

**Handläggare**  
Martin Styring  
Telefon 08-50827593**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal (280 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Heli Rosendahl

### **Sammanfattning**

Stora Sköndal är en stiftelse som utan vinstsyfte arbetar med stöd, vård, omsorg, utbildning och forskning. Stiftelsen vill utveckla sin fastighet i Sköndal till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och offentliga rum.

Detaljplanen möjliggör en första etapp av denna utbyggnad på stiftelsens mark i ett område söder om Sköndals centrum. Planförslaget innehåller ca 280 bostäder varav ca 60 med hyresrätt, ett äldreboende med ca 70 lägenheter, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

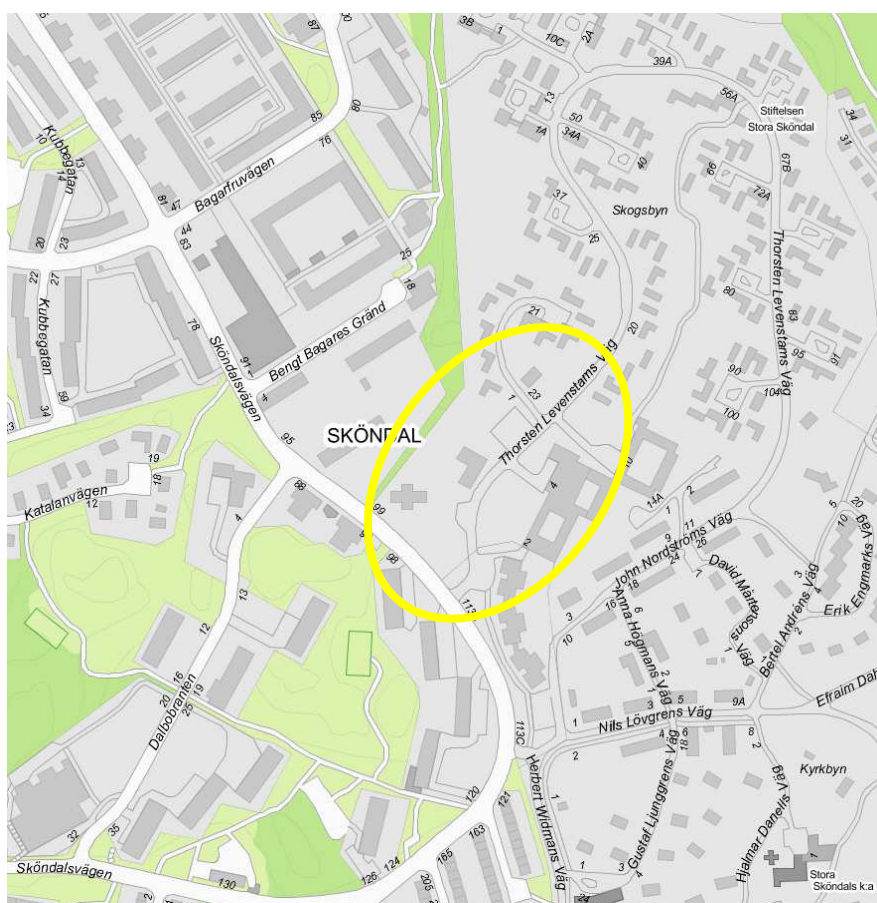
Byggherrar för bostadsrätterna är JM AB och Einar Mattsson AB och byggherre för hyresrätterna och äldreboendet är i dagsläget Stora Sköndal.

Föreslagen bebyggelse ska underlätta orienteringen och nya kvarter är placerade längs Thorsten Levenstams väg som 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 liten park. Vid parken

bevaras en kulturhistoriskt värdefull panna central som i framtiden kan inrymma en publik verksamhet.

Ny bebyggelse ges en hög ambition avseende arkitektur och gestaltning och bebyggelsen präglas av en harmonisk avvägning mellan variation och helhetsverkan. Särskild vikt ska läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar och ett flertal lokaler föreslås här.

Stadsdelen ges ett tydligt inslag av grönska, ett antal uppvuxna ekar och tallar bevaras och utrymme för nya träd och planteringar avsätts i allmän plats och på kvartersmark.



Karta över Sköndal med planområdets läge markerat med en gul ring.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-07 – 2016-08-26 och 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 föreslagna 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.

Efter inkomna synpunkter från remissinstanser och boende är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget i huvudsak är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret ser utifrån inkomna synpunkter behov av bearbetningar och vidare studier av förslaget. Dessa bedöms som möjliga att genomföra inom ramen för samrådsförslagets övergripande disposition.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Stora Sköndal är en stiftelse som utan vinstsyfte arbetar med stöd, vård, omsorg, utbildning och forskning. Stora Sköndal vill utveckla sin fastighet i Sköndal till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och offentliga rum. Stiftelsen vision är att stadsdelen ska präglas av inkludering, variation och miljömedvetenhet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att en första representativ etapp av denna utbyggnad kan uppföras i ett område söder om Sköndals centrum. Planförslaget innehåller ca 280 bostäder med blandade upplåtelseformer, ett äldreboende med ca 70 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service placerade i byggnadernas bottenvåning.

Föreslagen bebyggelse ska underlätta orienteringen och nya kvarter är placerade längs Thorsten Levenstams väg. Gatan ges en ny sträckning och ett distinkt och tydligt gaturum som prioriterar fotgängare, cyklister och kollektivtrafik och vid gatan finns inslag av gatuträd och planteringar.

Planen syftar även till att inrymma flera allmänna platser inom vad som idag är en privat fastighet. För att främja möten och vistelse i det offentliga rummet placeras ett antal platser längs gatan. I anslutning till Magnoliabyggnadens entré placeras ett välkomnande torg kantat av publika lokaler. I planområdets nordöstra del inryms en liten park med plats för större träd, sittplatser och lek. Vid parken bevaras en kulturhistoriskt värdefull panncentral som ska saneras och restaureras för att i framtiden kunna inrymma en publik verksamhet.

Stadsdelen ska ge förutsättningar för ekosystemtjänster som dagvattenhantering och stärkande av spridningsvägar och präglas av tydliga inslag av grönska. Ett antal uppvuxna ekar och tallar bevaras som karaktärsfulla inslag i torg och gaturum. Utrymme för nya träd och planteringar avsätts i gatan och parken samt på förgårdsmark och bostadsgårdar.

Planförslaget syftar till att säkerställa att ny bebyggelse ges en hög kvalitet avseende arkitektur och gestaltning och riktlinjer för detta har beskrivits i ett kvalitetsprogram för området som tagits fram av stiftelsen. Bebyggelsen ska i volym, takutformning och fasadindelning präglas av en harmonisk avvägning mellan variation och helhetsverkan. Särskild vikt ska läggas vid utformningen av byggnadernas bottenvåningar och deras relation till de allmänna rummen till exempel i form av publika lokaler, bostadsentréer och omhändertagen förgårdsmark. Stor omsorg ska även läggas vid byggnadernas markanpassning och förutsättningarna för god tillgänglighet.

## Bakgrund

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i Sköndal på Stora Sköndals fastighet och avgränsas av Sköndalsvägen i väster, av befintlig bebyggelse i söder och öster samt av stadens mark i norr. Planområdet är 2,3 hektar stort och omfattar en del av fastigheten Sköndal 1:1 och 2:1 samt en del av fastigheten Kollekten 1. Planområdet innefattar de områden som får ändrad användning i och med den nya detaljplanen.



*Flygbild över planområdet sett från söder. Planområdet markerat med vit prickad linje.*



**Markägoförhållanden**

Fastigheten Sköndal 1:1 och Kollekten 1 ägs av Stora Sköndal.  
Sköndal 2:1 ägs av Stockholms stad.

**Tidigare ställningstaganden****Översiktsplan**

I Stockholms översiktsplan är centrala Sköndal markerat som tät stadsbebyggelse och fastigheten Sköndal 1:1 som gles stadsbebyggelse. Genom Sköndal går ett föreslaget urbant samband, som sträcker sig från Gullmarsplan i norr via Kärrtorp, Bagarmossen och Skarpnäck vidare till tyngdpunkten Farsta. En utveckling av den del av Sköndal 1:1 som ligger närmast Sköndals centrum faller under strategi 4 i översiktsplanen: främja en levande stadsmiljö i hela staden.

**Start-PM**

Startpromemoria för planläggning av området godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2015-02-19, § 10.

**Program**

Start-PM för planprogram för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10, § 15 och programarbetet bedrivs parallellt med detaljplaneringen. Programet ska belysa möjligheten att utveckla fastigheten Sköndal 1 till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och allmänna platser. Frågor som utreds i programarbetet är bland annat naturvärden, kulturhistoriska värden, tillgänglighet och huvudmannaskap för allmän platsmark samt förutsättningar för ett tillgängligt, tryggt och tillitsfullt stadsliv i Sköndal. Samråd för programmet bedöms ske under Q2 2017.

**Detaljplan**

Gällande detaljplan för området är 0180-6294 Stora Sköndal m.m. som vann laga kraft 1964-10-15. Detaljplanen anger D, specialområde diakonanstalt. Detaljplanen har ingen genomförandetid. En mindre del av planområdet berör detaljplan 0180-8542, som vann laga kraft 1988-02-15. Detaljplanen anger bostäder för äldre med service i bottenvåningen. Detaljplanen berör också kvartersgatan Thorsten Levenstams väg. Genomförandetiden för planen upphörde den 1 mars 1993.

**Planförslaget****Övergripande**

Planförslaget består av fyra kvarter med sinsemellan olika förutsättningar, volymer och innehåll, men samtliga placerade i anslutning till Thorsten Levenstams väg, där byggnaderna ska bidra till att stärka gaturummet. Gatan utgör områdets ryggrad och här

ges plats för gång- cykel- och kollektivtrafik samtidigt som det finns utrymme för träd, dagvatten och planteringar i gatan och på förgårdsmarken.

Två kvarter (A1 och D) föreslås ansluta till Sköndalsvägen. I planområdets södra hörn föreslås ett högre hus vid gatan som kan utgöra ett tydligt fondmotiv och markera entrén till den nya stadsdelen. Kv. A1 utgörs av lamellhus med markerade sadeltak som dras in från gatan för att ge plats för förgårdsmark där ett antal befintliga tallar kan bevaras.



*Illustrationsplan*

Öster om T. Levenstams väg föreslås två långa lamellhus med markerade sadeltak följa gatans stigning och krökning mot nordost. I anslutning till den befintliga Magnoliabyggnadens entré, utom planområdet, kan ett släpp i bebyggelsen ge plats för ett torg kantat av publika lokaler, växthus och en bevarad stor ek.

Torget föreslås få en rumslig förlängning mot väster genom att en bred kvartersgata placeras mellan kv. A2 och B väster om T. Levenstams väg. Här kan ett framtida stråk leda vidare mot Sköndals centrum. Söder om kvartersgatan föreslås ett äldreboende vars gavel dras in något från gatan för att ge utrymme för en mindre plats.

Norr om kvartersgatan kan en högre byggnad utgöra ett fondmotiv för gatan och ett hörn för det vinklade kvarteret. En lägre byggnad föreslås accentuera högdelen och följa gatan vidare mot nordöst där

den lägre skalan ansluter till en liten allmän park placerad på en avsats i ett gott solläge i fonden för gatan. I anslutning till parken föreslås en kulturhistoriskt värdefull panncentral bevaras för att kunna inrymma en publik verksamhet som anknyter till parken.



*Flygvy, planområdet sett från söder.*

*Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter*

#### Kollektivtrafik

Sköndalsvägen trafikeras med buss och i en framtid kan även T. Levenstams väg komma att göra det. Gatan ska vara förberedd med en körbana som medger god standard för busstrafik och sektionen har utformats så att en busshållplats kan anläggas.

#### Parkering

Parkeringsstal för bil är 0,6 bil/lägenhet för de 280 lägenheterna. Utöver detta avsätts 20 p-platser för äldreboendet och stiftelsens personal. Parkering inryms i parkeringsgarage placerade under kv. A, B och D som nås via infarter från Sköndalsvägen och kvartersgatan. Parkering och korttidsangöring för besökande kan ske på gatumark. Parkeringsplatser för angöring, rörelsehindrade samt bilpool får anordnas på kvartersgatan samt vid panncentralen. Cykelparkering ska inrymmas på kvartersmark och möjliggöra 3 cykelplatser/100 kvm ljus BTA. Ambitionen ska vara att minst hälften av cykelparkeringen placeras inomhus i förråd eller garage.

#### Upplåtelseform

Av de ca 280 bostäderna upplåts ca 60 som hyresrätter och ca 220 som bostadsrätter. Till detta tillkommer ca 70 lägenheter i äldreboendet samt 6 lägenheter i ett LSS-boende vilka upplåts med hyresrätt.



### Bevarandebestämmelser

Den befintliga panncentralen får ej rivas och ej förvanskas exteriört vilket regleras med en bevarandebestämmelse i plankartan. Planförslaget medger även att byggnaden kompletteras med nya fönster samt en mindre tillbyggnad.



*Vy mot parken och panncentralen.*

*Illustration Landskapslaget*



*Vy mot det nya torget*

*Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter*



*Sköndalsvägen mot sydost, kv. A1 i förgrunden, högdelen i kv. D i bakgrunden.*

*Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter*





*Bebyggelse längs T. Levenstams väg, kv. A1 till vänster och kv. D till höger.  
Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter*



*Vy från torget mot äldreboendet i kv. A2.*

*Illustration Utopia*



*Vy från T. Levenstams väg mot Kv. B*

*Illustration Erseus*



*Vy från T. Levenstams väg mot Kv. C vid torget.*

*Illustration Utopia*

### **Planförslagets konsekvenser**

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.

Planområdet är idag glest bebyggt och här finns påtagliga kvalitéer i form av bland annat en luftig och grön karaktär, befintliga byggnader, ett stort inslag av uppvuxna träd och goda ljusförhållanden och generösa utblickar för kringliggande bostäder. Då planförslaget förutsätter en tätare bebyggelse med ett antal högre byggnader kommer detta medföra negativa konsekvenser för bland annat natur- och kulturmiljön och kringliggande bostäder som i vissa fall får sämre förhållanden avseende skuggning, dagsljus och utblickar.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Naturmiljö**

Planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser för de lokala naturvärdena då ny bebyggelse medför att ett stort antal träd fälls. De övergripande utredningar för naturvärden som tagits fram i samband med programarbetet visar att planområdet inte ligger inom det viktigaste spridningssambandet för eklevande arter och dessa bedöms därför inte påverkas av planförslaget. Ett samband för

tallvande fåglar kan däremot komma att försvagas om planförslaget byggs ut. Ett antal befintliga tallar och ekar sparas och utgör en del av den nya stadsmiljön. Dessa träd ges ett skydd i detaljplanen. Nya träd ska planteras inom planområdet och dessa ska i första hand vara ek eller tall, arter som bidrar till att stärka spridningssambanden genom området. För kvarterensmarken ska stadens verktyg för grönytefaktor användas för att säkerställa goda möjligheter till plantering av träd och annan växtlighet inom kvarteren.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken.

#### Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas till del inom fastigheterna innan avledning sker till dagvattenledning. Om de rekommenderade åtgärderna för fördröjning och rening implementeras så renar de dagvatten och bidrar till en lägre belastning i jämförelse med idag.

#### Stadsbild

Om planförslaget byggs ut kommer detta bidra till att förändra stadsbilden så att området, med en ny och högre täthet, tydligare anknyter till karaktären kring Sköndals centrum. Området kommer inte lika tydligt präglas av sin historia som institutionsområde. Sköndalsvägens redan idag varierade karaktär med ömsom hus direkt mot gatan, ömsom förgårdsmark och grönska får en naturlig fortsättning förbi planområdet. T. Levenstams väg ges ett definierat gaturum omgivet av nya kvarter med ett stort inslag av lokaler i bottenvåningen. Föreslagen bebyggelse ges en skala som anknyter till den varierade bebyggelsen i omgivningen med ett par högre byggnader som bryter av och förenklar orienteringen. Genom utformningen av tak och val av fasadmateriäl anknyter ny bebyggelse till befintlig bebyggelse med branta sadeltak och tegel i fasad.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturhistorisk utredning har tagits fram för programområdet. Planförslaget bedöms i sin helhet bidra positivt till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området genom att en värdefull byggnad bevaras och skyddas i detaljplanen. För att möjliggöra föreslagen bebyggelse föreslås två befintliga förskolor (gul och grön klassning) rivas. Byggnaderna är sedan länge tomställda och har bedömts vara i ett för dåligt skick för att bevaras. Den befintliga



panncentralen är grönklassad och utgör en del av helhetsmiljön i Skogsbyn. Byggnaden föreslås bevaras, saneras och restaureras till sitt ursprungliga skick och dess exteriör skyddas i detaljplanen. Magnoliabyggnaden ligger utanför planområdet men byggnaden kommer med tillkommande bebyggelse sättas i ett nytt urbant sammanhang mot T. Levenstams väg. Byggnadens utvändiga karaktär bevaras till största delen men en mindre tillbyggnad föreslås rivas för att ge plats för nya byggnader.

#### Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Genom att T. Levenstams väg ges en ny utformning som prioriterar fotgängare och cyklister ökar trafiksäkerheten. Vid korsningen med Sköndalsvägen bidrar en upphöjd körbana och vid torget en avvikande markbeläggning till att sänka hastigheten. Den befintliga förskolan vid Magnoliabyggnaden ges en helt bilfri entré norr om kv. C. Vid torget föreslås ett antal lekskulpturer och i parken föreslås en mindre lekplats.

#### Buller

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det går att åstadkomma bostäder med en god ljudmiljö i området. En bullerutredning med förslag till åtgärder har tagits fram. Planförslaget har utformats för att uppfylla kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får ha högst 55 db(A) utanför fasad. Bostäder ska ha tillgång till en uteplats som understiger 70dB (A) maximal ljudnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inomhus ska bostäderna uppnå lägst 1,0 i ljudkvalitetsindex. Inga bostäder ska utföras med speciallösningar avseende ljuddämpning. 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.

#### Olägenheter för grannar

Planförslaget medför konsekvenser för en del boende i kringliggande befintliga bostadshus i form av ändrade förhållanden avseende minskat solljus, ökad skuggning och förbyggda utblickar.

#### Ljusförhållanden

Planförslaget bedöms överlag möjliggöra goda ljusförhållanden för både ny och befintlig bebyggelse. Nya byggnader skuggar ett antal befintliga bostäder vid ett antal tillfällen, men endast under en kortare del av dagen. Såväl de nya allmänna platserna som bostadsgårdarna är väl solbelysta under en stor del av dagen.

### Ekonomiska frågor

Stora Sköndal svarar för byggandet av allmän plats. Inför idrifttagande lämnas den allmänna platsmarken över till Stockholm Stad. Överlåtandet av byggrätt sker mellan Stora Sköndal och respektive byggherre för kvartersmark. Stora Sköndal bekostar upprättandet av detaljplanen vilket regleras i planavtal.

### Planprocess

#### Start-PM

Startpromemoria för planläggning av området godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2015-02-19, § 10.

#### Program

Start-PM för planprogram för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10, § 15 och programarbetet bedrivs parallellt med detaljplaneringen. Samråd för programmet bedöms ske under Q2 2017.

#### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-07 – 2016-08-26. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Sköndal 2016-06-28 och vid mötet deltog ca 60 personer. 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 – T. 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.

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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 bebyggelsens 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 Kollekten 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.

SLUT