

Granskningsutlåtande - PUL

Detaljplan för Sköndal 1:1 i stadsdelen Sköndal i Stockholm Dp 2014-14343

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Besvärberättigade	4
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	5
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande.....	5
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	6

Sammanfattning

Stiftelsen Stora Sköndal 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 för Sköndal 1:1 syftar till att möjliggöra 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 , lokaler för kontor, handel och service, ett nytt torg samt en mindre park.

Planförslaget ställdes ut för granskning – . Under granskningen har 3 yttranden inkommit från besvär-berättigade och remissinstanser. De besvärberättigade som yttrat sig har främst synpunkter på den nya bebyggelsens skala och konsekvenser i form av skuggning och minskad utsikt.

Stadsbyggnadskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en lämplig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen har gjorts. Kontoret bedömer även att det föreliggande förslaget är väl avvägt avseende boendekvaliteter för såväl befintliga som nya bostäder avseende t ex skala, solinstrålning och utblickar. Kontoret bedömer vidare att föreslagen bebyggelse är väl utformad och ger ett positivt tillskott av bostäder och att det därför bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål.

Inkomna synpunkter föranleder endast mindre ändringar av förslaget. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets 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 prövas 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 panna central 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. 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. 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.

Granskning

Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2017-15-17 – 2017-06-14. Information skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Sköndals bibliotek, vid Salongen på Thorsten Levenstams väg 8, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

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

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har mottagit detaljplanen för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, standardförfarande. För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL.

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

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar

och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggaktör enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Ellevio

Ellevio har planerat för att etablera en fristående standardstation utan vegetationstak i anvisat E-område, i enlighet med vårt yttrande vid samråd. Ett vegetationstak är inte förenligt med en standardstation och leder till behov av en platsbyggd nätstation. Det innebär i sin tur en betydligt större investering vilket måste bekostas av beställare. Ellevio föreslår i första hand att plankarta och planbeskrivning ändras till stöd för en standardstation utan vegetations-tak. Stadsbyggnadskontoret bör kontakta Ellevio för samråd.

Besvärberättigade

Boende på Thorsten Levenstams väg

Boende på Thorsten Levenstams väg

Vi vidhåller de synpunkter vi framförde i vårt tidigare yttrande, se yttrande från pensionärsbostadsföreningen och pensionärsrådet i samrådet.

Föreslagen ny bebyggelse inom Kv. D, som ska uppföras framför Kv. Kollekten, har i det reviderade förslaget flyttats en aning längre från Kollekten (ca 5 meter) och husets höjd har sänkts något från 9 till 6 våningar. Men detta är inte tillräckligt då Kollekten kommer hamna helt i skugga av de nya husen även efter dessa förändringar. Kollekten kommer under stora delar av året att i stort sett bli utan solljus och vintertid kommer lägenheterna bli mörka. Utsikten från lägenheterna är idag ljus och vid men kommer att bli mörk och avskärmad från alla håll.

Stora Sköndal, liksom övriga Sköndal, präglas av en boendemiljö med ljus och vid utsikt åt alla håll från bostäderna. Det är därför ej acceptabelt att de boende i Kollekten ska utsättas för en så drastisk försämring av boendemiljön som planförslaget skulle innebära.

Vi begär därför att den nya bebyggelsen framför Kollekten sänks till samma nivå som Kv. Kollekten. Särskilt viktig är det att det föreslagna sexvåningshuset vid korsningen Sköndalsvägen/ Thorsten Levenstams väg sänks.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Önskemål om att sänka den föreslagna bebyggelsen i det sydöstra kvarteret till samma höjd som Kv. Kollekten.
- Önskemål om att bevara merparten av befintlig parkmark och uppföra bostäder som "hus i park" med lamellhus i högst tre våningar.
- Önskemål om att låta Thorsten Levenstams väg behålla sin nuvarande sträckning och att endast bebygga dess västra sida.
- Önskemål om att bevara en av de fristående förskolorna på platsen.
- Önskemål om att bevara en större mängd av befintliga träd på platsen.
- Önskemål om att inrymma en större lekplats i området.
- Önskemål om att inrymma en stationär sopsug i området.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas ämnesvis en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande på synpunkterna redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet i planakten. Synpunkter som framförts under samrådet och stadsbyggnadskontorets ställningstagande till dessa finns att ta del av i dokumentet Remiss- och Samrådsredogörelse (PUL) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-11-24.

Olägenheter för grannar

Boende på Thorsten Levenstams väg anser att föreslagen bebyggelse i det sydöstra hörnet av planområdet även efter genomförda ändringar skuggar befintliga bostäder, minskar instrålningen av dagsljus och att bygger för utsikten i Kv. Kollekten. Det är inte acceptabelt att utsätta de boende för en så drastisk försämring av boendemiljön. De nya husen, framför allt sexvåningshuset, bör sänkas till samma nivå som i Kv. Kollekten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget har ändrats utifrån de synpunkter som framfördes i samrådet gällande den föreslagna bebyggelsen i Kv D. Bland annat har den nya bebyggelsen förskjutits 5 m längre västerut vilket utvidgat gårdsrummet och avstånden mellan husen och bidragit till en ökad rymd. Byggnaderna har studerats om och den tidigare föreslagna niovåningsdelen har sänkts till sex våningar vilket minskar skuggningen av befintliga bostäder något. Även släppet i bebyggelsen mot Thorsten Levenstams väg har utvidgats och förskjutits till gårdens trängsta del för att bidra till en större

upplevd rymd och friare utblickar mot omgivningen. Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att de genomförda förändringarna bidragit till att den föreslagna bebyggelsen är lämplig för platsen.

Teknisk försörjning

Ellevio framför att planen inte bör förutsätta att den nya elnätstationen uppförs med vegetationstak då det kräver en platsbyggd station och medför ökade kostnader.

Fortum värme informerar om att det inom området finns befintliga ledningar för fjärrvärme/kyla. De önskar en tidig information om föreslående ledningsomläggningar för att kunna planera sin verksamhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då den föreslagna bebyggelsen är tät finns det ont om tillgängliga ytor för en fristående elnätstation. Det läge som nu föreslagits för elnätstationen ligger i direkt anslutning till parken och även till vad som i framtiden kan komma att utgöra en större stadsdelspark på höjden ovanför. Elnätstationen kommer att få ett exponerat läge och det är viktigt att den ges en ambitiös gestaltning och en grön inramning. Efter samtal med Ellevio står det dock klart att en elnätstation som utförs med grönt tak kräver en sådan teknisk lösning att byggrätten måste utökas. Då en större byggnad bedöms medföra negativa konsekvenser för parken gör kontoret bedömningen att kravet på att elnätstationen utförs med vegetationstak bör tas bort från plankartan.

Stiftelsen för genom sina konsulter en dialog med Fortum värme angående behovet av fjärrvärme i området och hur ledningar för detta bästa förläggs.

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

Anna-Stina Bokander
planchef

Martin Styring
stadsplanerare