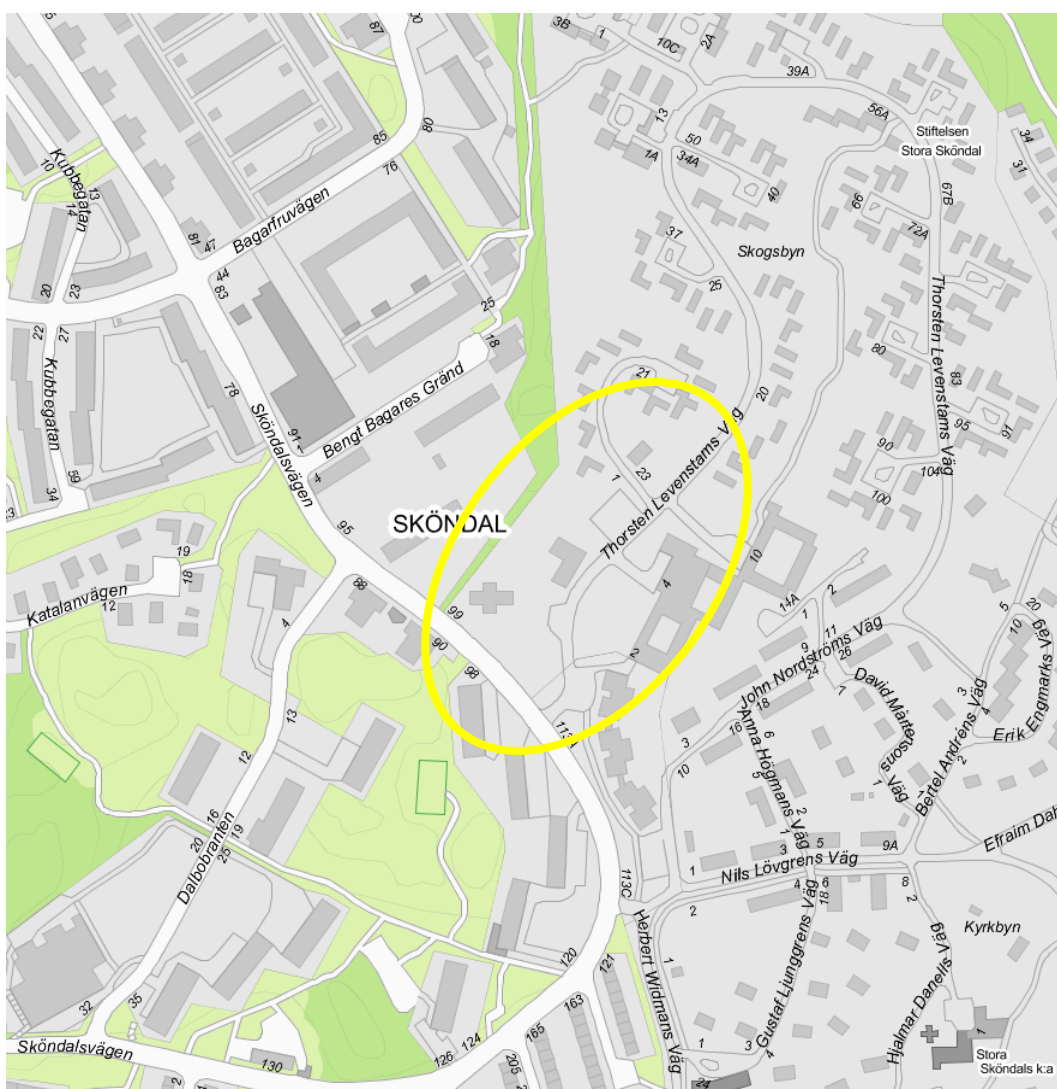


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Sköndal 1:1 m fl i stadsdelen Sköndal, S-Dp 2014-14343

**Stadsbyggnadskontoret**

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

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 och förutsättningarna för detta provas i ett pågående programarbete.

Detaljplanen möjliggör en första etapp av denna utbyggnad i ett område söder om Sköndals centrum. Planförslaget innehåller ca 300 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.

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 mindre park. Vid parken bevaras en kulturhistoriskt värdefull panna central som i framtiden till exempel kan inrymma en publik verksamhet.

Stadsdelen ska präglas av grönska, ett par uppvuxna träd bevaras, ett antal större ekar återplanteras och utrymme för nya träd och planteringar avsätts i allmän plats och på bostadsgårdar.

Ny bebyggelse ska 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.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning	kvartal 2, 2017
Antagande	kvartal 3, 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	12
Stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig service	15
Gator och trafik	16
Störningar och risker	16
Planförslag	18
Ny bebyggelse	18
Allmänna platser	32
Gator och trafik	34
Dagvatten	38
Teknisk försörjning	38
Konsekvenser	39
Behovsbedömning	39
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten	41
Landskapsbild/ stadsbild	42
Kultuhistoriskt värdefull miljö	42
Barnkonsekvenser	43
Störningar och risker	44
Ljussförhållanden	45
Tidplan	47
Genomförande	47
Organisatoriska frågor	47
Verkan på befintliga detaljplaner	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	49
Tekniska frågor	50
Genomförandetid	50

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser.
Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.
Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kulturmiljöanalys Stora Sköndal (Nyréns, 150916)*
- *Kulturhistorisk konsekvensbeskrivning Magnoliabyggnaden och Magnoliatomten, (Nyréns, 170322)*
- *Stora Sköndal Natur och Ekologi (Ekologigruppen 131023)*
- *Trädvärdering och nuvärdesbedömning Magnoliatomten (Ekologigruppen, 151002)*
- *Rotkartering Magnoliatomten Sköndal (VIÖS, 160330)*
- *Geo- och miljöinventering Magnoliatomten (WSP, 150625)*
- *Miljöteknisk markundersökning Magnoliatomten (WSP, 151216)*
- *Magnoliatomten Dagvattenutredning (WSP, 170306)*
- *Brandskydd Magnoliatomten Stora Sköndal (Brandskyddslaget, 160414)*
- *Magnoliatomten Trafikbuller, (Åkerlöf Hallin Akustik, 170406)*

Övrigt underlag

- *Kvalitetsprogram för Magnoliatomten (Stora Sköndal, Kjellander Sjöberg arkitektkontor, 160511)*

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Martin Styring på stadsbyggnadskontoret. Trafikkontoret och exploateringskontoret har deltagit i utformningen av allmän plats. Stora Sköndal har tagit fram en förstudie och strukturplan och byggaktörer med arkitekter har tagit fram förslag för respektive kvarter.

Planens syfte och huvuddrag

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. Stiftelsens vision är att stadsdelen ska präglas av inkludering, variation och miljömedvetenhet och förutsättningarna för detta provas i ett pågående programarbete.

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 300 bostäder med blandade upplåtelseformer, ett äldreboende med ca 70 platser, ett LSS-boende samt lokaler för stiftelsens administration, handel och service placerade i byggnadernas bottenvåningar.

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 som kantas 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 mindre park med plats för ett 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.

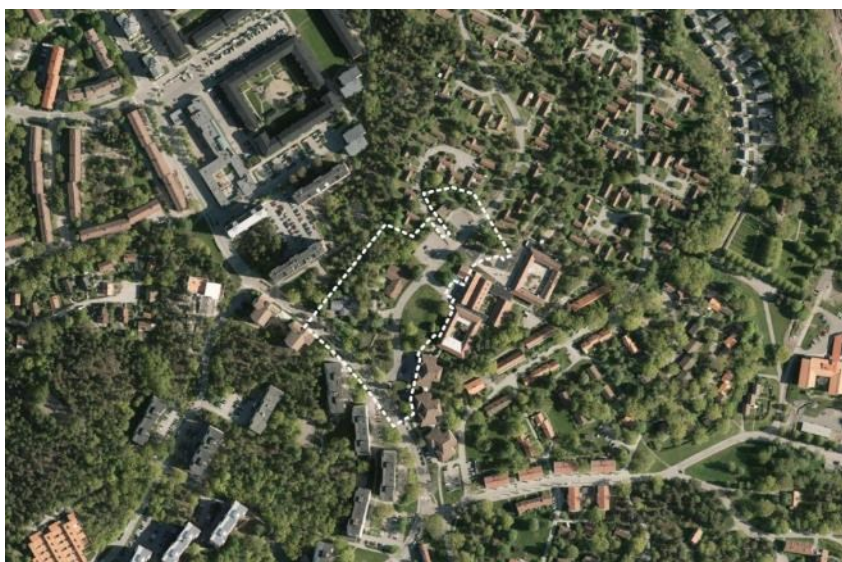
Stadsdelen ska ge förutsättningar för ekosystemtjänster som dagvattenhantering och stärkande av ekologiska spridningsvägar och präglas av tydliga inslag av grönska. Ett par uppvuxna träd bevaras som karaktärsfulla inslag i torg och gaturum och ett antal större ekar ska planteras inom området som kompensation för de träd som fälls. Gott om utrymme för nya träd och planteringar avsätts i gatan och parken samt på kvartersmarken och förgårdsmark och bostadsgårdar har utvärderats med stadens verktyg för grönytefaktor för att säkerställa detta.

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.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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



Ortofoto med planområdets avgränsning markerat med vit streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är centrala Sköndal markerat som tät stadsbebyggelse och fastigheten Sköndal 1:1, där det aktuella planområdet ligger, som gles stadsbebyggelse. Genom Sköndal går ett samband, som sträcker sig från Gullmarsplan i norr via Skarpnäck vidare till tyngdpunkten Farsta.

Program

Start-PM för Planprogram för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10, § 15 och programarbetet bedrivs parallellt med detaljplaneringen. Programmet ska belysa möjligheten att utveckla fastigheten Sköndal 1 till en ny stadsdel med 4000-6000 nya 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.

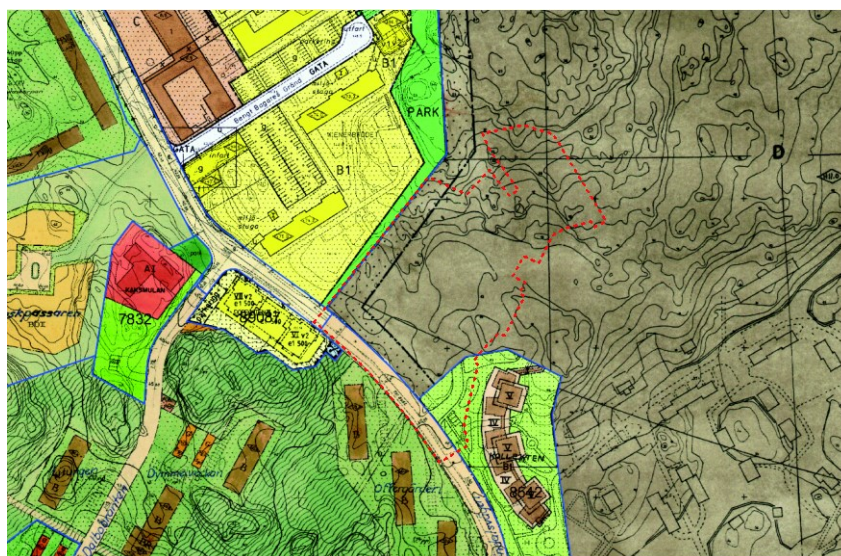
Samråd för programmet bedöms ske under tredje kvartalet 2017.

Start-PM

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

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är 0180-6294 Stora Sköndal m.m. som vann laga kraft 1964-10-15. Detaljplanen anger D, specialområde diakonanstalt och medger bebyggelse i upp till tre våningar. 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 en del av kvartersgatan Thorsten Levenstams väg. Genomförandetiden för planen upphörde den 1 mars 1993.



Detaljplaner i närområdet. Planområdet är markerat med röd prickad linje.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av påverkade ytor som bilvägar, parkeringsplatser, tidigare förskolegårdar och gräsmattor. Däremellan finns mindre partier med naturmark med inslag av berg i dagen, som även denna delvis är påverkad av fyllnads-massor. Trädsiktet är artrikt och består till stor del av uppvuxna träd och björk, tall och ek är dominerande trädslag. Även asp och rönn förekommer, liksom planterade träd av oxel, bok och poppel.

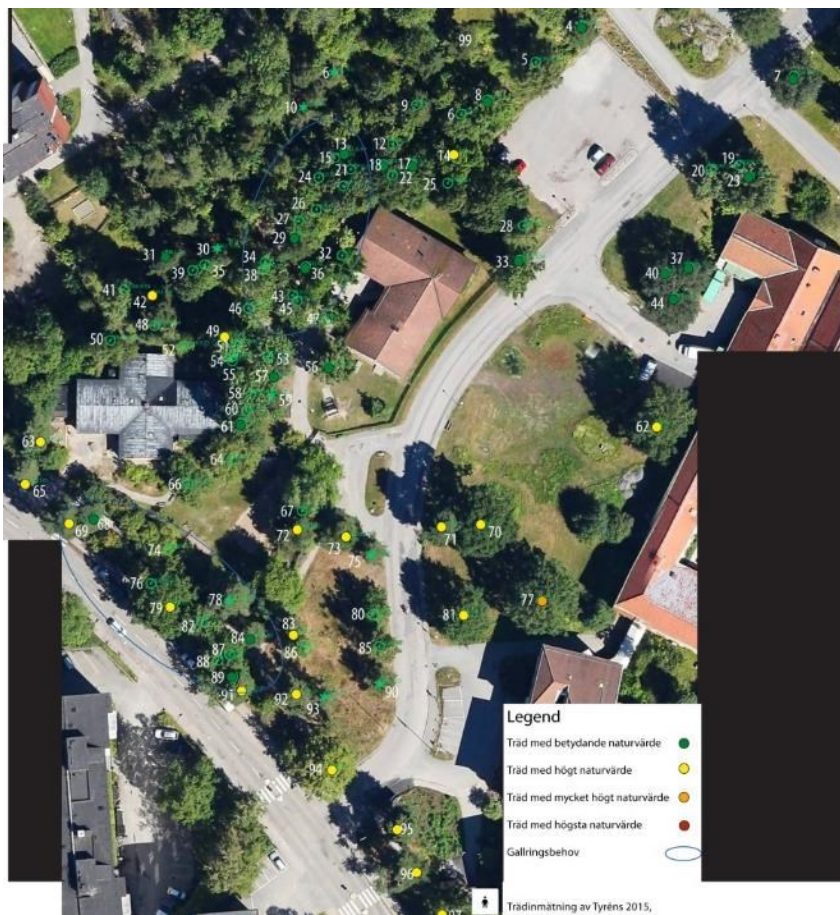
Naturvärden



Karta som visar kärnområde för ek, ekområden samt habitatnätverket för eklevande arter. Planområdet är markerat med röd prickad linje.

Planområdet befinner sig delvis inom ett kärnområde för ek och inom habitatnätverk för ek, barrskogsfåglar och groddjur. Hela området har bedömts vara av lokalt naturvärde (klass 4) i tidigare naturinventering. En naturvärdesbedömning visar att de uppväxta träden utgör de största naturvärdena. Inom planområdet finns ett stort antal stora ekar och tallar, varav några i diameter kring en halvmeter eller tjockare. Inga träd är dock riktigt gamla och de saknar gammal bark, död ved och håligheter. Inga naturvårdsarter har påträffats, d.v.s. arter som är skyddsvärda eller som signalerar höga naturvärden. Träden bedöms ha betydelse för ekologiska samband för ek- och tallevande arter, bl.a. nära samband med intilliggande bestånd av mycket värdefulla träd. Det saknas biotoper med höga naturvärden i området. Biotoper som omfattas av lagskydd, t.ex. våtmarker, saknas också. Skyddsvärda och lagskyddade arter har inte heller påträffats.

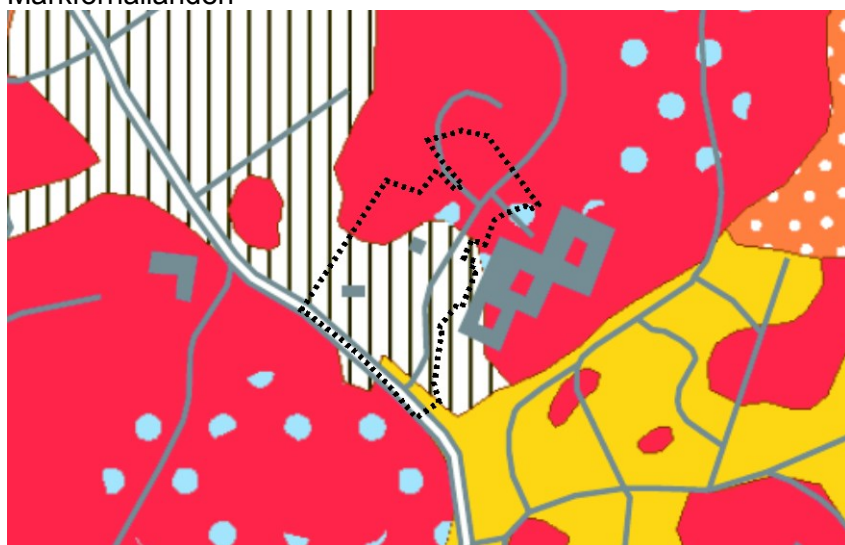
En rotkartering har genomförts för ett antal träd med högt naturvärde för att utreda förutsättningar för att bevara eller flytta träden. Ett antal större träd (bl a nr 14 och 77) har under en längre tid stått i uppfylld mark, i vissa fall upp till 1,5 m, vilket påverkat trädens livskraft negativt och försämrat möjligheterna att bevara eller flytta träden i samband med exploateringen.



Karta över träd med naturvärde inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

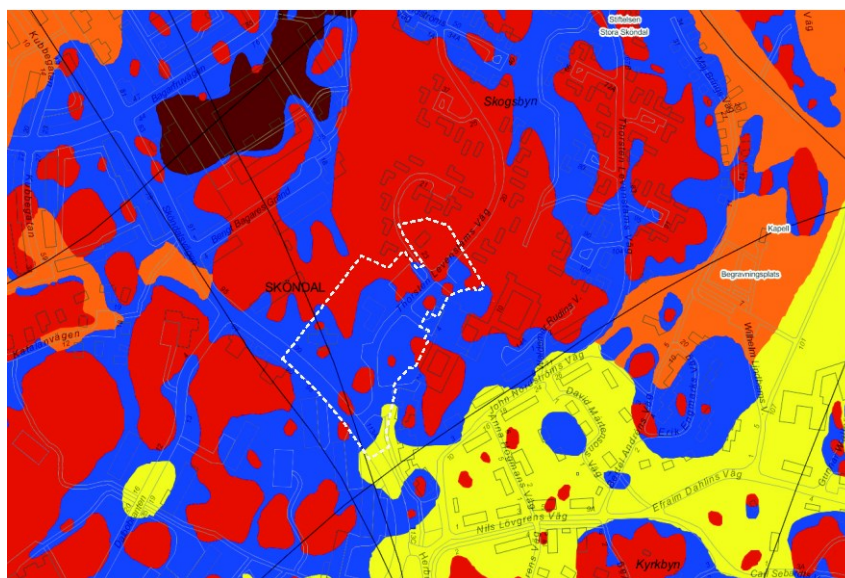
Markförhållanden



SGU:s jordartskarta, röd=urberg, gul=glacial lera, skrafferat=fyllning
Planområdet markeras av svart streckad linje.

En översiktlig geoteknisk förstudie har tagits fram för hela fastigheten Stora Sköndal som underlag för programarbetet och

som underlag för detaljplanen har en inventering av de geotekniska förutsättningarna utförts. Planområdet utgörs till största delen av morän, ytligt liggande berg och berg i dagen. I planområdets sydvästra del finns enligt SGU:s jordartskarta ett stort område med utfylld mark. Den geotekniska markundersökningen visar att jordlager inom området består av fyllning på lera alternativt på siltig sand ovan block eller berg. Fyllningen består främst av mull, sten, lera, grus och sand med inslag av tegel, murbruk och betong. Fyllningsmaktigheten varierar mellan 0,4 och 2 m.



Byggnadsgeologiska kartan Röd=berg, blå=morän gul=lera
Planområdet markeras av vit streckad linje.

Ras/skred

Utredningen för geotekniska förutsättningar pekar på ett behov av kompletterande geotekniska undersökningar inom området, dels för att klarlägga fyllningens omfattning och sammansättning och dels den underliggande moränens maktighet och egenskaper. En stabilitetskontroll kan behöva utföras för den nordvästra delen av området, där det finns en hög fyllnadsslant.

Markradon

Uranhalten i mark ger indikation på radonhalten i markens porluft. Enligt flyggeofysiska kartan ligger aktuellt område inom område med förhöjd uranhalt.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för sjön Drevviken (SE656793-163709) i Tyresåns vattensystem.

Drevvikens ekologiska status är ”måttlig” enligt vattendirektivets klassning. Vattenförekomsten har tidsfrist att nå god ekologisk status till år 2021 avseende övergödning. Den kemiska ytvattenstatusen är god, med undantag för höga halter kvicksilver, kvicksilverföreningar och pentabromerad difenyleter (PeBDE). Andra miljöproblem i sjön är syrefattiga förhållanden, miljögifter (tributyltenn-föreningar), höga halter ammoniak och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Det lokala förbättringsbehovet i Drevviken avseende fosfor har beräknats till 811 kg/år (VISS, 2015)

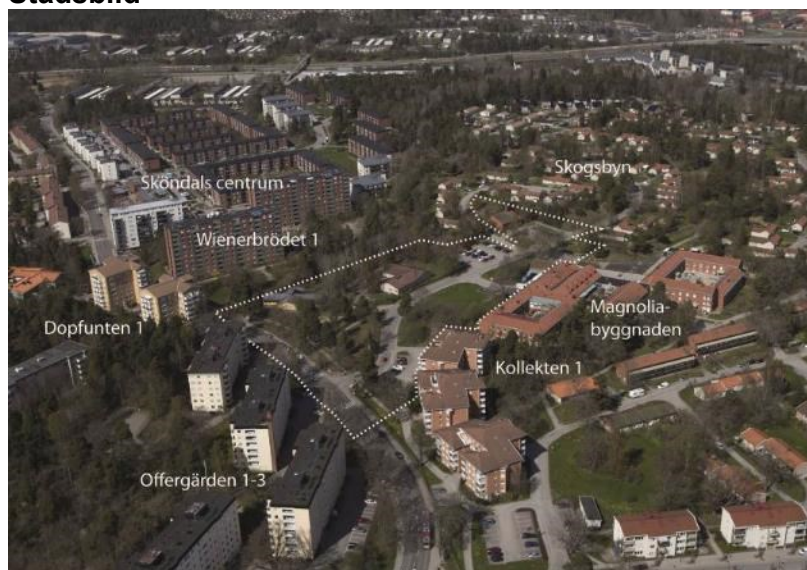
Dagvatten

Dagvatten från större delen av planområdet flödar ytligt mot sydväst ned mot Sköndalsvägen där Stockholm Vatten har ett dagvattensystem. Vatten från taket på Magnoliabyggnaden samt vändplatsen i det nordöstra hörnet av planområdet fångas upp av Stora Sköndals dagvattenledningar och leds i östlig riktning till en våtmark vid Drevviken.

Befintlig bebyggelse

Två förskolebyggnader har nyligen beviljats rivningslov och rivits inom planområdet då de bedömts vara i dåligt skick. Inom området finns en före detta panncentral som uppfördes som en del av Skogsbyn på 1960-talet. Panncentralen används i dagsläget som lager och undercentral för el och fjärrvärme för villorna i Skogsbyn.

Stadsbild



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

Större delen av Sköndal byggdes mellan 1940 och mitten på 60-talet, men centrum och området kring Sköndalsvägen kom till

något senare. Sköndals centrum, som är grönklassat av stads-
muséet, utgörs av en låg byggnad av rött tegel byggt för butiker,
service och bibliotek. Under 2000-talet har centrum fått flera
kompletteringar med flerbostadshus.

I planområdets närhet är stadsbilden brokig. Wienerbrödet 1,
nordväst om planområdet, inrymmer två tio våningar höga
skivhus i tegel och platt tak placerade med gavlarna mot gatan.
Inom Dopfunten 1 vid Sköndalsvägen finns två punkthus från
1980-talet som är sju till åtta våningar höga med fasad i tegel.
Lite längre söderut ligger Offergården 1-3 med fyra sexvånings-
hus i puts med platta tak som står fritt placerade i terrängen med
hörnet mot gatan. Kollekten 1, sydost om planområdet, inrymmer
ett äldreboende uppfört på 1980-talet, bestående av tre punkthus i
fyra till fem våningar placerade i en båge och med fasader i tegel.

Längre in på stiftelsens fastighet, längs Thorsten Levenstams väg,
ligger Skogsbyn med Magnoliabyggnaden, enplansvillor i vitt
tegel med seniorbostäder och en panncentral. Magnolia-
byggnaden från 1963 är en större tegelbyggnad med branta
sadeltak och markanta gavlar, uppbyggd kring tre gårdar och
utformade med tydliga referenser till medeltida klosterarkitektur.
Byggnaden uppfördes för att innehålla gemensamma funktioner
för småhusen i Skogsbyn och innehåller idag lungklinik,
restaurang, förenings- och konferenslokaler samt en större
förskola med 8 avdelningar.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

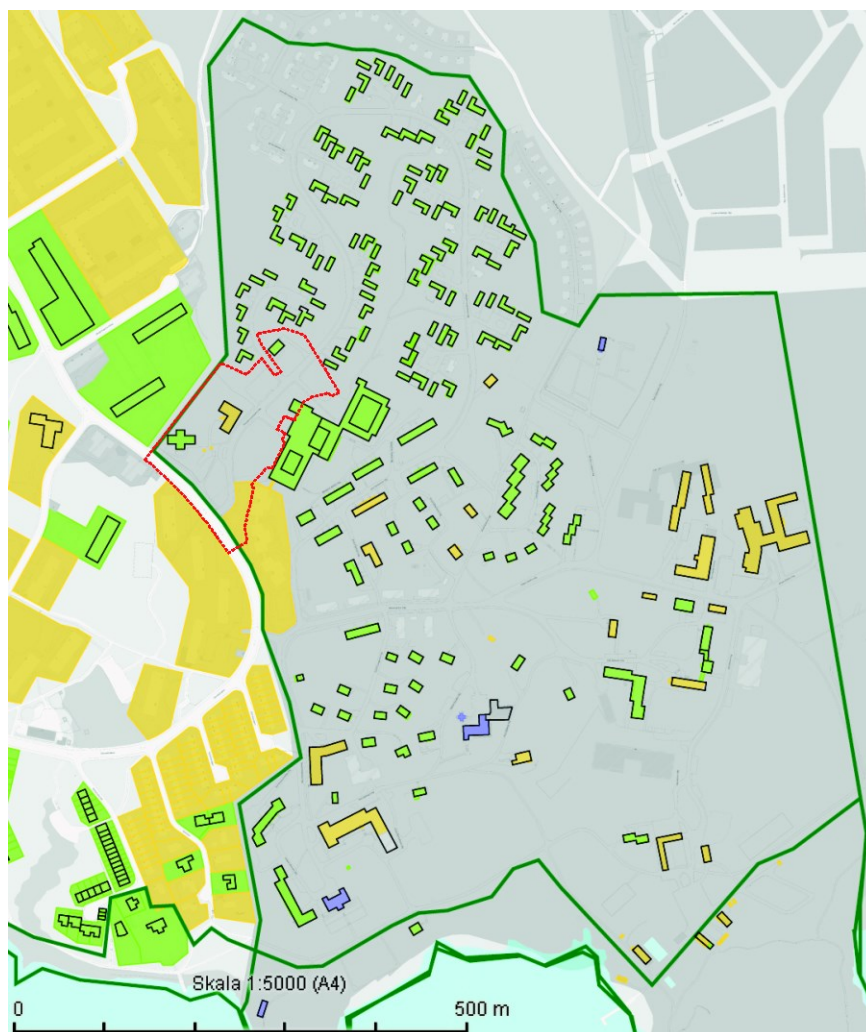
Bebyggelse

Stadsdelen Sköndal inventerades av Stockholms stadsmuseum
under år 2008 inom ytterstadsprojektet. Hela fastigheten Sköndal
1:1 är klassad som kulturrehistoriskt särskilt värdefull.

En omfattande kulturmiljöutredning har tagits fram i samband
med programarbetet för Stora Sköndal.



Den grönklassade panncentralen utgör en del av Skogsbyanläggningen.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering inom Sköndal 1:1. I planområdet, rödprickad linje, fanns tills nyligen en gulklassad och två grönklassade byggnader och av dessa är två förskolor (gul och grön klassning) nu rivna. Gul markering = fastighet med bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde, grön markering = fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Den gamla panncentralen är grönklassad av stadsmuseet. Den byggdes på 1960-talet som en del av Skogsbyn och är uppförd i rött tegel med mönstermurningar ovanför fönster och dörröppningar. Byggnaden bedöms vara i relativt gott skick men kan behöva saneras från rester av oljehantering. Två förskolebyggnader med gul respektive grön klassning har nyligen fått rivningslov och rivits inom planområdet då de var i för dåligt skick för att bevara.

Planområdet ligger till del inom ett område som i kulturmiljöutredningen pekats ut som tåligt för förändring, till del inom ett område som pekats ut som känsligt för förändringar.

Det är Skogsbyns kulturhistoriska värde som del av socialhistorien i Stora Sköndals institutionsområde, samt byggnadernas och parkmarkens arkitekturhistoriska värden och enhetliga karaktär, som samlat gör att en del av området är känsligt för ändringar. Till sådana ändringar hör förvanskningar av befintliga byggnaders arkitektur eller rivning av partiella ursprungliga delar och införande av ny bebyggelse med avvikande skala och struktur. Skogsbyn består av Magnoliabyggnaden, en gästhem-, sjukhems- och serviceanläggning och ett område med 93 små typhus för seniorbostäder med gemensam parkmark och ritades av Gösta Åbergh i början av 1960-talet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Planområdet ligger i nära anslutning till både skolor och förskolor. Närmsta grundskola är Sköndals skola som ligger ca 650 m från planområdet samt Sandåkraskolan som ligger 680 m från planområdet. Stora Sköndal driver en förskola med sammanlagt åtta avdelningar i Magnoliabyggnadens nordöstra del, i direkt anslutning till planområdet. Ytterligare två förskoleavdelningar finns i den tidigare direktorsbostaden lite längre österut. Vid David Bagares gränd, direkt norr om planområdet, finns ytterligare en förskola med en avdelning.

Sjukvård

En husläkarmottagning med vårdcentral finns i Sköndals centrum norr om planområdet. Lungsjukvård i privat regi finns i Magnoliabyggnaden i direkt anslutning till planområdet. Inom Stora Sköndals fastighet finns även flera anläggningar för bland annat äldreomsorg, neurologisk vård, rehabilitering, utbildning och forskning.

Kommersiell service

I Sköndals centrum, ca 300 m norr om planområdet finns ett utbud av lokal service med matbutik, apotek, postombud och annan service. I Magnoliabyggnaden finns en lunchrestaurang som är öppen för allmänheten.

Gator och trafik

Sköndalsvägen

Sköndalsvägen är den sammanhållande huvudgatan genom Sköndal och passerar och ansluter till Thorsten Levenstams väg väster om planområdet. Hastighetsbegränsningen varierar mellan 30-50 km/h och körbanorna kantas av gatuparkering och trottoarer på båda sidor. Sköndalsvägen fyller en viktig funktion som huvudgata och trafikeras med busstrafik mot Gullmarsplan och mellan Farsta strand och Skarpnäck.

Thorsten Levenstams väg

Thorsten Levenstams väg ligger på stiftelsens mark och är en lokal gata men med en uppsamlande funktion. Närmast Sköndalsvägen har den relativt bred körbana och en smal trottoar. Nordöst om Magnoliabyggnaden övergår gatan i en smalare sektion som leder vidare in på fastigheten. Gatan är reglerad till 30 km/h och har inga cykelbanor.

Gång- och cykeltrafik

Sköndalsvägen är utpekad som huvudcykelstråk i cykelplanen men har varken cykelbanor eller cykelfält. Huvudstråken finns med i stadens utbyggnadsplaner först efter 2018. Smala gångbanor finns utmed respektive sida av gatan. T. Levenstams väg är inte utpekad som en koppling i cykelplanen. Däremot är Nils Lövgrens väg, som ligger strax söder om planområdet, ett utpekad huvudstråk för cykel även om den också i dagsläget saknar utbyggda cykelbanor och anvisade cykelfält.

Kollektivtrafik

Sköndalsvägen trafikeras av bussar i båda riktningarna, och avståndet från planområdets till närmsta busshållplats i norr-gående riktning är som mest ca 350 m. Till hållplats för buss- trafik i sydlig riktning är det som mest ca 450 m. Vid Norra Sköndal, ca 800 m från planområdet, finns en busshållplats med tät busstrafik mot bland annat Gullmarsplan och Tyresö.

Tillgänglighet

Planområdet med omgivning är relativt kuperat och därmed inte särskilt anpassat ur tillgänglighetssynpunkt.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns inte några kända förorenade objekt inom området enligt länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden. Inom området förekommer fyllnadsmaterial av okänt ursprung, vilket innebär risk för föroreningar, speciellt med tanke på att

förorenad fyllning påträffats i intilliggande Stora Sköndalstippen. I anslutning till panncentralen bedöms risken som stor för att det finns föroreningar i marken, främst med avseende på olja i anslutning till platsen för oljepåfyllning. Rester från olje-hantering kan även antas finnas i byggnaden. Det finns risk för att asfalt i vägar och på parkeringen inom området kan innehålla tjärasfalt då dessa anlades före 1973.

Genomförd markundersökning visar generellt på låga halter av föroreningar i mark och grundvatten och dessa bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön. I ett fåtal punkter i mark uppmättes förhöjda halter av PAH, PCB, alifater (>C16-C35), bly och krom. I och med att representativa halter underskrider eller ligger i nivå med KM bedöms det inte föreligga något behov av efterbehandlingsåtgärd vid planerad mark-användning för bostadsändamål. För att bekräfta de förhöjda till höga halterna av zink och nickel som uppmätts i grundvattnet behöver en förnyad provtagning och analys utföras för bedömning om det sker en pågående föroreningstransport från området.

Föroreningsnivån i jord överskrider den nivå då massorna kan hanteras fritt utan anmälan till tillsynsmyndigheten. I samband med planerade markarbeten i området kommer massor att grävas ur. För att dessa ska kunna återanvändas inom området måste det anmälas till och godkännas av miljöförvaltningen.

Buller, vibrationer

Trafikbullernivåerna inom planområdet är låga förutom intill Sköndalsvägen där bullernivåerna ligger runt 60 dBA ekvivalent nivå.



Flygvy med planområdet sett från söder. Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget är indelat i fem 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 vid gatan och på förgårdsmarken.

Två kvarter (A1 och D) föreslås ansluta till Sköndalsvägen.

I kv. D, sydöst om korsningen föreslås ett hus i sex våningar med platt tak 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 och möjliggöra att ett antal befintliga tallar kan bevaras.

Öster om T. Levenstams väg föreslås tre lamellhus med markerade sadeltak följa gatans stigning och krökning mot nordost. Ett släpp i bebyggelsen öppnar upp gaturummet mot den bakomliggande bebyggelsen. I anslutning till Magnolia-byggnadens nya entré ges plats för ett torg kantat av publika lokaler, en ny matsal och en bevarad stor ek.



Illustrationsplan

Landskapslaget

Torget föreslås få en rumslig förlängning mot väster genom att en bred kvartersgata placeras mellan kv. A2 och B. Här kan ett framtida stråk leda vidare mot Sköndals centrum via Bengt Bagares gränd. 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.

Gestaltungsprinciper

Övergripande gestaltungsprinciper för planförslaget finns utförligt beskrivna i det kvalitetsprogram som utarbetats av Stora Sköndal och som knutits till avtal för markförsäljning. Nedan summeras de principer som ska gälla för gestaltning av ny bebyggelse inom planområdet.

Bebyggelse

- Nya byggnader ska ha en tydlig uppbyggnad med bottenvåning, fasad och takvåning.
- Två hörnbyggnader, i kv. B och D, ska fungera som orienteringspunkter och ges ett stramare och mer individuellt arkitektoniskt uttryck med platta tak och balkonger som tydligt integreras i byggnadens gestaltning.
- Byggnadsdelar och detaljer skall vara väl lösta och integrerade i helheten samt utföras med en hög arkitektonisk kvalité och helhetsupplevelse.
- Bebyggelsen ska ha en variation i form, uttryck och material men balanseras inom och mellan kvarter för att underlätta identifikation och orienterbarhet.

Utformning av bottenvåningar

- Bottenvåningar skall utformas med variation, omsorg och en hög grad av detaljering.
- Bottenvåningarna ska vara vertikalt indelade och ej understryka horisontalitet.
- I lägen där kommersiella lokaler eller kontor ska finnas utförs dessa med en tillräcklig takhöjd och generösa glaspartier och entréer mot gatan.
- Belysning, skyltning och teknik skall vara väl integrerade i gestaltningen.
- Bostadskomplement i bottenvåning skall ges en öppen karaktär.
- Entréer ska placeras mot gatan, markeras i fasad och vara öppna, inbjudande och trygga till sin karaktär.
- Entréer ska utföras i gedigna material som tål långsiktig användning.
- Bostäder placerade i bottenvåning mot gata/torg placeras i anslutning till uteplatser och/eller en generös förgårdsmark och bostäder med egen entré direkt från gata uppmuntras.
- Bottenvåningar ska vara utformade i tåliga material som åldras vackert och medger en långsiktig förvaltning.
- Socklar skall vara utförda av natursten, tegel eller betong och anpassas till anslutande markmurar. I det fall fasaden utförs i plåt kan även sockeln utföras i plåt.

Utformning av fasader

- Långa, monotona fasader ska undvikas och kortare intervaller och rytm uppmuntras.
- Fasader skall i huvudsak vara hela med murkaraktär och utan synliga elementskarvar.
- Elementskarvar får förekomma om de är gestaltade som en del av det arkitektoniska uttrycket.
- Fasadernas basmaterial ska vara gedigna naturmaterial som tegel, natursten och trä.
- Fasadernas basmaterial kan kompletteras med accentuerande material som fasadplåt eller betong.
- En materialpalett har tagits fram för respektive kvarter.
- Inslag av puts får förekomma i fasad men inte på ett i helheten dominerande sätt.
- Fasader ska utföras i kulörer som samspelar med befintlig bebyggelse och natur.
- Färgpaletten skall vara dov och åt den varmare färgskalan.

Utformning av balkonger

- Balkonger mot allmän plats får kraga ut över förgårdsmarken till ett visst avstånd från fasadliv. Djupare balkonger görs indragna från fasadliv.
- Två exponerade hörnbyggnader, i kv B och D, ges en stramare karaktär och utanpåliggande balkonger mot gata och allmän plats måste tydligt integreras i gestaltningen.
- Utskjutande balkonger medges ej mot torget.

Utformning av tak

- Tak skall vara markerade sadeltak alternativt vara plana med takterrasser eller gröna tak.
- Sadeltak kan inrymma en bostadsvåning med kupor eller inskurna terrasser mot gård.
- Takbeläggning skall vara av bandtäckt plåt eller tegel med plan profil.
- Tak får användas för solpaneler och solfångare om dessa är integrerade i gestaltningen.
- Volymer för hiss, trapphus eller tekniska anordningar skall vara integrerade i den arkitektoniska gestaltningen och i huvudsak placerade i mitten av byggnaden.
- Trapphus placerade mot fasad ska göras uppglasade.
- Plåtdetaljer, takfot och stuprör ska utföras med särskild omsorg.

Kvarter A1

Byggaktör: JM

Arkitekt: Erseus



Vy från Sköndalsvägen mot sydost, med lameller i kv. A1 till vänster och befintliga hus till höger i förgrunden och hörnhuset i kv. D i bakgrunden. Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter

I kvarter A1 föreslås fyra lamellhus i 4-6 våningar med sadeltak som inrymmer bostäder placeras i en vinkel mot korsningen T. Levenstams väg/Sköndalsvägen. I husen inryms ca 82 bostadsrättslägenheter. De högre husen föreslås mot Sköndals centrum respektive korsningen och markeras med tydliga gavelmotiv och inbjudande kommersiella lokaler i bottenvåningen. Husen dras in från Sköndalsvägen för att säkerställa att befintliga tallar sparas och ge plats för grön förgårdsmark vid bostäder och serveringar vid lokaler. På entréplanet kan även små lägenheter, lägenhets-, barnvagns- och rullstolsförråd samt miljörum inrymmas. Mot T. Levenstams väg föreslås husen få en något lägre skala. Gården görs upphöjd vilket möjliggör genomgående lägenheter med goda boendekvaliteter och skapar förutsättningar för lokaler i markplan.



Kv. A1, elevation mot Sköndalsvägen som visar hur bebyggelsen ansluter till gatan.



Kv. A1, elevation längs T. Levenstams väg som visar hur bebyggelsen trappar sig längs gatan. Till höger syns gaveln till kv. A2..

Materialpalett

Fasaderna föreslås i huvudsak utgöras av tegel, plåt, och puts med vissa inslag av natursten. Material som förmedlar en hög kvalitetskänsla och som består i framtiden, allt i en sober färgskala.

Bostadsgård och förgårdsmark



Gestaltningen av gården sammanlänkas med vårdboendets anslutande gård i norr. Närmst byggnaden skapas en privat zon med uteplatser, på gården finns lekinslag för de mindre barnen och större samlingsplatser i både sol och skugga. På gården rymms frodiga planteringar som låter de boende uppleva skiftande årstider genom höstfärg, vår- och sommarblom samt vintergröna inslag. På förgårdsmarken skapas en distans till gatan genom generösa planteringar och där bostäder placerats i bottenvåningen finns uteplatser för dessa. Mot Sköndalsvägen möjliggör en ramp placerad på kvartersmarken tillgänglig angöring från gatan.

Grönytefaktor

För kv. A, B och kvartersgatan sammantaget uppnås en grönytefaktor på 0,61.

Kvarter A2

Byggaktör: Ikano

Arkitekt: Tema

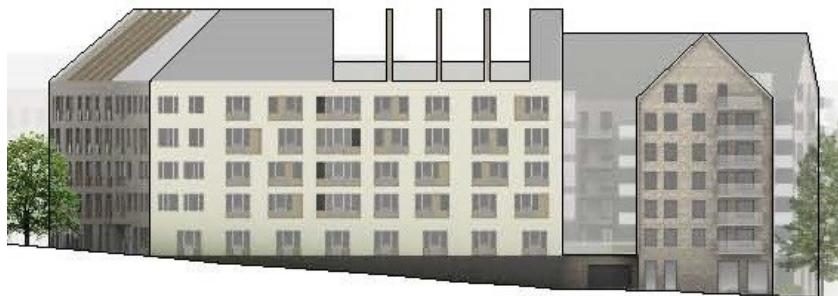


*Äldreboendet i kv. A2 mot kvartersgatan och T. Levenstams väg.
Illustration Tema*

Vårdboendets vinkelbyggnad ligger vid T. Levenstams väg och kvartersgatan. Byggnaden inrymmer ett äldreboende för äldre som är i behov av somatiskt vård eller demensvård med 72 lägenheter samlade kring gemensamma utrymmen. Byggnaden kan även inrymma annan vårdverksamhet och här finns också 20 små hyreslägenheter för t ex unga eller studenter. Den uppglasade huvudentrén placeras mot kvartersgatan. Utmed gatan finns även angöring, besöksparkering, varumottagning och sophämtning. Under byggnaden finns ett garageplan med p-platser och cykelplatser, som nås via Sköndalsvägen. Hörnet mot torget har ett café / bageri i entréplanet med en uteservering i anslutning till fickparken. Byggnadens är en klassisk sadeltaksbyggnad med ett delvis öppet taklandskap med plats för terrasser och gröna tak mellan takstolsstommen. Fönsterrytmen avviker på några ställen för att skapa variation i fasaden. De öppna takterrasserna inramas av den sadeltaksformade stommen som kompletteras med en understruktur för pergola, klätterväxter mm.



Kv. A2, elevation längs kvartersgatan som visar äldreboendets fasad.

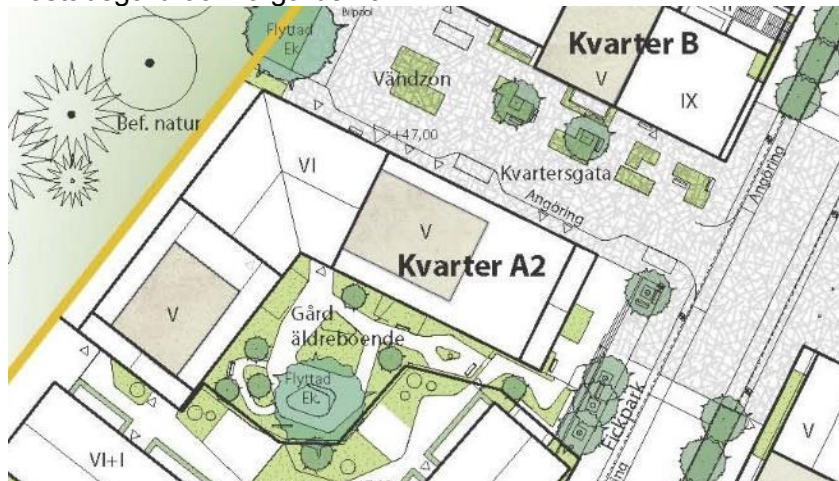


Kv. A2, elevation mot nordväst. Till höger syns gaveln till kv. A1.

Materialpalett

Byggnaden har en tegelfasad i en varm och dov kulör. Boenderummens fönsterpartier inramas av träpaneler för ett sammanhållet intryck i fasaden. Entréplanet vid fickparken och caféet har en naturstensbeklädning. Balkonger har smidesräcken med överliggare i trä. Yttertaket utförs med bandtäckt plåt i grå kulör.

Bostadsgård och förgårdsmark



Vårdboendets trädgård och takterrassen skapar tillsammans olika karaktärer av gröna rum där tillgänglighet, en känsla av hemma och upplevelser för alla sinnen är i centrum. Här kan de boende röra sig genom en paviljong med doftande rosor, smaka på växter som odlas på taket och uppleva de skiftande årstiderna genom vegetationens höstfärg, vår- och sommarblom samt vintergröna inslag. I trädgården finns platser att sitta själv eller tillsammans, i sol eller i skugga. Centralt på gården placeras en stor ek.

Grönytefaktor

För kv. A, B och kvartersgatan sammantaget uppnås en grönytefaktor på 0,61.

Kvarter B

Byggaktör: JM

Arkitekt: Erseus


Vy från T. Levenstams väg mot högdelen i kv. B
Illustration Erseus

I kv. B föreslås tre byggnader som rymmer ca 70 bostadsrättslägenheter placerade i en vinkel mellan T. Levenstams väg och kvartersgatan. En högre byggnad i 9 våningar med platt tak och grunda balkonger med indrag markerar hörnet och utgör ett fondmotiv för gatan. I bottenvåningen föreslås en lokal med möjlighet till uteservering i gott solläge. Väster om högdelen utförs en lägre byggnad i fem våningar med ett platt vegetations-tak och en lamell i sex våningar med sadeltak. Bottenvåningen görs enkelsidig med garage som ansluter mot baksidan och här kan små lägenheter, lägenhets-, barnvagns- och rullstolsförråd samt miljörum inrymmas. Norr om högdelen föreslås en lägre byggnad i fyra våningar med sadeltak bryta ner skalan mot den intilliggande parken. Byggnaden knäcker längs gatan och inrymmer i sin bottenvåning bostäder med uteplatser och bostads-komplement. Mellan högdelen och den lägre byggnaden placeras en trappa som knyter samman den upphöjda gården med gatan.


Kv. B, elevation mot T. Levenstams väg, en trappa förbinder gata och gård

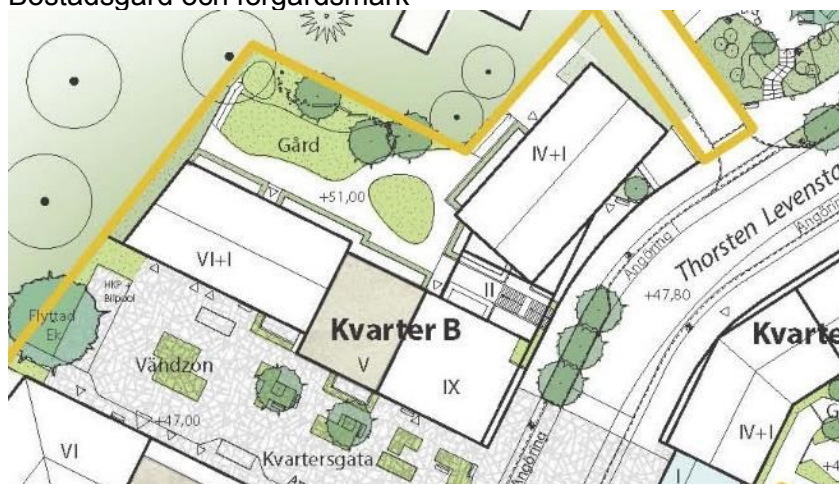


Kv. B, elevation mot kvartersgatan

Materialpalett

Fasaderna i kvarteret föreslås i huvudsak utgöras av tegel, plåt, och puts med vissa inslag av natursten. Material som förmedlar en hög kvalitetskänsla och som består i framtiden, allt i en sober färgskala.

Bostadsgård och förgårdsmark



Gården släntas upp och ansluter till ett grönområde i norr. Närmst byggnaden skapas en privat zon med uteplatser, på gården finns lekinslag för de mindre barnen och en större samlingsplats i kvällssol. Frodiga planteringar låter de boende uppleva skiftande årstider genom höstfärg, vår- och sommarblom samt vintergröna inslag. Från gården kan man via en generös trappa nå gatan och torget. Den höjdskillnad som finns på gården, till följd av olika anslutande golvhöjder i byggnaderna på tomten, tas upp genom en ramp.

Grönytefaktor

För kv. A, B och kvartersgatan sammantaget uppnås en grönytefaktor på 0,61.

Kvarter C

Byggaktör: Ikano

Arkitekt: Fojab



Vy från T. Levenstams väg mot kv. C vid torget. Illustration Double Action

Kv. C består av en lamell med tre delar – en för varje trapphus. Dessa följer i sin sträckning, med en vinkling i den södra delen, T. Levenstams väg. De tre delarna tar upp gatans stigning med en vånings skillnad per del. Husen har 4 - 6 våningar samt en vind med bostäder. I kvarteret inryms 49 hyresrätter, 6 LSS-lägenheter och kontorslokaler för Stora Sköndals administration. Kontoret är placerat i bottenvåningen närmast torget och i norr finns på entréplanet en lägenhet i nivå med gatan. Mot torget föreslås en entrébyggnad till kontoret som utförs i en våning med ett asymmetriskt sadeltak och väggar huvudsakligen i glas. En portik leder in från gatan till gården och den bakomliggande angöringsplatsen och förskolan. Lokalen glasas upp mot portiken, som också kommer att förses med breda trottoarer på ömse sidor. Byggnadens tre delar får varsin utformning där material och fönsteromfattning varierar, men där teman som vertikalitet, fönstertyper och entrépartier kommer igen. Takfoten görs liten och nätt så att gavelmotivet mot torget förstärks.



Kv. C, elevation mot T. Levenstams väg med torget och Magnoliabyggnadens nya matsal till höger i bilden.

Cykel- & Miljöhus

Ett fristående cykelhus/miljöhus placeras vid förskolegården på kvarterets insida. Huset har ett svagt lutande vegetationstak och väggar av fibercementskivor klädda med en spalje av träribbor för klätterväxter.

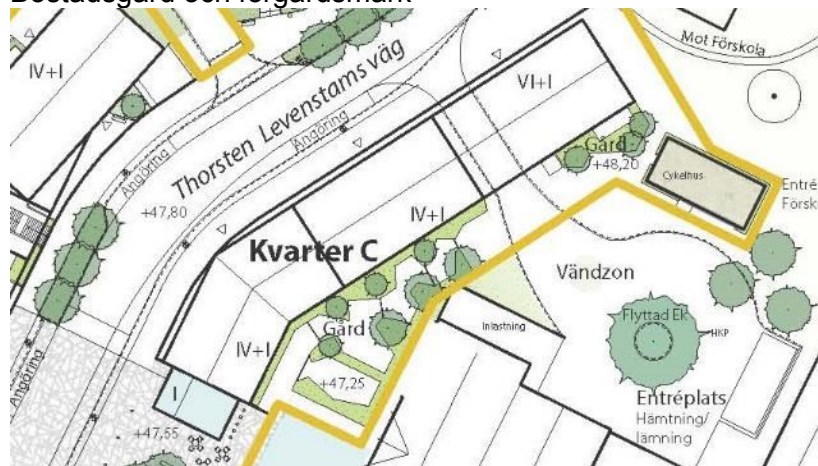


Kv. C, gavel mot torget med Magnoliabyggnadens tillbyggnad till höger.

Materialpalett

Den norra delen förses med ett ljust varmgrått tegel samt fönsteromfattning i samma tegel i stående förband eller puts i lätt kontrasterande kulör. Balkonger mot gata, på kortsida och mot gård förses med pinnräcken. Mittbyggnaden får en metallfasad av plåtkassetter i guld/bronsmetallic med fönsteromfattningar i något kontrasterande kulör i samma material. Balkonger mot gatan har front av perforerad plåt i kulör lika fasad och balkong mot gården har glasat balkongräcke. Den södra delen har ett ljust gråbrunt tegel med fönsteromfattningar och visuellt hopkopplande inslag i betong och balkong mot gatan i betong och glas och mot gården helt glasade balkongfronter. Tak av falsad plåt i tre grå nyanser, för att förstärka indelningen i tre volymer.

Bostadsgård och förgårdsmark



Genom att på gården inrymma fjärilsrabatter, fruktträd, perenner, och sittplatser för människor uppnås en trivsam gårdsmiljö med en hög GYF. Bostadsgården kompletterar torgets hårda ytor och parkens kvalitet med en miljö som erbjuder platser av olika storlek med sittplatser i söderläge. Dagvatten tas omhand i upphöjda planteringar längs husfasad som tar emot takvattnet, vilket sedan leder vattnet via öppna dagvattenrännor till plantering på mark.

Grönytefaktor

För kv. C uppnås en grönytefaktor på 0,55

Kvarter D

Byggaktör: Einar Mattsson

Arkitekt: Varg



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

Kv. D består av fem lameller med 4-6 våningar med branta sadeltak som sträcker sig längs T. Levenstams väg och Sköndalsvägen. Hörnet markeras genom en byggnad som ges en stramare utformning och ett platt tak och som inrymmer en publik lokal i bottenvåningen. Volymerna delas upp i totalt 6 enheter, som med en småskalig och variationsrik gestaltning skapar en karaktärsfull bostadsgata. Förgårdsmark med uteplatser, planteringar, privata bostadsentréer direkt från gatan och låga murar som trappar sig längs gatans lutning ger en tydlig gräns mellan privat och offentligt. Under kvarteret och en del av gården förläggs ett parkeringsgarage med infart via en ramp i huset mot Sköndalsvägen. Kvarteret inrymmer ca 83 lägenheter med bostadsrätt.



Kv. D, elevation mot Sköndalsvägen



Kv. D, elevation mot T. Levenstams väg.

Materialpalett

Basen för fasadernas uppbyggnad är tegelytor i varma toner varvat med ytor av betong eller puts med omhändertagna fogar och detaljer som bearbetats med exempelvis en rostad special-lasyr. Detaljer utförs i plåt eller natursten och entrépartier utförs i trä. Balkongerna förses med pinnräcken alternativt täta släta räcken kombinerat med glas.

Bostadsgård och förgårdsmark



Bostadsgården är långsmal och omgärdas av kvarterets egna byggnader på ena sidan och Magnoliabyggnaden på den andra. För att bryta av den långsmala karaktären skapas en organisk form som slingrar sig fram längs gården, grön på den ena sidan och hårdgjord på den andra. På den gröna sidan maximeras grönskan genom att låta marktäckande buskar och perennplanteringar dominera. På den andra sidan skapas gemensamma vistelseytor som uteplatser, solplatser och lek. Längs fasaden finns uteplatser tillhörande lägenheter som får en privat känsla av djupa planteringar som skapar en distans mot de allmänna ytorna samtidigt som planteringarna adderar grönska till gården. Höjdskillnaden mellan vändplanen vid Magnolia och gården tas upp i en mjuk slänt. Eken är ett karaktärsträd för området och 2 nya större ekar planteras på gården. Förgårdsmarken består av entréplatser, cykelparkeringar, planteringar och torgyta för uteservering.

Grönytefaktor

För kv. D uppnås en grönytefaktor på 0,65

Panncentralen

Den befintliga panncentralen bevaras i planförslaget. Byggnaden utgör en del av den kulturhistoriskt värdefulla Skogsbyn och är uppförd i tegel med väl lösta detaljer kring t ex fönster och dörrar. Den ligger i suterräng med ett brant pulpettak och en hög skorsten. Byggnaden har tidigare inrymt oljepannor och ska saneras och restaureras för att kunna inrymma en publik verksamhet av en karaktär som inte påverkar byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Planförslaget medger även en möjlighet att ta upp nya fönster i byggnadens nordvästra fasad samt att komplettera byggnaden med en mindre tillbyggnad som ska anknyta till panncentralens karaktär i volym, takvinkel och materialval.

Allmänna platser

Park



*Vy mot parken och den bevarade panncentralen sedd från T. Levenstams väg.
Illustration Landskapslaget*

Nordväst om T. Levenstams väg vid den befintliga panncentralen föreslås en liten park med plats för olika aktiviteter. Parken är väl placerad i gatans sekvens av platser och ska utgöra en länk mellan det nya och det befintliga området. Med berg och natur i ryggen skapas utblickar mot torg, gata och ny bebyggelse. Parkens bas ska vara grön och en stor ek som flyttas till platsen föreslås utgöra en fond i gaturummet, annonsera parken och bli en naturlig samlingsplats.

I parken inryms sittplatser, planteringar och en mindre lekplats. Det goda läget mot sydväst ska tas tillvara och hållas fritt för kvällssolen. Parken görs tillgänglig genom omvandling av befintligt stråk i nordost samtidigt som höjden tas upp med trappsteg i sydväst. Parken ska anknyta till panncentralen som

ska restaureras för att kunna inrymma en publik funktion. Utformningen av parken relaterar till befintlig omgivande natur och nya träd ska i första hand vara ek och tall som bidrar till att stärka de ekologiska spridningssambanden i området, men även mindre blommande brynarter.



Illustrationsplan av den lilla parken och den bevarade panncentralen med en tänkbar tillbyggnad mot nordöst.

Torg

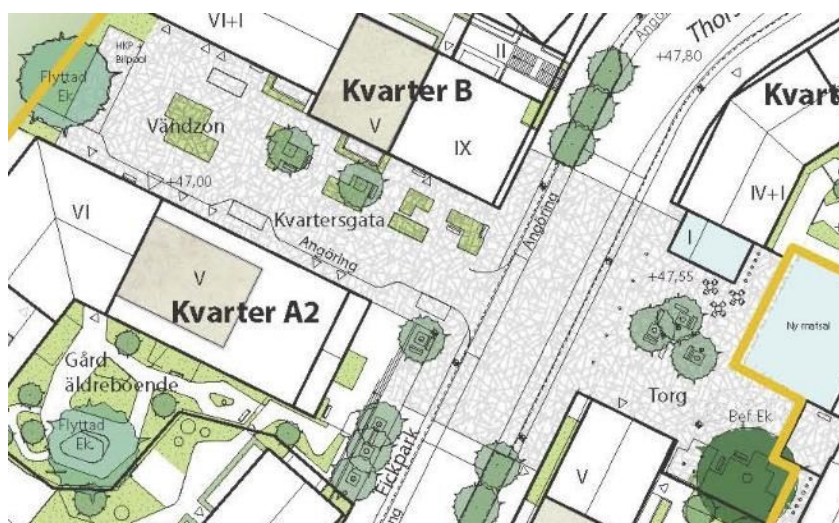


Vy mot det centrala torget och Magnoliabyggnaden med dess tillbyggnad, sett från kvartersgatan. Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter

Det torg som föreslås i ett centralt läge är viktigt som nav i det nya områdets struktur och som entré till publika lokaler i Magnoliabyggnaden och de nya husen. Torget ligger i blickfånget då man svänger av från Sköndalsvägen. Det ska vara en plats för möten och aktiviteter och som dess centrala del föreslås en öppen och sammanhållen yta som är flexibel att användas vid olika tillfällen och för olika ändamål. Här ska finnas rikligt med allmänna sittplatser men även plats för uteserveringar. Nya trädgrupper av magnolia föreslås centralt på torget. Den stora eken vid Magnoliabyggnaden bevaras och ger med sin stora krona karaktär åt torget. Intill eken föreslås mindre lekskulpturer för

barn. Kopplingen över till andra sidan av T. Levenstams väg och kvartersgatan ska göras tydlig genom ett sammanhängande markmaterial och tydliga passager för gående.

Längs T. Levenstams väg vid kv. A2 föreslås en mindre fickpark i anslutning till gatan. Det är en hårdgjord torgyta, men med gröna inslag i form av blommande träd som bidrar till gatans grönska och torgets rumsliga inramning. Här finns möjlighet att stanna upp eller slå sig ned. Platsen ska även anknyta till verksamheten i äldreboendets bottenvåning.



Illustrationsplan av torget, kvartersgatan och den mindre platsen.

Även framför kv. A1 vid Sköndalsvägen föreslås en mindre plats som bildas genom att bebyggelsen dras in från gatan. Platsen inrymmer två bevarade tallar och en ny ek och i anslutning till lokaler placerade i bottenvåningen finns möjlighet till uteserveringar.

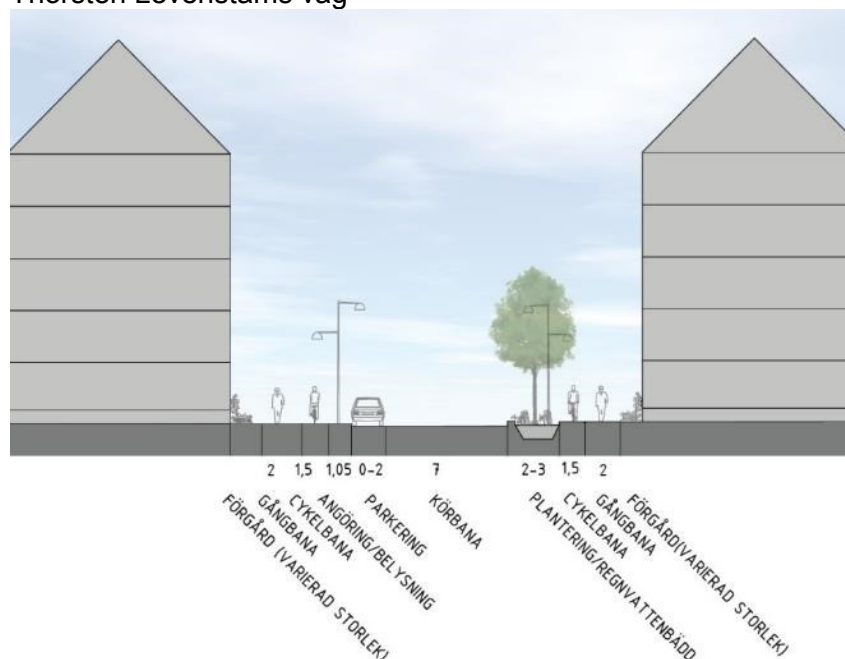
Gator och trafik

Sköndalsvägen



Sköndalsvägen kommer delvis att byggas om för att anpassas mot korsningen med T. Levenstams väg. Gatan höjs upp vid övergångsställen i korsningen för att dämpa hastigheten. Två nya infarter till parkeringsgarage i kv. A och D föreslås mot Sköndalsvägen och i planområdets sydöstra hörn föreslås en ny infart till Magnoliabyggnaden och kv. Kollekten. I övrigt kommer Sköndalsvägens utformning att kvarstå till kommande anpassningar och arbeten.

Thorsten Levenstams väg



Thorsten Levenstams väg ska dras om och får både en ny sträckning och utformning i samband med utbyggnaden av planförslaget. Den blir det nya områdets huvudgata och en viktig länk som i en framtid kan bidra till att koppla ihop Sköndal med Skarpnäck och Norra Sköndal. Gatan får en viktig uppgift som områdets pulsåder och ges en sammanhängande utformning och gestaltning. Gatans sektion ska inrymma alla trafikslag och funktioner och uppfylla en god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Utrymme för parkering och angöring ska finnas i anslutning till entréer och lokaler. Gatan är utformad för att kunna trafikerats med buss i en framtid och därmed planerad för 40 km/h, utom i passagen över torget där en lägre hastighet förutsätts. Vid torget ges gatan en avvikande beläggning som ska bidra till att sänka hastigheten och medföra en ökad hänsyn till gående.

Gatan ges en grön inramning genom trädplantering i grupper på några ställen utmed gatan, större grupper av träd vid allmänna platser samt genom den grönska som kan inrymmas i förgårdsmarken. Gatuträden varieras och ges en underplantering för omhändertagande av dagvatten.

Kvartersgata



Mellan kv. A2 och B föreslås en kvartersgata som knyts samman med torget och gatan genom sin gestaltning och ett stramt och linjärt formspråk med markbeläggning i olika kulörer och låga frodiga planteringar kombinerat med uppstammade träd som ger en känsla av ett stort öppet sammanhängande rum. Gatan utformas för blandad trafik på de gåendes villkor men ska även möjliggöra t ex vändning med sopbil. Byggnaderna har bostads- och lokalentréer mot gatan och möjlighet till uteserveringar. I gatans västra del placeras en stor ek och här finns även utrymme för parkeringsplatser för bil-pool och platser för rörelsehindrade. I gatans förlängning ska finnas möjlighet att i framtiden anlägga ett gångstråk och gå vidare västerut mot Sköndals centrum.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget har utformats med ett synligt fokus på cyklister genom ordentliga cykelbanor av god standard. Verkstadsplats med cykelpump ska anläggas i anslutning till den lilla platsen, och allmänna cykelparkeringsplatser både för vanliga cyklar och lådcyklar ska finnas vid torget. Båda sidor av T. Levenstams väg har gångbanor i god standard med vilplan till entréer för att medge god tillgänglighet. Med jämna mellanrum placeras bänkar för att medge vila. Befintlig förskola i norra delen av Magnolia-byggnaden nås till fots via ett stråk som förbinder förskolegården med T. Levenstams väg norr om kv. C samt via en 2 m bred trottoar i portiken som korsar kvarteret.

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 om 7 m som medger god standard för buss-trafiken och sektionen har utformats så att busshållplatsen kan anläggas strax nordöst om torget, med hänsyn till lutningar och breddmått.

Tillgänglighet

Gatans lutning uppfyller stadens tillgänglighetskrav och varierar mellan 2-5%. Då gatan lutar ska platser för vila, t ex bänkar, finnas med jämna mellanrum på såväl förgårdsmark som allmän platsmark. Tillgänglighet till bostadsentréer placerade längs gatans lutning löses med ramper på förgårdsmarken. Angöring till bostäder och lokaler kan ske tillgängligt från gatan med mindre än 25 m till entréerna.

Leveranser

Leveranser till restaurangen och övriga verksamheter i Magnolia-byggnaden föreslås ske via angöringsplatsen nordöst om planområdet som nås från T. Levenstams väg via en portik i kv. C. Restaurangen planerar utvidga sin verksamhet och angöringsplatsen byggs om för att möjliggöra uppställning av två lastbilar. Ambulanstransporter och sopbil till Magnoliabyggnaden föreslås angöra byggnadens sydvästra hörn via en ny angöringsväg öster om kv. D.

Parkering

Parkering för boende föreslås inrymmas i parkeringsgarage placerade under delar av kv. A, B och D och nås via infarter från Sköndalsvägen och kvartersgatan. Infarter till garage ska ges en robust och attraktiv utformning som anknyter till byggnadernas gestaltning. Parkering, korttidsangöring för besökande till bostäder och verksamheter samt i vissa fall parkering för rörelsehindrade föreslås ske på gatumark. Parkeringsplatser för angöring, rörelsehindrade samt bil-pool får anordnas på kvartersgatan samt vid panncentralen.

Parkeringstal för området har beräknats utifrån stadens verktyg för gröna parkeringstal. Det lägesspecifika parkeringstalet för området har bedömts till 0,6 bilar/lägenhet. För vissa kvarter uppnås inte detta utan ett lägre parkeringstal samt mobilitetsåtgärder i enlighet med gröna parkeringstal föreslås i stället.

För kv. A1 föreslås mobilitetsåtgärder på medelnivå och ett parkeringstal på 0,48, vilket för de 82 lägenheterna i kvarteret motsvarar 39 parkeringsplatser. I garaget finns 46 parkeringsplatser varav 3 upplåts för boende i kv. B. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i garaget.

I kv. A2 inryms 45 p-platser av vilka 26 utgör boendeparkering för bostäder i kv. C, 12 parkering för äldreboendets personal och 7 parkering för Stora Sköndals personal. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i garaget och på kvartersgatan.

För kv. B föreslås mobilitetsåtgärder på medelnivå och ett parkeringstal på 0,49, vilket för de 70 lägenheterna i kvarteret motsvarar 34 parkeringsplatser. I garaget finns 31 parkeringsplatser och för 3 ytterligare platser tecknas servitut för garaget i Kv A1. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i garaget och på kvartersgatan.

För bostäderna i kv. C inryms boendeparkering under kv. A2 och parkering för rörelsehindrade anordnas i parkeringsfickor vid gatan samt på bostadsgården.

För kv. D föreslås mobilitetsåtgärder på medelnivå och ett parkeringstal på 0,48, vilket för de 83 lägenheterna i kvarteret motsvarar 39 parkeringsplatser. I garaget finns 41 parkeringsplatser. Parkering för rörelsehindrade möjliggörs i garaget samt för kvarterets norrs del i parkeringsfickor vid gatan.

Cykelparkering ska inrymmas på kvartersmark och möjliggöra 3 cykelplatser/100 kvm ljus BTA. Projektet inrymmer ca 26000 kvm BTA (exklusive äldreboende) vilket medför ett behov av ca 780 parkeringsplatser för cykel. Inom den föreslagna byggnationen har tillräckliga ytor för detta redovisats av bygga-aktörerna. Ambitionen ska vara att minst hälften av cykelparkeringen placeras inomhus i förråd eller garage.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark genom fördröjning och eventuell infiltration. Stockholm stads verktyg för grönytefaktor har använts för att säkerställa goda möjligheter till fördröjning med hjälp av t ex gröna tak, fördröjningsmagasin eller planteringar på gårdar och i förgårdsmarken. Stora träd bevaras och nyplanteras för att bidra till att fördröja dagvatten. Dagvattenhanteringen på allmän platsmark kommer där så är möjligt ske med infiltration ned till planteringsytor och skelettjordar under gatuträd utmed gatan. I övrigt ska ett nytt dagvattenledningsnät kopplas till befintligt ledningsnät vid Sköndalsvägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

I Sköndalsvägen finns ledningar för såväl färsk- som spillvatten. Nya anslutningar till de blivande fastigheterna förläggs i T. Levenstams väg.

El/Tele

En ny nätstation för el föreslås placeras i naturmarken nordväst om panncentralen. Byggnaden ska utföras med ett grönt vegetationstak.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns idag i området. Nätet som passerar planområdet möjliggör försörjning av värme från såväl Fortum som Stora Sköndal. En möjlig alternativ värmekälla är bergvärme.

Avfallshantering

Hushållsavfall i två fraktioner hämtas med mobil sopsug som angör vid T. Levenstams väg. Sopnedkast med underliggande lagringstank placeras maximalt 50 m från bostadsentréer. Övriga fraktioner tas omhand i miljörum som placeras i gatuplan inom byggnad och som ska nås inom maximalt 100 m från bostadsentréer. Avfall från restaurangen vid Magnoliabyggnaden hämtas via angöringsplatsen nordöst om planområdet som nås från T. Levenstams väg via en portik i kv. C. Avfall från vårdverksamheten i Magnoliabyggnaden hämtas vid byggnadens sydvästra hörn som nås via en ny angöringsväg öster om kv. D.

Räddningstjänst

För att möjliggöra utrymning av enkelsidiga lägenheter placerade mot gårdarna utförs samtliga byggnader över fyra våningar med TR2-trapphus. LSS-boendet förläggs så att det har tillgång till två trapphus och två separata utrymningsvägar. Äldreboendets huvudtrapphus placeras centralt i byggnaden och utförs som en egen brandcell. Utöver det ska två separata utrymningstrapphus finnas i byggnadens båda ändar.

Konsekvenser

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.

Stora Sköndal är i översiktsplanen utpekad som gles stadsbebyggelse. Planförslaget innebär att området byggs ut med tät stadsbebyggelse vilket bedömts som lämpligt då det angränsar till de delar av Sköndal som redan utgörs av tät stadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell

skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser för de lokala naturvärdena då ny bebyggelse medför att ett stort antal stora träd fällt. Dessa konsekvenser bedöms till del kompenseras av de nya stora ekar som ska planteras i området.

Den naturvärdesutredning som tagits fram i samband med programarbetet visar att planområdet inte ligger inom det viktigaste spridningssambandet för eklevande arter och sambandet bedöms därför inte påverkas negativt av planförslaget. Ett samband för tallevande fåglar kan däremot komma att försvagas när planförslaget byggs ut.

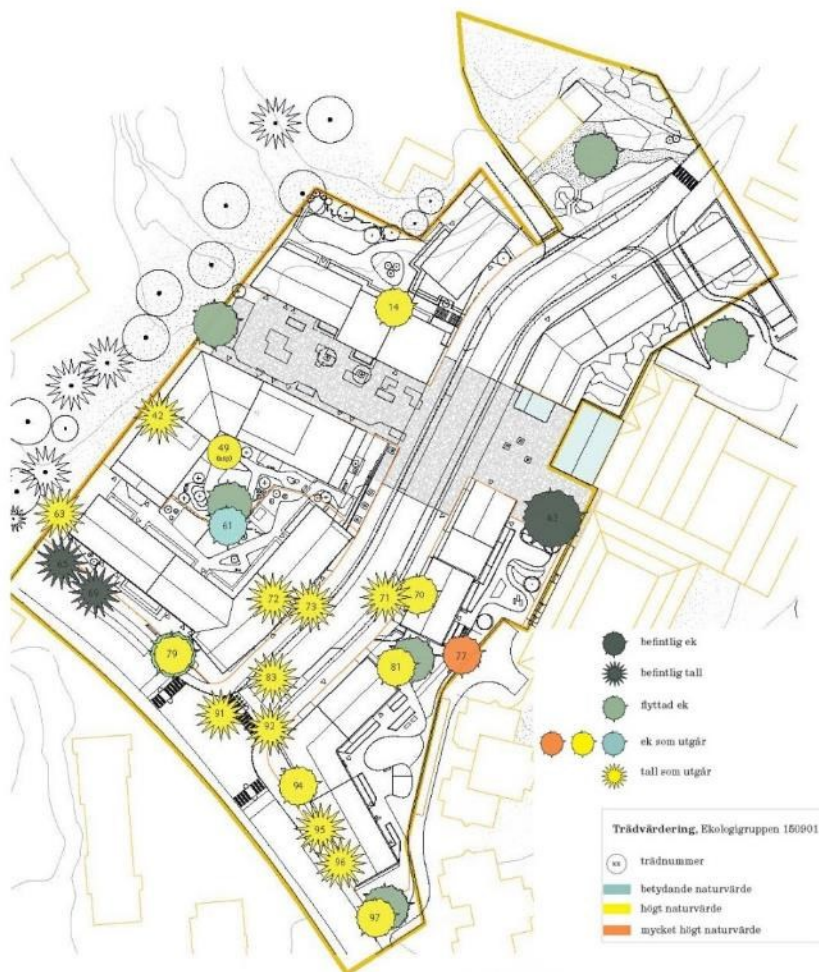


Illustration som visar vilka träd som bevaras, fälls och flyttas till området.

Två befintliga tallar och en ek sparas och utgör en del av den nya stadsmiljön. Dessa träd ges ett skydd genom att de i detaljplanen placeras på allmän platsmark. För två stora ekar har möjligheterna att bevara eller flytta träden utretts genom en rotkartering. Träden är försvagade av att under lång tid ha stått i utfylld mark och bedöms ha små möjligheter att bevaras eller flyttas när den nya stadsdelen byggs ut.

Som kompensation för de stora ekar som behöver avverkas för att möjliggöra detaljplanens utbyggnad kommer nya ekar att planteras inom/nära planområdet. Stora Sköndal har åtagit sig att som grönkompensation plantera 7 st ekar med en minsta stamdiameter om 30 cm på platser inom/nära planområdet som bedömts som lämpliga, på både kvartersmark och allmän plats. Platserna har markerats i plankartan, med n1 på kvartersmark och med en illustration på allmän plats. För plantering inom kvartersmark ansvarar byggaktören vilket har avtalats i exploateringsavtal med Stora Sköndal. För plantering av träd på allmän plats ansvarar Stora Sköndal. Planteringen och efterföljande skötsel av ekarna ska utföras i enlighet med rekommendationer från arborist.

Ett stort antal nya träd ska planteras på bostadsgårdar, i parken och längs T. Levenstams väg. Dessa träd ska där det bedöms lämpligt vara ek eller tall, arter som bidrar till att stärka de ekologiska spridningssambanden genom området. För kvartersmarken har stadens verktyg för grönytefaktor använts för att säkerställa goda möjligheter till plantering av träd och annan växtlighet inom kvarteren.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Drevviken. Dagvatten från planområdet ska fördröjas och renas till del inom fastigheterna innan avledning sker till Stockholm Vattens dagvattenledning i Sköndalsvägen eller Stora Sköndals dagvattenledning vid Magnoliabyggnaden och vidare till Drevviken.

Om de åtgärder för fördröjning och rening som rekommenderas i dagvattenutredningen implementeras så renar de dagvatten och

bidrar till en lägre belastning i jämförelse med idag. Med väl valda material i byggnader och markbeläggning samt en genomtänkt dagvattenhantering kan transporten minskas ytterligare och därmed bidra till bättre förutsättningar för Drevviken att uppnå miljökvalitetsnormerna. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

När planförslaget realiseras kommer detta bidra till att förändra stadsbilden så att området blir tätare bebyggt och tydligare anknyter till tätheten och karaktären kring Sköndals centrum. 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 anknyter till den varierade bebyggelsen i omgivningen och ges en generell skala på 5-6 våningar med en högre byggnad som bryter av och förenklar orienteringen. Genom utformningen av tak och val av fasadmaterial anknyter ny bebyggelse till framför allt Magnoliabyggnadens karaktär med branta sadeltak och tegel i fasad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär en omfattande förändring av området vilket bedöms medföra både positiva och negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla miljön i och intill planområdet. En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning av planförslaget har tagits fram i samband med planarbetet och stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån denna att de negativa konsekvenserna vägs upp av de nya kvalitéer som planförslaget tillför området.

Det bedöms som positivt att Skogsbyns panncentral, som i sig är en grönklassad kulturhistoriskt intressant byggnad föreslås bevaras, saneras och restaureras till sitt ursprungliga skick och att dess exteriör skyddas i detaljplanen. Byggnaden får en synlig placering vid den allmänna parken och kan om den får en ny publik funktion bli en viktig målpunkt inom området. För att underlätta för en ny användning av byggnaden medges en ny byggnad i anslutning till panncentralen och det möjliggörs även för att ta upp nya fönster i den befintliga byggnadens nordvästra fasad.

De två nyligen rivna förskolorna var elementhus från 1960- och 70-talet som finns på många håll runt om i Stockholms stad. Byggnaderna hade ett visst samhälls- och arkitekturhistoriskt värde men det kulturhistoriska värdet som del av Stora Sköndals historia var lägre. Rivningen bedöms inte ha inneburit någon större negativ påverkan på Stora Sköndal.

Den föreslagna planstrukturen skiljer sig från dagens karaktär av "hus i park" där Magnoliabygganden ligger i tillgänglig parkmark. Den nya strukturen bedöms få störst påverkan vid Magnoliabyggnaden, där de öppna parkytorna ersätts med flerbostadshus och bostadsgårdar. Magnoliabyggnaden blir fondbyggnad mot det nya torget, mot vilket den nya huvudentrén kommer vetta. Anläggningen kommer att utmärka sig i sitt nya sammanhang genom sin envåningsskala och långa liggande tegelvolymer och den kommer utgöra en kontrast till de nya högre byggnaderna.

Dess bevarade offentliga funktion och roll vid torget kan delvis kompensera för att byggnaden till stora delar kommer döljas från T. Levenstams väg bakom den nya bebyggelsen. Den idag tydliga visuella kopplingen mellan bygganden och Skogsbyns villor kommer försvagas. Att den allmänt tillgängliga parkmarken med öppna gräsytor som idag finns väster om byggnaden blir bostadsgårdar och därmed får en mer privat karaktär och funktion än dagens bedöms medföra negativa konsekvenser och det cykelhus i en våning som föreslås i kv. C bedöms försämra upplevelsen av den bevarade parkmarken norr om planområdet. Ett släpp i den nya bebyggelsen vid T. Levenstams väg skapas i kv. D vilket bedöms som positivt då det möjliggör en vy mot Magnoliabyggnaden från entrén till området. Den vinklade tillbyggnaden i Magnoliabyggnadens nordvästra del som föreslås rivas för att ge plats åt Kv. C är helt underordnad gästhemmets ursprungliga arkitektur och anläggningens kultur-historiska värde påverkas därför inte av rivningen.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra både positiva och negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv. Sammantaget gör dock stadsbyggnadskontoret bedömningen att de positiva aspekterna överväger.

Genom att T. Levenstams väg ges en ny utformning som tydligt prioriterar fotgängare och cyklister ökar trafiksäkerheten vilket bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Vid korsningen med

Sköndalsvägen bidrar en upphöjd körbana och vid torget en avvikande markbeläggning till att sänka hastigheten. Det planeras även för ett antal nya övergångsställen över T. Levenstams väg.

I parken föreslås en mindre lekplats som bedöms kunna utgöra en bra anhalt för bland annat barn och föräldrar på väg hem från förskolan och i anslutning till torget föreslås lekskulpturer för barn.

Den huvudsakliga entrén till förskolan antas ske via en två meter bred trottoar genom portiken i kv. C och vidare längs kanten av vändplanen vid Magnoliabyggnaden. Detta bedöms kunna medföra negativa konsekvenser för barnen då portiken och vändplanen även kommer användas för ett relativt stort antal leveranser med lastbil till restaurangen under morgon och förmiddag. En alternativ entréväg till förskolan är möjlig norr om kv. C. via en befintlig gångväg, men då den bedöms medföra en omväg behöver alternativa och mindre trafikstörda entrévägar studeras vidare utanför planområdet i kommande detaljplaner.

Störningar och risker

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) vid fasad.

Byggnaderna utsätts i första hand för buller från trafiken på Sköndalsvägen och T. Levenstams väg. Genom en väl genomtänkt utformning av lägenheter och balkonger kan bostäder med mycket god ljudkvalitet byggas. Inga tekniska lösningar eller speciallösningar behöver användas för att uppnå riktvärdena. Vid den mest utsatta fasaden, mot Sköndalsvägen, blir ekvivalent-nivån drygt 60 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserade exempel på lägenhetsutformning samt utformning av balkonger får cirka hälften av lägenheterna högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna, förutsatt att bullerregnet från

Tyresövägen och Nynäsvägen räknas bort (de ligger mer än 300 m från planområdet).

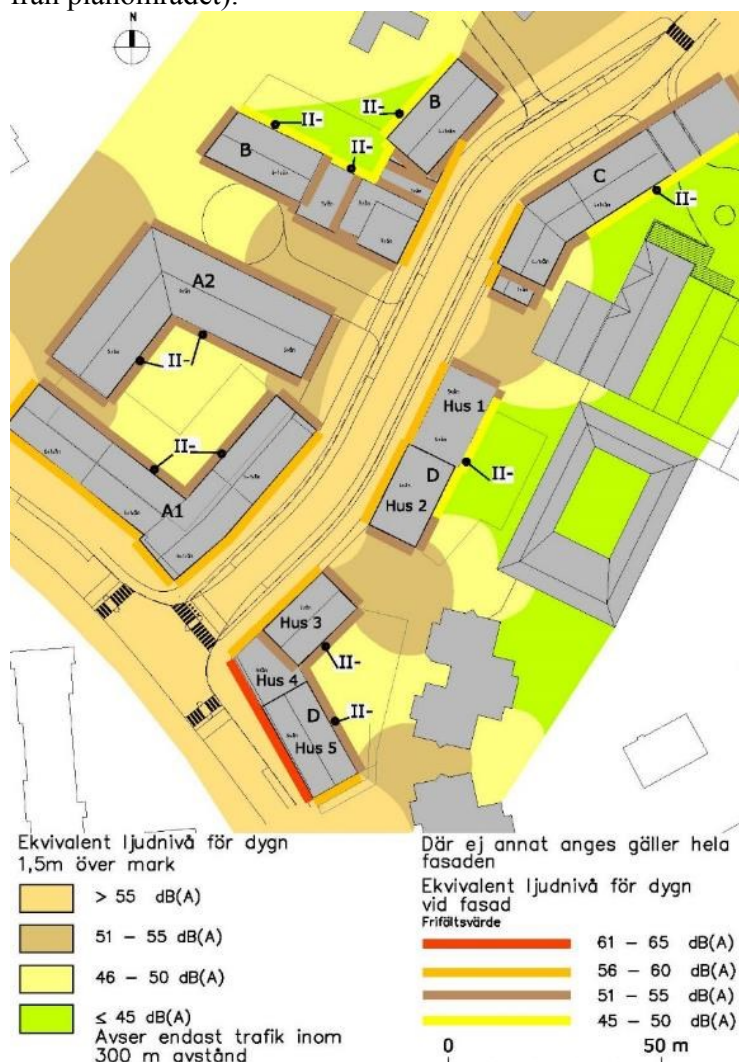


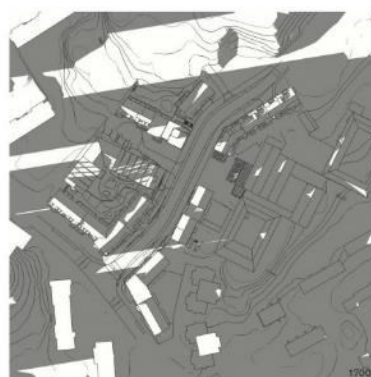
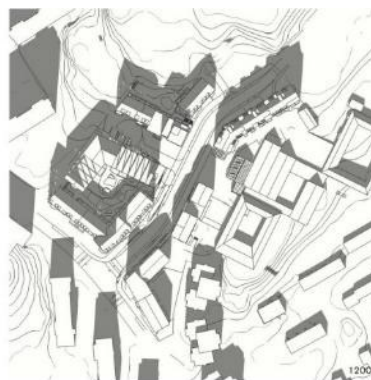
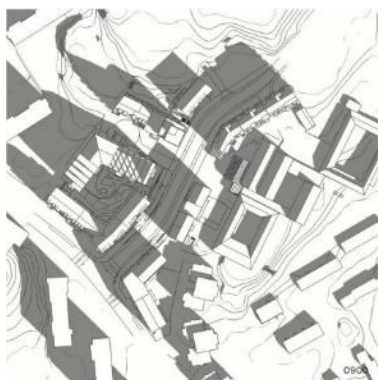
Illustration ur bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik).

Översvämningsrisker

Området är högt beläget och utsätts inte för översvämningsrisker från Drevviken. Höjdsättning av gata och bostadsgårdar ska utföras på ett sätt som bidrar till att vattnet vid extrema skyfall rinner bort från området och inte blir stående i inbyggda lågpunkter.

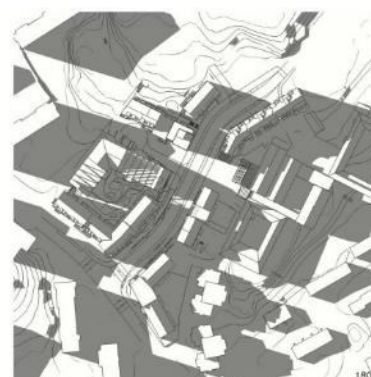
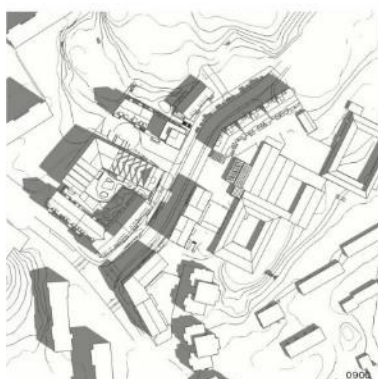
Ljuförhållanden

Planförslaget bedöms 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.



Överst till vänster kl 9, överst till höger kl 12, nederst till vänster kl 15, nederst till höger kl 17

Sommarsolstånd



Överst till vänster kl 9, överst till höger kl 12, nederst till vänster kl 15, nederst till höger kl 17

Tidplan

Granskning 2017-05-17-2017-06-14

Antagande Q3 2017

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stora Sköndal ansvarar för utbyggnaden av blivande allmän platsmark tillsammans med områdets byggaktörer, enligt avtal. Respektive byggaktör ansvarar själv för byggnation inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats är Stockholm Stad.

Avtal

Avtal träffas mellan Stora Sköndal och respektive byggaktör för exploatering av kvartersmark. Avtal träffas mellan Stora Sköndal och Stockholms Stad för regleringen av iordningställande och överlämnande av allmän platsmark. Avtal träffas mellan de ledningsdragande verken och respektive byggaktör.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget medför att gällande detaljplaner för området, 0180-6294 Stora Sköndal m.m. samt 0180-8542 Kollekten 1 upphör att gälla i de delar som omfattas av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planförslaget omfattar del av fastigheterna Sköndal 1:1, 2:1 och Kollekten 1. Ägare till Sköndal 1:1 och Kollekten 1 är Stora Sköndal och ägare till Sköndal 2:1 är Stockholms kommun.

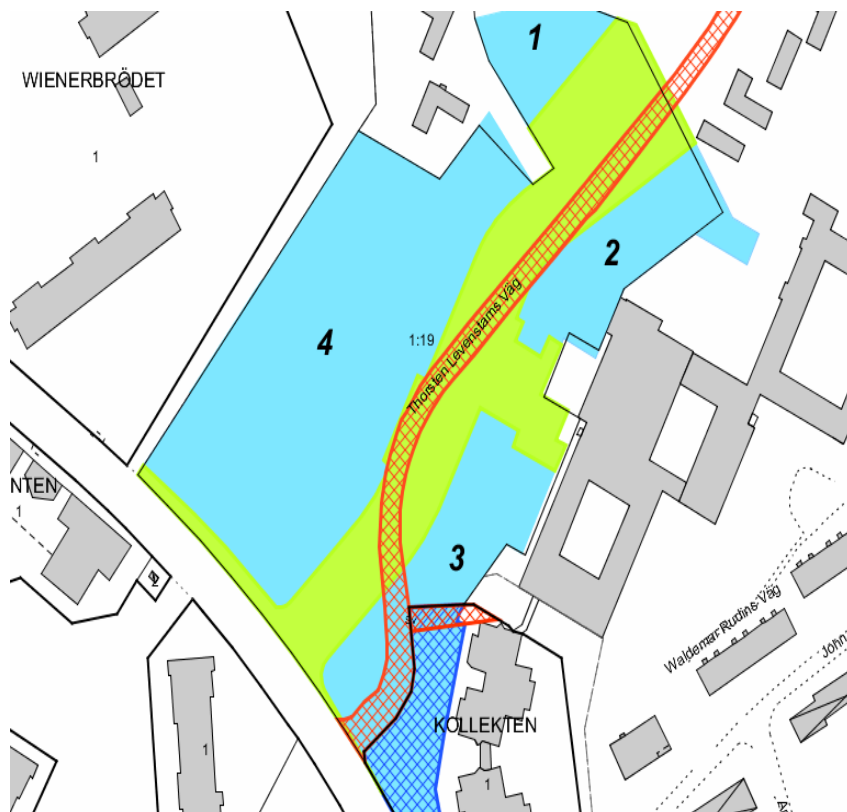
Användning av mark

Detaljplanen omfattar kvartersmark bl. a. för B (bostadsändamål), C (centrumändamål), D (vårdändamål), K (kontor), P (parkering, garage) samt allmän platsmark (GATA, TORG och PARK).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Genom avstyckning och fastighetsreglering kan ett flertal fastigheter bildas för i huvudsak bostadsändamål. Genom fastighetsreglering överförs ett område från Sköndal 1:1 till Sköndal 2:1 (allmän platsmark). Genom fastighetsreglering

överförs ett område från Kollekten 1 till Sköndal 1:1 (kvartersmark). Planen ger även möjlighet till tredimensionella fastigheter.



Bilden illustrerar fastighetsbildning inom planområdet.

Fig 1 (i blått) utgör kvartersmark där användningen i huvudsak är anpassad till byggnadens kulturvärden t.ex kontor och centrumändamål. Inom figuren anges även teknisk anläggning för elnästation.

Fig 2-4 (i blått) utgör kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål.

Fig 1 (ca 920 m²) bildas genom avstyckning från Sköndal 1:19.

Vid avstyckning av fig 1, kan även en avstyckning ske för den ovan nämnda elnästationen. Säkerställande av rätten för elnästationen kan även ske genom servitut vid avstyckningen av fig 1.

Fig 2 och 4 (ca 1900 m² resp. ca 8090 m²) bildas av delar av Sköndal 1:1 och Sköndal 1:19

Fig 3 bildas av del av Sköndal 1:19 (ca 2400 m²) och del av Kollekten 1 (blått raster, ca 1180 m²)

Grönt område utgör allmän platsmark och förs från Sköndal 1:1 och 1:19 till Sköndal 2:1

De delar av Sköndal 1:19 som inte berörs av planen överförs till Sköndal 1:1 alternativt Sköndal 2:1

Rödrastrerade områden är servitut som avses att upphävas inom planområdet

Gemensamhetsanläggningar

Ett antal gemensamhetsanläggningar bl. a. för in- och utfart (angöringsvägar) och parkering (g1, g2 och g3 på plankartan) inrättas för att få funktionellt fungerande fastigheter. Detta kommer att behandlas vid den kommande lantmäteriförrättningen.

Servitut

Servitut inrättas för allmän gång- och cykeltrafik (x på plankartan).

Inom planförslagets område finns idag några befintliga servitut A127/1988.1-2 samt 2010-22479.1. Dessa servitut kommer att behandlas vid den kommande lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

De ledningsdragande verken ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från respektive byggherre.

Gatukostnader

Stora Sköndal svarar för byggandet av allmän plats. Kostnaderna för detta regleras i avtal mellan Stora Sköndal och byggaktörerna. Inför idrifttagande lämnas den allmänna platsmarken över till Stockholm Stad. Stockholms Stad kommer inte att kräva någon gatukostnadsersättning.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Överlåtandet av bygg rätt sker mellan Stora Sköndal och respektive byggaktör för kvartersmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnaderna fördelas mellan byggaktörerna enligt avtal.

El och tele m.m.

De ledningsdragande verken ansvarar för nya servisledningar och tar ut anslutningsavgift från respektive byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder regleras i avtal mellan Stora Sköndal och byggaktörerna.

Grönkompensation

Flera träd behöver tas ned för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Som kompensation för de stora ekar som behöver avverkas för att möjliggöra detaljplanens utbyggnad kommer nya ekar att planteras inom planområdet. Stora Sköndal har åtagit sig

att som grönkompensation plantera 7 st ekar med en minsta stamdiameter om 30 cm på platser inom planområdet som bedömts som lämpliga. Platserna har markerats i plankartan. Planteringen och efterföljande skötsel av ekarna ska utföras i enlighet med rekommendationer från arborist.

Tekniska frågor

Dagvatten

Hanteringen av dagvatten föreslås ske genom fördröjning bland annat i planteringsbara bjälklag på kvartersmark, upphöjda växtbäddar, gröna tak samt skelettjord i och emellan trädplanteringar. Kvarterens förgårdsmark kan också utnyttjas för dagvattenhantering. I övrigt anläggs dagvattenledningar som ansluter till Stockholm Vattens och Stora Sköndals dagvattenledningar.

Geoteknik

Inför utbyggnaden behöver kompletterande geotekniska undersökningar utföras inom området för att klarlägga fyllningens omfattning och sammansättning, den underliggande moränens mäktighet och egenskaper samt ta fram rekommendationer avseende lämplig grundläggning för ny bebyggelse. En stabilitetskontroll kan behöva utföras för den nordvästra delen av området, där det finns en hög fyllnadsslänt.

El/Tele

Förläggs i gångbanan till T. Levenstams väg.

Fjärrvärme

Förläggs i T. Levenstams väg.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

SLUT