

**Handläggare**  
Johanna Rosvall  
Telefon 08-508 274 52**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Wienerbrödet 1 m.fl. i stadsdelen Sköndal (cirka 200 bostäder, en förskola och en skola)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi		
Stadsbyggnadsdirektör	Monika Joelsson	Anna-Stina Bokander
	Avdelningschef	Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen möjliggör en utveckling av Sköndals centrum med bostäder, verksamhetslokaler och förskola samt utbyggnad av Sandåkraskolan och utökade idrottsfunktioner vid Tyresövägen. Planen möjliggör en utbyggnad av cirka 200 bostäder fördelat på både hyresrätter och bostadsrätter. Planarbetet föreslås inledas med att olika alternativ till ny bebyggelse studeras utifrån befintlig struktur, typologier och skala. Planförslaget ska möjliggöra en upprustning av Sköndalsvägen och befintliga miljöer samt till skapa ett nytt huvudcykelstråk och nya allmänna platser. En förlängning av Bagarfruvägen mot Pepparkaksgränd föreslås för att koppla samman kommande bebyggelse i Stora Sköndal med Sköndals centrum. De föreslagna bostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Planområdet ligger invid programområdet för Stora Sköndal och ska bidra till att tydliggöra och stärka kopplingarna mellan Sköndals centrum och den tillkommande bebyggelsen inom programområdet.

Byggaktörer i detaljplanen är Stena Bygg AB som äger en stor del av fastigheterna i Sköndals centrum och SISAB som har tomträtt för Sandåkraskolan. Delar av Stockholms stads mark kan bli aktuella för nya bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Inga bilagor*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra nya bostäder, en förskola samt utveckling av centrumverksamheten i Sköndal. Planen möjliggör även en utveckling av Sandåkraskolan och intilliggande idrottsfunktioner vid Tyresövägen samt en upprustning av Sköndalsvägen med ett nytt huvudcykelstråk. Planen ska även möjliggöra en upprustning av befintliga miljöer samt tillskapa nya allmänna platser.

Den nya bebyggelsen ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden och goda boende- och vistelsemiljöer anpassat till förutsättningarna i området.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Sköndal och är uppdelat i två delar där ena delen ligger öster om Sköndalsvägen och omfattar bebyggelsen runt Sköndals centrum. Den andra delen omfattar Sandåkraskolan som ligger söder om Tyresövägen. Fastigheter som berörs är Wienerbrödet 1, Tebrödet 1, Dalkarlshugget 2, Wienerkransen 1, 3 och 4, Rosenbrödet 1, Smörrutan 1 och Sköndal 2:1. Större delen av planområdet består idag av bebyggda ytor, obebyggda impedimentytor eller markparkeringar och en mindre del består av naturmark med varierande naturvärde. Antal befintliga bostäder som finns inom planområdets avgränsning är idag cirka 850 lägenheter.



Karta som visar planområdets avgränsning. Den övre röda cirkeln innefattar Sandåkraskolan, den nedre röda avgränsningen innefattar Sköndals centrum och närliggande bostadsbebyggelse.

## Plandata

Gällande detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner: DP 1999-10049, Pl 5633A, Pl 7129. Marken är reglerad som bostad, park, gata, centrum samt allmänt ändamål för skola. Genomförandetiden på samtliga planer har gått ut.

Pågående detaljplan i området

I närheten av planområdet pågår planarbete för Stora Sköndal - etapp 2A (dnr 2019-09138) inom programmet för Stora Sköndal.



Kartan visar föreslaget planområdet i röd linje och pågående detaljplan i streckad röd linje.

Markägoförhållanden

Stena Fastigheter Öst AB äger Wienerbrödet 1, Dalkarlshugget 2, Rosenbrödet 1, Smörrutan 1 samt Wienerkransen 1, 3 och 4. Stockholms stad äger Sköndal 2:1 och Tebrödet 1, den senare är upplåten med tomträtt till SISAB.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Sköndals centrum som ett område som kan kompletteras med bostäder och service. Angränsande Stora Sköndal är ett omfattande stadsutvecklingsområde där en stor satsning görs för att utveckla området till en tät stadsbebyggelse med bostäder, service, arbetsplatser, utbildning och verksamheter. Sköndalsvägen illustreras som en stadsgata av lokal karaktär och Sköndals centrum som ett lokalt centrum. Strategiska samband ska



koppla Sköndal till omgivande stadsdelar; Skarpnäck och Farsta. Tyresövägen och Nynäsvägen planeras enligt översiktsplanen att omvandlas till urbana stråk. Sammantaget utgör platsen en del i ett nav i översiktsplaneringens struktur av urbana stråk samt ligger inom ett område som avses omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

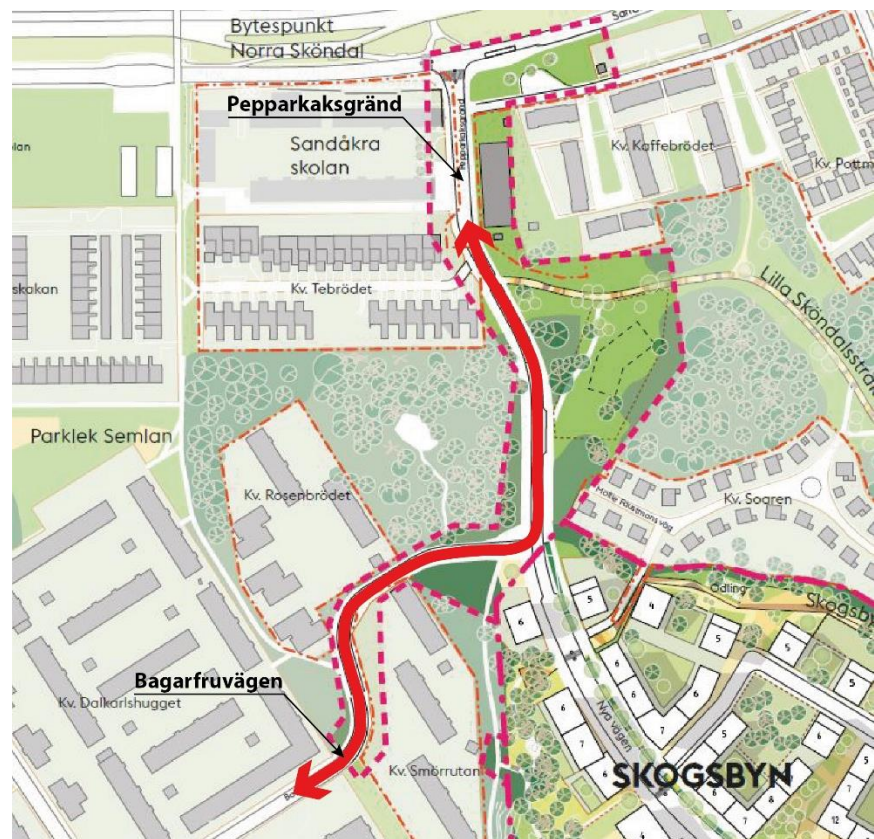
### Riksintressen

I närheten av planområdet är Tyresövägen (väg 229) riksintresse för kommunikationer. Kraftledningar längs Tyresövägens södra sida ingår i stamnätet för elförsörjning och är därmed riksintresse.

### Program

Program för Stora Sköndal godkändes i SBN 2019-05-23 § 15. I Stora Sköndal pågår planering för en omfattande stadsutveckling som väntas få en stor omgivningspåverkan genom sitt tillskott på cirka 4500 bostäder. Detta innebär en tyngdpunktsförskjutning österut i stadsdelen Sköndal. Det föreslagna planområdet ansluter i öster till Stora Sköndal.

I programmet föreslås en förlängning av Bagarfruvägen med anslutning till en ny väg som ansluter Stora Sköndal till Sandåkravägen via Pepparkaksgränd.



Bilden visar föreslagen väg från program för Stora Sköndal som kopplar samman Bagarfruvägen med Pepparkaksgränd.

## Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav cirka 45 900 bostäder i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Sköndal är en varierad stadsdel som är präglad av tre skilda karaktärer; institutionsområdet kring Stora Sköndal, trädgårdsstadens självbyggda småstugor samt 1950- och 1960-talens bebyggelse i tunnelbanestadens anda. Planerare och arkitekter har utgått från den kuperade terrängens naturliga förutsättningar och skapat en stadsdel med bitvis högklassig arkitektur. Terrängen är bitvis starkt kuperad med berg i dagen och bebyggelsen har fått anpassa sig till de rådande naturförhållandena. Detta tillsammans med läget utmed Drevviken och närheten till Flatens naturreservat har medfört att Sköndal har god tillgång på grönområden.

Planområdet omfattar till största del 1950- och 1960-talets bebyggelse med förtätningar som gjorts på 2000-talet. Befintlig bebyggelse är till största del lameller i tre våningar med centrumbyggnad i två våningar och två skivhus med nio våningar. Sandåkraskolan uppfördes 1968-1975. Under 2010-talet har ett flertal tillfälliga paviljonger tillkommit för att komplettera den överbelastade skolan.



Flygbild över planområdet.

**Kulturmiljö**

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering förekommer både grön- och gulklassad bebyggelse i området. Bebyggelsen vid Sköndals centrum och Bengt Bagares gränd är grönklassad. I övrigt är bebyggelsen gulklassad.

**Trafik och kollektivtrafik**

Området försörjs med kollektivtrafik genom busslinjerna 188 (Sköndalsbro-Gullmarsplan) och 181 (Skarpnäck-Farsta strand) med totalt cirka 15 avgångar i timmen dagtid. Vid bytespunkt Norra Sköndal finns ytterligare busslinjer. Stadsdelen har ett relativt långt avstånd till spårbunden kollektivtrafik med cirka 1,5 km till de närmsta tunnelbanestationerna i Skarpnäck respektive Hökarängen.

Längs Sköndalsvägen planeras ett huvudcykelstråk enligt cykelplanen. Sköndalsvägen har idag måttliga trafikmängder vilka förväntas öka i och med utvecklingen i Stora Sköndal och ytterligare förtätning.

**Miljö**

Planområdet berör skogsområdet Sköndalsskogen som ligger mellan de båda delarna av planområdet. Sköndalsskogen är ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) och en livsmiljö för skyddsvärda arter. Skogsområdet ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande insekter och grod- och kräldjur. Resterande delar av planområdet utgörs till stora delar av hårdgjord miljö.

Bullernivåer i närheten av Sköndalsvägen och Tyresövägen är uppemot 65-70 dBA vilket innebär att buller måste hanteras i enlighet med trafikbullerförordningen. Från Sköndals centrum kan det uppstå störningar i form av buller från till exempel fläktar och verksamheter.

**Vattenfrågor**

Planområdet ingår i Drevvikens tekniska avrinningsområde. Den ekologiska statusen för Drevviken är idag *otillfredsställande* och den kemiska statusen uppnår idag *ej god*. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns platser i och i närheten av planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall.

**Riskfrågor**

Kraftledningarna löper längs Tyresövägens södra sida och ingår i stamnätet för elförsörjning. Tyresövägen samt på- och avfarter vid Gubbängsmotet är utpekade farligt gods-leder med risker i samband med kollision, transporter och hantering av farligt gods.



### Service, idrott och kultur

Sköndals centrum ligger inom planområdet där det finns mataffär, butiker, vård, bibliotek, café, restaurang, apotek och förskolor. Inom planområdet finns Sandåkraskolan (F-6) och Sandåkra bollplan. Inom planområdet finns tre förskolor och i närområdet finns flera andra förskolor. Mellan Sandåkraskolan och Sköndals centrum finns parkleken Semlan och Sköndalsskogen med Vackra Nannas park. En tillgång för stadsdelen är närheten till Flatens naturreservat och Drevviken med bad och friluftsaktiviteter.

### Planförslaget

Planförslaget innebär en förtätning med cirka 200 bostäder och en förskola i Sköndals centrum samt en utveckling av Sandåkraskolan och idrottsfunktioner vid Tyresövägen. Längs Sköndalsvägen föreslås ett nytt huvudcykelstråk. En förlängning av Bagarfruvägen upp mot Pepparkaksgränd föreslås för att koppla samman kommande bebyggelse i Stora Sköndal med Sköndals centrum och risk, samt de kraftledningarna som går längs Tyresövägen.



Konceptkarta över planområdet.

### Sandåkraskolan

Sandåkraskolan (F-6) har idag en kapacitetsbrist som är tillfälligt löst genom uppställning av ett antal paviljonger på skolgård och

invid bollplanen. För att tillgodose de behov som finns i stadsdelen idag och i framtiden, när bland annat Stora Sköndal är utbyggt, föreslås en rivning av befintlig skola för att ersätta den med en större. Den nya Sandåkraskolan föreslås inrymma 900 elever och utökas till F-9.

Placering av ny skolbyggnad utreds av utbildningsförvaltningen. Nya idrottsfunktioner föreslås tillkomma i anslutning till den nya skolbyggnaden. Frågor som behöver utredas under planprocessen är den nya skolans förhållande till Tyresövägen gällande buller och luft.

### **Sköndals centrum och omgivande kvarter**

Stena Fastigheter Öst AB äger stora delar av Sköndals centrum och föreslår en förtätning inom sitt befintliga fastighetsbestånd med 200 bostäder fördelat på både hyresrätter och bostadsrätter. Under planprocessen föreslås tidiga dialoger utföras med boende i området. Olika alternativ till struktur, skala och volymer samt förtätningkoncept inom den befintliga miljön, som till viss del är kulturhistoriskt värdefull, skall studeras genom till exempel parallella uppdrag. Sköndals centrum föreslås rustas upp och utökas för att fortsatt vara en central del i stadsdelen. Byggnader som placeras i centrum och utmed viktiga stråk skall bidra till att stärka stadskvalitéer, till exempel med lokaler i bottenvåningen. Ett mobilitetshus föreslås för att omhänderta behovet av parkeringsplatser. Byggnation på stadens mark i anslutning till Sköndals centrum ska utredas under planprocessen.

Inom planområdet ska nya allmänna platser tillföras och förutsättningar ges för att öka sociala och ekologiska värden i befintliga parker och gatumiljöer.

En tidig bedömning är att det i området kommer att behövas cirka sex nya förskoleavdelningar för att omhänderta ett utökat behov av förskoleplatser inom föreslaget planområde. Om antalet bostäder ökar behöver antalet förskoleplatser öka proportionerligt i projektet.

### **Sköndalsvägen och koppling till Stora Sköndal**

Planområdet kantas till väster av Sköndalsvägen som är en viktig huvudgata inom stadsdelen. Sköndalsvägen föreslås rustas upp och ett nytt huvudcykelstråk tillskapas.

Inom program för Stora Sköndal föreslås programområdet kopplas norrut mot Pepparkaksgränd och även anslutas till Bagarfruvägen. Detta för att dela upp trafikflödena inom stadsdelen. Kopplingar mellan Sköndals centrum, Stora Sköndal och Sandåkraskolan avses att studeras inom detaljplanen.



## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Genom att möjliggöra för cirka 200 nya bostäder är planförslaget ett viktigt bidrag till uppfyllandet av stadens mål för att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Bostäderna är även en viktig del i att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad har åtagit sig att planera inom tunnelbanans influensområde till år 2030. Hälften av de föreslagna bostäderna avses upplåtas som hyresrätt och hälften som bostadsrätt vilket kan bidra till en mer varierad upplåtelseform i Sköndals centrum som idag domineras av hyresrätter.

För att tillgodose behovet av friyta för ett ökat antal bostäder behöver särskild uppmärksamhet riktas mot att säkerställa kvalitéer på bostadsgårdar och att tillskapa nya allmänna platser av hög kvalitet. Förslaget kan även förändra ljus- och insynsförhållanden för befintliga bostäder.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Förslaget möjliggör en utveckling av Sköndals centrum och Sandåkraskolan som kan innebära att nya jobb tillskapas och serviceutbudet utökas.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Den nya bebyggelsen ska ha ett medvetet förhållningssätt till områdets karaktärsdrag. Förslagets konsekvenser på stadsbild och det kulturhistoriska värdet kommer att utredas under planprocessen.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Förslaget innebär ett varierat utbud av bostäder i stadsdelen vilket möjliggör en ökad variation i sammansättningen av befolkningen. Stadsdelar där det finns bostäder för människor med olika bakgrund, familjeförhållanden, ekonomiska förutsättningar, preferenser och som befinner sig i olika skeden av livet har goda möjligheter att utvecklas positivt avseende social hållbarhet.

#### **Trygghet**

Planförslaget bedöms kunna bidra positivt till översiktsplanens mål avseende trygghet bland annat genom aktiva bottenvåningar, tydliga gränser mellan offentligt och privat samt siktlinjer genom området. Den nya bebyggelsen ska bidra till ett tryggare offentligt rum där fler vistas under en större del av dygnets timmar.

#### Jämställdhet

Översiktsplanens mål kring jämställdhet bedöms kunna stärkas i och med framtagande av planen. Ökad trygghet i stadsmiljön har positiva effekter på jämställdhet då fungerade, trygga och säkra stadsmiljöer gynnar främst kvinnor. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

#### Trafik och mobilitet

Kopplingarna till omgivningarna, till exempel till Stora Sköndal, kan förbättras för att öka tillgängligheten till Sköndals centrum och även mot Flatens naturreservat. Tydliga och gena kopplingar till Bytespunkt Norra Sköndal och upprusning av Sköndalsvägen kan förbättra möjligheterna för resande, särskilt med buss och cykel. I utformning och placering av ny bebyggelse ska hänsyn tas till kopplingar och gångstråk som bidrar till orienterbarhet och trafiksäkra gångvägar. Parkering avses lösas i garage under mark eller mobilitetshus.

#### God offentlig miljö

##### Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen ska bidra till en utveckling som stärker Sköndals centrum som mötesplats och Sköndalsvägens roll som stadsmässig huvudgata. Studier av bebyggelsens skala, struktur och karaktär skall göras med målsättningen att utforma ett förslag som tar utgångspunkt i Sköndals befintliga kvalitéer och särdrag. Sandåkraskolan och tillkommande idrottsfunktioner ska med dess placering och utformning bidra till ett mer kvalitativt stadsrum invid Tyresövägen.

##### Kulturliv, idrott och rekreation

Avseende detaljplanens syfte och innehåll med tillskapandet av flera lokaler för idrottsändamål, förväntas planen avsevärt förbättra möjligheten för människor att utöva idrott. Dessutom finns potential i tillskapande av publika lokaler i bottenvåningar samt av nya allmänna platser att även förbättra tillgången till kulturella aktiviteter och rekreativa miljöer. Planerade kopplingar genom Stora Sköndal kommer bidra till ökad tillgänglighet till Flatens naturreservat.

#### En klimatsmart och tålig stad

##### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi och detaljplanen ska bidra till att minska översvämningssrisk. Möjligheterna till bättre infiltration för dagvatten och stadsgrönska är stor. Förslaget ska ta hänsyn till ekologiska spridningssamband

och främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Värdefulla träd bevaras i möjligaste mån.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall där det planeras ny bebyggelse på idag hårdgjord mark. Förslaget kan komma att påverka och påverkas av buller, luft, översvämningsrisk samt riskfrågor som ska utredas i planprocessen.

Teknisk försörjning

Konsekvenserna för den tekniska försörjningen, utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse, bedöms som obetydliga.

### **Planprocess**

Planen genomförs med standardförfarande och nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samråd.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stockholms stads stadsmuseum, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	november 2022
Ställningstagande	april 2023
Granskning	mars 2024
Antagande	september 2024

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Stena Bygg AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Planavtal kommer att skrivas med ytterligare aktörer.



**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget som ligger i linje med översiktsplanens mål för en socialt sammanhållen stad. Bostäderna är även ett bidrag för att uppnå stadens åtaganden inom Stockholmsförhandlingen. De nya bostäderna avses upplåtas som både bostadsrätter och hyresrätter vilket är positivt för bostadsutbudet i området i stort. Förslaget möjliggör en utveckling av Sandåkraskolan och dess idrottsfunktioner, för att tillgodose behovet av skolplatser inom Sköndal. Förslaget möjliggör även en utveckling av Sköndals centrum och en upprustning av Sköndalsvägen samt stärker kopplingarna till Stora Sköndal.

Projektet ska bidra med stadskvaliteter och nya offentliga rum för vistelse och socialt liv samt beakta befintliga gårdar och sociala mötesplatser både på kvartersmark och på allmän plats. Befintliga ekologiska värden ska värnas och Sköndals gröna karaktär ska sätta sin prägel på stadsbilden.

Avvägningar mellan bebyggelsens omfattning och utformning i förhållande till bland annat kulturmiljö, naturmark, parkering och mobilitet, samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och insyn ska utredas under planprocessen. Projektet ska tillgodose behovet av förskola och lämpliga lägen för förskolor ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

**SLUT**