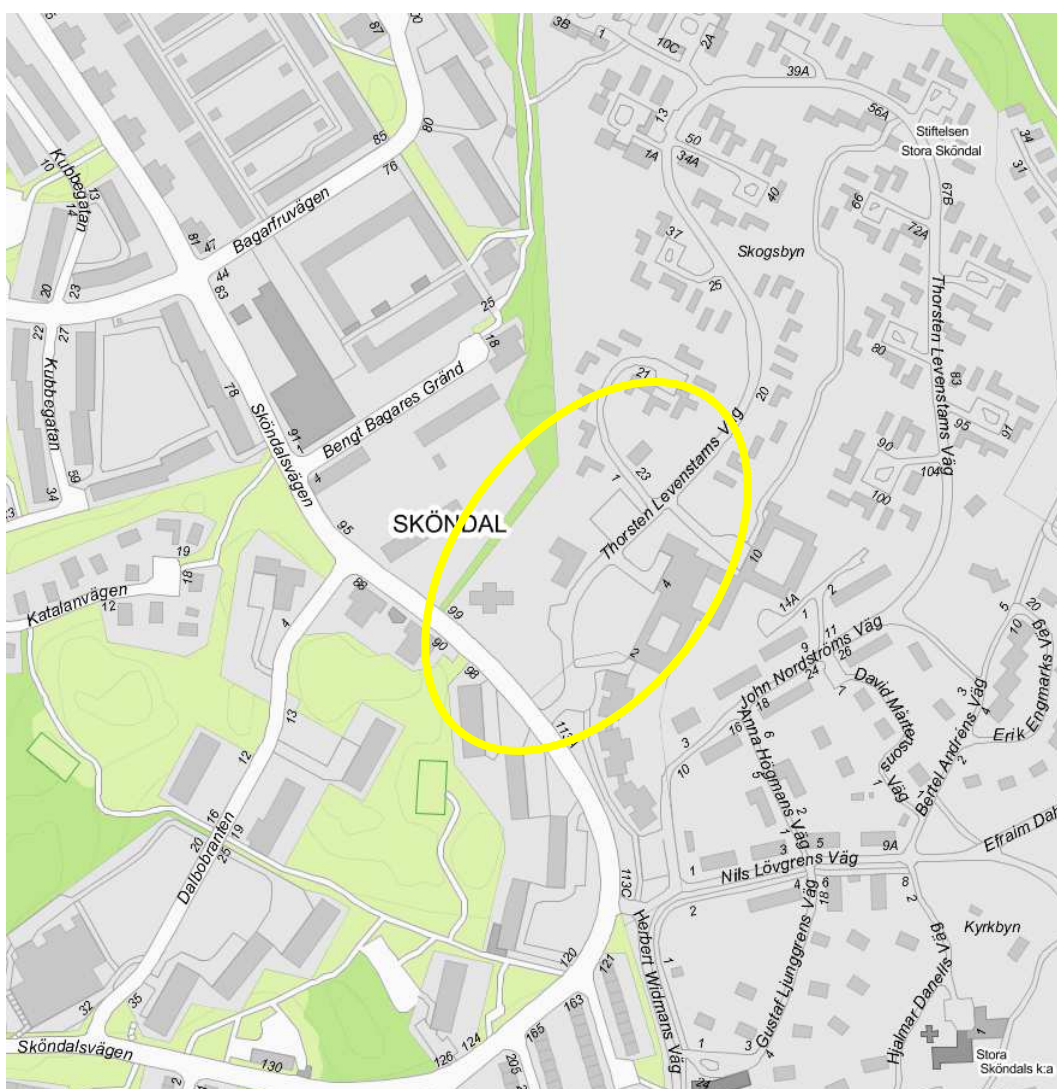


Planbeskrivning

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.

Detaljplanen möjliggör en första etapp av denna utbyggnad i ett område söder om Sköndals centrum. Planförslaget innehåller ca 280 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 liten park. Vid parken bevaras en kulturhistoriskt värdefull panncentral som i framtiden kan inrymma en publik verksamhet.

Stadsdelen präglas av grönska, ett antal uppvuxna ekar och tallar bevaras och utrymme för nya träd och planteringar avsätts i allmän plats och på kvartersmark.

Ny bebyggelse 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

Samråd	kvartal 3, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 1, 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	11
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse	18
Gestaltungsprinciper	19
Allmänna platser	26
Gator och trafik	29
Dagvatten	32
Teknisk försörjning	32
Konsekvenser	33
Behovsbedömning	33
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	34
Landskapsbild/ stadsbild	35
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	35
Barnkonsekvenser	36
Störningar och risker	36
Ljusförhållanden	37
Tidplan	39
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	42
Genomförandetid	42

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)*
- *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, 160415)*
- *Brandskydd Magnoliatomten Stora Sköndal (Brandskyddslaget, 160414)*
- *Trafikbullerutredning Magnoliatomten, (Åkerlöf Hallin Akustik, 160511)*

Övrigt underlag

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

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsplanerare Martin Styring på stadsbyggnadskontoret. Trafikkontoret har deltagit i utformningen av allmän plats. För Stiftelsen Stora Sköndal har Kjellander Sjöberg arkitekter och Landskapslaget tagit fram en förstudie och strukturplan. Byggherrar och 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. Stiftelsen Stora Sköndal vill utveckla sin fastighet i Sköndal till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och offentliga rum. Stiftelsen vision är att stadsdelen ska präglas av inkludering, variation och miljömedvetenhet.

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 280

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.

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 vid gatan finns inslag 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 liten park med plats för 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 spridningsvägar och präglas av tydliga inslag av grönska. Ett antal uppvuxna ekar och tallar bevaras som karaktärsfulla inslag i torg och gaturum. Utrymme för nya träd och planteringar avsätts i gatan och parken samt på förgårdsmark och bostadsgårdar.

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 Stiftelsen 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 Stiftelsen Stora Sköndal. Sköndal 2:1 ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med planområdets avgränsning markerat med vit streckad linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan är centrala Sköndal markerat som tät stadsbebyggelse och fastigheten Sköndal 1:1 som gles stadsbebyggelse. Genom Sköndal går ett samband, som sträcker sig från Gullmarsplan i norr via Kärrtorp, Bagarmossen och Skarpnäck vidare till tyngdpunkten 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*.

Program

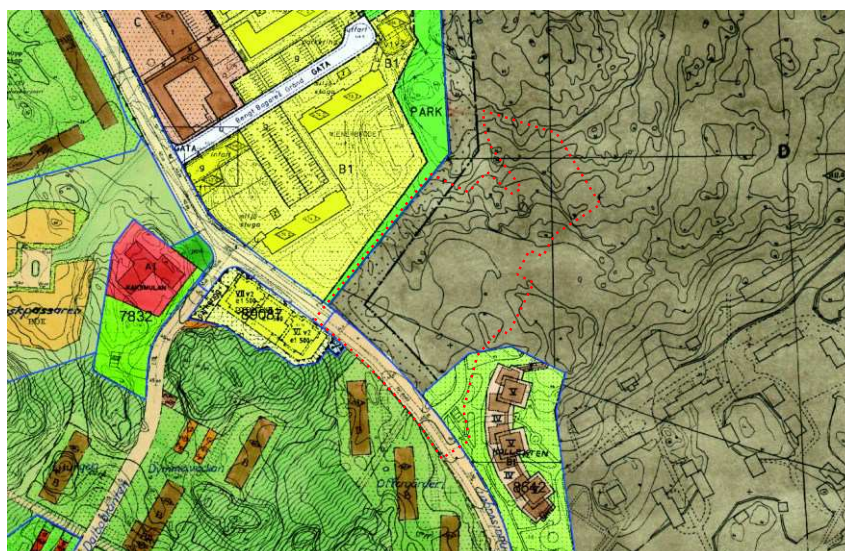
Start-PM för Planprogram för Stora Sköndal godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10, § 15 och programarbetet bedrivs parallellt med detaljplaneringen. Programet ska belysa möjligheten att utveckla fastigheten Sköndal 1 till en ny stadsdel med 4000-6000 bostäder, 2000-3000 arbetsplatser, service och 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 Q1 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. 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 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 fyllnadsmassor. 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

Planområdet befinner sig delvis inom ett kärnområde för ek och inom habitatnätverket för ek samt inom habitatnätverken för

barrskogsfåglar och groddjur. Hela området har bedömts vara av lokalt naturvärde (klass 4) i tidigare naturinventering.



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



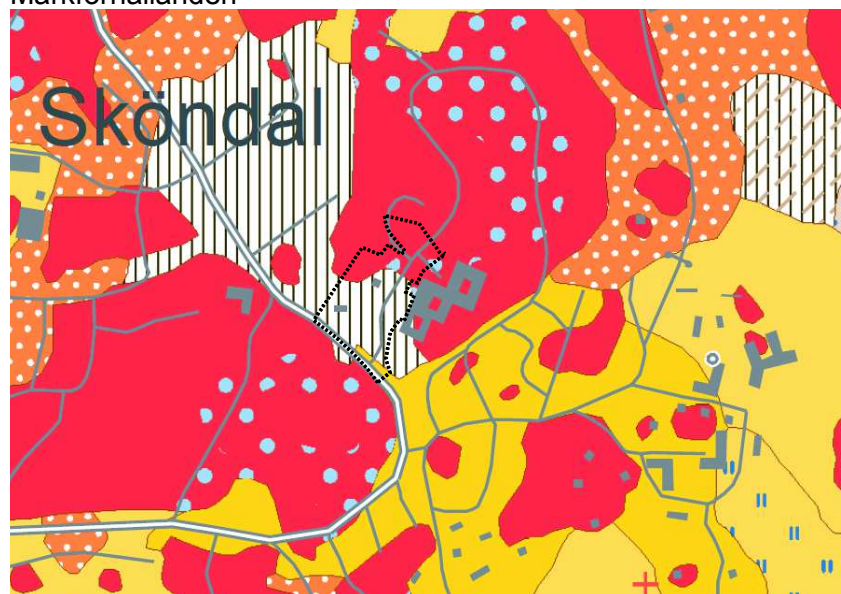
Karta över träd med naturvärde inom planområdet.

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 lagskydda 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 (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.

Geotekniska förhållanden

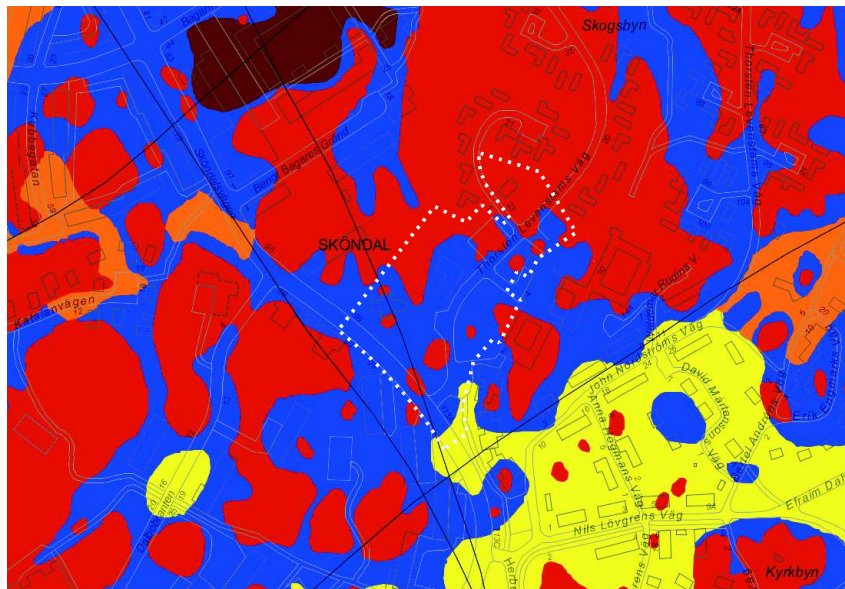
Markförhållanden



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

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 miljötekniska 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 fyllnadsslänt.

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, förorening och förändrade habitat genom fysisk påverkan. Det lokala

förbättringsbehovet (betinget) 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

Inom planområdet står idag tre byggnader. Två av dem är uppförda för förskoleverksamhet som friliggande förskolor men har bedömts vara i dåligt skick och är i dagsläget tomställda i väntan på rivning. Den tredje byggnaden är 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 affärer, butiker 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 sexvåningshus 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. Magnoliabyggnaden, en större tegelbyggnad med branta sadeltak och markanta gavlar, uppbyggd kring tre gårdar, utformades med tydliga referenser till medeltida klosterarkitektur. Byggnaden innehåller idag lungklinik, restaurang, förenings- och konferenslokaler samt en större förskola med 8 avdelningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

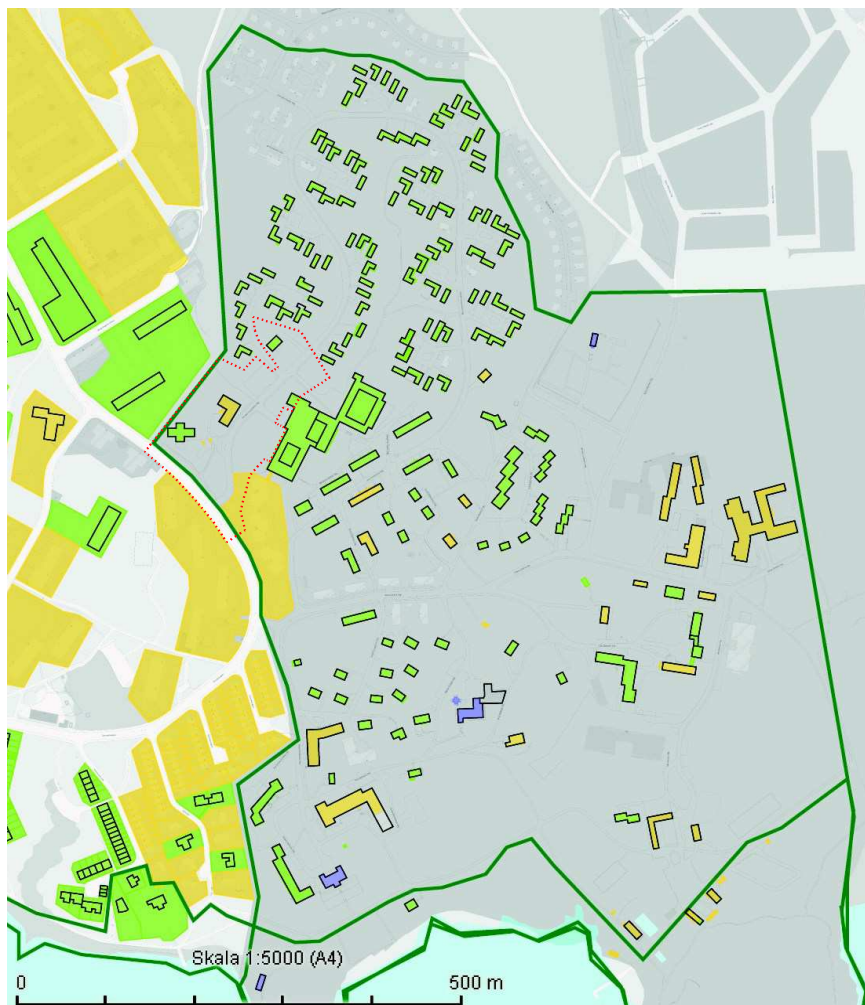
Stadsdelen Sköndal inventerades av Stockholms stadsmuseum under år 2008 inom ytterstadsprojektet. Hela fastigheten Sköndal 1:1 är klassad som kulturhistoriskt särskilt värdefull.

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

De två förskolebyggnaderna i planområdet har gul respektive grön klassning. Den grönklassade förskolebyggnaden uppfördes på 1960-talet efter stadens standardritningar för daghem. Det är en låg envåningsbyggnad med korsformig plan. Byggnaden är i dåligt skick och står tom sedan en tid tillbaka.



Grönklassad förskola inom planområdet.



Karta med Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering inom Sköndal 1:1. I planområdet, inringat med rödprickad linje, finns en gulklassad och två grönklassade byggnader. 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 grönklassade panncentralen utgör en del av Skogsbyanläggningen.

Även den gamla panncentralen är grönklassad av stadsmuséet. Panncentralen 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.

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 gästhems-, sjukhems- och serviceanläggning och ett område med 93 små typhus för seniorbostäder med gemensam parkmark och ritades av arkitekt Gösta Åbergh i början av 1960-talet. Anläggningen kan enligt kulturmiljöutredningen vara ensam i sitt slag i landet, vilket skulle ge den ett unicitetsvärde. Vidare utredning krävs för att bekräfta eller utesluta detta värde.

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. Stiftelsen 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.

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 Stiftelsen Stora Sköndals fastighet finns även flera anläggningar för bland annat äldreomsorg, neurologisk vård och rehabilitering.

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 inga 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 eller anvisade cykelfält.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Östra Sköndal 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-hanteringen 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.

Planförslag



Illustrationsplan



Flygvy, planområdet sett från söder.

Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget består av fyra 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 i gatan och på förgårdsmarken.

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

I sydöst föreslås ett högre hus vid gatan som kan 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 två långa lamellhus med markerade sadeltak följa gatans stigning och krökning mot nordost. I anslutning till den befintliga Magnoliabyggnadens entré, utom planområdet, kan ett släpp i bebyggelsen ge plats för ett torg kantat av publika lokaler, växthus och en bevarad stor ek.

Torget föreslås få en rumslig förlängning mot väster genom att en bred kvartersgata placeras mellan kv. A2 och B väster om T. Levenstams väg. Här kan ett framtida stråk leda vidare mot Sköndals centrum. Söder om kvartersgatan föreslås ett äldre-boende 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.

Gestaltningsprinciper

Övergripande gestaltningsprinciper för planförslaget finns utförligt beskrivna i det kvalitetsprogram som utarbetats av stiftelsen 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 högre byggnader ges ett mer individuellt arkitektoniskt uttryck med platta tak och inga eller indragna balkonger och ska fungera som orienteringspunkter
- 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 glasparter och entréer mot gatan.
- Belysning, skyltning och teknik skall vara väl integrerade i gestaltningen.
- Bostadskomplement i bottenvåning skall ges en öppen och utåtriktad karaktär.
- Entréer ska placeras mot gatan, markeras i fasad och vara öppna, inbjudande och trygga till sin i karaktär.
- Entréer ska utföras i gedigna material som tål långsiktig användning.
- Bostäder med egen entré direkt från gata uppmuntras och placeras i anslutning till uteplatser och/eller förgårdsmark.
- 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.

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.
- 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 höga byggnader ges en stramare karaktär och utanpåliggande balkonger medges inte mot gata och allmän plats.

Utformning av tak

- Tak skall vara markerade sadeltak alternativt vara plana med möjlighet till 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 solceller om dessa är integrerade i gestaltningen och tilltalande utformade.
- Volymer för hiss, trapphus eller tekniska anordningar skall i första hand vara integrerade i den arkitektoniska gestaltningen och placerade i mitten av byggnaden.
- Trapphus placerade mot fasad ska dessa göras uppglasade.
- Plåt detaljer, takfot och stuprör ska utföras med särskild omsorg.

Kvarter A1

Byggherre: JM

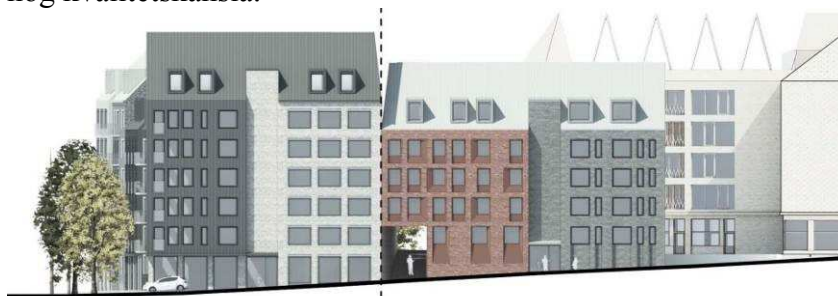
Arkitekt: Erseus



Vy från Sköndalsvägen mot sydost, med lameller i kv. A1 i förgrunden och högdelen i kv. D i bakgrunden.

Illustration +IMGs 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 70 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 förråd, barnvagns- och rullstolsförråd samt miljörum inrymmas. Mot T. Levenstams väg föreslås husen få en något lägre skala och en portik medger kontakt mellan gatan och bostadsgården. Gården görs upphöjd vilket möjliggör genomgående lägenheter med goda boendekvaliteter och skapar förutsättningar för lokaler i markplan. Gården ansluter i höjd till gården inom kv. A2 och ligger ovanpå garaget. Föreslagna fasadmateriäl utgörs av tegel, plåt och puts med inslag av natursten, i en sober färgskala med en hög kvalitetskänsla.



Kv. A1, elevation längs T. Levenstams väg som visar hur bebyggelsen ansluter till gatan, mitt i kvarteret finns en portik mot gården.

Kvarter A2

Byggherre: Malmegårds

Arkitekt: Utopia



Äldreboendet i kv. A2 mot kvartersgatan och T. Levenstams väg. I botten-våningen finns en lokal placerad mot den lilla platsen vid gatan.

Illustration Utopia

I kvarter A2 föreslås en 5 våningar hög byggnad placerad i en vinkel mot 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 15-20 hyreslägenheter för unga.

Huset är en tegelbyggnad med återkommande inslag av öppningar i form av ”hål i mur” som markerar de enskilda vårdrummen vars repetition knyts samman med indragna balkonger på gavlarna. En variation i balkongernas utformning gör gavlarna expressiva och erbjuder de äldre utblickar över torget. Takets terrasser rymmer både öppna och skyddade ytor att vistas på och här föreslås vinterträdgård, odlingsytor samt teknikutrymmen. Bottenvåningen ska innehålla en lokal mot torget och kontorsfunktioner för äldreboendet och ska vara uppglasad och inbjudande, med detaljer i trä och tegel. Kvarterets gård ska vara en tillgänglig vistelseyta för de äldre och ett större träd planteras i den del som inte är underbyggd med garage.



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

Kvarter B

Byggherre: JM

Arkitekt: Erseus



Vy från T. Levenstams väg mot Kv. B

Illustration Erseus

I kvarter B föreslås tre byggnader placerade i en vinkel mellan T. Levenstams väg och kvartersgatan som rymmer ca 60 bostadsrättslägenheter. En högre byggnad i 8 våningar med platt tak markerar hörnet och utgör ett fondmotiv för gatan. Grunda balkonger och indrag finns mot gatan för att klara bullerkraven. I bottenvåningen ska en lokal med möjlighet till uteservering i gott solläge finnas. Mot kvartersgatan placeras en lamell i sex våningar med sadeltak. Bottenvåningen görs enkelsidig med garage som ansluter mot baksidan och här kan förråd, barnvagns- och rullstolsrum 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 bostadskomplement. En trappa knyter samman gatan med den upphöjda gården som ansluter till befintlig naturmark vid villorna i norr. Föreslagna fasadmateriäl utgörs av tegel, plåt och puts med inslag av natursten, i en sober färgskala med en hög kvalitetskänsla.



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

Kvarter C

Byggherre: Malmegårds

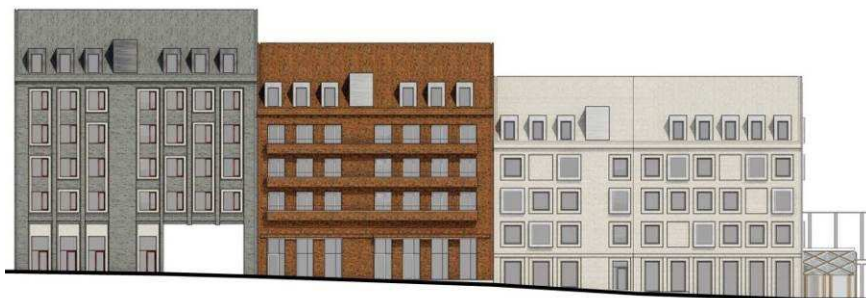
Arkitekt: Utopia



Vy från T. Levenstams väg mot Kv. C vid torget.

Illustration Utopia

I kvarter C föreslås tre byggnader i 4-5 våningar sammanknutna av sitt markerade sadeltak som inrymmer en bostadsvåning med kupor eller inskurna terrasser. I kvarteret inryms ca 40 hyresrättslägenheter, ett LSS-boende med 6 bostäder och kontorslokaler för Stiftelsen Stora Sköndals administration. Bebyggelsen trappar sig uppåt längs T. Levenstams väg och uttrycker på så sätt topografin. Vertikalt indelade fasader bryter ner skalan och markerar trapphusenheter i byggnaden, varje enhet med en tydlig karaktär i materialitet och detaljer. Burspråk och franska balkonger mot gatan sticker ut över förgårdsmarken som är informell i sin karaktär och ger en hemkänsla med gröna inslag och cykelparkering. En portik skapar kontakt mellan gata och gård och möjliggör för fordonstrafik att angöra till den bakomliggande Magnoliabyggnaden. I bottenvåningen innehåller kvarter C till större delen en kontorslokal vars huvudentré är förlagd i en lätt, uppglasad byggnad som placeras mot torget. Bostadshuset mot torget får ett tydligt gavelmotiv med generösa fönsteröppningar. Fasader utförs i tegel i olika kulörer med burspråk och andra detaljer i plåt och tak i tegel eller plåt.



Kv. C, elevation mot T. Levenstams väg. Bebyggelsen trappar sig efter gatan och en portik släpper igenom trafik till bakomliggande fastighet.

Kvarter D

Byggherre: Einar Mattsson

Arkitekt: Varg



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

I kvarter D föreslås tre lameller med 4-5 våningar och sadeltak längs T. Levenstams väg samt en högre byggnad med 9 våningar och platt tak i korsningen mot Sköndalsvägen. Kvarteret inrymmer ca 90 lägenheter med bostadsrätt och ska med en småskalig och variationsrik gestaltning bidra till att skapa en karaktärsfull bostadsgata. Förgårdsmark med låga murar som trappar sig längs gatans lutning ska utgöra en gräns mellan privat och offentligt och på ett antal platser ska privata bostadsentréer och uteplatser bidra till att levandegöra gatan. Mot torget inryms en publik lokal i bottenvåningen. Högdelen föreslås utgöra ett fondmotiv mot Sköndalsvägen, utförs med en hög arkitektonisk kvalité och inrymmer i sin bottenvåning en publik lokal i ett synligt hörnläge. Uteplatser placeras mot en långsmal gård mot öster som terrasseras för att följa terrängen. En nivåskillnad ska markera gränsen mellan bostadsgården och den angöringsgata som når fram till Magnoliabyggnadens sydvästra hörn. Under kvarterets södra del förläggs ett parkeringsgarage med infart från Sköndalsvägen. Fasadmaterial föreslås variera med tegel, plåt och infärgade betongelement med slät eller bearbetad yta och omhändertagna elementskarvar.



Kv. D, elevation mot T. Levenstams väg.

Bostadsgårdar

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 samt viss cykelförvaring. För att ge goda förutsättningar för planteringar av träd, buskar och perenner samt fördröjning av dagvatten på gårdarna ska bjälklagen dimensioneras för att tåla ett genomsnittligt jorddjup på minst 60 cm. Detta är även gynnsamt vid beräkning av grönytefaktor för kvartersmarken. Stödmurar högre än 1,2 m ska undvikas och nivåskillnader tas upp genom planterade terrasseringsar. Bostadsgårdarna ska göras tillgängliga och kontakt mellan gård och omgivande gator ska möjliggöras dels genom genomgående trapphus, dels genom portiker, ramper och trappor.

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 men dessa är borttagna och idag finns undercentraler för el och fjärrvärme för Skogsbyns villor i byggnaden. Byggnaden 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 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 för såväl vardag som speciella tillfällen. Parken är strategiskt 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 ett stort träd 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 spridnings-sambanden i området.



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

Torg

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



*Vy mot det centrala torget och Magnoliabyggnaden sett från kvartersgatan.
Illustration +IMGs och Kjellander Sjöberg arkitekter*

Längs T. Levenstams väg vid kv. A2 föreslås en liten plats i anslutning till gatan. Det är en hårdgjord plats, men det finns gröna inslag som bidrar till gatans grönska samt torgets rumsliga inramning och här ska finnas möjlighet att stanna upp eller att slå sig ned. Platsen ska även anknyta till verksamheten i äldreboendets bottenvåning.

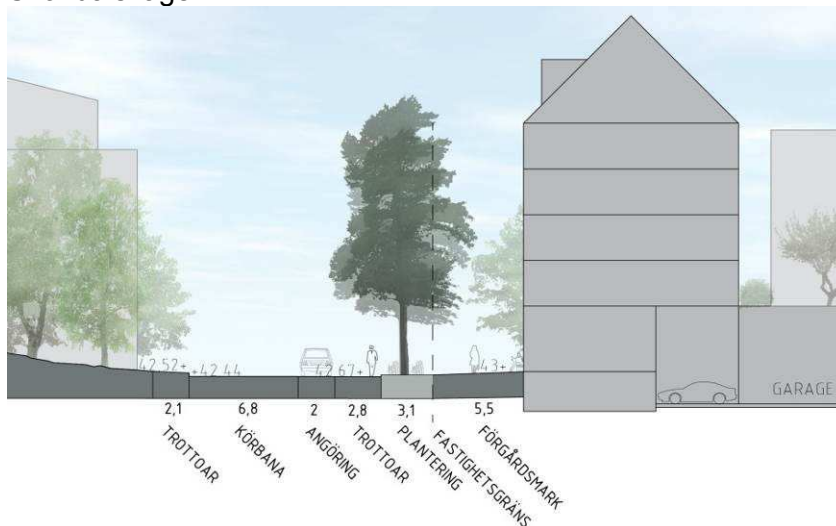


Illustrationsplan av torget, kvartersgatan och den mindre platsen.

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

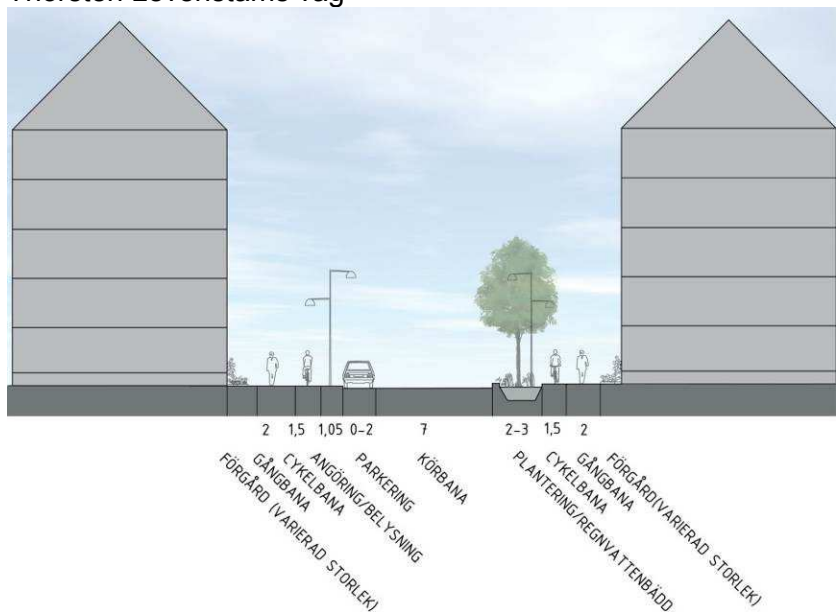
Gator och trafik

Sköndalsvägen



Sköndalsvägen kommer att byggas om för att anpassas mot korsningen med T. Levenstams gata. 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

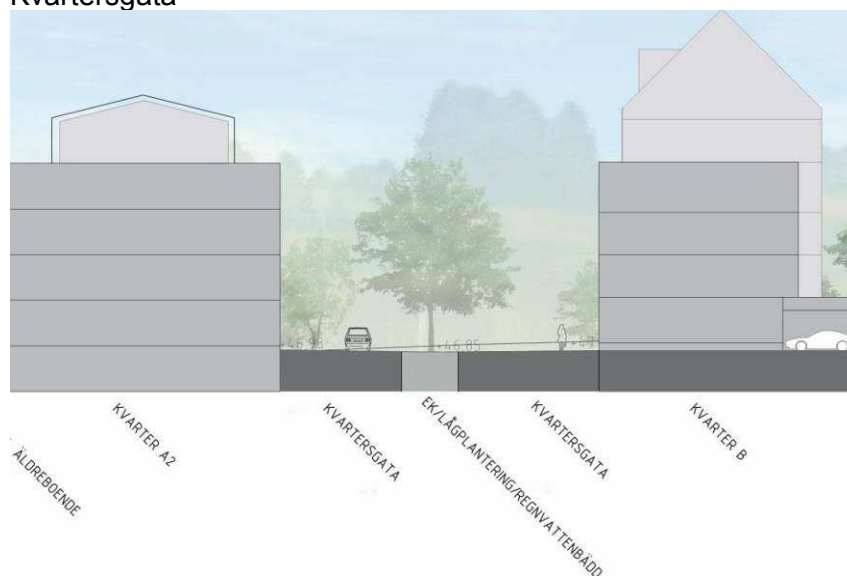


Thorsten Levenstams väg ska dras om och får både en ny sträckning och utformning i samband med utbyggnaden av planförslaget. Den blir det nya områdets huvudgata och en viktig länk som i en framtid kan bidra till att koppla ihop Sköndal med

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 ska i första hand vara ek eller tall och ges en underplantering för omhändertagande av dagvatten.

Kvartersgata



Mellan kv. 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 t ex vändning med sopbil. Byggnaderna har bostads- och lokalentréer mot gatan och möjlighet till uteserveringar. I gatans västra del placeras ett stort träd och här finns även utrymme för parkeringsplatser för bilpool och platser för rörelsehindrade. I gatans förlängning ska finnas möjlighet att gå vidare västerut där en ny gångväg anläggs i västra kanten av planområdet och i framtiden kan också kopplingar skapas 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.

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.

Leveranser

Leveranser till Magnoliabyggnadens verksamheter ska ske via angöringsplatsen nordöst om planområdet som nås från T. Levenstams väg via en portik i kv. C. Ambulanstransporter till Magnoliabyggnaden ska angöra byggnadens sydvästra hörn via en ny angöringsväg öster om kv. D.

Parkering

Parkeringstal för bil är 0,6 bil/lägenhet vilket för de 280 lägenheterna som inryms i förslaget medför ett behov av 168 p-platser. För äldreboendet bedöms 12 p-platser behövas. Totalt finns 188 p-platser i garage av vilka 168 utgörs av boendeparkering och 20 utgör parkeringsplatser för äldreboendets personal och stiftelsens verksamheter. Parkering inryms i parkeringsgarage placerade under 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 och korttidsangöring för besökande till bostäder och verksamheter kan ske på gatumark. Parkeringsplatser för angöring, rörelsehindrade samt bilpool får anordnas på kvartersgatan samt vid panncentralen.

Cykelparkering ska inrymmas på kvartersmark och möjliggöra 3 cykelplatser/100 kvm ljus BTA. Projektet inrymmer ca 24500 kvm BTA (exklusive äldreboende) vilket medför ett behov av 735 parkeringsplatser för cykel. 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 ska användas för att säkerställa goda möjligheter till fördröjning med hjälp av t ex gröna tak 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

El- och teleledningar finns idag i Sköndalsvägen. Via T. Levenstams väg leds ledningarna in mot de blivande fastigheterna. Den nya bebyggelsen behöver en nätstation för el som ska placeras inom planområdet, antingen i en tillbyggnad till panncentralen eller i äldreboendets sockelvåning mot Sköndalsvägen.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns idag i området. Nätet som passerar planområdet möjliggör försörjning av värme från såväl Fortum som Stiftelsen 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 vård-
verksamheten 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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan.
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
träd fälls.

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

Ett antal befintliga tallar och ekar sparas och utgör en del av den
nya stadsmiljön. Dessa träd ges ett skydd i detaljplanen. För två
stora ekar som inte ryms inom föreslagen bebyggelsestruktur,

träd nr 14 (se sid 8, högt naturvärde) och 77 (mycket högt naturvärde) 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 i sitt nuvarande tillstånd ha små möjligheter att bevaras eller flyttas när den nya stadsdelen byggs ut.



Illustration som visar vilka befintliga träd som bevaras i planförslaget.

Ett stort antal nya träd ska planteras inom den nya stadsdelen, på gårdar, i parken och längs T. Levenstams väg. Dessa träd ska i första hand vara ek eller tall, arter som bidrar till att stärka spridningssambanden genom området. För kvartersmarken ska stadens verktyg för grönytefaktor användas 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 Stiftelsen Stora Sköndals dagvattenledning vid Magnoliabyggnaden och vidare till Drevviken.

Om de rekommenderade åtgärderna för fördröjning och rening 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. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

När planförslaget realiserar kommer detta bidra till att förändra stadsbilden så att området 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 ges en skala som anknyter till den varierade bebyggelsen i omgivningen med ett par högre byggnader 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.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms i sin helhet bidra positivt till den kulturhistoriskt värdefulla miljön i området genom att en värdefull byggnad bevaras och skyddas i detaljplanen.

För att möjliggöra föreslagen bebyggelse föreslås två befintliga förskolor (gul och grön klassning) rivas. Byggnaderna är sen länge tomställda och har bedömts vara i ett för dåligt skick för att bevaras.

Den befintliga panncentralen är grönklassad och utgör en del av helhetsmiljön i Skogsbyn. Byggnaden föreslås bevaras, saneras och restaureras till sitt ursprungliga skick och 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.

Magnoliabyggnaden ligger utanför planområdet men byggnaden kommer med tillkommande bebyggelse sättas i ett nytt urbant sammanhang mot T. Levenstams väg. Byggnadens utvändiga karaktär bevaras till största delen men en mindre del av byggnaden, som idag inrymmer en del av restaurangens kök, föreslås rivas för att ge plats för byggnader inom kv. C. För att ge restaurangen en mer utåtriktad karaktär föreslås Magnolia-byggnaden få en tydligt avläsbar tillbyggnad mot torget, utanför planområdet, i form av ett orangeri. Tillbyggnaden ansluter till den befintliga byggnadens volym och takvinkel, men kontrasterar mot denna i val av material då den ska utföras med väggar och tak huvudsakligen i glas. Magnoliabyggnadens invändiga logistik ses över för att säkerställa att torget kan göras bilfritt och att angöringstrafik samlas till två andra platser utom planområdet.

Barnkonsekvenser

Förslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv. Genom att T. Levenstams väg ges en ny utformning som prioriterar fotgängare och cyklister ökar trafiksäkerheten. Vid korsningen med Sköndalsvägen bidrar en upphöjd körbana och vid torget en avvikande markbeläggning till att sänka hastigheten. Den befintliga förskolan vid Magnoliabyggnaden ges en helt bilfri entré norr om kv. C, till skillnad från dagens situation.

På den södra sidan av torget föreslås ett antal lekskulpturer erbjuda barn möjlighet till aktiviteter vid torget. I parken föreslås en mindre lekplats som bedöms kunna utgöra en bra anhalt för bland annat barn och föräldrar på väg hem från förskolan.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Området är högt beläget och bedöms inte utsättas 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.

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) utanför fönster.

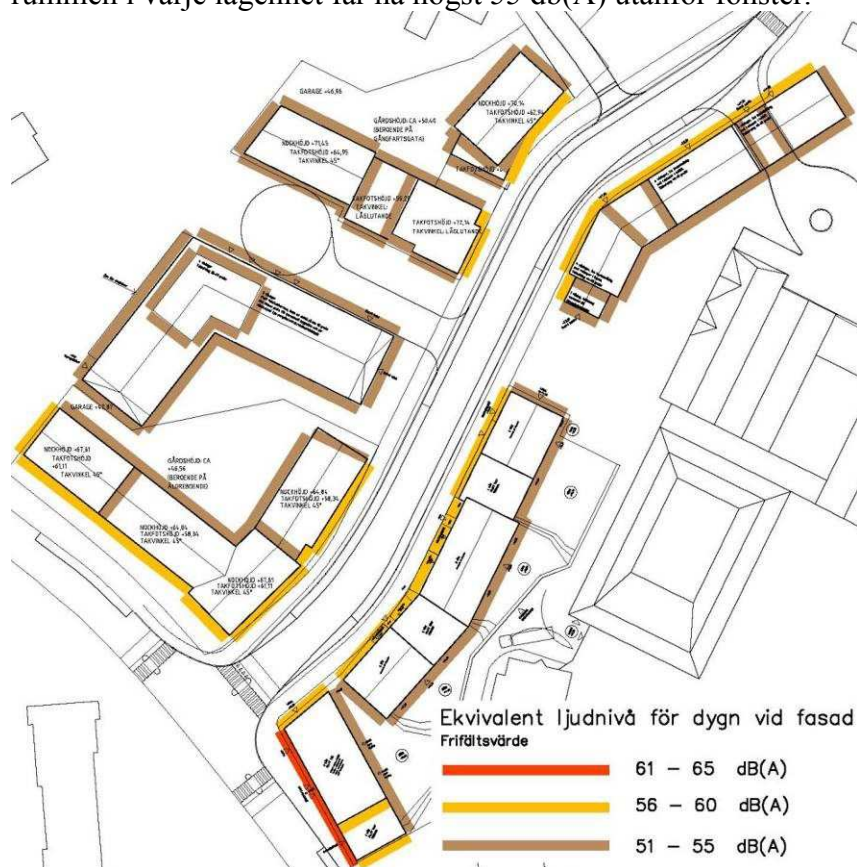


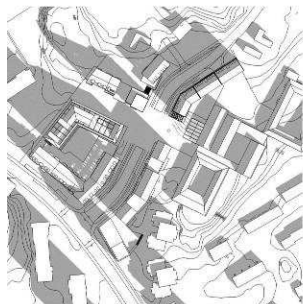
Illustration ur bullerutredningen (Åkerlöf Hallin Akustik).

Bostäder ska ha tillgång till en uteplats som understiger 70dB (A) maximal ljudnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inomhus ska bostäderna uppnå lägst 1,0 i ljudkvalitetsindex. Inga bostäder ska utföras med speciallösningar avseende ljuddämpning. Där bostäder mot gatan inte utförs genomgående med en tyst sida mot gården föreslås dessa utföras med en balkong mot gatan. Balkongen förses med ett tätt räcke och en absorbent i taket för att skapa en god ljudmiljö vid fasaden.

Ljusförhållanden

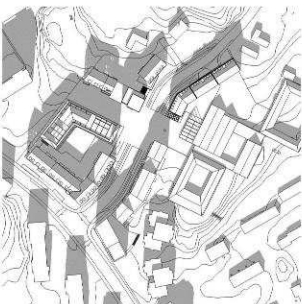
Planförslaget bedöms möjliggöra goda ljusförhållanden för både ny och befintlig bebyggelse. Nya byggnader skuggar ett antal befintliga bostäder vid ett antal tillfällen, men endast under en kortare del av dagen. Såväl de nya allmänna platserna som bostadsgårdarna är väl solbelysta under en stor del av dagen.

Solstudier

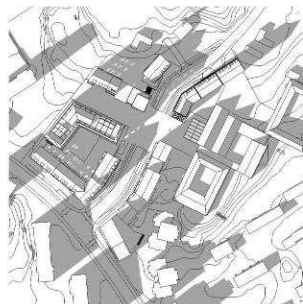


21 mars

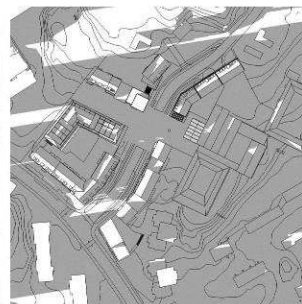
kl 9



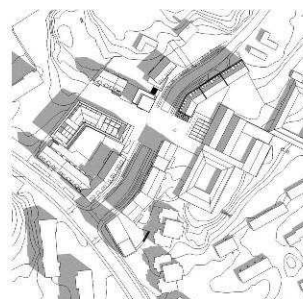
kl 12



kl 15

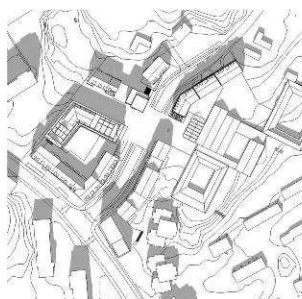


kl 17

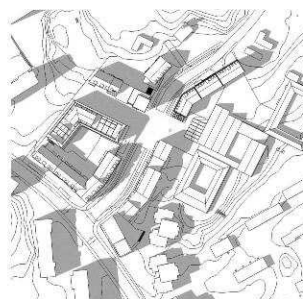


21 maj

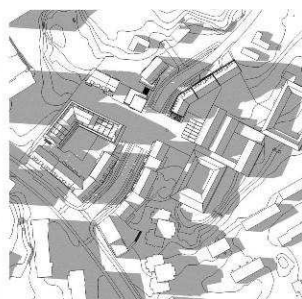
kl 9



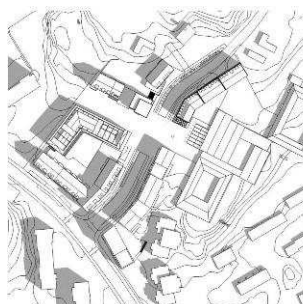
kl 12



kl 15

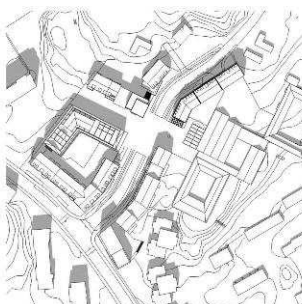


kl 17

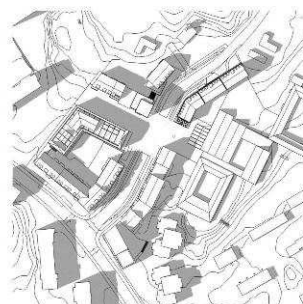


21 juni

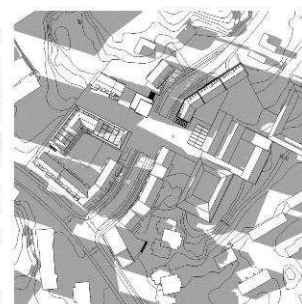
kl 9



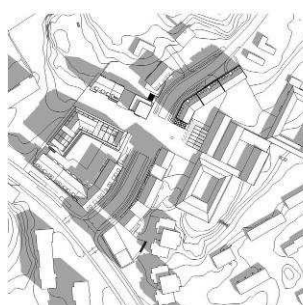
kl 12



kl 15

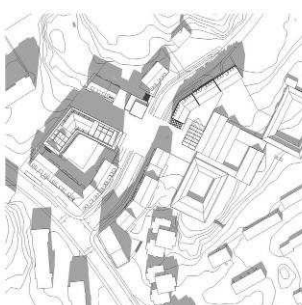


kl 17



21 oktober

kl 9



kl 12



kl 15



kl 17

Tidplan

Samråd 2016-06-07-2016-08-26

Granskning Q4 2016

Antagande Q1 2017

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

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

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats är Stockholm Stad.

Avtal

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

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 Stiftelsen Stora Sköndal och ägare till Sköndal 2:1 är Stockholms kommun.

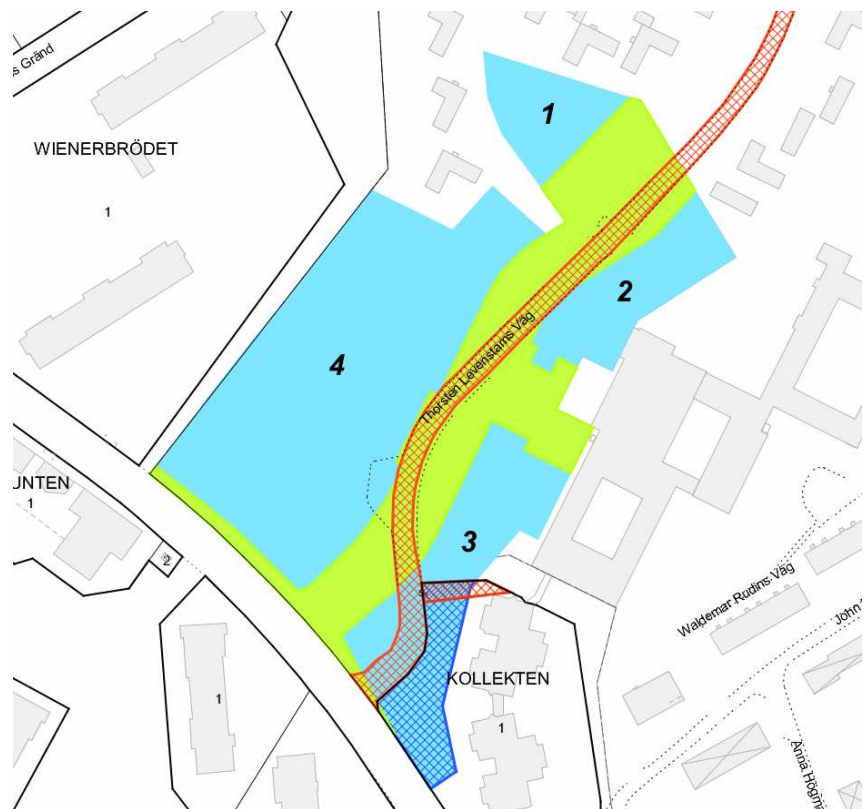
Användning av mark

Detaljplanen omfattar kvartersmark bl. a. för B (bostadsändamål), C (centrumändamål), D (vårdändamål) 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).



Bilden illustrerar fastighetsbildning inom planområdet.

Fig 1-4 (i blått) utgör kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål.

Fig 1, 2 och 4 bildas genom avstyckning från Sköndal 1:1

(fig 1, ca 1170 m², fig 2, ca 1700 m², fig 4, ca 8170 m²)

Fig 3 bildas av del av Sköndal 1:1 (ca 2160 m²) och del av Kollekten 1 (blått raster, ca 1040 m²)

Grönt område utgör allmän platsmark och förs från Sköndal 1:1 till Sköndal 2:1 (ca 6060 m²)

Rödrastrerade områden är servitut som avses att upphävas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Ett antal gemensamhetsanläggningar bl. a. för in- och utfart (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

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

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Överlåtandet av byggrätt sker mellan Stiftelsen Stora Sköndal och respektive byggherre för kvartersmark.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnaderna fördelas mellan byggherrarna enligt avtal.

El och tele m.m.

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder regleras i avtal mellan Stiftelsen Stora Sköndal och byggherrarna.

Grönkompensation

Flera träd behöver tas ned för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen. Nya träd ska planteras på såväl allmän platsmark som på kvartersmark. Dessa träd ska i första hand vara ek och tall som bidrar till att stärka spridningssambanden genom området. Framför panncentralen nyanläggs en park. På kvartersmark används grönytefaktor för att säkerställa möjligheten att tillhandahålla ekosystemtjänster inom kvartersmarken.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Vid utbyggnaden av den tekniska försörjningen är det viktigt att befintliga boende och verksamheter i området har fungerande medier under tiden.

Dagvatten

Hantering 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 Stiftelsen Stora Sköndals dagvattenledningar.

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