

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2016-08-25

Detaljplan för Sköndal 1:1 m fl i Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för Sköndal 1:1 m fl i Sköndal.
2. Omedelbar justering.

Lena Rabe
tillförordnad stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Stiftelsen Stora Sköndal planerar att bygga cirka 280 lägenheter och ett äldreboende med cirka 70 lägenheter inom sitt område längs med Sköndalsvägen–Thorsten Levenstams väg. Därutöver ryms även kontors- och administrationslokaler och lokaler för kommersiella ändamål.

Förvaltningen ser positivt på tillskottet av lägenheter och på omsorgen som ägnats åt utformningen av byggnaderna. Bostadsgårdarna skulle behöva utvecklas vidare liksom det föreslagna torget med den förlängda kvartersgatan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi, stadsmiljö och strategi.

Bakgrund

Fastighetsägaren stiftelsen Stora Sköndal har tagit initiativ till att ändra detaljplanen för Sköndal 1:1 m fl för att möjliggöra byggnation av lägenheter med olika upplåtelseformer och ett äldreboende samt ett LSS-boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete den 19 februari 2015.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 26 augusti.

Remissen i sammanfattning

Planen är den första etappen i en större utbyggnad som planeras på stiftelsen Stora Sköndals område. Förslaget innehåller cirka 280 lägenheter, både bostadsrätt och hyresrätt, ett äldreboende med cirka 70 platser, ett LSS-boende och lokaler för stiftelsens administration samt handel och service i husens bottenvåningar.

Inom planområdet står idag tre byggnader, två friliggande förskolor som är tomställda i väntan på rivning och en före detta panncentral som uppfördes på 1960-talet. Panncentralen används som lager och undercentral för el och fjärrvärme för villorna i området.

Hela fastigheten Sköndal 1:1 är klassad som kulturhistoriskt särskilt värdefull och en omfattande kulturmiljöutredning har tagits fram i samband med programarbetet för Stora Sköndal.

Planområdet ligger i nära anslutning till både skolor och förskolor. Sköndalsskolan ligger cirka 650 meter från planområdet och Sandåkraskolan finns ungefär 680 meter från området. I direkt anslutning till planområdet finns en förskola med åtta avdelningar som drivs av stiftelsen. Ytterligare två förskoleavdelningar finns lite längre österut.

Sköndalsvägen är den sammanhållande huvudgatan genom Sköndal som passerar och ansluter till Thorsten Levenstams väg väster om planområdet. Thorsten Levenstams väg ligger på stiftelsens mark och är en lokal gata men med en uppsamlade

funktion. Gatan är reglerad till 30 kilometer i timmen och har inga cykelbanor.

Sköndalsvägen trafikeras av bussar i båda riktningarna. Närmsta busshållplats norrut finns cirka 350 meter från planområdet, busshållplats i sydlig riktning är cirka 450 meter bort.

Östra Sköndal är relativt kuperat och därmed inte särskilt anpassat ur tillgänglighetssynpunkt.

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.

Planförslag

Planförslaget består av fyra kvarter som samtliga är placerade i anslutning till Thorsten Levenstams väg. Detta är några övergripande gestaltungsprinciper:

- Nya byggnader ska ha en tydlig uppbyggnad med bottenvåning, fasad och takvåning.
- Bottenvåningar ska utformas med variation, omsorg och en hög grad av detaljering.
- Fasadernas basmaterial ska vara gedigna naturmaterial som tegel, natursten och trä.
- Balkonger mot allmän plats får kraga ut över förgårdsmarken till ett visst avstånd från fasadliv. Djupare balkonger görs indragna från fasadliv.
- Tak ska vara markerade sadeltak alternativt vara plana med möjlighet till takterrasser eller gröna tak.

I kvarter A1, i sydväst, föreslås fyra lamellhus i 4–6 våningar. Husen inrymmer cirka 70 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Husen dras in från Sköndalsvägen för att säkerställa att befintliga tallar sparas och ger plats för grön förgårdsmark och serveringar.

I kvarter A2, norr om kvarter A1, föreslås en 5 våningar hög byggnad placerad vinkel mot kvartersgatan. Byggnaden inrymmer ett äldreboende med 72 lägenheter. Inriktningen på boendet är somatisk vård och demensvård. Även annan vårdverksamhet kan inrymmas i byggnaden. Här finns också 15–20 hyreslägenheter för unga. Huset är en tegelbyggnad med

indragna balkonger på gavlarna. Kvarterets gård ska vara tillgänglig vistelseyta för de äldre och ett större träd planteras i den del som inte är underbyggd med garage.

I kvarter B, sydöstra delen, föreslås tre byggnader som rymmer cirka 60 bostadsrättslägenheter placerade i en vinkel mellan Thorsten Levenstams väg och kvartersgatan. En högre byggnad i 8 våningar med platt tak markerar hörnet och utgör ett fondmotiv för gatan. Mot kvartersgatan placeras en lamell i 6 våningar med sadeltak. Norr om högdelen föreslås en lägre byggnad i 4 våningar med sadeltak för att bryta ner skalan mot den intilliggande parken.

I kvarter C, nordöstra delen, föreslås tre byggnader i 4–5 våningar sammanknutna av ett markerat sadeltak med kupor eller terrasser. I kvarteret ryms ungefär 40 hyresrättslägenheter, ett LSS-boende med 6 bostäder och kontorslokaler för stiftelsen. Fasader utförs i tegel i olika kulörer med burspråk och andra detaljer i plåt samt med tegel- eller plåttak.

I kvarter D, sydöstra delen, föreslås tre lameller med 4–5 våningar och sadeltak samt en högre byggnad med 9 våningar och platt tak mot Sköndalsvägen. Kvarteret inrymmer cirka 90 bostadsrättslägenheter och ska med en småskalig och variationsrik gestaltning bidra till att skapa en karaktärsfull bostadsgata.

Bostadsgårdarna inom planområdet ska ges en flexibel utformning och inrymma ytor för såväl vistelse och aktiviteter som planteringar och träd. Möjlighet finns även att inrymma sopnedkast och viss cykelförvaring. Bostadsgårdarna ska göras tillgängliga och kontakt mellan gård och omgivande gator ska möjliggöras.

Den befintliga panncentralen föreslås bevaras. Byggnaden är en del av den kulturhistoriskt värdefulla Skogsbyn inom stiftelsens område. Huset ska saneras och restaureras för att kunna inrymma en publik verksamhet. Förslaget medger även en möjlighet att komplettera byggnaden med en mindre tillbyggnad.

Nordväst om Thorsten Levenstams väg vid panncentralen föreslås en liten park som ska utgöra en länk mellan det nya och det befintliga området. Utformningen av parken relaterar till

omgivande natur och nya träd ska i första hand vara ek och tall som bidrar till att stärka spridningssambanden i området.

Torget, som föreslås i ett centralt läge, är viktigt i det nya områdets struktur och som entré till publika lokaler i Magnoliabyggnaden och de nya husen. Den centrala delen av torget föreslås vara en öppen och sammanhållen yta som är flexibel att användas vid olika tillfällen och för olika ändamål. Den stora eken vid Magnoliabyggnaden bevaras.

Vid kvarter A2 föreslås en liten hårdgjord plats med gröna inslag i anslutning till gatan. Även framför kvarter A1 vid Sköndalsvägen föreslås en mindre plats som bildas genom att bebyggelsen dras in från gatan. Platsen inrymmer ett antal bevarade tallar samt nya träd.

Gator och trafik

Sköndalsvägen kommer att byggas om för att anpassas mot korsningen med Thorsten Levenstams väg. Gatan höjs upp vid övergångsställen i korsningen för att dämpa hastigheten. Två nya infarter till garage i kvarteren A och D föreslås mot Sköndalsvägen och vid områdets sydöstra hörn föreslås en ny infart till Magnoliabyggnaden och kvarteret Kollekten.

Thorsten Levenstams väg ska dras om och får både en ny sträckning och utformning i samband med utbyggnaden enligt förslaget. Den blir det nya områdets huvudgata och en länk till att koppla ihop Sköndal med Skarpnäck och norra Sköndal. Gatan ska inrymma alla trafikslag och uppfylla god tillgänglighet och trafiksäkerhet. Utrymme för parkering och angöring ska finnas i anslutning till entréer och lokaler. Gatan ges en grön inramning genom trädplantering i grupper av främst ek och tall.

Mellan kvarteren A2 och B föreslås en kvartersgata som utformas som en förlängning av torget. Gatan utformas för blandad trafik på de gåendes villkor men ska även möjliggöra exempelvis vändning med sopbil. I gatans västra del ska det finnas utrymme för parkeringsplatser för bilpool och platser för rörelsenedsatta.

Planförslaget har utformats med ett synligt fokus på cyklister genom ordentliga cykelbanor av god standard. Allmänna cykelparkeringsplatser för vanliga cyklar och lådcyklar ska finnas vid torget.

Sköndalsvägen trafikeras av buss och i framtiden kan även Thorsten Levenstams väg komma att göra det. Gatan ska vara förberedd med en körbana om 7 meter som medger god standard för busstrafiken och så att busshållplatsen kan anläggas strax nordöst om torget.

Gatans lutning uppfyller stadens tillgänglighetskrav och varierar mellan 2 och 5 procent. Bänkar ska finnas med jämna mellanrum och tillgänglighet till bostadsentréer som är placerade längs gatans lutning löses med ramper på förgårdsmark.

Leveranser till Magnoliabyggnadens verksamheter ska ske via angöringsplatsen nordost om planområdet via en portik i kvarter C. Ambulanstransporter till Magnoliabyggnaden ska angöra byggnadens sydvästra hörn via en ny angöringsväg öster om kvarter D.

Parkering inryms i garage placerade under kvarteren A, B och D och nås via infarter från Sköndalsvägen och kvartersgatan. Parkeringsstalet är 0,6 bil per lägenhet vilket blir 168 parkeringsplatser. Totalt finns 188 platser i garage och av dem är 20 platser för äldreboendets personal och stiftelsens verksamheter. Parkering för besökande sker på gatumark.

Cykelparkering ska inrymmas på kvartersmark och det finns ett behov av 735 parkeringsplatser för cykel. Ambitionen är att minst hälften av platserna ska vara inomhus.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på kvartersmark genom fördröjning och eventuell infiltration. Stockholms stads verktyg för grönytefaktor¹ ska användas för att säkerställa goda möjligheter till fördröjning med hjälp av exempelvis gröna tak eller planteringar på gårdar och på förgårdsmark.

Avfallshantering

Hushållsavfall i två fraktioner hämtas med mobil sopsug som angör vid Thorsten Levenstams väg. Sopnedkast med

¹ Med hjälp av Grönytefaktorn kan ytor utformas så att de samtidigt gynnar den biologiska mångfalden, dämpar buller, tar hand om dagvatten, skapar ett bra mikroklimat, gynnar pollinatörer och bidrar till olika sociala och rekreativa värden.

underliggande lagringstank placeras maximalt 50 meter från bostadsentréer. Övriga fraktioner tas omhand i miljörum som ska nås inom maximalt 100 meter från bostadsentréer.

Naturmiljö

Ny bebyggelse medför att ett stort antal träd fälls. Eklevande arter bedöms inte påverkas negativt av förslaget men sambandet för tallevande fåglar kan däremot försvagas. Ett antal tallar och ekar sparas och dessa träd ges skydd i detaljplanen. En utredning har gjorts om möjligheten att bevara eller flytta två stora ekar som inte ryms i byggnadsförslaget. Träden är försvagade och kan inte vara kvar enligt utredningens bedömning. Ett stort antal träd ska planteras på gårdar, i parken och längs Thorsten Levenstams väg. Träden ska i första hand vara ek eller tall, arter som bidrar till att stärka spridningssambanden genom området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Två tomställda friliggande förskolor föreslås rivas. Panncentralen är grönklassad (byggnad som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt) och föreslås bevaras och restaureras. Panncentralen utgör en del av helhetsmiljön i Skogsbyn. Magnoliabyggnaden ligger utanför planområdet men en mindre del av restaurangens kök föreslås rivas för att ge plats för byggnader inom kvarter C.

Barnkonsekvenser

Genom att Thorsten Levenstams väg ges en ny utformning som prioriterar fotgängare och cyklister ökar trafiksäkerheten. Den befintliga förskolan vid Magnoliabyggnaden ges en helt bilfri entré norr om kvarter C till skillnad från dagens situation.

Ljusförhållanden

Planförslaget bedöms möjliggöra goda ljusförhållanden för både ny och befintlig bebyggelse. Nya byggnader skuggar några befintliga bostäder vid ett antal tillfällen men endast under en kortare del av dagen.

Grönkompensation

Flera träd behöver tas ner för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Nya träd ska planteras på allmän platsmark och kvartersmark. Träden ska i första hand vara ek eller tall som bidrar till att stärka spridningssambanden genom området. En ny park anläggs och på kvartersmark används grönytefaktor för att

säkerställa möjligheten att tillhandahålla ekosystemtjänster² inom kvartersmarken.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Ett välbesökt samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 28 juni i en lokal på stiftelsen Stora Sköndals område. Flertalet som besökte mötet var boende inom stiftelsens område.

Som helhet anser förvaltningen att förslaget till bebyggelse är bra och att det tillför något positivt till Sköndal. På stiftelsens område blir det mer allmänna platser och parkmark. Det innebär en stor förändring för området, många uppvuxna träd kommer att fällas och några byggnader kommer att rivas. Förslaget är den första delen av en större omvandling av stiftelsens område till en ny stadsdel.

Två tomställda förskolebyggnader kommer att rivas vilket förvaltningen inte har några synpunkter på. De är båda i dåligt skick och verksamheterna har flyttat till nya lokaler.

Upplåtelseform för bostäder regleras inte i detaljplan men förvaltningen noterar ändå att merparten av föreslagna lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. I Sköndal är cirka 59 procent av alla lägenheter bostadsrätter varför en större andel hyresrätter kunde vara rimligt.

Fördelning av lägenhetsstorlekar är intressant men nämns inte i förslaget, men förvaltningen utgår ifrån att fördelningen är blandad. Sköndal har idag en tämligen jämn spridning av lägenhetsstorlekar sett till övriga delar av stadsdelsområdet.

Byggnation

Kvarteren har olika byggherrar och kvarteren skiljer sig från varandra. Det satsas på kvalitet i material och gestaltning av byggnader. Kategoribostäder ska främjas enligt stadens översiktsplan och det är positivt att det planeras ett 20-tal ungdomsbostäder. Kvalitet är viktigt i bostäder för unga men rimliga hyror är det centrala för en grupp med vanligtvis låga inkomster.

² Ekosystemtjänster är tjänster som naturen tillhandahåller och som människan är direkt beroende av.

I sydost, kvarter A1, ska husen dras in från Sköndalsvägen för att spara tallar och grönyta vilket är sympatiskt. Sköndalsvägen dras om och blir rakare vilket innebär att en del av naturmarken försvinner. Naturytan är idag en lutande slänt vilket gör att den kan vara svår att använda för exempelvis uteserveringar som nämns i förslaget. Det är bättre att spara ytan som naturmark.

Äldreboendet, som även inrymmer ett 20-tal lägenheter för unga, inom samma kvarter som A1 har förvaltningen inga synpunkter på. Takterrassen är ett trevligt inslag som kan nyttjas för flera aktiviteter.

Kvarter B får en något högre byggnad i hörnet mot Thorsten Levenstams väg. Det ger en bra variation till området. Balkonger görs indragna för att klara bullerkrav men det är även en fördel rent utseendemässigt. Alltför utkragade balkonger kan förfula fasader.

I kvarter C kommer förutom vanliga lägenheter även ett LSS-boende att inrymmas vilket förvaltningen ser som värdefullt då det råder brist på denna typ av boenden i staden. Husen följer områdets höjdskillnader vilket ger liv och variation till kvarteret. Burspråk och franska balkonger ger omväxling mot traditionella balkonger. Portiken genom kvarteret, som är en angoringsväg till Magnoliabyggnaden, skär av den redan snålt tilltagna bostadsgården vilket bör studeras vidare för att se om det inte går att lösa på annat sätt.

Det högsta huset i området är det 9 våningar höga punkthuset mot Sköndalsvägen i kvarter D. Avståndet till det 7 våningar höga lamellhuset på andra sidan Sköndalsvägen är förhållandevis stort. Det nya huset kommer inte att skugga befintligt hus och insyn bör inte vara något större problem.

Bostadsgårdar

Utformningen av bostadsgårdar är svåra att läsa ut av förslaget. I den östra delen är de till ytan små och även långsmala. Gårdarna ser inte ut att vara anpassade för barns lek då det exempelvis möjliggörs för bilar att passera genom en portik i kvarter C.

Bakom gården till kvarter D föreslås en ny angoringsväg för bland annat ambulanser. Vägen ingår inte i planområdet men

förvaltningen anser att det är en olämplig placering mellan bostadshusen.

Bostadsgårdarna på den västra sidan blir större och har därmed bättre förutsättningar att rymma lekytor och platser för vuxna. Generellt anser förvaltningen att det borde finnas mer illustrationer eller text kring gårdarnas utformning. Gårdsmiljöer är viktiga för att skapa trivsamma boendemiljöer.

Ljusförhållanden och skuggning av befintliga byggnader inträffar bara vid ett fåtal tillfällen och då kortare stunder enligt solstudien som finns i förslaget. Den mesta skuggningen faller på byggnader inom det föreslagna området och då framför allt kvällstid.

Uteserveringar som nämns på flera ställen i förslaget, hamnar till stora delar i skugga sena eftermiddagar och kvällar.

Trafik

Parkeringsstalet anges till 0,6 bilar per lägenhet vilket är relativt högt. Antalet parkeringsplatser kan möjligen motiveras av att kollektivtrafiken i centrala Sköndal är bristfällig.

Med tanke på den otillräckliga kollektivtrafiken i Sköndal är det mycket angeläget att se till att Thorsten Levenstams gata görs tillräckligt bred så att busstrafik ryms på gatan i framtiden.

Det är svårt att få en uppfattning om infarterna till garagen förutom i kvarteren A1 och A2 där infarten sker från Sköndalsvägen väster om husen och i och med det inte kommer i konflikt med bostadsgårdarna. Kvarter B1 har infart från kvartersgatan, förlängningen av torget. Det östra kvarteret D har garage och även det med infart från kvartersgatan, torget, men exakt placering av infarterna är svåra att utröna.

Förlängningen av torget, den så kallade kvartersgatan, som saknar gångbanor, verkar inte helt genomtänkt. Det är inte troligt att det blir på de gåendes villkor när cyklar, biltrafik, parkering, vändplan för sopbilar med mera ska samsas på samma yta. Förvaltningen är tveksam till att det blir en utemiljö som är trivsam och trygg att vistas i.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för hushållsavfall, vilket får antas vara matavfall och övrigt hushållsavfall, löses med sopnedkast med

lagringstankar inom 50 meter från bostadsentré vilket är acceptabelt. Källsorteringsmöjligheter kommer också att finnas på rimligt avstånd.

Lutningen av Thorsten Levenstams väg kompenseras av utplacering av bänkar och ramper till entréer för att underlätta för rörelsenedsatta.

Natur och park

En konsekvens av förslaget är att en stor mängd uppvuxna träd kommer att fällas. Förvaltningen förutsätter att stor försiktighet tillämpas så att inga stora tallar eller ekar tas bort i onödan. Träd bör även ersättas, vilket också framförs i förslaget, som en del av grönkompensationen.

Parken vid panncentralen är relativt liten men kan utvecklas till en park med kvalitativa ytor. Det skulle vara fördelaktigt om innehållet i den före detta panncentralen och parken anknyter till varandra.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sköndal 1:1 m fl i Sköndal