

Handläggare
Hedda Nilsson Orviste
Telefon 08-508 27 133**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal (19 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget till granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Jonas Claeson

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra 19 radhus i två våningar, i anslutning till Perstorpsvägen i stadsdelen Sköndal. Marken ägs av Stockholms stad och Viktor Hanson AB är byggherre.

Planförslaget var på samråd 2015-03-03 - 2015-04-14. Under samrådet har 26 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller ianspråktagande av parkmark, barnkonsekvensfrågor, grönskompensation samt radhusens utformning. Några remissinstanser är negativa till förslaget.

Kontoret ser radhus som ett lämpligt tillskott i den omgivande villa- och småhusmiljön. Inom planområdet sparas en del parkmark samt en befintlig pulkabacke. Vidare avses en lekpark rustas upp.

Kontoret anser att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Detaljplanen är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 samt ligger inom tunnelbaneutbyggnadens influensområde.

Stadsbyggnadskontoret

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

Utlåtande

Bakgrund

Planområdet ligger i Sköndal och är beläget vid Perstorpsvägen och Mazarinvägen, intill kvarteret Mandelbrödet. Den 16 juni 2011 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB inom det föreslagna planområdet. Planområdet omfattar en areal på drygt 0,5 hektar. Markens användning är park, allmän plats och ägs av Stockholms stad.

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. I vissa lägen kan detta betyda att pröva ny bebyggelse på exempelvis ett grönområde, och att i samband med detta förbättra kvaliteten för parker i närområdet.

Tidigare ställningstaganden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att uppdraga åt kontoret att påbörja planarbete för aktuell detaljplan.

Planförslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra 19 radhus i två våningar i anslutning till Perstorpsvägen i stadsdelen Sköndal. Angöring föreslås ske från Mazarinvägen, samt från ny lokalgata mellan Smörbrödsvägen och Mazarinvägen. Förslaget innebär att parkmark överförs till kvartersmark. Avsikten är att bebyggelsen ska vara ett kvalitativt tillskott till områdets omgivande bevarandevärda arkitektur. Bebyggelsens utformning och rytm varieras för att upplevas mer varierad från Perstorpsvägen.



Situationsplan över föreslagen radhusbebyggelse vid kv. Mandelbrödet.

(Engstrand & Speek arkitekter.)

Bebyggelsen placeras så att en allmän rekreativ yta sparas i mitten av området. Inom detta område behålls kullen som barnen åker pulka i vintertid. I samband med utbyggnaden planeras en upprustning och förbättring av lekparken i planområdets norra del för att göra denna mer användbar och inbjudande. Lekparkens ursprungliga form med stödmurar bevaras och uppvuxna träd sparas i stort. Gångvägar dras för att tillgängliggöra de allmänna delarna inom planområdet för områdets boende. Längs Perstorpsvägen i planens södra del planeras för en fortsättning med raden av oxelträd.



Bild visar vy från Perstorpsvägen. (Engstrand & Speek arkitekter.)

I planområdets södra del föreslås en länga med tio radhus med angöring mot Mazarinvägen. I den norra delen av planområdet föreslås nio radhus med angöring mot den nya lokalgatan. Den nya lokalgatan föreslås få samma karaktär som de övriga villagatorna inom området och planeras med enkelsidig gångbana mot de nya fastigheterna.



Fasad mot Mazarinvägen.

(Engstrand & Speek arkitekter.)



Fasad mot ny lokalgata.

(Engstrand & Speek arkitekter.)

Hur plansamrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-03-03 - 2015-04-14. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Sköndals bibliotek, Sköndalsvägen 91 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort/Farsta tisdag 3 mars 2015. Samrådsmöte hölls 2015-03-18 på Sköndals bibliotek, Sköndalsvägen 91, där ca 35 personer närvarade. Under samrådet har 26 yttranden inkommit.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan följer ett urval av de synpunkter på olika sakfrågor som framförts under samrådet. För en fullständig version hänvisas till remiss- och samrådsredogörelsen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget, men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller ianspråktagande av parkmark, barnkonsekvensfrågor, grönkompensation samt radhusens utformning.

Stadsdelsförvaltningen avstyrker med hänvisning till att de anser att svårersättlig parkyta försvinner. Trafikkontoret framför likartade synpunkter. Kritik framförs även mot att tillräcklig grönkompensation saknas, samt att planen innebär ett ineffektivt markanvändande då den endast avser 19 radhus.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot deras intressen, under förutsättning att frågor rörande dagvatten, markstabilitet samt buller redovisas.

Flera boende i närområdet önskar att bevara aktuellt grönområde för lek och vila.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I "Översiktsplan för Stockholm" står under strategi 4 "Främja en levande stadsmiljö i hela staden" att det finns ett gemensamt intresse att öka och variera utbudet av bostäder i alla stadsdelar.

Kontoret anser att ett kompletteringsbyggande med radhus är lämpligt på platsen – något som även stöds av Stadsmuseet i den inledande behovsbedömningen. Lekparken i planområdets norra del rustas upp som en konsekvens av planförslaget, och lekplatsen Eklunds Hage inom 300 meter från planområdet är under pågående totalupprustning. Kontoret gör bedömningen att boende i närområdet har en god tillgång till gröna ytor och rekreation genom de egna villafastigheterna, omkringliggande skogområden samt närheten till Drevviken och Flatens naturreservat. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett välkommet tillskott av bostäder för stadsdelen och staden som helhet.

Barnkonsekvenser

Stadsdelsförvaltningen anser att barnkonsekvensanalysen (Tyréns, 2014) tydligt visar att det inte går att kompensera de möjligheter till lek som grönområdet erbjuder idag, då grönytan är en populär samlingsplats för många olika former av aktiviteter. Det påpekas att en likvärdig rekreationsyta är svår att finna i närområdet. Sköndalsskolan förlägger ofta idrottslektioner på gräsmattan. Idrottsförvaltningen framför att exploatering av parkmark som används för rekreation behöver ersättas eller att närbelägna aktivitetsytor rustas.

Flera boende vänder sig mot förslaget ur ett barnkonsekvensperspektiv och hänvisar till barnkonsekvensanalysen. Inga motsvarande ytor finns att tillgå inom rimligt avstånd från planområdet menar man.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Generellt sett visar barnkonsekvensanalysen att barnen i Sköndal är nöjda med utbudet av rekreationsytor (sid. 17). I planförslaget för radhusbebyggelsen finns utrymme för en upprustning av lekplatsen i planområdets norra del, men inte för de åtgärder gällande friareal som analysen efterfrågar. Två förbättrade och upprustade lekparker kommer emellertid att erbjudas barnen i Sköndal då även Eklunds Hage genomgår en total upprustning. Barnkonsekvensanalysen är ett viktigt underlag för vidare utveckling av Sköndal.

Kontoret är medvetet om att friyta inom planområdet kommer att försvinna, dock medges en sammanhängande del friyta i planområdets mitt samt en pulkabacke i denna del bevaras. Därtill tillkommer viss kompensation i form av upprustningen av lekparken i den norra delen av planområdet.

Träd

Länsstyrelsen råder till att de träd inom området som förmodligen omfattas av biotopskydd för alléer enligt 7 kap. 11 § miljöbalken, och som föreslås stå kvar enligt planförslaget, bör nämnas skyddade i planbeskrivningen. Stadsdelsförvaltningen pekar på att endast ett fåtal av de uppvuxna träd som föreslås sparade i planhandlingarna är markerade på plankartan. Boende framför att en trädinventering önskas utförd av en professionell.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En trädinmätning av alléträd, samt uppväxta träd är under utförande och kommer att ligga till grund för plankartans utformning och eventuella skyddsbestämmelser.

Lekpark

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till att lekparken med ursprungliga murar ska förbättras, men anser att utvecklingsmöjligheterna är begränsade. Trafikkontoret påpekar att lekparken beskärs både i öster och i väster, ett antal stora träd måste fällas. En boende påpekar att det är bra att lekparken inom planområdet rustas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Lekparken planeras att upprustas med befintliga stödmurar, och det stämmer inte att parkleken beskärs i väster. Den nya lekplatsen föreslås genomgå en total upprustning med möjlighet att skapa en inbjudande lekplats som bättre tillvaratar ytorna jämfört med dagens lekplats. Träd sparas i mest möjliga mån i anslutning till lekplatsen och trädinventeringen kommer att vara behjälplig i detta syfte. Några befintliga träd utmed den nuvarande gc-banan försvinner p.g.a. lokalgatan. Det föreslås återplantering av träd i denna del av området.

Planförslagets bebyggelse

Miljö- och hälsoskyddsnämnden önskar en mer yteffektiv byggnadstyp på platsen, och anser att det inte är försvarbart att ta i anspråk en välanvänd parkyta för så pass få bostäder. Stadsmuseet anser att det möjligt att bebygga området, och att radhus är ett lämpligt tillskott i den omgivande villa- och småhusmiljön. Skönhetsrådet anser att platsen lämpar sig väl för radhusbebyggelse och ställer sig positiv till planformen med ett släpp mellan radhuslängorna som också innebär att pulkabacken kan behållas som en allmän rekreativ yta mitt i området.

En boende påpekar att planförslaget frångår för området karakteristiska värden, och att det är ett förslag med ett maximerat antal radhus placerade på en alltför liten yta, utan hänsyn till områdets topografi.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammantaget bedömer kontoret att radhus är en lämplig byggnadstypologi på aktuell plats. Planformen med ett släpp i mitten stöds av Skönhetsrådet. Under planarbetet har exploateringsgrad vägts mot andelen friyta. Kontoret är medvetet om att planförslaget bryter med områdets ursprungliga planstruktur, men bedömer att ett komplement i form av radhus innebär en för området lämplig förtätning.

Arkitektur och gestaltning samt kulturmiljö

Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att bebyggelsens arkitektur måste höjas betydligt för att bebyggelsen ska klassas som ett kvalitativt tillskott till områdets arkitektur. Stadsmuseet bedömer att förslaget inte inverkar negativt på kulturhistoriska värden.

Flera boende uttrycker synpunkter på byggnadernas gestaltning. Det menas att man borde ha vågat mer, då bebyggelsen ändå inte harmoniserar med omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Byggnadernas gestaltning kvarstår i stort såsom under samrådet, undantaget en ombearbetning av husens färgskala. Kontoret bedömer att den nya bebyggelsen inte inverkar negativt på omgivande bebyggelse.

Gator och trafik

Trafikverket påpekar att kapaciteten vid trafikplats Gubbängen, samt en planskild övergång över Tyresövägen bör ses över vid ökad exploatering i Sköndal.

Trafikkontoret anser att den nya lokalgatans sektion är bra samt att det är bra att även Mazarinvägen anpassas så att gatuutformningen hålls ihop genom det nya området.

Stadsdelsförvaltningen reagerar på att parkeringstalet för några av tomterna överstiger 1, vilket det aldrig bör göra. Trafikkontoret och Stadsdelsförvaltningen menar att nya lokalgatan innebär en relativt stor förändring för boende på Småkaksgränd.

Trafikutredningen anses vara inkonsekvent gjord då man inte utreder konsekvenserna för boende på Småkaksgränd, enbart på Mazarinvägen och Smörbrödsvägen. Nödvändig hänsyn till dessa fastigheter har därmed inte tagits då förslaget utformades.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Såsom framfört i trafikutredningen bör kapaciteten vid trafikplats Gubbängen ses över vid ytterligare exploatering av Sköndal.

Bilparkering för radhusen sker inom tomt med ett parkeringstal på 1. På några av tomterna medges förråd.

Trafikkontoret kommer att se över parkeringssituationen för villagatorna. Se remissvar under rubriken Teknisk försörjning.

Den nya lokalgatans utformning efterliknar medvetet områdets övriga villagator för att få en så jämn fördelning av trafiken som möjligt. Den nya lokalgatans gångbana placeras på den västra sidan för att utgöra entré till de nya bostäderna, samt för att behålla ett sammanhållet trottoarstråk i nord-sydlig riktning.

Kontorets sammantagna bedömning är att aktuellt planförslag innebär den mest säkra angöringen - ur trafiksynpunkt - jämfört med som tidigare föreslagits, med utfarter mot Perstorpsvägen. Den planerade lokalgatan beräknas bli ett lugnt tillskott, främst avsedd för boende längs den nya gatan. Då Perstorpsvägen löper parallellt så finns ingen anledning för annan trafik att ta sig igenom området.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret anser att ett kompletteringsbyggande med radhus är lämpligt på platsen. Lekparken i planområdets norra del rustas upp som en konsekvens av planförslaget. Kontoret gör bedömningen att boende i närområdet har en god tillgång till gröna ytor och rekreation genom de egna villafastigheterna, omkringliggande skogsområden samt närheten till Drevviken och Flatens naturreservat.

Med nedan föreslagna förändringar bedömer stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett välkommet tillskott av bostäder för stadsdelen och staden som helhet.

Avvägningar har gjorts mellan bevarande av allmänna ytor inom planområdet och möjlig exploatering, och planförslaget landar i en bebyggelse som rymmer en del friyta, samt möjliggör upprustning av befintlig lekpark inom planområdet.

Detaljplanen är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 samt ligger inom tunnelbaneutbyggnadens influensområde.

Föreslagna förändringar

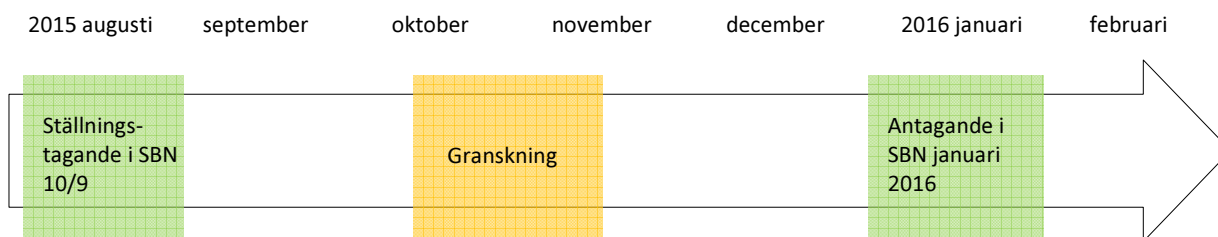
Med anledning av de inkomna synpunkterna föreslår stadsbyggnadskontoret att förslaget kompletteras och ändras på följande sätt:

- Radhusens fasader bearbetas färgmässigt.
- Förråden flyttas in för att underlätta sikten vid utbackning.
- Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning med 100-årsregn samt klimatfaktor.
- Planhandlingarna kompletteras med utredning av markstabilitet.
- Planhandlingarna kompletteras med en trädinmätning som visar uppvuxna träd samt alléträd.
- Korrigeringar samt ändringar av administrativ karaktär i planhandlingar samt utredningar utförs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Tidplan

Planprocessen för del av Sköndal 2:1, vid kv. Mandelbrödet



Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och ställa ut detaljplanen för granskning. Detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och beslutar att detaljplanen ska ställas ut för granskning.

SLUT