

## **Samrådsredogörelse**

### **Detaljplan för Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal, Dp 2014-14343**

## **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	3
Hur samrådet bedrivits .....	4
<b>Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
Allmänt om samrådet och planprocessen .....	4
Allmänt om förslaget och utvecklingen .....	5
Arkitektur och gestaltning .....	6
Kulturmiljö .....	7
Olägenheter för grannar .....	8
Parker och grönområden .....	9
Gator och trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	13
Hälsa och säkerhet .....	16
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>17</b>
Föreslagna förändringar .....	20
<b>Inkomna synpunkter .....</b>	<b>21</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	21
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	25
Övriga remissinstanser .....	30
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	32
Övriga, ej sakägare .....	33

### Sammanfattning

Planen syftar till att påbörja utbyggnaden av Stora Sköndals fastighet och innehåller ca 280 bostäder, ett äldreboende med 72 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service. Thorsten Levenstams väg ges en ny sträckning och området får ett torg och en park där en grönklassad panncentral bevaras för att inrymma en publik verksamhet.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-07 – 2016-08-26. Ett samrådsmöte där ca 60 personer deltog hölls i Sköndal 2016-06-28. Under samrådet har 31 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. *Länsstyrelsen* bedömer dock att det finns risk för att föreslagen bebyggelse i hörnet Sköndalsvägen - Thorsten Levenstams väg blir olämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på buller och länsstyrelsen kan vid ett antagande komma att ta upp planen för prövning. *Stadsmuseet* avstyrker planförslaget då museet anser att förslaget är förvanskande mot helhetsmiljön. *Stadsdelsförvaltningen, skönhetsrådet och närboende* anser att det föreslagna sydöstra kvarteret blir alltför påträngande för boende i kvarteret Kollekten och måste studeras om.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

Bostadsgårdarnas utformning ska studeras vidare och bland annat utvärderas med stadens verktyg för grönytefaktor.

Kvartersgatans utformning ska studeras vidare med målet att förtydliga åtskillnaden mellan gångtor och ytor för bil och cykel.

Behovet av förgårdsmark, entréernas placering och siktförhållanden runt korsningen vid det sydöstra kvarteret ska ses över.

Placeringen av en elnätsstation inom planområdet ska utredas vidare.

Utredningar för buller och dagvatten ska kompletteras och utvecklas utifrån inkomna synpunkter.

En mer omfattande konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön ska tas fram i samarbete med antikvarisk expertis.

Skrivningar om placering av fällda träd i naturmark samt om fortsatta utredningar i byggskedet avseende markföroreningar läggs till i genomförandebeskrivningen.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

Det höga huset i det sydöstra kvarteret vid Sköndalsvägen sänks med två-tre våningar för att bättre anknyta till befintlig bebyggelseskala och minska skuggning av bakomliggande bostäder.

En del av den nya gatan och bebyggelsen i det sydöstra kvarteret förskjuts norrut så att gårdsrummet framför befintliga bostäder i kvarteret Kollekten kan utvidgas.

Släppet i bebyggelsen i det sydöstra kvarteret vidgas och förskjuts mot nordöst för att ge rymd åt bostadsgården och möjliggöra utblickar genom kvarteret. Genom att släppet förskjuts kommer ytterligare en befintlig ek av högt naturvärde kunna bevaras och skyddas i detaljplanen.

De föreslagna förändringarna antas medföra en viss minskning av antalet nya bostäder. Minskningen bedöms till en del kunna kompenseras genom en omfördelning av bostäderna inom det sydöstra kvarteret, att taklutningarna ses över så att vindsvåningar kan inrymmas samt genom en komplettering i det norra kvarteret med en ytterligare våning på det högre huset och dess lägre del.

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

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

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Detaljplanen syftar till att påbörja utbyggnaden av Stora Sköndals fastighet i enlighet med stiftelsens vision om att utveckla sin fastighet till en ny stadsdel med 4000-6000 nya bostäder, 1000-2000 arbetsplatser, service och offentliga rum. Planförslaget berör ett område söder om Sköndals centrum och innehåller ca 280 bostäder med blandade upplåtelseformer, ett äldreboende med 72 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service. Thorsten Levenstams väg ges en ny sträckning och ett tydligt gaturum som prioriterar fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. Centralt i området föreslås ett torg och i

planområdets nordöstra del inryms en park. Vid parken bevaras en panncentral för att inrymma en publik verksamhet.

### **Hur samrådet bedrivits**

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-06-07 – 2016-08-26. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Sköndals bibliotek Sköndalsvägen 91, vid Salongen Thorsten Levenstams väg 8 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Farsta-Sköndal tisdagen den 7 juni 2016. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus tisdagen den 28 juni 2016 i Salongen, Thorsten Levenstams väg 8 där ca 60 personer närvarade.

### **Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

#### **Allmänt om samrådet och planprocessen**

*Skönhetsrådet* menar att det är en allvarlig brist att planen kommer före programmet. Behov finns av en sammanhängande planering för Sköndal. Det är viktigt att de beslut som fattas runt Magnoliatomten inte föregår viktiga strategibeslut för stadsdelens tillväxt utan att de analyserats i ett vidare sammanhang. *Representanter för pensionärerna* ser det angeläget att under den kommande byggnationen och planeringen etablera former för information till de boende om olika byggåtgärder som kan bli aktuella och också former för hur de boende kan påverka utvecklingen. Förslaget skapar otrygghet för nästan 400 seniorer som bor här. Information bör ges att det kommer att byggas seniorboenden också.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret delar bilden att det generellt sett bör vara så att en detaljplan föregås av ett program. Det aktuella planområdet bedöms dock kunna byggas ut utan att de övergripande förutsättningarna för programområdet påverkas. Detta förutsatt att planförslaget medger en god flexibilitet för kommande etapper inom programområdet t ex genom att den nya gatan ges en sektion som i en framtid kan trafikeras med buss och förses med cykelbanor. Arbetet med detaljplanen och programmet bedrivs till stor del av samma projektgrupp med representanter för staden och stiftelsen vilket bidrar till att detaljplaneförslaget kontinuerligt sätts in i sitt större sammanhang.*

*Stadsbyggnadskontoret har träffat de boende i området vid samrådsmötet samt vid ett separat informationsmöte med pensionärsföreningarna i området. Stora Sköndal bedriver också ett löpande informationsarbete mot de boende.*

*Det finns i dagsläget inte en uttalad ambition från stiftelsen att själva bygga seniorbostäder i den aktuella detaljplanen men detta kan komma att bli aktuellt i kommande etapper när programområdet byggs ut. Av de nya bostäderna som föreslås i detaljplanen skulle några eventuellt kunna komma att upplåtas som seniorbostäder.*

### **Allmänt om förslaget och utvecklingen**

*Stadsdelsnämnden ser detaljplanen som en första del i ett mycket större och mer omfattande arbete. Det är av yttersta vikt att de olika delarna också ses i det större sammanhanget så att den nya stadsdelen i Sköndal kan utvecklas till en fungerande och trivsamt miljö. Generellt borde det finnas fler illustrationer/text kring gårdarnas utformning. Gårdsmiljöer är viktiga för att skapa trivsamma boendemiljöer. Närboende anmärker på att det i planen inte sägs någonting om utökad offentlig service när det gäller skola, dagis och sjukvård.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Arbetet med detaljplanen och programmet bedrivs till stor del av samma projektgrupp med representanter för staden och stiftelsen vilket bidrar till att detaljplaneförslaget kontinuerligt sätts in i sitt större sammanhang. I programarbetet bedrivs ett arbete med att utöver nya bostäder även ge plats för attraktiva offentliga rum, skolor och förskolor, idrott, service och nya arbetsplatser.*

*Bostadsgårdarnas utformning ska studeras vidare och bland annat utvärdeas med stadens verktyg för grönytefaktor. Gårdarnas utformning föreslås redovisas tydligare till granskningen. Möjligheten att utvidga gården i det sydöstra kvarteret ska studeras i det fortsatta arbetet.*

*I planbeskrivningen finns en beskrivning av tillgången på skola, förskola och vård i närområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen finns det ett överskott av förskoleplatser i Sköndal och det behov som den tillkommande bebyggelsen medför bedöms kunna tillgodoses av befintliga förskolor. Planförslaget tillför även ny service i form av ett äldreboende och ett LSS-boende samt flera lokaler i bottenvåningarna.*

### Arkitektur och gestaltning

När det gäller den nya bebyggelsen och gestaltningen så anser *stadsdelsnämnden*, och *närboende* att flera av byggnaderna blivit för höga, speciellt mot Sköndalsvägen. Det är tveksamt om höga hus med platta tak kan smälta in i den övriga miljön. Mer trä önskas som byggmaterial. *Skönhetsrådet* önskar en högre ambitionsnivå för exploateringen i framförallt förslagets sydöstra kvarter, i läget mot det befintliga kvarteret Kollekten. Det föreslagna kvarterets gest med en högre torndel markerar en plats som i läge och innehåll inte motsvarar ett landmärke. Tornet förrycker den fina skala som resten av nyexploateringen visar och konkurrerar med skivhusen på Sköndalsvägens västra sida. Torndelen bör utgå men även läget måste ifrågasättas. Byggnadskropparna är okänsligt inplacerade i det stadsrum där de befintliga husen bildar en mjuk sväng in i områdets öppna parkrum och bör justeras i läge så att de befintliga husen kan behålla ett visst omland. I området som helhet kan uppfyllnader för garage under jord och byggnaders placering studeras långt mer precist. *Stadsmuseet* ser positivt på att den gestaltade parkmarken i dagsläget binder samman hela området och förordar därför lägre och nättare byggnadsvolymer som inordnar sig i områdets övergripande karaktär av "hus i park".

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret kommer utifrån de inkomna synpunkterna om i första hand det höga huset vid Sköndalsvägen studera möjligheten att sänka byggnaden med ett par våningar. Detta för att tona ner tornmotivet, bättre harmoniera med kringliggande bebyggelses skala och minska skuggningen för bakomliggande byggnader.*

*Den materialpalett som föreslås för ny bebyggelse finns beskriven i det kvalitetsprogram som stiftelsen tagit fram och där är trä ett av de föreskrivna materialen.*

*För att förbättra relationen mellan den nya bebyggelsen och kvarteret Kollekten föreslås en del av den föreslagna gatan och bebyggelsen förskjutas norrut så att gårdsrummet framför Kollekten kan utvidgas. Genom att förskjuta och vidga släppet i bebyggelsen mot nordöst ges ytterligare rymd genom att nya utblickar möjliggörs.*

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets bärande idé med bebyggelse placerad längs ett distinkt gaturum är svår att uppnå utan att platsens nuvarande karaktär av "hus i park" förändras. Den föreslagna strukturen medger en relativt hög täthet och möjliggör ett större innehåll av bostäder än vad en glesare och*

*lägre struktur skulle göra. Detta bedöms ligga i linje med stadens uppsatta bostadsmål.*

*Genom att släppet i bebyggelsen i det sydöstra kvarteret vidgas och förskjuts mot nordöst kan ytterligare en befintlig ek med högt naturvärde bevaras vilket bedöms medföra positiva konsekvenser för förslaget som helhet.*

## **Kulturmiljö**

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

*Länsstyrelsen* menar att i bedömningen av konsekvenser för kulturmiljön redovisas endast konsekvenserna av bevarandet av panncentralen. Ett resonemang efterfrågas kring konsekvenserna på hela miljön – i synnerhet den del som bedömts vara känsliga för förändringar. *Stadsmuseet* anser att förslaget är förvanskande mot helhetsmiljön och avstyrker planförslaget. Förslaget tar inte hänsyn till kulturhistoriska värden eller natur- och parkvärden. Hela karaktären på området förändras från lummig parkmiljö med låg bebyggelse till en urban stadsgata med höga hus och trafik inne i området. Skala och bebyggelsemönster står i bjärt kontrast till det befintliga. Lamellhus om högst tre våningar skulle vara tänkbart istället för att vårdanläggningarna byggs för och parkmiljön försvinner helt. *Stadsmuseet* vill förorda alternativ B som redovisades i startpromemorian. I det förslaget behålls nuvarande sträckning på Thorsten Levenstams väg och huvuddelen av bebyggelsen förläggs väster om vägen inom det område som är markerat som tåligt för förändringar. Med en lägre exploatering skulle en grönklassad byggnad, förskolan, kunna fortsätta att användas. Fristående antikvariska konsekvensbedömningar bör göras i det fortsatta detaljplanarbetet. *Stadsdelsnämnden* föreslår att lokala krafter och initiativ kan användas för att göra den gamla panncentralen till ett kulturcentrum med tillhörande café/bar, samt hur detta center kan samverka med kulturförvaltningen och andra intressenter vad gäller program.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Till granskningen ska en mer omfattande konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön tas fram i samarbete med antikvarisk expertis.*

*Stadsbyggnadskontoret delar bilden att planförslaget innebär en relativt drastisk förändring av områdets karaktär, men menar att detta ligger i linje med den utveckling av Stora Sköndal som beskrivs i såväl start-PM för programmet som den vision som stiftelsen tagit fram för sin fastighet samt med översiktsplanens*



*strategi om att verka för en god stadsmiljö i hela staden. Den föreslagna tätheten bedöms även bidra positivt till att uppfylla stadens bostadsmål. Hänsyn tas till den befintliga miljön bland annat genom att ett antal befintliga träd bevaras, den befintliga panncentralen bevaras och Magnolia-byggnadens verksamhet sätts i ett nytt sammanhang med entrén placerad mot det nya torget.*

*Utifrån de alternativ som redovisades i start-PM för detaljplanen har parallella uppdrag hållits med tre olika arkitektkontor. Stiftelsen valde efter detta, i samråd med stadsbyggnadskontoret, att gå vidare med den nu föreslagna strukturen där Thorsten Levenstams väg dras om och bebyggs på båda sidor. Även i denna struktur ligger merparten av den föreslagna bebyggelsen väster om gatan i det område som bedömts som mindre känsligt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.*

*Genom att släppet i den nya bebyggelsen i det sydöstra kvarteret föreslås vidgas och förskjutas mot nordöst minskar den bebyggda delen öster om gatan och nya siktlinjer mot Magnoliabyggnaden möjliggörs. Förändringen medför även att ytterligare en ek kan bevaras.*

*Den grönklassade friliggande förskolan är sedan lång tid tomställd och har bedömts vara i för dåligt skick för att bedriva verksamhet i. Byggnaden har inte lyfts fram som särskilt bevarandevärd i den kulturmiljöutredning som tagits fram för programområdet. Då förskolan ligger mitt i det område som bedömts vara tåligt för förändringar, skulle ett bevarande av byggnaden drastiskt minska de ytor som kan bebyggas med nya bostäder.*

*Stadsbyggnadskontoret ser positivt på möjligheten att utveckla den bevarade panncentralen som ett kulturcentrum och att utnyttja de lokala krafter som finns. Ett sådant initiativ måste dock förankras med fastighetsägaren. Byggnaden ska saneras och har i detaljplanen getts en flexibel användningsbestämmelse i syfte att möjliggöra olika framtida användningar.*

### **Olägenheter för grannar**

*Stadsdelsnämnden, representanter för pensionärerna och närboende har reagerat starkt på det sydöstra kvarterets närhet till det befintliga kvarteret Kollekten. De äldre husen kommer att ha sina uteplatser mindre än 20 meter från det nya huset som tornar upp sig. Bostadssituationen och bostadsmiljön för de seniorer som bor i Kollekten skulle bli helt oacceptabel. De nya husen kommer att skugga och "bygga in" de äldre husen bakom. Förslaget måste göras om i denna del. Närboende äldre som vill bo i en lugnare*



miljö under byggnationerna önskar förtursrätt att byta bostad inom stiftelsens markområde. Vilket ansvar har Stiftelsen Stora Sköndal? Skogsbyns förskola vid Bengt Bagares Gränd 10–12 hyser på Stenas fastighet oro över höjden på den nya bebyggelsen och hur den kan komma att skugga deras förskolegård. Kan skuggbilden förtydligas?

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret delar bilden av att samrådsförslaget medför stora konsekvenser för de boende i delar av Kv Kollekten avseende bl.a. skuggning och utblickar mot omgivningen då den nya bebyggelsen är hög och ligger nära de befintliga bostäderna. Då de högre byggnaderna placerats väster om ett antal befintliga bostäder som idag enbart får dagsljus från söder och väster blir konsekvenserna extra påtagliga.*

*Planförslaget föreslås omarbetas i det sydöstra kvarteret i syfte att minska skuggningen och tillföra mer ljus och rymd till Kv.*

*Kollekten. Detta bedöms även bidra till högre boendekvalitéer för de nya bostäderna och bostadsgårdarna. Samrådsförslaget föreslås ändras genom att det högre huset mot Sköndalsvägen sänks med två-tre våningar, att en del av den nya gatan förskjuts mot norr för att möjliggöra en större gård samt att släppet i bebyggelsen mot den nya gatan vidgas och förskjuts mot nordöst till det läge där den nya bebyggelsen ligger närmast Kv. Kollekten. Förskjutningen av släppet gör det även möjligt att bevara en befintlig ek som en del av bostadsgården. Utifrån dessa förändringar bedöms upplevelsen av ljus och rymd vid Kv. Kollekten öka, nya utblickar möjliggöras samt skuggningen från ny bebyggelse minskas.*

*Stadsbyggnadskontoret har framfört de boendes oro över störningar under byggtiden och möjligheten att få förtur till stiftelsen. Ett antal hyresgäster i de villor som ligger närmast planområdet har redan erbjudits andra boenden av stiftelsen.*

*Utifrån de solstudier som tagits fram gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att konsekvenserna för förkolan vid Bengt Bagares Gränd blir små eller obefintliga. Gården kan komma att påverkas marginellt av skuggning från ny bebyggelse i planområdets norra del under tidig morgon under vinterhalvåret. Den solstudie som gjorts har inte beaktat de befintliga träd som eventuellt redan idag skuggar förskolegården vid samma tidpunkt. En förtydligad skuggstudie har översänts till förskolan efter samrådet.*

#### **Parker och grönområden**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden och skönhetsrådet menar att en större mängd av de träd som finns i området bör sparas. Träden*

inom planområdet ingår i viktiga samband med bestånd av gammal ek och tall med mycket höga naturvärden i närområdet. Ge ek och tall solbelysta stammar samt nyttja fälld äldre ek och tall som död ved. Ekar bör prioriteras vid nyplantering. *Trafikkontoret* föreslår som grönkompensation spöplantering av ek samt ekplantering i olika åldrar. Kommande program för Stora Sköndal bör redovisa hur eksambandet genom området ska kunna bevaras starkt trots en hög exploatering. *Stadsdelsnämnden* anser att en större än en "något mindre" lekplats bör anläggas. *Stadsdelsförvaltningen* framhåller att gårdarna i de östra kvarteren är till ytan små och långsmala och ser inte ut att vara anpassade för barns lek. Det möjliggörs även för bilar att passera genom en portik. Bakom gården till det sydöstra kvarteret föreslås en ny angöringsväg för bland annat ambulanser. Vägen ingår inte i planområdet men förvaltningen anser att det är en olämplig placering mellan bostadshusen. Bostadsgårdarna på den västra sidan har bättre förutsättningar att rymma lekytor och platser för vuxna. Gårdsmiljöer är viktiga för att skapa trivsamma boendemiljöer.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret delar bilden av att planförslaget medför relativt stora konsekvenser för de befintliga träd som idag finns på platsen även om ett antal träd föreslås bevaras. Kontoret menar dock att detta i huvudsak är acceptabelt utifrån den övergripande bilden och den värdering som gjorts av viktiga ek- och tallbestånd och spridningssamband inom det pågående programarbetet för Stora Sköndal. Den utredning som gjorts avseende möjligheten att bevara eller flytta träd visar på att ett antal uppvuxna träd är försvagade av att under en längre tid ha stått i uppfylld mark, vilket bidrar till bedömningen att de är svåra att bevara samtidigt som området bebyggs.*

*Då samma utredning visar på att andra träd är vitala och har goda förutsättningar att bevaras i anslutning till ny bebyggelse föreslås planförslaget förändras i det sydöstra kvarteret på ett sådant sätt att ytterligare en ek av högt naturvärde kan bevaras.*

*Att fällda ekar och tallar placeras i naturmark i anslutning till planområdet ska skrivas in i genomförandebeskrivningen till detaljplanen inför granskningen.*

*Nya träd som planteras inom planområdet föreslås i första hand vara ek och tall, vilket bedöms bidra positivt till att bibehålla ekologiska värden och spridningssamband.*

*Möjligheten att utföra grönkompensation i form av spöplantering av ek och ekar av olika ålder ska utredas vidare inför granskningen.*

*Då de föreslagna parkytorna inom planförslaget är begränsade bedömer stadsbyggnadskontoret att det är svårt att inrymma en större lekplats än den nu föreslagna. Tillgången på parker och lekplatser utreds inom programmet med ambitionen att säkerställa en god och jämt fördelad tillgång till attraktiva offentliga rum. Eventuellt kommer en större park och lekplats anläggas på höjden norr om planområdet*

*Stadsbyggnadskontoret delar bilden av att de föreslagna bostadsgårdarna i det östra och sydöstra kvarteret är små och kan bli svåra att använda. Förslaget föreslås förändras genom att en del av den nya gatan förskjuts mot norr för att möjliggöra en större och mer användbar gård i det sydöstra kvarteret. Utöver detta ska bostadsgårdarnas utformning studeras vidare och bland annat utvärdeas med stadens verktyg för grönytefaktor. Gårdarna föreslås redovisas tydligare till granskningen.*

*För att möjliggöra att det nya torget blir fritt från bilar måste den nuvarande infarten för ambulans och sophämtning flyttas, och det läge som föreslagits vid Magnoliabyggnadens sydvästra hörn är det enda som bedömts som möjligt. Då det rör sig om en begränsad mängd trafikrörelser per dygn har detta bedömts vara en acceptabel lösning förutsatt att gränsen mellan bostadsgårdarna och angöringsgatan utformas på ett tydligt och attraktivt sätt.*

## **Gator och trafik**

### **Torget - kvartersgatan**

*Stadsdelsnämnden anser att förlängningen av torget, den så kallade kvartersgatan, som saknar gångbanor, inte verkar helt genomtänkt. Cyklar, biltrafik, parkering och vändplan för sopbilar ska samsas på samma yta. Det är tveksamt att det blir en utemiljö som är trivsamt och tryggt att vistas i. Trafikkontoret vill av trafiksäkerhetsskäl helst se separerade funktioner för gående, cyklister och motorfordon på kvartersgatan och säkerställa att det x-område på kvartersgatan som säkrar en möjlig sammanlänkning till Sköndals centrum utförs som ett ledstråk med taktill beläggning.*

### **Biltrafik**

*Trafikverket är från trafikplats Gubbängen väghållare för riksintressena väg 73 söderut och för väg 229 österut.*

*Framkomligheten på det övergripande vägnätet får inte försämrats med den ökande exploateringen. Det saknas en trafikutredning till denna detaljplan och en sådan bör tas fram till programmet.*

*Stadsdelsnämnden önskar ett tydligare klargörande av hur Thorsten*

Levenstams väg ska koppla samman Sköndal med Skarpnäck och Norra Sköndal, samt hur den påverkar det redan pågående byggprojektet i Lilla Sköndal etapp 2. Stadsdelsnämnden och närboende önskar att parkeringslösningar ses över och framkomligheten under byggperioden löses då Sköndalsvägen redan idag är mycket tungt trafikerad av bussar, bilar, skolbarn och cyklister. *HSB:s Brf Offergärden* ställer frågan om 0,6 parkeringar per bostad i garage är tillräckligt?

#### Gång- och cykeltrafik

*Stadsdelsnämnden* menar att cykelvägar behöver förstärkas och anslutas till nuvarande centrala Sköndal, samt vidare in mot stadens centrum och centrala Farsta. *Trafikkontoret* anser att byggnaden i södra hörnet av korsningen Sköndalsvägen/Thorsten Levenstams väg inte har tillräcklig förgårdsmark för att ge tillräcklig sikt från entréerna. Alternativ till indragna entréer hade varit att ytterligare skjuta huset söderut för att skapa förgårdsmark.

#### Kollektivtrafik

*Trafikförvaltningen* ser att Sköndalsvägen lokalt får en gatubredd på 6,8 meter samt plats för parkering. En gatubredd på 7 meter krävs för god standard för kollektivtrafik. Placering av hållplatser bör ses över då den föreslagna hållplatsen på Thorsten Levenstams väg ligger för nära befintlig hållplats på Sköndalsvägen. *Keolis* menar att det bör finnas ett "mini-reservat" av yta på vägen och vägkanten för hållplatser kring/i korsningen mellan Sköndalsvägen och Thorsten Levenstams väg för eventuella trafikeringsbehov. Vid fortsatt utbyggnad av området kommer det att behövas en hållplats nära/kring korsningen. Finns det några idéer på att dra någon väg i riktning sydväst-nordöst för att knyta samman Sköndal och Skarpnäck vidare norrut, en väg som är farbar för kollektivtrafik?

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kvartersgatans utformning ska studeras vidare inför granskningen med målet att förtydliga åtskillnaden mellan gångytor och ytor för bil och cykel. Antalet fordon som bedöms kunna komma att trafikera kvartersgatan till och från garage och verksamheter ska tydliggöras.*

*En trafikutredning har tagits fram som ett underlag för programarbetet och kommer att finnas som en bilaga när programmet ställs ut för samråd.*

*Frågan om möjliga kopplingar mellan Stora Sköndal norrut mot Skarpnäck och konsekvenserna för Lilla Sköndal har studerats i programarbetet och presenteras när det ställs ut för samråd. I detaljplanen säkerställs att den nya gatan har en tillräcklig bredd*

*för att i en framtid kunna trafikeras av buss och förses med separata cykelbanor vilket möjliggör en god flexibilitet för programområdets utveckling.*

*Det parkeringsbehov som genereras av nya bostäder och ny och befintlig verksamhet inom planområdet ska inrymmas inom planområdet och inte belasta Sköndalsvägen. Behovet av boendeparkering har beräknats utifrån stadens mall för gröna p-tal och 0,6 p-platser/bostad bedöms motsvara det behov som tillkommer. För de verksamheter som idag nyttjar parkeringar inom området kommer antalet p-platser minska då de inte fullt ut inryms i den framtida strukturen. Detta motiveras utifrån stadens framkomlighetsstrategi som säger att man bör uppmuntra ett förändrat resande där fler resor görs till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.*

*Sköndalsvägen är utpekad som ett huvudstråk för cykel vilket innebär att det på sikt ska utvecklas med separata cykelbanor mot Farsta och Stockholm. Det finns dock inte några medel för detta budgeterat hos trafikkontoret i nuläget.*

*I samband med att det sydöstra kvarteret studeras om ska behovet av förgårdsmark, entréernas placering och siktförhållandena runt korsningen ses över.*

*Sköndalsvägens sektion och körbanans bredd ska inte förändras utifrån planförslagets genomförande. Möjligheterna att placera en ny hållplats inom planområdet har studerats och utifrån de lutningar och tillgängliga raksträckor som föreligger i planförslaget. Det föreslagna nya hållplatsläget bedöms utifrån dess förutsättningar vara det bästa möjliga. Inom programmet för Stora Sköndal så kommer kopplingar mot nordöst att redovisas tydligare och här finns planer på ett stråk som möjliggör framtida kollektivtrafik.*

### **Teknisk försörjning**

#### **Markföreningar**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att den översiktliga miljötekniska markundersökningen inte visar på någon utbredd föroreningsförekomst. En masshanteringsplan bör tas fram inför byggskedet. Det bör göras en markradonundersökning då det är förhöjd uranhalt i området. Det planeras för fortsatt provtagning i grundvattnet då ett prov visat förhöjda halter av nickel och zink.*

### Dagvatten

*Länsstyrelsen* anser att plats för snöhantering bör finnas där smältvattnet också kan renas innan utsläpp till recipient. Med fördel förs planbestämmelser gällande dagvattenhantering in i plankartan tex genom att mark avsätts för dagvattenlösningar. *Trafikkontoret* menar att det finns ett behov av gröna lektytor och ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten då kvartersgatan, torget och gatumarken ger mycket hårdgjord yta. Underplantering nämns men beskrivning saknas. *Trafikkontoret* önskar anlägga skelettjordar som tar hand om dagvattnet. Fördröjningsmagasin i området föreslås dimensioneras för minst 40-års regn. *Stockholm Vatten* meddelar att anslutning kan ske till den befintliga dagvattenledningen i Sköndalsvägen. Dagvattenhanteringen i planområdet bör kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur. I gjord dagvattenutredning (WSP) saknas information om grundvattennivåer och eventuella markföroreningar i området. I fortsatt arbete bör planeras för möjligheter för bräddning från lösningarna som föreslås i Thorsten Levenstams väg samt från torget. *Länsstyrelsen* och *trafikkontoret* anser att gröna tak och väggar bidrar till en förbättrad dagvattensituation men bör planeras så att de inte genom sin skötsel i form av bl.a. gödning bidrar till att öka utsläppen av föroreningar.

### Elnätstation

För att klara tillkommande last inom planområdet behövs en ny nätstation. *Ellevio* föreslår i första hand en fristående nätstation med E-område 10x10 m intill panncentralen. Avståndet mellan nätstation och panncentral bör vara minst 5 m. Placering i äldreboendets sockelvåning, som i planbeskrivningen, är ett alternativ. Utrymme 5x10 m behövs (30 kvm räcker inte) samt att skyddsavstånd med hänsyn till magnetfält tillgodoses. *Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor* anser att en placering av en elnätstation i byggnad för äldreboende och vård ska undvikas. Detta måste vara särskilt viktigt för människor som äldre och elöverkänsliga som har begränsade möjligheter att bemästra påverkan av omgivningen.

### Tele

*Skanova* har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.



### Energiförsörjning

*Fortum Värme* meddelar att inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten.

### Avfallshantering

*Stockholm Vatten Avfall* anser att bebyggelsen inte bör anslutas till en mobil sopsugsanläggning utan att avfallet istället bör hanteras i en stationär sopsug, gemensam för hela den nya stadsdelen. En stationär sopsug betyder färre transporter och fordonsrörelser och därmed också mindre buller. En container kan lastas upp till 10 ton jämfört med ett mobilt hämtfordon som har lastkapacitet på 4 ton. Miljörum kan byggas för att hantera förpackningar/tidningar. Möjlighet till utsortering och hämtning av matavfall bör beredas plats för alla boende och alla verksamheter. Avfallsfordon ska inte behöva framföras på allmänna ytor som torg och fordonen ska inte behöva backa.

### Räddningstjänst

*Storstockholms brandförsvär* menar att framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet. Alla byggnader över 4 våningar ska förses med Tr2-trapphus enligt planbeskrivningen. Hur säkerställs att det blir så, då detta inte finns med som planbestämmelse i plankartan?

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En skrivning om att en masshanteringsplan och en markradonundersökning tas fram och att fortsatt provtagning av grundvattnet görs inför byggskedet förs in i genomförandebeskrivningen.*

*Möjligheterna att avsätta plats för smältande snö och att ytor avsätts för dagvattenhantering i plankartan ska utredas vidare inför granskningen. Möjligheten att använda de ytor som frigörs i anslutning till den ytterligare ek som föreslås bevaras till fördröjning eller infiltration av dagvatten ska utredas vidare. Även möjligheten att anlägga skelettjordar under de gatuträd som föreslås ska utredas vidare i det fortsatta arbetet.*

*Höjdsättningen av området har redan i samrådsförslaget planerats utifrån att undvika inbyggda fickor där dagvatten kan bli stående vid stora regnmängder. Förutsättningarna för bräddning från torg och gata ska utredas vidare i det fortsatta arbetet.*

*Dagvattenutredningen ska kompletteras med uppgifter om grundvattennivåer och eventuella markföroreningar i området.*

*Placeringen av en elnätsstation inom planområdet ska utredas vidare. En placering i panncentralen eller dess tillbyggnad kan vara möjlig och även ett alternativ där elnätstationen inryms i Magnoliabyggnadens källare ska utredas. Enligt uppgift från byggherren är en placering i äldreboendet inte en lämplig lösning.*

*Då merparten av planområdet berörs av nybyggnationen och flytten av gatan bedömer stadsbyggnadskontoret att befintliga teleledningar inte kommer kunna ligga kvar i sina nuvarande lägen.*

*Utifrån planområdets förutsättningar har en stationär sopsug inte bedömts vara det bästa alternativet för områdets sophantering, utan en mobil sopsugslösning har förordats av bl a praktiska och ekonomiska skäl. Miljörum och möjligheter att sortera ut matavfall ska finnas i nära anslutning till samtliga bostäder.*

*Den föreslagna strukturen möjliggör för hämtning av avfall från gatorna och backning är endast nödvändig vid angöringen av Magnoliabyggnadens sydvästra hörn där ingen annan lösning har bedömts vara möjlig.*

*Att TR2-trapphus ska utföras i hus över fyra våningar regleras i BBR och följs upp i bygglovet.*

## **Hälsa och säkerhet**

### **Buller och vibrationer**

En av huskropparna i planförslaget har överskridanden av buller, 61-65 dB(A) längs med en hel fasad och gavlarna har överskridanden om 56-60 dB(A). Länsstyrelsen anser att det bör redovisas lägenhetsplanlösningar för denna huskropp där det framgår hur många av lägenheterna som kräver speciallösning genom absorbenter och tätt räcke på balkong. Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå bör anordnas på gårdarna i anslutning till bostäderna. I samrådshandlingen anges att uteplatser kan förses med tak vilket behöver redovisas tydligare, så att känslan av utemiljö inte går förlorad. Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att inom planområdet borde det vara möjligt att utforma lägenheter med skyddad sida om högst 55 dBA istället för att använda ljuddämpade balkonger. Tekniska lösningar ska inte ses som en generell lösning för att uppfylla riktvärden för buller annat än i enstaka bullerutsatta lägen, t ex hörn. Bullerregn ska exkluderas i den ljudnivå som redovisas. Inom planområdet bör det finnas möjlighet att hitta ytor för uteplatser där ljudnivån ligger runt 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Om ljudnivån överskrids med någon enstaka decibel kan detta accepteras istället

för att förse uteplatsen med tak. *Trafikförvaltningen* anser att för de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att merparten av bostäderna inom planförslaget kan utformas med tillgång till en tyst sida om högst 55dBA, alternativt som små lägenheter där bullernivåer upp till 60 dBA kan accepteras. Endast i undantagsfall bedöms täta balkongräcken och absorbenter i balkongtak behövas för att uppnå acceptabla bullernivåer vid fasad. Dessa åtgärder bedöms i så fall utgöra en del av byggnadernas gestaltning och påverkar inte upplevelsen av att balkongen ligger utomhus, och de bör därför inte betraktas som tekniska lösningar enligt stadsbyggnadskontoret.*

*Bostäder som ligger vid gator som trafikeras av busstrafik ska utformas utifrån de riktvärden som gäller för all bostäder som riskerar att utsättas för buller från trafik.*

*Bullerutredningen ska inför granskningen kompletteras med planlösningar och tydliga uppgifter om vilka lägenheter som behöver balkonger med täta räcken och absorbenter i balkongtak för att uppnå godtagbara ljudnivåer vid fasad.*

*Samtliga bostäder ska ha tillgång till tysta uteplatser på bostadsgårdarna och dessa bedöms, förutsatt att bullerregnet räknas bort, kunna anordnas utan tak.*

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter kunnat identifieras mellan:

- tillgången till dagsljus, rymd och utblickar för befintliga bostäder och önskemålet om att inrymma mycket ny bebyggelse inom ett begränsat området.
- ett bevarande av den befintliga kulturmiljön och den tillkommande bebyggelsen.
- ett bevarande av den nuvarande karaktären av hus i park och den förslagna bebyggelsens högre täthet med tydliga kvarter.
- intresset av att bevara ekologiska värden, natur och uppvuxna träd och önskemålet om att inrymma mycket ny bebyggelse inom området.

Stadsbyggnadskontoret har i utarbetandet av samrådsförslaget lagt stor vikt vid avvägningen mellan de kvalitéer som den föreslagna utvecklingen kan medföra och de befintliga kvalitéer som kan bevaras eller komma att gå förlorade. Planförslaget uppvisar stora kvalitéer avseende bland annat ett stort innehåll av nya bostäder för olika människor, lokaler för service och handel, väl gestaltade byggnader och god arkitektur, ett flertal attraktiva offentliga rum och en ny gata med hög standard. Samrådsförslaget bedöms även ligga väl i linje med den utveckling som kommer föreslås i programmet för Stora Sköndal och som innebär att en ny stadsdel kan utvecklas i anslutning till planområdet.

Utifrån de synpunkter som framkommit i samrådet från remissinstanser, sakägare och boende i området är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget i huvudsak är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret ser utifrån de inkomna synpunkterna ett behov av bearbetningar och vidare studier av förslaget. Dessa bedöms som möjliga att genomföra inom ramen för samrådsförslagets disposition.

Flera remissinstanser har framfört synpunkter avseende att detaljplanen föregår det program som utarbetas för Stora Sköndal och efterlyser en tydligare helhetssyn för utbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret delar bilden att området bör ses som en helhet men ser inte att detaljplanens utbyggnad på något sätt går emot eller försvårar den utvecklingen som föreslås inom programarbetet.

Ett antal remissinstanser efterfrågar en koppling mellan Sköndal och Skarpnäck via programområdet för att stärka sambandet mellan stadsdelarna. Kontoret delar denna syn och en sådan koppling kommer med stor säkerhet att föreslås i samrådsförslaget för programmet. Detaljplanen möjliggör en ny gata som kan trafikeras med buss och förses med separata cykelbanor, och på det viset i en framtid anslutas till nya gator norr om planområdet.

Utifrån de redovisade bullernivåerna vid Sköndalsvägen har två remissinstanser framfört synpunkter om buller och påtalat att bostäder inom området borde kunna uppföras med tillgång till tysta sidor och utan tekniska åtgärder. Det har även efterfrågats en tydligare redovisning av lägenheternas planlösningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer att goda boendemiljöer med acceptabla bullerlösningar bör kunna åstadkommas inom hela planområdet med hjälp av tysta sidor och i vissa fall enkelsidiga mindre lägenheter. Detta ska redovisas tydligare inför granskningen.

Delar av planområdet ligger i ett område som klassats som ”känsligt för förändringar” i kulturmiljöutredningen och ett antal remissinstanser har efterlyst en tydligare konsekvensbeskrivning för kulturmiljön. En remissinstans ser förslaget som förvanskande då det medför en alltför stor förändring av platsens nuvarande karaktär. Ett antal synpunkter har även framförts angående den föreslagna rivningen av två befintliga förskolor. Stadsbyggnadskontoret delar bilden att den föreslagna bebyggelsen utgör ett brott mot områdets nuvarande karaktär, men bedömer att förslaget tillför stora nya kvalitéer och ligger väl i linje med stadens tankar för programområdet och stiftelsens vision. De befintliga förskolorna har bedömts vara uttjänta och är genom sin placering svåra att bevara utan att kraftigt minska utrymmet för ny bebyggelse. Kontoret kommer att förtydliga konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön inför granskningen. I samband med att delar av samrådsförslaget föreslås studeras om föreslås möjligheten att öppna upp bebyggelsen något mer för att medge en större kontakt mellan gatan och befintliga bakomliggande värdefulla byggnader studeras.

Då planförslaget medför att en stor del av de befintliga uppvuxna träden tas bort har ett antal remissinstanser framfört att en större hänsyn borde ha tagits till de ekologiska värdena och att fler träd borde gå att bevara än de som redan har getts ett skydd i detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har utifrån de övergripande analyser av de ekologiska spridningssambanden som gjorts inom programarbetet gjort bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inte påverkar sambandet för eklevande arter. Ett antal uppvuxna träd bevaras och nya träd ska planteras i parken, på gatan och på gårdar. I samband med att delar av samrådsförslaget föreslås studeras om föreslås även möjligheten att bevara fler av de värdefulla träden inom området undersökas.

Ett flertal remissinstanser, sakägare och boende har framfört synpunkter angående den nya bebyggelsens skala och höjd och då framför allt det höga huset som föreslagits i kvarteret vid korsningen Sköndalsvägen/ T. Levenstams väg. Huset anses bryta med kringliggande bebyggelses skala och platsen anses inte vara motiverad för att placera ett högt hus på. Vidare framför ett flertal boende synpunkter om ökad skuggning och minskad solinstrålning som drabbar de befintliga bostäderna i främst kvarteret Kollektan bakom det höga huset. De anser även att de nya bostäderna placerats för nära de befintliga och att gårdsrummet blir för trångt här. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att samrådsförslagets skala över lag är väl avvägd och anpassad till omgivningens varierade karaktär. Kontoret delar dock bilden att konsekvenserna för de befintliga bostäderna vid planområdets sydöstra hörn blivit

för stora avseende bland annat skuggning, solinstrålning och känslan av rymd på gården. Samrådsförslaget föreslås därför omarbetas så att skuggningen från den nya bebyggelsen minskas, mer sol når in på gården och till de befintliga bostäderna samt att gården görs större.

### **Föreslagna förändringar**

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

Bostadsgårdarnas utformning ska studeras vidare och bland annat utvärderas med stadens verktyg för grönytefaktor.

Kvartersgatans utformning ska studeras vidare med målet att förtydliga åtskillnaden mellan gångtor och ytor för bil och cykel.

Behovet av förgårdsmark, entréernas placering och siktförhållanden runt korsningen vid det sydöstra kvarteret ska ses över.

Placeringen av en elnätsstation inom planområdet ska utredas vidare.

Utredningar för buller och dagvatten ska kompletteras och utvecklas utifrån inkomna synpunkter.

En mer omfattande konsekvensbeskrivning avseende kulturmiljön ska tas fram i samarbete med antikvarisk expertis.

Skrivningar om placering av fällda träd i naturmark samt om fortsatta utredningar i byggskedet avseende markföroreningar läggs till i genomförandebeskrivningen.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

Det höga huset i det sydöstra kvarteret vid Sköndalsvägen sänks med två-tre våningar för att bättre anknyta till befintlig bebyggelses skala och minska skuggning av bakomliggande bostäder.

En del av den nya gatan och bebyggelsen i det sydöstra kvarteret förskjuts norrut så att gårdsrummet framför befintliga bostäder i kvarteret Kollekten kan utvidgas.

Släppet i bebyggelsen i det sydöstra kvarteret vidgas och förskjuts mot nordöst för att ge rymd åt bostadsgården och möjliggöra



utblickar genom kvarteret. Genom att släppet förskjuts kommer ytterligare en befintlig ek av högt naturvärde kunna bevaras och skyddas i detaljplanen.

De föreslagna förändringarna antas medföra en viss minskning av antalet nya bostäder. Minskningen bedöms till en del kunna kompenseras genom en omfördelning av bostäderna inom det sydöstra kvarteret, att taklutningarna ses över så att vindsvåningar kan inrymmas samt genom en komplettering i det norra kvarteret med en ytterligare våning på det högre huset och dess lägre del.

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

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

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2014-14343. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

##### ***Sammanfattande bedömning***

Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att föreslagen utformning av planen innebär att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på buller. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### ***Buller***

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att buller från vägar inte bör överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Om 55 dB(A) skulle överskridas bör hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. I samrådshandlingen anges utanför fönster vilket är felaktigt eftersom det numera är fasaden som gäller.

En av huskropparna i planförslaget (hörnet Sköndalsvägen – Thors-ten Levenstams väg) har överskridanden av buller, 61-65 dB(A), längs med en hel fasad. Även gavlarna har överskridanden om 56-60 dB(A). I samrådshandlingen föreslås: *"Där bostäder mot gatan inte utförs genomgående med en tyst sida mot gården föreslås dessa utföras med en balkong mot gatan. Balkongen förses med ett tätt räcke och en absorbent i taket för att skapa en god ljudmiljö vid fasaden."* Det bör redovisas lägenhetsplanlösningar för denna huskropp där det framgår hur många av lägenheterna som kräver speciallösning genom absorbenter och tätt räcke på balkong.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå anordnas på gårdarna i anslutning till bostäderna. I samrådshandlingen anges att: *"Med hänsyn till buller-regnet behöver dessa uteplatser förses med tak och ljudabsorbent. Utan tak blir ekvivalentnivån 51 - 55 dB(A)."* Lösningen behöver redovisas tydligare, då en avskärmning inte bör bli så omfattande att känslan av utemiljön går förlorad.

#### *Rådgivande synpunkter*

##### *Dagvatten*

Plats för snöhantering bör finnas där smältvattnet också kan renas innan utsläpp till recipient. Utformning av gröna tak och andra gröna ytor bör planeras så att de inte genom sin skötsel i form av bl.a. gödning bidrar till att öka utsläppen av föroreningar. Med fördel förs planbestämmelser gällande dagvattenhantering in i plankartan tex genom att mark avsätts för dagvattenlösningar.

##### *Kulturmiljö*

I den kulturmiljöanalys som har tagits fram i samband med planarbetet har en större del av området bedömts vara tåligt för förändringar medan den norra delen är känsligt för förändringar. Enligt förslaget ska den grönklassade byggnaden som ligger inom det område som bedömts vara känsligt för förändringar – panncentralen - bevaras medan de övriga rivs. I bedömningen av konsekvenser för kulturmiljön redovisas endast konsekvenserna av bevarandet av panncentralen. Ett resonemang efterfrågas kring konsekvenserna på hela miljön – i synnerhet den del som bedömts vara känsliga för förändringar.

##### *Behovsbedömning*

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### Trafikförvaltningen (SLL)

#### *Framkomlighet och hållplatser*

Trafikförvaltningen stödjer att Thorsten Levenstams gata planeras för framtida busstrafik som länk att koppla ihop Sköndal med Skarpnäck och Norra Sköndal.

Hänsyn ska tas till trafikförvaltningens riktlinjer i Ri-Buss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser. Sköndalsvägen får enligt handlingarna lokalt en gatubredd på 6,8 meter samt plats för parkering. En gatubredd på 7 meter krävs för god standard för kollektivtrafik. Passagen över torget bör utformas i enlighet med Ri-Buss för en busstrafik med hög komfort.

Den föreslagna hållplatsen på Thorsten Levenstams väg ligger för nära befintlig hållplats på Sköndalsvägen. Staden bör tillsammans med trafikförvaltningen se över placering av hållplatser för hela området i samband med stadsförnyelsen, för att få en bättre helhetsbild av hållplatsernas upptagningsområde.

#### *Störningar*

Det är viktigt att störningar från busstrafik beaktas. Det är oftast maximalnivåerna som genererar klagomål, även lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus för lågfrekvent buller innehålls i sovrum (FoHMFS 2014:13).

### Keolis Sverige AB, Keolis Planeringsavdelning

Sköndalsvägen bör behållas så kollektivtrafiksvänlig och framkomlig som möjligt. Det bör finnas ett "mini-reservat" av yta på vägen och vägkanten för hållplatser kring/i korsningen mellan Sköndals-vägen och Thorsten Levenstams väg för eventuella trafikerings-behov. Vid fortsatt utbyggnad av området kommer det att behövas en hållplats nära/kring korsningen. Finns det några idéer på att i området dra någon väg i riktning sydväst-nordöst för att knyta samman Sköndal och Skarpnäck vidare norrut, en väg som är farbar för kollektivtrafik?

### Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) har inte hittat några riskkällor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer avseende olycksrisker och heller inga anmärkningar på planerad bebyggelse ur ett räddningsinsatsperspektiv.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats måste beaktas i det fortsatta planarbetet och i projekteringen. Alla byggnader över 4 våningar ska förses med Tr2-trapphus enligt planbeskrivningen. Hur säkerställs att det blir så, då detta inte finns med som planbestämmelse i plankartan?

Avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt bör inte överstiga 50 meter. För garage under jord bör det tas hänsyn till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Åtkomlighet för stegutrustning bör säkerställas vid byggnader lägre än fem våningar. Detta kräver uppställningsplatser inom 50 meter till den plats där stegen ska resas. Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet. Behovet av nya brandposter bör ses över då brandpostsystemet i området är glest. Här rekommenderar SSBF ett avstånd om 150 meter mellan två brandposter.

#### Trafikverket

Trafikverket är från trafikplats Gubbängen väghållare för riksintresset väg 73 söderut, samt för riksintresset väg 229 österut. Framkomligheten på det övergripande vägnätet får inte försämrast. Vägkapaciteten är högt utnyttjad redan idag och kommer behöva styras och regleras ytterligare i samband med att staden förtätas kraftigt. Det saknas en trafikutredning till denna detaljplan.

I kommande programskede ska en trafikutredning tas fram. Denna bör analysera konsekvenserna för alla trafikslag av den totala planerade exploateringen. En sådan utredning bör ha prognosår 2040 och visa på brister och behov i vägnätet, inklusive anslutningar till det primära vägnätet. Planera aktivt för gång, cykel och kollektivtrafik samt begränsa parkeringsmöjligheterna. Det är viktigt att exploateringen omfattar olika lösningar, såsom t ex goda cykelförvaringsmöjligheter.

#### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra.

#### Luftfartsverket

Luftfartsverket (LFV) har som sakägare av CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) inget att erinra mot förslaget. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

LFV erbjuder Flyg-hinderanalys, där LFV utför kontroll av flygvägar, luftrum och radioutrustning för luftfarten.

### **Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar**

Farsta stadsdelsnämnd, beslut 2016-08-25

Reservation (M); (L) och (C).

Stadsdelsnämnden överlämnade förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och anförde därutöver följande:

- Den nya fastigheten vid Kollekten (enligt planritning) kommer att skugga och "bygga in" de äldre husen bakom. De äldre husen kommer att ha sina uteplatser mindre än 20 meter från det nya huset som tornar upp sig. Detta bör ses över med stor noggrannhet och ändras. Man bör också ta hänsyn till att flera av de boende är personer som vistas i sitt boende på dagarna och inte förvärvsarbetar. Även husen utmed Sköndalsvägen ser mycket höga ut enligt planskissen.
- Det finns visserligen två skolor i nära anslutning till planområdet, men dessa har redan nu begränsad kapacitet och utbyggnad ligger längre fram i tiden.
- Gestaltningen av husen är väl genornarbetad men vi önskar att mer trä används som byggmaterial.
- Klargör tydligare hur huvudgatan (Torsten Levenstams väg) ska koppla samman Sköndal med Skarpnäck och Norra Sköndal, samt hur den påverkar det redan pågående byggprojektet i Lilla Sköndal etapp 2.
- Se noga över parkeringslösningar då fler kantstensparkering på genomfartsgatan i centrala Sköndal inte är möjliga. Redan idag är gatan så smal att bussar ibland inte kan passera på rätt sida av vägen. Även cykelvägar behöver förstärkas och anslutas till nuvarande centrala Sköndal, samt vidare in mot stadens centrum och centrala Farsta.
- Använd lokala krafter och initiativ för att göra den gamla Panncentralen till ett mindre kulturcentrum med tillhörande café/bar, samt hur detta center kan samverka med kulturförvaltningen och andra intressenter vad gäller program etc.
- Klargör vilken typ av upplåtelseformer och storlekar de projekterade lägenheterna kommer att ha. I dagsläget är det 59 % bostadsrätter i Sköndal varför fler hyresrätter med rimliga hyror bör inrymmas i nyetableringen.
- Lös framkomligheten under byggperioden då Sköndalsvägen redan idag är mycket tungt trafikerad av bussar, bilar, skolbarn och cyklister.
- "Den mindre lekplatsen" som planeras i området blir något större. Sedan Håven gjordes om till förskola har en ganska

stor och välbesökt lekplats stängts för barn som inte går på förskolan. I området finns få lekplatser och därför anser vi att en större än en "något mindre" lekplats bör anläggas.

- Avslutningsvis vill vi framhålla att detaljplanen och planarbetet för Sköndal 1:1 är ett omfattande och gediget bearbetat förslag. Detta ska dock ses som en första del i ett mycket större och mer omfattande arbete. Det är av yttersta vikt att de olika delarna också ses i det större sammanhanget så att den nya stadsdelen som utvecklas i Sköndal blir en fungerande och trivsamt miljö. Det finns stora potentialer för detta i det lagda förslaget.
- Det är flera områden som skulle behöva analyseras ytterligare och fördjupas t ex kopplat till kulturmiljöutredningen både i denna första etapp, men också till den större helheten i Stora Sköndals visionsarbete med tusentals boenden.

### *Stadsdelsförvaltningen*

#### *Bostadsgårdar*

Utformningen av bostadsgårdarna är svåra att läsa ut av förslaget. Gårdarna i de östra kvarteren är till ytan små och långsmala och ser inte ut att vara anpassade för barns lek. Det möjliggörs även för bilar att passera genom en portik. Bakom gården till det sydöstra kvarteret föreslås en ny angöringsväg för bland annat ambulanser. Vägen ingår inte i planområdet men förvaltningen anser att det är en olämplig placering mellan bostadshusen. Bostadsgårdarna på den västra sidan blir större och har därmed bättre förutsättningar att rymma lekytor och platser för vuxna. Generellt borde det finnas fler illustrationer/text kring gårdarnas utformning. Gårdsmiljöer är viktiga för att skapa trivsamma boendemiljöer.

#### *Torget*

Förlängningen av torget, den så kallade kvartersgatan, som saknar gångbanor, verkar inte helt genomtänkt. Det är inte troligt att det blir på de gåendes villkor när cyklar, biltrafik, parkering och vändplan för sopbilar ska samsas på samma yta. Det är tveksamt att det blir en utemiljö som är trivsamt och trygg att vistas i.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN), enligt delegation

#### *Markföreningar*

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar inte på någon utbredd föroreningsförekomst. En masshanteringsplan bör tas fram inför byggskedet. Det bör också göras en markradonundersökning då det är förhöjd uranhalt i området. Det planeras för fortsatt provtagning i grundvattnet då ett prov visat förhöjda halter av nickel och zink. Resultat från provtagningen ska rapporteras till miljöförvaltningen.



*Trafikbuller*

Utefter Thorsten Levenstams väg ligger ljudnivåerna upp mot 60 dBA och på en kort sträcka utefter Sköndalsvägen på ljudnivåer upp mot 65 dBA. Inom planområdet borde det vara möjligt att utforma lägenheter med skyddad sida om högst 55 dBA istället för att använda ljuddämpade balkonger. Tekniska lösningar med skärmade balkonger som förses med absorbenter kan vara positiva åtgärder och fungera som komplement för att öka ljudkvaliteten. De ska inte ses som en generell lösning för att uppfylla riktvärden för buller annat än i enstaka bullerutsatta lägen, t ex hörn.

Bullerregn ska exkluderas i den ljudnivå som redovisas och som jämförs med gällande riktvärden. Inom planområdet bör det finnas möjlighet att hitta bullerskyddade ytor för uteplatser där ljudnivån ligger runt 50 dBA ekvivalent ljudnivå då påslaget för eventuellt bullerregn exkluderas. Om ljudnivån 50 dBA överskrids med någon enstaka decibel kan detta accepteras istället för att förse uteplatsen med tak. En uteplats med tak försämrar upplevelsen av uteplats.

*Naturmiljö*

Träden inom planområdet ingår i viktiga samband med bestånd av gammal ek och tall med mycket höga naturvärden i närområdet. Bevara äldre och grova träd, främst ek och tall, se till att träden ges tillräckligt med livsutrymme. Ge ek och tall solbelysta stammar. Som ekologisk förstärkning föreslås nyplantering av ek och tall som kompensation för de träd som försvinner i och med exploateringen, Ekar bör prioriteras vid nyplantering. Placera ut nedfällda träd som död ved inom eller i nära anslutning till planområdet. Grönytefaktorerna kommer att användas i projektet och kan ses som ett komplement och stöd till stadens arbete med kompensation i det ordinarie planerings- och projekteringsarbete.

*Trafikkontoret*

De delar i kvalitetsprogrammet som gäller allmän platsmark kommer att behöva samordnas ytterligare med staden. På torgytan är det önskvärt med inslag av vatten, t.ex. en fontän, trivsamt och dekorativt.

*Park – natur - dagvatten*

Kommande programmet för Stora Sköndal bör redovisa hur ek-sambandet genom området ska kunna bevaras starkt trots en hög exploatering. Som grönkompensation föreslås spöplantering av ek samt ekplantering i olika åldrar.

Kvartersgatan, torget och gatumarken ger mycket hårdgjord yta. Gröna lektytor och ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten

finns det ett behov av. Underplantering nämns men beskrivning saknas. Trafikkontoret önskar anläggande av skelettjordar som även tar hand om dagvattnet. Eftersom mer av omgivande områden ska bebyggas så behövs det fler fördröjande åtgärder av dagvatten. Fördröjningsmagasin i området föreslås dimensioneras för minst 40-års regn. Gröna tak och eller väggar bidrar till en förbättrad dagvattensituation och bör utredas.

#### *Gator och trafik*

Byggnaden i södra hörnet i korsningen Sköndalsvägen/Thorsten Levenstams väg har inte tillräcklig färgårdsmark. Entréer ska därmed utformas indragna i huset för att medge plats för de som kommer ut ifrån huset att orientera sig och inte behöva krocka med trafiken på trottoaren. Alternativ till indragna entréer hade varit att ytterligare skjuta huset söderut för att skapa förgårdsmark.

Av trafiksäkerhetsskäl bör funktioner för gående, cyklister och motorfordon på kvartersgatan och kvarter A2 separeras. Trafikkontoret vill också säkerställa att det x-område på kvartersgatan som säkrar en möjlig sammanlänkning till Sköndals centrum utförs som ett ledstråk med taktill beläggning. Utformning och val av plats för cykelparkering och verkstadsplats på allmän plats ska samrådask med trafikkontoret.

#### *Kommentarer och medskick till fortsatt arbete*

Ny gatubelysning behöver projekteras för allmän gata och park. Belysningen behöver en remsa på 0,5m utrymme för stolpar och kabel. Bilpoolens lokalisering ska tydliggöras i bygglovet. Gatu-marksparkeringen kommer att regleras som korttidsparkering för i första hand besökare. I samband med bygglovet kommer beräkningen av behovet jämföras mot antalet ordnade platser och lokaliseringen av parkeringsplatser på intilliggande fastigheter att granskas.

#### **Idrottsförvaltningen**

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

#### **Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor**

Rådet anser att en placering av en elnätstation i byggnad för äldreboende och vård ska undvikas. Detta måste vara särskilt viktigt för människor som äldre och elöverkänsliga som har begränsade möjligheter att bemästra påverkan av omgivningen.

#### **Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet anser att förslaget är förvanskande mot helhetsmiljön

och avstyrker planförslaget. En omdaning av Stora Sköndal till urban stadsmiljö är helt främmande för området. Det aktuella förslaget tar inte hänsyn till kulturhistoriska värden eller natur- och parkvärden. Stora Sköndal kommer att splittras upp i icke sammanhängande disparata enklaver.

Planförslaget innebär en för hög exploatering och medför att hela karaktären på området förändras från lummig parkmiljö med låg bebyggelse till en urban stadsgata med höga hus och trafik inne i området. Det finns en mycket tydlig skillnad i karaktär mellan stiftelsens fastighet och Sköndals centrum som kommer att raderas ut. En helt ny skala och ett nytt bebyggelsemönster införs som står i bjärt kontrast till det befintliga.

En viss exploatering är möjligt, men det bör ske med stor hänsyn till områdets värden och karaktär. Det skulle vara tänkbart att införa en stadsmässighet men då i liten skala. Lamellhus om högst tre våningar skulle vara tänkbart istället för att vårdanläggningarna byggs för och parkmiljön försvinner helt. Stadsmuseet vill förorda alternativ B som redovisades i startpromemorian. I det förslaget behålls nuvarande sträckning på Thorsten Levenstams väg och huvuddelen av bebyggelsen förläggs väster om vägen inom det område som är markerat som tåligt för förändringar. Stadsmuseet beklagar att man river en grönklassad byggnad, förskolan. Med en lägre exploatering skulle den kunna fortsätta att användas. Det är positivt att pannrummet ges ett skydd i detaljplanen.

#### *Riskfaktorer*

Om den här detaljplanen blir vägledande för den fortsatta utbyggnaden finns det en uppenbar risk att Stora Sköndal kommer att styckas och splittras upp i stadsmässiga enklaver främmande för området. Risken är att endast öar av obegripliga rester blir kvar av den äldre bebyggelsen inom stiftelsens fastighet.

#### *Framgångsfaktorer*

Den gestaltade parkmarken i Stora Sköndal binder samman hela området. Stadsmuseet vill därför förorda lägre och nättare byggnadsvolymer som inordnar sig i områdets övergripande karaktär av "hus i park".

#### *Tidigare ställningstagande*

Stadsmuseet har tidigare i behovsbedömningen för hela fastigheten Sköndal 1: 1 framfört att de kulturhistoriska värdena inte tål den planerade exploateringsgraden utan att kultur- och naturmiljön påverkas på ett mycket negativt sätt. Dessutom har Stadsmuseet påtalat vikten av att fristående antikvariska konsekvensbedömningar

görs i det fortsatta detaljplanearbetet.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Rådet har beslutat att tillstyrka förslag till detaljplan med erinran om att den bör avvakta programarbetets resultat, justeras i detaljer för att spara mer av uppväxta träd och omstudera kvarteret i sydöstra hörnet närmast kvarteret Kollekten.

#### *Program*

Det är en allvarlig brist att planen kommer före programmet. Behov finns av en sammanhängande planering för Sköndal där förbättrade kopplingar till omkringliggande stadsdelar studeras samtidigt som de stora markägarnas exploateringsbehov undersöks. Det är viktigt att de beslut som fattas runt Magnoliatomten inte föregår viktiga strategibeslut för stadsdelens tillväxt utan att de analyserats i ett vidare sammanhang.

#### *Exploatering*

Stiftelsen som planbeställare bör spara mer av de kvaliteter som är befintliga, inte bara panncentralen, utan också en större mängd av de uppväxta träd som finns i området. Högre ambitionsnivå för exploateringen i vissa avgörande punkter kan krävas. Uppfyllnader för garage under jord och byggnaders placering kan studeras långt mer precist än vad som skett i dagsläget.

#### *Sydöstra kvarteret*

Störst invändning har rådet mot förslagets sydöstra kvarter i läget mot det befintliga kvarteret Kollekten. Det föreslagna kvarterets gest med en högre torndel markerar en plats som i läge och innehåll inte motsvarar ett landmärke. Istället förrycker tornet den fina skala som resten av nyexploateringen visar och konkurrerar med skivhusen på Sköndalsvägens västra sida. Torndelen bör utgå men även läget måste ifrågasättas. Byggnadskropparna är okänsligt inplacerade i det stadsrum där de befintliga husen bildar en mjuk sväng in i områdets öppna parkrum och bör därför justeras i läge så att de befintliga husen kan behålla ett visst omland.

#### **Övriga remissinstanser**

Stockholm Vatten AB

#### *Vattenförsörjning*

Vattenanslutning kan beredas genom den befintliga vattenledningen i Sköndalsvägen. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +85 m vp över stadens nollplan. Intern tryckstegring kan erfordras, sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten AB.

*Spillvatten*

Anslutning kan ske till den befintliga spillvattenledningen i Sköndalsvägen.

*Dagvatten*

Anslutning kan ske till den befintliga dagvattenledningen i Sköndalsvägen. Dagvattenhanteringen i planområdet bör kombineras med en genomtänkt höjdsättning som möjliggör att avrinning vid extrema regntillfällen sker på markytan utan att skada bebyggelse eller viktig infrastruktur. I gjord dagvattenutredning (WSP) saknas information om grundvattennivåer och eventuella markföroreningar i området. I fortsatt arbete bör planeras för möjligheter för bräddning från lösningarna som föreslås i Thorsten Levenstams väg samt från torget.

**Stockholm Vatten Avfall AB**

Ett helhetstänk för avfallshanteringen behöver appliceras på hela området. Bebyggelsen bör inte anslutas till en mobil sopsugsanläggning utan avfallet bör istället hanteras i stationär sopsug gemensam för hela den nya stadsdelen. Den stationära sopsugsanläggningen kan med fördel hantera flera fraktioner liknande anläggningarna i Norra Djurgårdsstaden och Annedal. En stationär sopsug betyder färre transporter och fordonsrörelser inom området och därmed också mindre buller då en container kan lastas upp till ca 10 ton jämfört med ett mobilt hämtfordon som har en maximal lastkapacitet på ca 4 ton. Till en stationär anläggning kan även papperskorgar på allmänna ytor anslutas. Miljörum kan byggas för att hantera de förpackningar/tidningar som inte ryms att hanteras i sopsugsanläggningen. Möjlighet till utsortering och hämtning av matavfall bör beredas plats för alla boende och alla verksamheter inom planområdet. Angöring behöver planeras så att avfallsfordon inte behöver framföras på allmänna ytor som torg och fordonen ska inte behöva backa. All avfallshantering vid ny- och ombyggnad ska ske i enlighet med staden riktlinjer "Projektera och bygg för god avfallshantering".

**Ellevio AB**

För att klara tillkommande last inom planområdet behövs en ny nätstation. Nuvarande förslag med inhyst placering tillgodoser inte funktionskraven. Större yta än 30 kvm är nödvändigt. En inhyst nätstation behöver 5x10 m utrymme, en fristående 10x10 m E-område. Med hänsyn till magnetfält är kontor i samma utrymme som nätstationen utan möjlighet till skyddsavstånd uteslutet.

Ellevio föreslår i första hand en fristående nätstation med E-område 10x10 m intill panncentralen. Avståndet mellan nätstation och panncentral bör vara minst 5 m. Ur ett eldistributionsperspektiv är samtidigt en mer central placering i planen att föredra. Placering i äldreboendets sockelvåning, som i planbeskrivningen, är ett alternativ. Utrymme 5x10 m behövs samt ett skyddsavstånd med hänsyn till magnetfält tillgodoses.

Ellevio förutsätter att ledningar för eldistribution kan förläggas i väg, gata, torg och park. Ellevio vill bli kontaktad i god tid för ledningssamordning.

#### **AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, PoD/Nät Anläggning**

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Viktigt att teckna genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

#### **TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna standpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttnings-åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckning**

##### **HSB Brf Offergården**

Styrelsen för Brf Offergården menar att av de 280 bostäder som föreslås upplåts endast 40 med hyresrätt (förutom 15-20 hyreslägenheter för unga) vilket förefaller alltför lite. Det är hyresrätter som ofta efterfrågas. I planen sägs ingenting om utökad offentlig service när det gäller skola, dagis och sjukvård. Styrelsen känner även oro för parkeringsmöjligheterna. Är 0,6 parkeringar per bostad i garage tillräckligt? I nordvästra kvarteret föreslås en byggnad om 8 våningar och i sydöstra kvarteret en byggnad om 9 våningar, båda



med platt tak. Dessa hus är högre än andra hus i Sköndal och styrelsen är tveksam till om de kan smälta in i den övriga miljön.

### **Övriga, ej sakägare**

Pensionärsbostadsföreningen och Pensionärsrådet, Stora Sköndal Pensionärsbostadsföreningen och pensionärsrådet begär att den del som ligger närmast kv. Kollekten i planförslaget görs om. Det är uteslutet att bygga så nära befintliga hus. Bostadssituationen och bostadsmiljön för de seniorer som bor i Kollekten skulle bli helt oacceptabel. Huset som planeras närmast kommer att ligga mycket nära, mindre än 20 meter. 5 – 9 våningar är dessutom högre än husen i kv. Kollekten. Inget dagsljus skulle komma fram till Kollekten. Det är angeläget att under den kommande byggnationen och planeringen etablera former för information till de boende om olika byggåtgärder som kan bli aktuella och också former för hur de boende kan påverka utvecklingen.

#### **Boende Sköndalsvägen**

Vi som bor närmast den kommande byggarbetsplatsen, inser att det blir en störning av boendet under ganska lång tid och en försämring av den miljö som vi har nu. Vi som är äldre och vill bo i en lugnare miljö, kommer vi att få förtursrätt att byta bostad inom stiftelsens markområde, exempel från en tvårumslägenhet till en av de utrymda mindre villorna som finns inom området?

#### **Skogsbyns förskola**

Den kooperativa förskolan vid Bengt Bagares Gränd hyser stor oro över höjden på Stenas fastighet 10-12. Stora investeringar har gjorts i utemiljön. Kan skuggbilden förtydligas?

#### **Boende Thorsten Levenstams väg**

Planeringen ser bra ut. Kanske inte så höga hus, högsta hus 9 våningar, mitt emot stiftelsens hus vid Sköndalsvägen. Önskar att etapp 2 blir längre ner vid de gamla husen där ett har brunnit. Önskar också bo kvar i detta unika pensionärsboende så länge som möjligt. Bygg mer för 60+-are, pigga pensionärer.

#### **Boende Thorsten Levenstams väg**

Höga hus förmörkar Kollektens bostäder. Ta bort bihanget till höghuset så det blir mer luft. Byggnadernas utseende är viktigt och att de anpassas till övrig bebyggelse.

#### **Boende Sköndalsvägen**

De föreslagna byggnaderna är alltför höga och dominerande i förhållande till de befintliga fastigheterna Sköndalsvägen 113 A, B och C. Förödande för boende i 113 A.

**Boende Thorsten Levenstams väg**

När ska hänsyn tas till seniorboendet? Vilket ansvar har Stiftelsen Stora Sköndal? Kommer vi att erbjudas boende i Kollekten under byggnadstiden och innan våra hus rivs?

**Boende Sköndalsvägen**

Byggnaderna som planeras framför Sköndalsvägen 113 A är för nära och för stora. Många har balkonger åt det hållet och får inte mycket sol längre om dessa stora hus byggs.

**Boende Thorsten Levenstams väg**

Förslaget skapar otrygghet för nästan 400 seniorer som bor här. Information bör ges att det kommer att byggas seniorboenden också.

**Anonym**

Många vill inte att det byggs i hörnet framför Sköndalsvägen 113A. En kompromisslösning är att ta bort den lägre delen av huset och bara ha kvar högdelen. Då får 113A gräsmatta framför och ljus för de boende. Den lägre byggnaden kan klämmas in på något annat ställe. Bygg så att de nya byggnaderna smälter in i miljön, med karaktär och stil. Panncentralen har fått vackra spröjsade fönster, rätt stil!

**Anonym**

Trafiksituationen är mycket ansträngd på Sköndalsvägen. Parkerade bilar, snömassor gör att bussar inte kan ta sig fram. Infarten till Sköndal är mycket hårt trafikerad. Har detta beaktats?

Heli Rosendahl  
Tf planchef

Martin Styring  
stadsplanerare