

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

Antagande av förslag till detaljplan för Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal (19 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll Jonas Claeson

Sammanfattning

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

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

Efter samrådet uppdaterades planförslaget med dagvattenutredning, trädinmätning samt markstabilitetsutredning. Södra längans förråd flyttades in för att underlätta vid backning. Planförslaget justerades med ändringar av administrativ karaktär. Fasadernas färgsättning bearbetades.

Bilagor: Plankarta, Planbeskrivning reviderad efter utställning, Remiss- och samrådsredogörelse PUL, Utställningsutlåtande PUL, Revidering efter granskning, Barnkonsekvensanalys granskning, Dagvattenutredning, Trafikutredning granskning, Geoteknisk undersökning samt Bullerdata granskning.

Stadsbyggnadskontoret

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

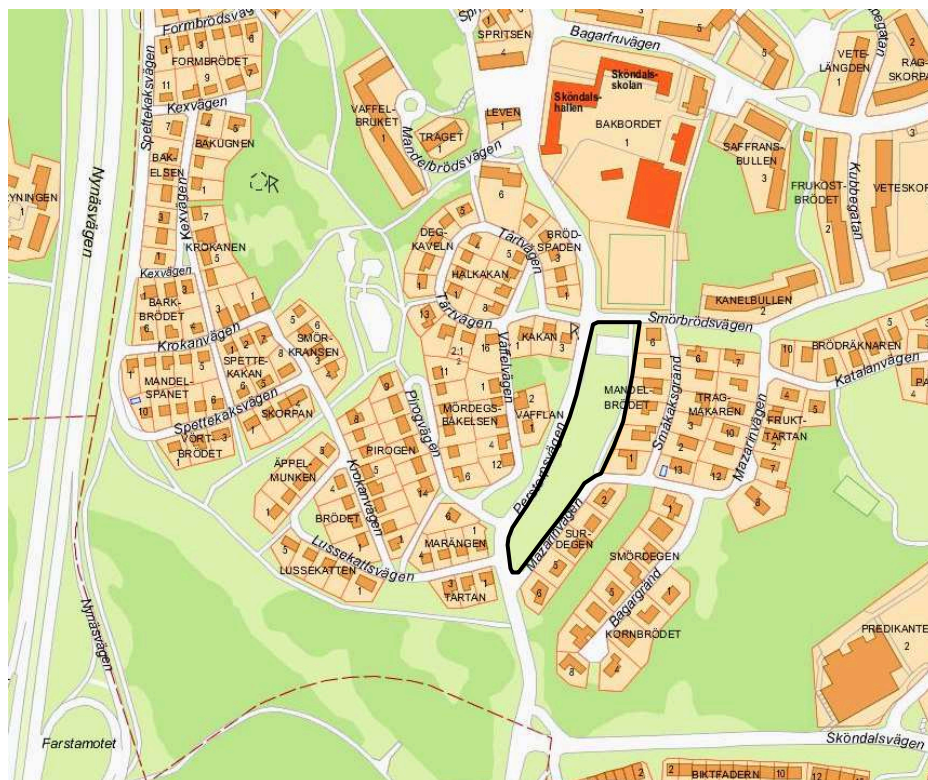
Planen ställdes ut 2015-10-14 – 2015-11-04. Under utställningen inkom 12 yttranden. Länsstyrelsen framför synpunkter gällande dagvattenhantering i förbindelse med miljö kvalitetsnormer samt förtydligande av risk för översvämning mot husens baksidor. I övrigt har remissinstanserna ingen erinran. Synpunkter från boende och sakägare kvarstår i stort från samrådet.

Inkomna synpunkter under utställningen ledde till att dagvattenfrågan förtydligades i planbeskrivningen. I övrigt gjordes inga ändringar av planförslaget.

Sammantaget anser kontoret att radhus som förtätning utgör ett lämpligt tillskott i den omgivande villa- och småhusmiljön. Inom planområdet sparas en del parkmark. En befintlig pulkabacke och en lekpark i norra delen avses upprustas.

Projektet är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i nya tunnelbanans influensområde.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar föreslaget till detaljplan.



Sköndal, planområde markerat med svart linje.

Utlåtande

Bakgrund, syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av 19 radhus i två våningar i anslutning till Perstorpsvägen i stadsdelen Sköndal. Projektets ambition är att tillskapa nya bostäder genom en förtätning anpassad i skala till den omgivande villa- och småhusmiljön. Avsikten är att bebyggelsen ska vara ett kvalitativt tillskott till områdets omgivande bevarandevärda arkitektur. Byggnaderna kommer att angöras från Mazarinvägen, samt från ny lokalgata mellan Smörbrödsvägen och Mazarinvägen. Genom radhusens placering i grupper kan ett sammanhängande grönområde bevaras i planområdets mitt. Projektet rymmer en komplettering av alléraden av oxelträd samt ska bevara och uppgradera befintlig lekplats inom området.

Plandata

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

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med grov avgränsning av planområdet i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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.

Detaljplan

Stadsplaner för del av stadsdelen Sköndal (Skönstavik) Pl4188A från år 1954, och Pl4519 från år 1957 gäller för området. Markens användning regleras till park, allmän plats.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 16 juni 2011 mark för bostäder till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB inom det föreslagna planområdet.



Planmosaik över gällande plan. Planområdets ungefärliga gräns i svart.

Tidigare beslut i stadsbyggnadsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-07 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-09-24 redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut förslaget i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Befintliga förhållanden

Markanvändning

Området är parkmark. Längs med kvarteret Mandelbrödet, i planområdets östra del går en gång- och cykelväg. I den norra delen finns en enklare lekplats inredd med gungor och en sandlåda. Planområdet används idag som rekreationsyta av de kringboende, och i viss mån av eleverna på Sköndalsskolan. På vintern fungerar slänten i områdets mitt som pulkabacke för områdets barn.



Bild som visar lekplatsen i planområdets norra del. I bakgrunden skymtar villorna i kvarteret Mandelbrödet. Vy mot öst.



Bild som visar pulkabacken i områdets mitt. Vy mot väster.

Mark, vegetation och topografi

Planområdet består till större delen av gräsmatta. Längs med gångvägen i väst växer ett antal lönnar. Intill Perstorpsvägen växer en enkelsidig allé med oxel, som föreslås bevarad. I södra delen finns berg i dagen och en liten dunge med träd. Planområdet avslutas i väst av en slänt mot Perstorpsvägen.



Bild som visar grönytan sedd från Mazarinvägen. Vy mot norr. Till höger i bilden ses gång- och cykelstigen, i bakgrunden skymtar lekplatsen, och till väster i bilden ses slänten.



*Vy längs Perstorpsvägen,
norrgående. Oxelraden ses
till höger i bilden.*



*Bild som visar dungen i söder.
Vy mot öst.*

Angränsande bebyggelse

Planområdet ligger i ett område med villabebyggelse. Kvarteren öster om planområdet, Mandelbrödet och Surdegen, är byggda på 1960-talet. Byggnaderna är uppförda i 1-2 våningar, i vissa fall i suterräng. De flesta villorna är i rött eller gult tegel. Väster om planområdet karaktäriseras bebyggelsen främst av småhusbebyggelse från 1940- och 1950-tal. Fasaderna är utförda i puts- och trä. Respektive bebyggelseområde upplevs som sammanhållet, med plats för individualitet och variation. Norr om planområdet är Sköndalsskolan belägen.



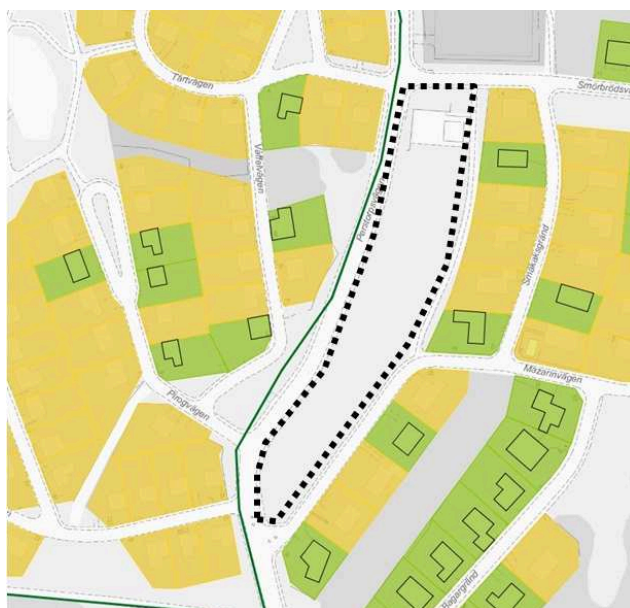
Bild som visar villabebyggelse utmed planområdet. Vy mot öst.



Bild som visar småhusbebyggelse väster om Perstorpsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsdelen Sköndal inventerades av Stadsmuseet under år 2008. Bebyggelsen öster om planområdet, kvarteren Mandelbrödet och Surdegen utmärker sig genom att flertalet fastigheter är individuellt utformade villor med hög kvalitet i materialval och utförande. Vissa av fastigheterna i området bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla, markerade med grön färg på den kulturhistoriska klassificeringskartan, medan andra bedöms ha visst kulturhistoriskt värde och markeras med gul färg.



Kartutsnitt som visar kulturhistorisk klassificering gjord av Stadsmuseet. Planområdet markerat med svart. Fastigheter med grön färg bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde, medan fastigheter med gul färg har ett visst kulturhistoriskt värde.

Rekreation, friluftsliv

Sköndal är generellt sett en grön stadsdel, med flera sammanhängande skogspartier, och sjön Drevviken i söder. Öster om Sköndal ligger det stora naturområdet Flaten som nås inom 2 km.

Ytor för barn

Utöver planområdet, finns i närområdet flera rekreativa ytor som används av områdets barn. Av dessa kan nämnas två bollplaner, samt två parklekar i anslutning till grönområden.



Karta som visar målpunkter i Sköndal för barn i förskoleklass. Utdrag ur Barnkonsekvensanalys (Tyréns, 2015)



Karta som visar målpunkter och huvudstråk i Sköndal för barn i åk 5 och 6. Utdrag ur Barnkonsekvensanalys (Tyréns, 2015) Dirtbikebanan vid Tyresövägen är överkryssad då denna kommer att försvinna. Eklunds hage var vid tillfället för undersökningen under upprustning men barnen i undersökningen menar att de kommer att leka där om den blir rustad på ett bra sätt.

Skola

Närmaste skolan är Sköndalsskolan som ligger precis intill planområdet, strax norr om Smörbrödsvägen och fotbollsplanen. Skolan har elever i årskurs f-6. Sandåkraskolan har elever i årskurs f-6 och ligger i norra Sköndal, 1 km från planområdet.

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Perstorpsvägen som kopplar området med det regionala trafiknätet, samt till villagatorna Mazarinvägen och Smörbrödsvägen. Nynäsvägen är belägen cirka 500 meter från planområdet. Gatorna omkring planområdet inklusive Perstorpsvägen, har hastighetsbegränsningen 30 km/h.

Biltrafik och parkering

Parkering i området sker inom tomtmark. Längs Mazarin- och Smörbrödsvägen finns enkelsidig kantstensparkering på motsatt sida planområdet, och de planerade utfarterna.



Bild som visar villagatan Mazarinvägen med enkelsidig trottoar.

Gång- och cykeltrafik

Sköndal har generellt god tillgång till stadens gång- och cykelnät. Ca 50 meter söder om planområdet passerar ett huvudcykelstråk som ansluter till pendlingsstråket längs med Nynäsvägen för vidare färd mot centrala Stockholm. Däremot finns det inget sammanhängande lokalt cykelnät i området. Här råder blandtrafik, vilket innebär att cykling sker på gatorna. De angränsande gatorna Mazarin- och Smörbrödsvägen är smala villagator med enkelsidiga gångbanor längs de sidor som angränsar planområdet. Perstorpsvägen har dubbelsidiga gångbanor och ett fåtal övergångsställen. Längs planområdets östra sida löper en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Buss som ansluter till två tunnelbanelinjer, dels linje 18 mot Farsta Strand, dels linje 17 mot Skarpnäck nås inom 300 från planområdet. Hållplats norra Sköndal, vid Sandåkraskolan, trafikeras av ett stort antal stombusslinjer och är belägen en dryg kilometer från planområdet. Avståndet till tunnelbanan vid Farsta eller Skarpnäck är cirka 2,5 km och till Hökarängen är det cirka 1,8 km, vilket gör dem tillgängliga att nå även med cykel.

Tillgänglighet

Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafik. Inom större delen av planområdet förekommer inga betydande nivåskillnader som kan försvåra tillgängligheten. Undantaget är området närmast Perstorpsvägen där det förekommer en höjdskillnad på 2-3 meter mellan planområde och vägkant.

Planförslaget

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.

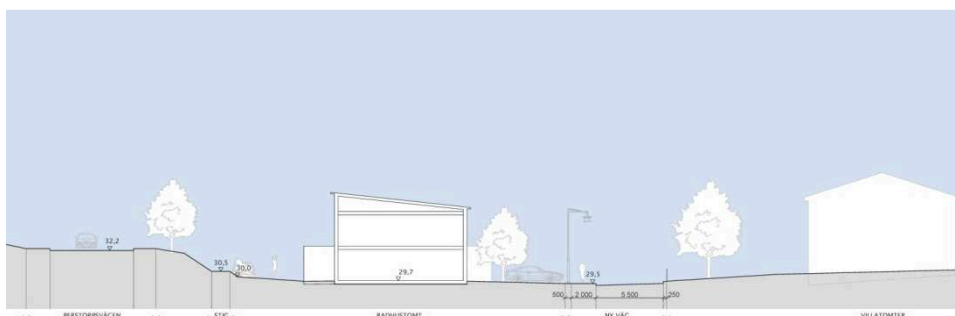
Bebyggelsen placeras så att en allmän rekreativ yta sparas i mitten av området. Inom detta område behålls kullen som barnen åker pulka i vintertid. I samband med utbyggnaden planeras en upprustning och förbättring av lekparken i planområdets norra del för att göra denna mer användbar och inbjudande. 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.



*Situationsplan över föreslagen radhusbebyggelse vid kv.
Mandelbrödet. (Engstrand & Speek arkitekter)
Södra längan*



*Vy som visar föreslagen bebyggelse samt ny lokalgata med
gångbana. Illustration: Engstrand & Speek arkitekter*



Sektion genom föreslagen bebyggelse i den norra delen, gångvägen samt ny lokalgata. Sektion: Engstrand & Speek arkitekter.

Mazarinvägen

Förslaget innebär en uppgradering av Mazarinvägen med en gatuprofil som överensstämmer med den nya lokalgatan. Förslaget innebär breddad trottoar för bättre framkomlighet och lättare skötsel av gång- och körbana.

Parkering

All parkering sker inom kvartersmark. Parkeringstal för bilar är 1 parkeringsplats per bostad.

Gång- och cykeltrafik

Samtliga bostäders entréer vänder sig mot ny lokalgata/Mazarinvägen. Längs den planerade lokalgatan anläggs en ny gångbana, med god standard, som ansluter till befintlig trottoar längs Mazarinvägen. Även denna uppgraderas för att ge en högre standard. Cykelparkering ska lösas på tomten enligt normen 2,5 cykelparkeringsplatser per småhus/bostad.

Tillgänglighet

Angöring till området sker från Mazarinvägen, Smörbrödsvägen samt från ny lokalgata. Samtliga bostadsentréer nås med bil och är i samma nivå som angöringsplatsen.

Utformning

Byggnadernas fasader är i träpanel i två kulörmässigt närliggande nyanser, med inslag av plåt i mer kulörta nyanser placerade under och vid vissa fönster, som detaljerande element. Träfasadens plankor kan med fördel ha olika riktningar. Taken är av ljusgrå plåt. Vissa av entrédörrarna accentueras av skärmtak. Uthus och förråd är utförda med samma träpanel och kulörer som bostadshusen. Alla bostäderna får egen tomt för utevistelse och cykel- samt bilparkering anordnas på den egna tomten.



Fasad mot ny lokalgata. (Engstrand & Speek arkitekter.)



Fasad mot Mazarinvägen. (Engstrand & Speek arkitekter.)

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Parkering

På huvudgatan Perstorpsvägen saknas parkeringsförbud utmed planområdet, något som enligt Tyrens trafikutredning (2014) kan komma att bli ett problem då området bebyggs. Skyltning för parkering i området bör generellt ses över i samband med planerad utbyggnad.

Naturmiljö

En grönyta, populär bland områdets boende, försvinner.

Trädplantering samt uppgraderad lekplats görs för att delvis kompensera för detta.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att en ny årsring tillförs till området. Radhus tillförs den omgivande villa- och småhusbebyggelsen och anpassas i skala och uttryck.

Planprocessen

Samråd

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 exploatering av parkmark, barnkonsekvensfrågor, grönkompensation samt radhusens utformning. Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret motsätter sig förslaget utifrån att parkyta försvinner samt att tillräcklig grönkompensation saknas. Skönhetsrådet och Stadsmuseet anser att radhus lämpar sig väl på platsen. Bland de sakägare och övriga som svarat framförs främst önskemål om att bevara parken obebyggd.

Utställning

Planen ställdes ut 2015-10-14 – 2015-11-04. Under utställningen inkom 12 yttranden. Länsstyrelsen framför synpunkter gällande dagvattenhantering i förbindelse med miljökvalitetsnormer samt förtydligande av risk för översvämning mot husens baksidor. I övrigt har remissinstanserna ingen erinran. Synpunkter från boende och sakägare kvarstår i stort från samrådet.

Inkomna synpunkter under utställningen ledde till att dagvattenfrågan förtydligades i planbeskrivningen. I övrigt gjordes inga ändringar av planförslaget.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som inte tillgodosetts

- Förslaget strider mot översiktsplanens intentioner p.g.a. att en välanvänd svårersättlig parkyta, använd av skolan och närboende bebyggs.
- Planen innebär ett ineffektivt markanvändande då den endast avser 19 radhus.
- Parkmarken bör lämnas orörd då den utgör en viktig del av områdets grönstruktur, en förstärkning av dessa önskas.
- Aktuellt planförslag önskas stoppat, då mindre grönområden behövs för lek och vila. Speciellt då det planeras för fler byggen i området.

- Barnkonsekvensanalysen visar tydligt att det inte går att kompensera de möjligheter till lek som grönområdet erbjuder idag.
- Barnkonsekvensanalysen behöver fördjupas med fler aktiviteter och användningsområden, metoden för urval till deltagelse samt tidsram för analysen är bristfällig.
- Fler förslag till grönkompensation inom projektet saknas.
- Parkmark som används för rekreation behöver ersättas, alternativt att närbelägna aktivitetsytor rustas upp.
- Utvecklingsmöjligheterna för lekparken är begränsade.
- Man önskar behålla kullen i planområdets södra del genom att låta något av radhusen utgå ur förslaget.
- Den sydligaste längan bör sluta tidigare för att ge plats till en riktigt bra pulkabacke i planområdets mitt.
- I den norra längan kan huskropparna vinklas för att bättre följa den nya lokalgatan.
- Ytterligare parkering inom kvartersmark för den nya bebyggelsen önskas.
- Lokalgatan minskar säkerheten för barn, äldre, funktionshindrade samt husdjur boende i grannhusen.
- Lokalgatans placering i fastighetsgräns försämrar boendemiljön för angränsande villor.
- Lokalgatan bör utformas med trottoar mot Mandelbrödet 1-6.
- Lokalgatan bör placeras på ett ökat avstånd från tomtgränserna till fastigheterna Mandelbrödet 1-6. Alternativt kräver man kompensation i form av häck/dylikt uppförd på stadens mark.
- Gatan bör utformas som ett gångfartsområde eller delas upp så att ingen genomfartstrafik blir möjlig.
- Bebyggelsen bör skjutas mot Perstorpsvägen för att få plats med planteringar och bredare gångbana längs den nya lokalgatan.
- Lokalgatan bör placeras längs Perstorpsvägen likt alternativ 1 eller 2 i Trafikutredningen.
- Trafikutredningen anses vara inkonsekvent gjord då man inte utreder konsekvenserna för boende på Småkaksgränd.
- Mindre barns aktiviteter på ytan begränsas då området kommer att inramas av bilvägar.
- Vägarna till och från Sköndal klarar inte den ökade belastning som radhusen skulle innebära.
- Dagvattenutredningen rekommenderas kompletterad med beräkningar för 100-årsregn med klimatfaktor.
- Takvinkeln bör ändras från 6 grader till 25-45 grader för att inte bygga bort möjligheten att i framtiden installera solfångare/solceller.
- Moderna radhus passar inte in i en så pass oförstörd och genuin miljö som de äldre egnahemshusen utgör.
- Dagvattenutredningen bör kompletteras med konsekvenser för existerande fastigheter.

- Planförslaget strider mot “målen i Vision 2030” som står listade i utredningen på sid. 6 i Trafikutredningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser det som möjligt att bebygga platsen med radhus, och anser att dessa ger ett lämpligt tillskott av bostäder till området. 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. Sköndal är generellt sett en grön stadsdel, med flera sammanhängande skogspartier. I närområdet finns också flera rekreativa ytor.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar om att anta förslag till detaljplan.

SLUT