

Handläggare
Martin Styring
Telefon +46 (0)8-50827593Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal (ca 300 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna-Stina Bokander

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 300 bostäder varav ca 70 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.

Byggaktörer för bostadsrätterna är JM AB och Einar Mattsson AB och byggaktör för hyresrätterna och äldreboendet är Ikano bostad.

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 panncentral som i framtiden kan inrymma en publik verksamhet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilaga:

Granskningsutlåtande-PUL

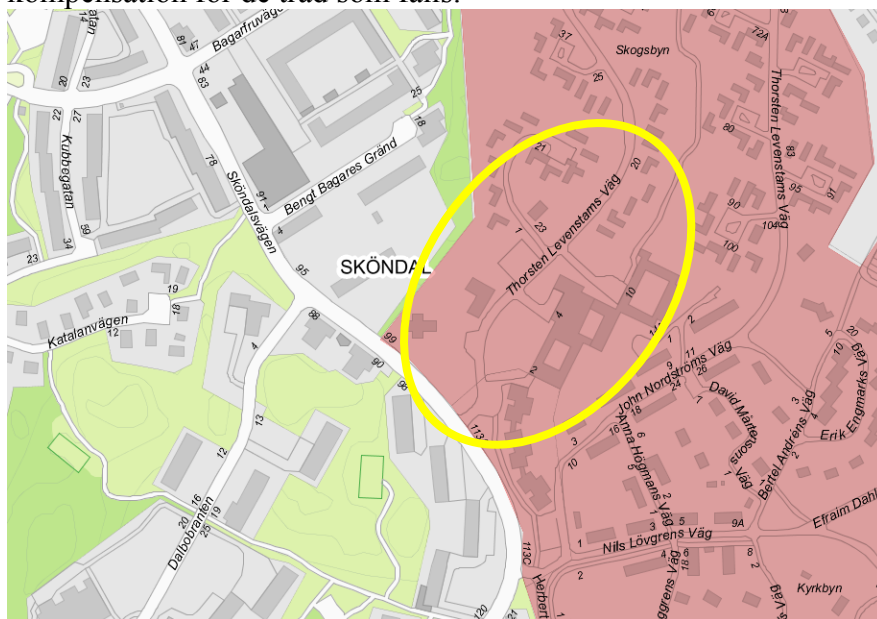
Remiss och samrådsredogörelse-PUL

Planbeskrivning antagande

Plankarta antagande

Ny bebyggelse ska utföras med hög kvalitet 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 i attraktiva lägen.

Stadsdelen ges ett tydligt inslag av grönska, ett antal uppvuxna träd bevaras och utrymme för nya träd och planteringar avsätts i allmän plats och på kvartersmark. Ett antal större ekar ska planteras som kompensation för de träd som fälls.



*Karta över Sköndal med planområdets läge markerat med en gul ring.
Programområdet för Stora Sköndal har markerats i rött.*

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-06-07 – 2016-08-26 och ett samrådsmöte där ca 60 personer deltog hölls i Sköndal. Under samrådet inkom 31 yttranden. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2016-11-24 §11 samrådsredogörelsen och gav kontoret i uppdrag att upprätta ett granskningsförslag.

Detaljplanen har sänts ut på granskning 2017-05-17–2017-06-14. Under granskningen har tre yttranden inkommit varav ett från boende i området och två från ledningshavare. Utifrån de inkomna synpunkterna från remissinstanser och boende är stadsbyggnadskontorets bedömning att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret ser utifrån inkomna synpunkter inget behov av ytterligare bearbetningar av förslaget.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en första etapp av stiftelsen Stora Sköndals vision för utbyggnaden av sin fastighet i Sköndal. Planförslaget ska utgöra en representativ entré till området och stor vikt ska läggas vid utformningen av attraktiva offentliga rum, byggnadernas arkitektur och gestaltning samt att inrymma ett varierat innehåll med bostäder, omsorg och arbetsplatser.

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.

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. Av detta skäl

har förgårdsmark och bostadsgårdar utvärderats med stadens verktyg för grönytefaktor.

Planförslaget syftar till att säkerställa att ny bebyggelse ges en hög kvalité 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.

Översiktsplan

I Stockholms gällande 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 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. I förslaget till ny översiktsplan är Stora Sköndal utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling.

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. Programarbetet bedrivs parallellt med detaljplanen och belyser möjligheten att utveckla fastigheten Sköndal 1 till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och allmänna platser. Frågor som utreds är bland annat naturvärden, kulturhistoriska värden och huvudmannaskap för allmän platsmark samt förutsättningar för ett tillgängligt, tryggt och tillitsfullt stadsliv i Sköndal. Samråd för programmet bedöms ske under hösten 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 och den har ingen genomförandetid. En 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 Thorsten Levenstams väg. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Planförslaget

Övergripande

Planförslaget är indelat i fem delkvarter 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 utgöra ett tydligt fondmotiv och markera entrén till den nya stadsdelen.



Flygvy sett från söder. Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter



Illustrationsplan Landskapslaget

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 Thorsten 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 Magnoliabyggnadens nya entré ges plats för ett torg kantat av publika lokaler, en ny matsal och en bevarad stor ek.

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.

Kollektivtrafik

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

Parkering

Parkeringsstal för bil har beräknats utifrån stadens verktyg för gröna parkeringstal. Det lägsspecifika parkeringstalet är 0,6 bil/lägenhet. Utifrån de mobilitetsåtgärder som byggaktörerna föreslagit har parkeringstalet sänkts till ca 0,5 för kv A1, B och D. Parkering inryms i garage under kvarteren som nås från Sköndals-vägen och kvartersgatan. Parkering för boende i kv C samt för äldreboendets och stiftelsens personal placeras i ett garage under kv A2. Parkering och angöring för besökande samt rörelsehindrade kan ske på gatumark, på kvartersgatan samt vid panncentralen.

Cykelparkering ska inrymmas på kvartersmark och möjliggöra 3 cykelplatser/100 kvm ljus BTA. Minst hälften av cykelparkeringen placeras inomhus i förråd eller garage.

Upplåtelseform

Av de ca 300 bostäderna upplåts ca 70 som hyresrätter och ca 230 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 mot norr samt en mindre tillbyggnad nordöst om byggnaden.



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



*Vy från Sköndalsvägen mot sydost, med lameller i kv. A1 och hörnhuset i kv. D.
Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter*



Vy mot parken och den bevarade panncentralen. Illustration Landskapslaget



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

Illustration Erséus



Vy mot det centrala torget och Magnoliabyggnaden.

Illustration Bloomimages och Kjellander Sjöberg arkitekter



Äldreboendet i kv. A2 mot kvartersgatan.

Illustration Tema



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

Planförslagets 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 den gällande översiktsplanen utpekad som gles stadsbebyggelse. I förslaget till ny översiktsplan är Stora Sköndal utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling. 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 skydds-status. 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 merparten av de befintliga stora träden fälls. Dessa konsekvenser bedöms till del kompenseras av att nya stora ekar 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

tallvande fåglar kan däremot komma att försvagas när planförslaget byggs ut.

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 tre stora ekar har möjligheterna att bevara eller flytta träden utretts. Träden är försvagade av att under lång tid ha stått i utfylld mark eller har så grunda rotsystem att de 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. Stora Sköndal har åtagit sig att plantera sju stycken ekar på platser inom eller nära planområdet som bedömts som lämpliga, på både kvartersmark och allmän plats. Platserna har markerats i plankartan och även reglerats i exploateringsavtalet. Planteringen och efterföljande skötsel av ekarna ska utföras i enlighet med rekommendationer från arborist.

Utöver detta ska ett stort antal nya träd 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.

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 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 miljö-kvalitetsnormerna.

Landskapsbild/ stadsbild

När planförslaget realiseras kommer detta bidra till att förändra stadsbilden så att området blir tätare bebyggt och tydligare anknyter till 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 mer 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 underlättar 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 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.

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 veta.

Byggnadens bevarade offentliga funktion och roll vid torget kan delvis kompensera för att den till stora delar kommer att 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 i kv. D bedöms som positivt då det möjliggör en vy mot Magnoliabyggnaden från entrén till området. Tillbyggnaden i Magnoliabyggnadens nordvästra del som föreslås rivas är underordnad gästhemmets ursprungliga arkitektur och anläggningens kulturhistoriska värde påverkas inte av rivningen.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra både positiva och negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv. Sammantaget gör 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. I anslutning till torget föreslås lekskulpturer för barn.

Den huvudsakliga entrén till den befintliga 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. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och cirka hälften av lägenheterna får 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. Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna.

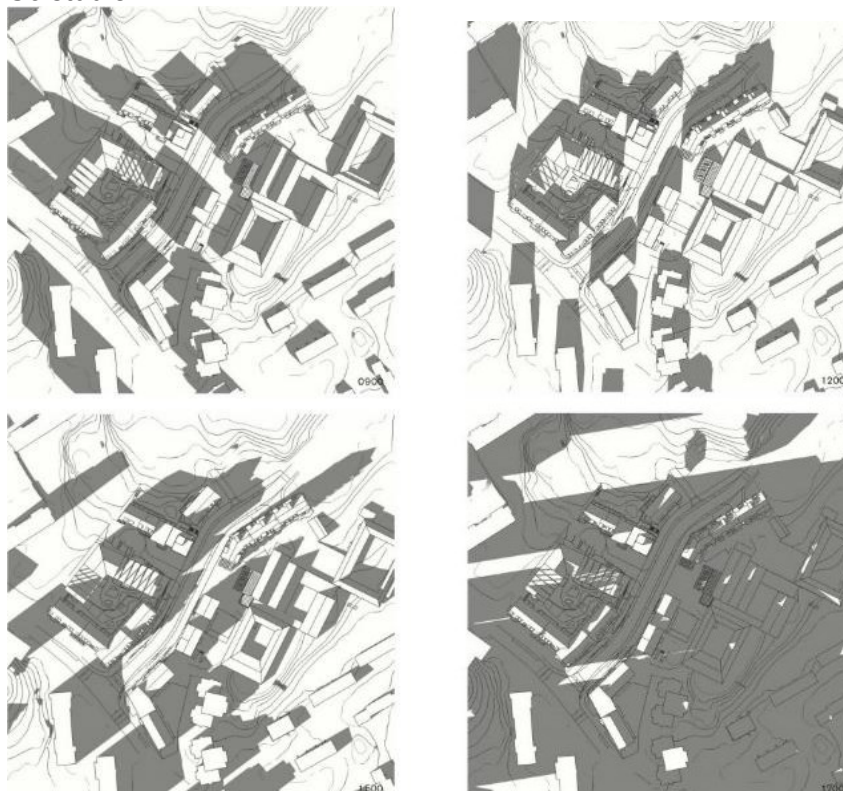
Översvämningsrisker

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 ljuförhållanden 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.

Solstudier



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

Ekonomiska frågor

Stora Sköndal svarar för byggandet av allmän plats som efter anläggningen lämnas över till staden. Överlåtandet av byggrätter sker mellan Stora Sköndal och respektive byggaktör. 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 hösten 2017.

Samråd

Planförslaget ställdes ut för samråd 2016-06-07 – 2016-08-26. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Sköndal och vid mötet deltog ca 60 personer. Under samrådet inkom 31 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. *Länsstyrelsen* bedömde att det fanns risk för att föreslagen bebyggelse i hörnet Sköndalsvägen – T. Levenstams väg blev olämplig med hänsyn till människors hälsa med avseende på buller. *Stadsmuseet* avstyrkte planförslaget då museet ansåg att förslaget var förvanskande mot helhetsmiljön. *Stadsdelsförvaltningen*, *skönhetsrådet* och *närboende* ansåg att det föreslagna sydöstra kvarteret blev alltför påträngande för boende i kvarteret Kollekten och behövde studeras om.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-11-24 § 11 att godkänna redovisningen av samrådet och att uppdra till stadsbyggnadskontoret att ställa ut planförslaget på granskning samt att därutöver anföra följande:

Bostadsbristen i Stockholm är omfattande och 280 nya lägenheter är mycket välkommet. Stadsbyggnadsnämnden välkomnar även förslagets höga gestaltningsambitioner. Nämnden instämmer dock i kontorets bedömning att kvarter D behöver omarbetas. I samband med omarbetningen förordar nämnden att taklandskapet får en utformning som ansluter med övriga kvarter med sadeltak. I det fortsatta arbetet med programmet är det av särskild vikt att skolsituationen får en ändamålsenlig lösning och att skolor och förskolor planeras in i ett tidigt skeende. Nämnden vill också framhålla att en jämn fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter bör eftersträvas inom programområdet. För att öka tillgängligheten till kollektivtrafik både här och i andra delar av

Sköndal samt de södra delarna av Skarpnäck bör staden arbeta för att även den planerade södra uppgången på Skarpnäcks tunnelbanestation öppnas. Ekologisk relevant ersättning bör genomföras för den exploatering som sker.

Utifrån de synpunkter som fördes fram i samrådet samt nämndens anförande har planförslaget omarbetats i delar inför granskningen. De ändringar som gjorts berör främst det sydöstra kvarteret, kvarter D. Här har förslaget ändrats för att minska påverkan på befintliga bostäder genom att den nya bebyggelsen flyttats mot nordväst, genom att det höga huset vid Sköndalsvägen sänkts från nio till sex våningar samt genom att ett större släpp i bebyggelsen föreslås i gårdens trängsta del. Merparten av byggnaderna i kvarteret föreslås nu med sadeltak. De ändringar som gjorts i kvarter D medför ett minskat antal bostäder vilket till del föreslås kompenseras genom att det högre huset och dess lågdel i kvarter B höjts med en våning. Stora Sköndal har åtagit sig att plantera ett antal stora ekar inom planområdet som kompensation för de befintliga träd som fälls för att möjliggöra utbyggnaden och lägen för dessa har förts in som en bestämmelse i plankartan samt i exploateringsavtalet.

Frågor om programområdets försörjning av skolor och förskolor samt kollektivtrafik har utretts utförligt och kommer att redovisas i programmet för Stora Sköndal som ställs ut för samråd under hösten 2017. Stadsbyggnadskontoret kan inte reglera upplåtelseformer i detaljplanen, men stiftelsen Stora Sköndal har som uttalad ambition att det utbyggda programområdet ska innehålla 50 % hyresrätter.

Granskning

Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2017-05-17 – 2017-06-14. Information skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Sköndals bibliotek, på Thorsten Levenstams väg 8 samt på stadens hemsida. Under granskningen har tre yttranden inkommit varav ett från boende i området och två från ledningshavare. Utifrån de inkomna synpunkterna gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att plan-förslaget är väl avvägt utifrån olika intressen och kontoret ser inget behov av ytterligare bearbetningar av förslaget.

Ändringar efter granskning

Efter granskningen har en byggaktör påtalat att vissa byggrätter har en felaktig avgränsning och plankartan har därför justerats marginellt. Bestämmelsen om att elnätstationen ska utföras med vegetationstak har tagits bort efter synpunkter från Ellevio. Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa ändringar är lämpliga och inte påverkar planförslaget på ett övergripande sätt.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Planförslaget uppfyller syftet att skapa en representativ entré till Stora Sköнал med väl gestaltade byggnader av hög arkitektonisk kvalité och ett flertal attraktiva offentliga rum. Utöver detta möjliggör förslaget ett stort antal bostäder och lokaler för omsorg, service och arbetsplatser vilket bedöms bidra till en positiv utveckling för hela Sköндal.

Utifrån de synpunkter som framförts från remissinstanser, sakägare och boende under samråd och granskning gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Kontoret ser inga behov av ytterligare bearbetningar av förslaget inför antagandet av detaljplanen.

Ett par boende i området framför i granskningen synpunkter om att den föreslagna bebyggelsen i det sydöstra kvarteret, kvarter D, är för hög och ligger för nära befintliga bostäder vilket medför ökad skuggning och minskad utsikt. Efter samrådet har planförslaget bearbetats i det sydöstra kvarteret, bland annat har gårdsrummet utvidgats genom att ny bebyggelse förskjutits mot nordväst, det tidigare föreslagna nio våningshuset har sänkts till sex våningar och släppet i bebyggelsen mot Thorsten Levenstams väg har utvidgats och förskjutits till gårdens trängsta del.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de ändringar som gjorts efter samrådet bidragit till att förbättra relationen mellan den nya bebyggelsen och de befintliga bostäderna genom att bostadsgården blivit större, de höga husen lägre, skuggningen mindre och utblickarna fler. Kontoret bedömer därför att förslaget omarbetats på ett sådant sätt att konsekvenserna för de befintliga bostäderna är godtagbara.

Ellevio framför i granskningen en synpunkt om att den nya elnätsstationen inte bör utföras med ett vegetationstak då det kräver en större och dyrare anläggning. Stadsbyggnadskontoret bedömer efter dialog med Ellevio att ett krav på vegetationstak är svårt att tillmötesgå utan att det medför andra negativa konsekvenser och kravet föreslås därför tas bort ur plankartan.

Stadsbyggnadskontoret gör den samlade bedömningen att planförslaget är väl avvägt utifrån olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT