

Utställningsutlåtande

Detaljplan för Sköndal 2:1 i stadsdelen Sköndal i Stockholm Dp 2012-13617

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning..... | 1 |
| Bakgrund | 2 |
| Förslagets syfte och huvuddrag | 2 |
| Utställning/granskning | 2 |
| Synpunkter inkomna under utställning/granskning | 2 |
| Remissinstanser | 2 |
| Sakägare enligt fastighetsförteckningen | 3 |
| Besvärsberättigade..... | 4 |
| Övriga | 5 |
| Synpunkter inkomna under samråd och utställning/granskning som ej tillgodosetts..... | 6 |
| Stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 8 |
| Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande..... | 10 |

Sammanfattning

Planen 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. Marken ägs av Stockholms stad och Viktor Hanson AB är byggherre. Planförslaget ställdes ut 2015-10-14 – 2015-11-04. Under utställningen har 12 yttranden inkommit. Länsstyrelsen framför synpunkter gällande dagvattenhantering i förbindelse med miljö kvalitetsnormer samt förtydligande av risk för översvämning vid husens baksidor. Idrottsförvaltningen framför önskemål om grönkompensation för ianspråktagande av parkmark. I övrigt har remissinstanserna ingen erinran. De sakägare och boende som har framfört synpunkter motsätter sig att värdefull grönyta försvinner, har synpunkter på nya lokalgatans placering, på utredningarnas omfattning och delvis på husens gestaltning. Kontoret finner att de inkomna synpunkterna

Stadsbyggnadskontoret

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

från boende i stort sett kvarstår från samrådet. Kontoret bedömer att dessa frågeställningar har bemötts och att föreliggande förslag utgör en avvägning mellan förutsättningarna på platsen och en rimlig exploatering.

Inkomna synpunkter under utställningen föranledde att dagvattenfrågan förtydligades i planbeskrivningen. I övrigt gjordes inga ändringar av planförslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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.

Utställning

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2015-10-14 – 2015-11-04. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-10-14. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Sköndals bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under utställning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under utställningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Framför att det i dagvattenutredningen (Tyréns, 2015) inte framgår huruvida brunnen inom planområdet ska kopplas till ledningsnätet. Framför synpunkter gällande förtydligande av bebyggelsens eventuella påverkan på Drevviken, i förbindelse med planområdets låglänta placering i närområdet. Framför att en skrivelse om översvämningsrisken vid större regnmassor invid bostädernas baksidor, samt åtgärder för att förhindra att detta sker borde ingå i planhandlingarna.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Inget att erinra.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Idrottsförvaltningen

Hänvisar till tidigare remissvar där förvaltningen framförde att exploateringen av parkmark som används för rekreation behöver ersättas eller att närbelägna aktivitetsytor rustas. En sådan kompensation kan utgöras av att konstgräs läggs på Sköndals BP samt iordningställande av aktivitetsytor i anslutning till bollplanen.

Boende, Tårtvägen

Vänder sig mot planförslaget. Framför att ängen används av skolbarn och invånare i Sköndal och är en av få större gräsytor som finns att tillgå. Att ange fotbollsplanen som alternativ är inte ett genomtänkt beslut då denna flertalet av helgerna utanför sommarmånaderna används som parkeringsplats för besökare till idrottshallen. Yttrar att moderna radhus inte passar in i området.

Boende, Småkaksgränd

Poängterar att aktuellt planförslag inte avviker från det vid samrådet presenterade förslaget och att synpunkter som lämnades in efter samrådsmötet därmed har bortsetts från. Framför att den norra längan och den nya lokalgatan omöjliggör användning av del av grönytan som park och lekplats. Att utrusta lekparken med div. lekutrustning kommer inte att höja värdet på lekparken då denna ligger klämd mellan tre gator i skuggan av ett tvåvåningsradhus. Den södra längan tar i anspråk en naturlig del av parken, vilken behövs för att bevara helheten. Grönkompensation vid skolan som nämns i kontorets utlåtande är inte möjlig då inga ytor för detta finns i skolans närhet.

Boende, Mazarinvägen

Menar att barnkonsekvensanalysen är bristfällig avseende aktiviteter på grönytan och behöver fördjupas. Ytan är en neutral mötesplats och en grön lunga mellan bebyggelse. Tidsramen för barnkonsekvensanalysen var för kort (2014-11-27 – 2014-12-17) och möjligheten till deltagelse för fler inskränktes därav. Framför att urvalet av deltagare brister och att barns egna synpunkter inte fullt ut kan anses spegla deras användning av området. Även andra intressenter för barnens bästa borde tillfrågas.

Framför att mindre barns aktiviteter på ytan kommer att inskränkas i och med planförslaget. En eventuell konstgräsmatta på skolans

grusplan kommer att vara upptagen av idrottsföreningar under eftermiddagar och kvällar och begränsa möjligheten till spontant användande. Saknar i planbeskrivningen en betydande formulering från barnkonsekvensanalysen sid. 3: "Utifrån ett barnperspektiv finns en konflikt mellan planförslaget och barns behov på grund av att planförslaget innebär en reduktion av friytan i planområdet. Det finns idag ingen föreslagen yta som kan utgöra ett fullgott alternativ till den yta som försvinner, vilket vore önskvärt". Menar att det finns andra platser i Sköndal som lämpar sig bättre för bebyggelse och att förslaget kommer att ändra karaktären i området. Tjänsteutlåtandet saknar Farsta stadsdelsförvaltnings synpunkter från 2015-04-23, det är en tydlig brist i det demokratiska samhället om de lokala representanternas synpunkter inte blir hörda.

Två boende, Småkaksgränd

Anser att trafikutredningen och dagvattenutredningen behöver kompletteras så att påverkan redovisas för de existerande fastigheterna, särskilt längs Småkaksgränd. Detta måste redovisas om utredningarna skall fungera som beslutsunderlag. Planförslaget redovisar mycket begränsat påverkan på intilliggande kvarter.

Framför att boende på Småkaksgränd får bilvägar utan gångbana på två sidor av tomten vilket för boendes barn, äldre samt husdjur kommer innebära en allvarlig begränsning och utsatthet gentemot idag - då möjlighet finns att lämna tomten mot parkvägen. Framför att genomfartstrafik i direkt anslutning till tomterna, kommer att försämra närmiljön för boende med buller- och trafikstörningar. Framför att fastigheterna Smörbrödsvägen 6 samt Småkaksgränd 12 blir omgärdade av genomfartstrafik på tre sidor om tomten. Anser att detta inte stämmer överens med målsättningen i Stockholms stads översiktsplan; Promenadstaden.

Föreslår att den nya lokalgatans gångbana placeras på den östra sidan, längs med befintliga tomter på Småkaksgränd för att öka trafiksäkerheten, samt minska buller- och trafikstörningar för boende. Alternativt utforma gatan så att den inte medger genomfartstrafik. Parkeringsförbud önskas på den nya lokalgatan. Boende kräver att en häck eller annan grönska planteras, alternativt att ett staket uppförs på stadens mark som ersättning för den gröna kil som försvinner. Påpekar att gångstigen som föreslås på västra sidan av radhuslängorna ej kommer fungera då den är inklämd mellan Perstorpsvägens vägbank, radhusens baksidor och dräneringsdike. Föreslår att radhusen flyttas västerut för att förbättra utrymmena för gång och cykeltrafik längs lokalgatan. Anser att förslag till bebyggelse som presenterats behöver förbättras, avseende materialval och utförande, för att utgöra ett kvalitativt

tillskott i området. Den norra längan kan ges vinklade huskroppar för att bättre följa den nya lokalgatan.

Sammanfattningsvis önskar boende att planbeskrivningen kompletteras med undersökningar som tydligt beskriver påverkan på befintlig bebyggelse och boende i närområdet, samt föreslår att utformningen av ny bebyggelse och lokalgata anpassas för att minska påverkan på boende i närområdet avseende trafiksäkerhet och trafikstörningar.

Två boende, Småkaksgränd

Påpekar att man inte tagit hänsyn till de synpunkter som framförts under samrådet och är starkt kritiska till planeringen. Vänder sig mot den nya gatans placering, direkt angränsande fastigheterna längs Småkaksgränd. Anser att det är dålig planering då sex fastigheter får lokalgator på båda sidor om sina tomter. Det är ologiskt att man bygger igen grönområden i de äldre delarna av Sköndal, samtidigt som man planerar in parker i nya områden.

Två boende, Småkaksgränd

Framför stark kritik mot lokalgatans placering 0,5 m från befintliga tomter. Då fastigheterna längs Småkaksgränd kommer att ha genomfartsgata utan trottoar på två sidor av tomten ska barn, äldre och funktionshindrade korsa en trafikerad väg för att lämna bostaden. Möjligheten att vistas utomhus utan att ha biltrafik inom några meter försvinner, trafik på den nya gatan tillkommer i boendes fall 8 m från huset. Förväntar att konsekvenserna gällande miljö, buller, avgaser, säkerhet, insyn samt värdeminskning blir stora. Menar att planhandlingarna saknar konsekvenser för boende och att man inte har beaktat både det allmänna och enskildas intressen.

I planhandlingarna saknas existerande träd och illustration visar felaktigt växtlighet mellan väg och fastighet. Sektionen genom den nya lokalgatan i planbeskrivningen ”klipper” fastigheten öster om vägen. Påpekar att cykelväg ersätts av lokalgata. I Trafikutredningen (Tyréns, 2013, reviderad 2015) nämns inte trafikkonsekvenserna för fastigheterna i kvarteret Mandelbrödet. Menar att planförslaget strider mot ”målen i Vision 2030” som står listade i utredningen på sid. 6 i Trafikutredningen. Anser att man prioriterar de nya fastigheterna framför de befintliga fastigheterna längs planområdet. Ifrågasätter lokalgatans placering. Föreslår att byta plats på gångstigen och lokalgatan för att uppnå bilfri sida. Boende är kritiska med hänsyn till barnperspektivet.

Framför att Barnkonsekvensutredningen (Tyréns 2014, reviderad 2015) ej redovisar huruvida barnen på Sköndalsskolan bor i

Sköndal eller ej. Framför att redovisade alternativ till grönområdet brister och föreslagen grönkompensation anses löjeväckande. Framför att det är svårt att förstå logiken i att man bygger på det här sättet och att konsekvensen måste bli att Sköndal ska tas bort från listan över Trädgårdsstäder.

Övriga

Boende, Mandelbrödsvägen

Framför att ängen används av barnen i skolan och av hundägare.

Boende, Småkaksgränd

Vänder sig mot aktuellt planförslag. Anser att en luft- och bullermätning behöver göras. Sköndal ligger mellan hårt trafikerade vägar Tyresövägen, Nynäsvägen och Örbyleden samt i anslutning till Högdalens förbränningsanläggning som vid viss vindriktning påverkar vår närmiljö. Boende är astmatiker, känner av den försämrade luften och önskar ha ett mätvärde på luftkvaliteten innan ev. byggnation. Sköndals bebyggelse består till stor del av enfamiljshus och flerfamiljshus utan hiss. Framför att för att få omflyttning i enfamiljshusen där många pensionärer bor kvar i brist på alternativ, behövs flerfamiljshus med hiss, inte fler radhus.

Grönytor behövs nära skolan. Nuvarande grönyta fungerar även för vuxnas fritidsaktiviteter, samt för aktiviteter kopplade till Sköndals idrottshall. Boende har förståelse för att vi behöver förtäta men framför att vi behöver gröna lufthål i bebyggelsen. Framför att planerna för Teliaområdet och Drevvikenområdet kommer öka belastningen och behovet av allmänna ytor och denna yta med närhet till skola och idrottsanläggning är värd att bevara och kan dessutom användas på ett bättre sätt än vad den nuvarande planen anger.

Två boende, Bagargränd

Framför att de vänder sig mot aktuellt detaljplaneförslag med hänvisning till Christina Blomqvists synpunkter under samrådet, till trafikkontorets och stadsdelsnämndens remissvar.

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 byggerier i området.
- Barnkonsekvensanalysen visar tydligt att det inte går att kompensera de möjligheter till lek som grönområdet erbjuder idag.
- Bk-analysen 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

Allmänt om förslaget och utvecklingen

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 skogsområden 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

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 compensation i form av upprustningen av lekparken i den norra delen av planområdet.

Grönkompensation

Se svar under Barnkonsekvenser. En konstgräsplan på Sköndals BP har diskuterats under planarbetet, men är inte aktuell inom ramen för aktuell detaljplan.

Träd

En trädinmätning av alléträd, samt uppväxta träd finns. Skrivelse i planbeskrivningen befäster oxelraden som alléträd som därmed omfattas av biotopskydd för alléer enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Träd som finns där lokalgatan föreslås ligga samt i planområdets södra del kan inte sparas, i övrigt sparas träd i största mån. Oxelraden föreslås fortsättas längs Perstorpsvägen.

Lekpark

Lekparken planeras upprustad 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 mesta möjliga mån i anslutning till lekplatsen. 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

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 lämplig förtätning för området.

Arkitektur och gestaltning samt kulturmiljö

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

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

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.

Teknisk försörjning

Som svar på Länsstyrelsens yttrande har kontoret i planbeskrivningen beskrivit och förtydligat risker och åtgärder gällande risk för översvämning inom planområdet. Kontoret hänvisar genom Stockholm Vatten till att det finns kapacitet i ledningsnätet utan risk för bräddning till recipient från det kombinerade ledningsnätet. Vidare beskrivs i planbeskrivningen hur avledning av kraftiga regnmassor genom planområdet mot lågpunkt norr om Drevviken förväntas ske.

Hälsa och säkerhet

Kontoret har inga planer på att göra en mätning av luftkvaliteten. Ett förtydligande av risken för översvämning mot husens baksidor samt en skrivelse om åtgärder för att avhjälpa detta har införts i planhandlingarna.

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.

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.

Sammantaget bedömer kontoret att planförslaget har anpassats till förutsättningarna på ett acceptabelt sätt och att konsekvenserna för de omkringboende är rimliga i förhållande till det allmänna intresset att förse Stockholm med nya bostäder. Detaljplanen är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 samt ligger inom tunnelbaneutbyggnadens influensområde. Kontoret föreslår att planförslaget antas.

Jonas Claeson
planchef

Hedda Nilsson Orviste
planarkitekt