillsammans med naturv  rdesinventeringens bedömning att naturmarken inte hyser så höga ekologiska v  rden, anser stadsbyggnadskontoret att det föreslagna planområdet kommer att berika Sköndal mer genom att bebyggas.

Efter justering av byggnadens placering och utformning har mer naturmark och tr  d behållits vilket skapar en naturlig avskärmning mot villorna längs Katalanvägen. En stig som kopplar förskolan med parkvägen beh  lls även i befintligt läge.

Planprocess

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2016-02-04 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för cirka 70 ungdomslägenheter i enighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I ett särskilt uttalande anfördes: *"Bebyggelsens närhet till centrum innebär en möjlighet att stärka detta och i den fortsatta planeringen bör lokaler i bottenvåningen prövas. Bebyggelsen bör också orienteras mot gatan."* Detaljplanen genomförs med standardförfarande.

Samråd

Förslaget ställdes ut på samråd 2016-11-29 till 2017-01-17. Under samrådet inkom 27 yttranden. Vid samrådsmötet deltog cirka 20 personer. Synpunkter som framfördes handlade främst om naturvärden, sophantering och dagvattenhantering. De flesta boende som framfört synpunkter önskar att parkmarken får vara kvar, vill se ett större respektavstånd till villaområdet längs Katalanvägen och att kopplingen mellan parkvägen och förskolan Lagunen ska behållas. Förslaget omarbetades efter samrådet genom att korta av byggnadsdelen som vetter mot Katalanvägen och därmed även minska planområdet. Dagvatten- och bullerutredningarna uppdaterades, sophanteringens placerades i byggnaden och naturvärdena förtydligades i planbeskrivningen.

Granskning

Förslaget var ute på granskning 2017-09-06 till 2017-10-04. Under granskningen inkom 5 yttranden. Synpunkter som framfördes handlade främst om naturkompensation. Den sakägare som framfört synpunkter önskar att stor hänsyn tas till bevarande av naturlig vegetation under byggtiden och att gångvägen fortsatt ska vara grusad.

Revidering efter granskning

Efter granskning gjordes inga justeringar i planhandlingarna. Förslaget bedöms ej behöva granskas på nytt.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Genom denna förtätning kan Sköndals centrum stärkas genom att kundunderlaget ökar.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan.

Föreslagen struktur följer den annars dominerande lamellhusstrukturen i närområdet och utgör ett tydligt tillägg. Placeringen och utformningen av det hus som föreslås är en avvägning mellan att följa befintlig planstruktur och att anpassa huset till rådande förhållanden.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att den nya byggnaden får ett eget uttryck och kan utläsas som ett tillägg i bebyggelsestrukturen. För att värna kulturmiljövärdena hämtas inspiration till den nya byggnaden från dess omgivning. Byggnadens krökta form bidrar till ett markerat gaturum och en koppling till Sköndals centrum genom den tillvända entrén och lokalytan. Den västra byggnadsdelen möter naturen som fungerar som en buffert gentemot villabebyggelsen längs Katalanvägen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

SLUT