



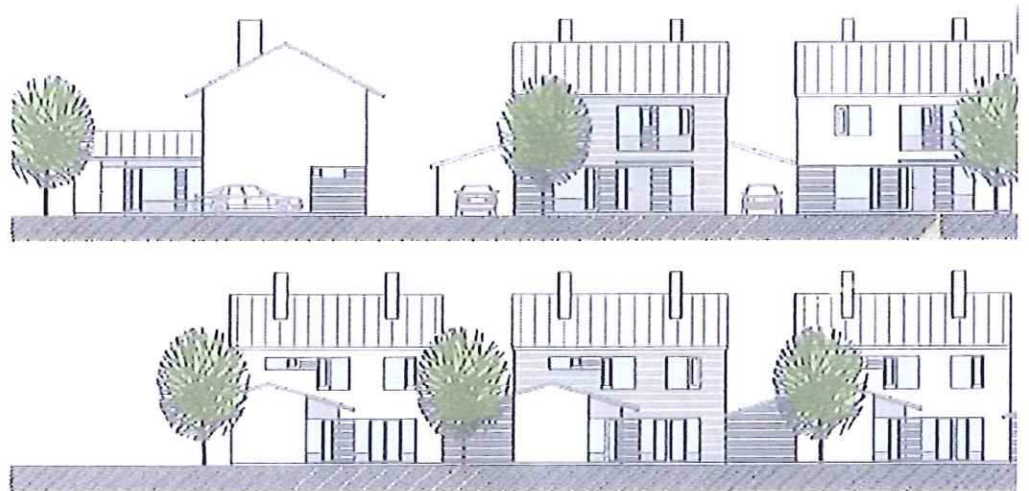
Planbeskrivning

till detaljplan för område vid

Stora Sköndals väg

vid fastigheterna Sköndal 1:1 och 1:7
i stadsdelen Sköndal i Stockholm

vårt diarienummer
Dp 2009-02457



ANTAGANDEHANDLING
Reviderad 20 november 2013

Planens syfte och huvuddrag	3
Förutsättningar och förändringar	
Planområde.....	4
Markägoförhållanden	4
Pågående markanvändning	4
Gällande detaljplaner	5
Tidigare ställningstaganden	5
Detaljplan för etapp 2	6
Beskrivning av planförslaget	
En modern trädgårdsstad.....	7
Vilka avvägningar har gjorts?	
Lämplig markanvändning	9
Frihetsgrader i bebyggelsens utformning	10
Höjdanpassning mellan tomter, gata och natur....	12
Frågor om genomförandet	
Markens iordningställande	13
Åtgärder för att skydda mot buller	15
Trafik, tillgänglighet och parkering.....	15
Service	16
Rekreation och närmiljö	18
Teknisk försörjning	18
Bilaga 1 Landskapsanpassning	20

PLANBESKRIVNING

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning, en genomförandebeskrivning, ett gestaltungsprogram samt en miljökonsekvensbeskrivning.

Plankartan har justerats efter utställningen vad gäller några bestämmelser om markens anordnande samt bebyggelsens utformning. Bl.a. har bestämmelsen om högsta antal våningar för radhusen ersatts av en bestämmelse om högsta nockhöjd. Vidare har den administrativa bestämmelsen med villkor för bygglov begränsats till att markföroreningar har avhjälpts. Utrymme för en fjärde pumpstation (E2) har lagts in. Ändringarna är inte av sådan väsentlig karaktär att ny utställning har behövts.

Planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning har reviderats efter utställningen bl.a. med avseende på frågor om grundläggning, naturanpassning, radhusens utformning och anpassningen mellan tomtmark och allmän plats. Genomförandebeskrivningen har inte ändrats efter utställningen.

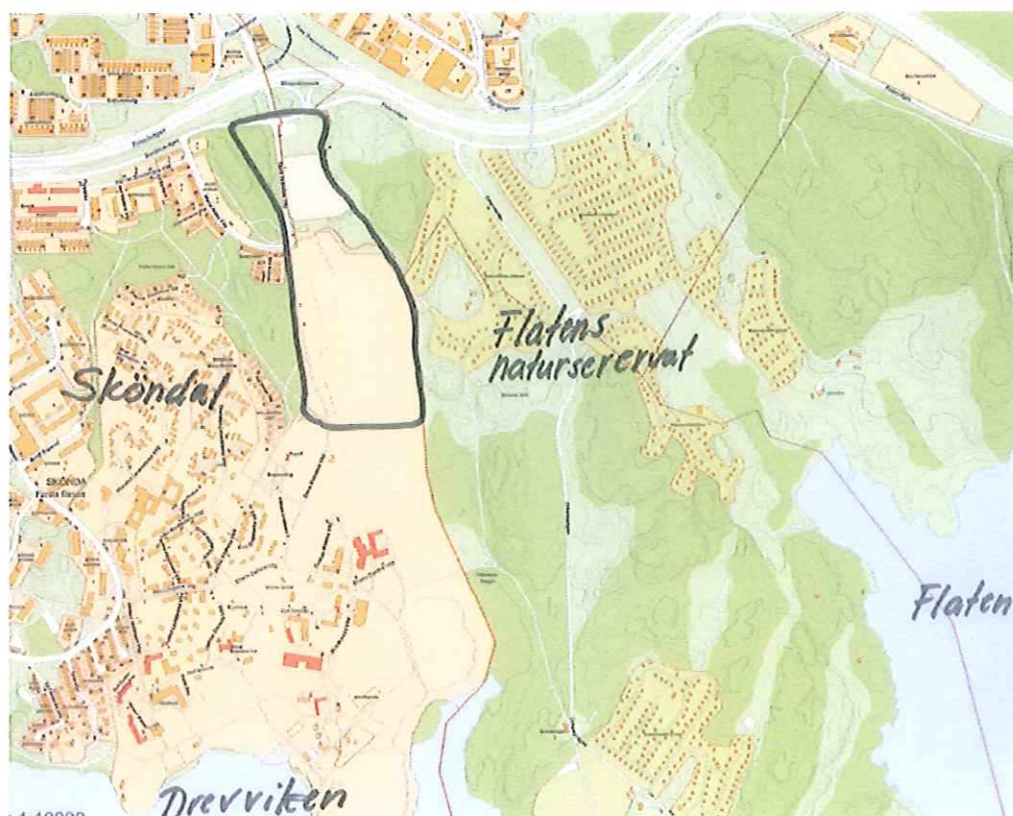


Bild 1. Planområdets ungefärliga avgränsning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att omvandla ett område som under lång tid använts för masshantering för rivningsavfall. Avsikten är att skapa en grön stadsmiljö som en modern trädgårdsstad med varierad småskalig bebyggelse och några flerbostadshus. Planen möjliggör byggande av omkring 350 bostäder, vara cirka 140 som hyreslägenheter i flerbostadshus och cirka 210 som radhus, kedjehus och friliggande villor. Planen ger även möjlighet för en butik, café eller annan lokal service. En friliggande förskola med sex avdelningar planeras i området. Området förbereds för kollektivtrafik genom en busslinje.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområde

Planen avser ett omkring 14 ha stort område vid Stora Sköndals väg. Det är långsmalt, omkring 600 meter långt och drygt 200 meter brett. Området är vackert beläget norr om sjön Drevviken och på tre sidor omgivet av park och naturmark.

I öster gränsar planområdet till Flatens naturreservat och Orhems koloniområde. En del av gränsen mot naturreservatet utgörs av en dramatisk förkastningsbrant. I väster gränsar området till ett parkstråk som ingår i en varierad bebyggelsemiljö med Stora Sköndals institutionsområde och en blandning av villor och flerbostadshus.

Norr om området domineras landskapet av kraftfull infrastruktur. Där finns Tyresövägen med motorvägsstandard och Skarpnäcks trafikplats. Parallellt med Tyresövägen finns även Sandåkravägen och Flatenvägen samt en kraftledningsgata med två 220 kV kraftledningar.

Markägoförhållanden

En stor del av marken inom planområdet hör till fastigheten Sköndal 1:1,2, som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. En mindre del av marken i planområdet hör till fastigheten Sköndal 1:7, som ägs av Stockholms stad.



Bild 2. Planområdet har använts för masshantering. I bakgrunden syns träd i Flatens naturreservat.

Pågående markanvändning

Planområdet öster om Stora Sköndals väg består huvudsakligen av redan ianspråktagen mark. Stora delar av området har fyllts ut med rivningsmassor från 1960- och 1970-talen. Därefter har olika verksamheter med tidsbegränsade lov funnits i området. I samband med utbyggnaden av Södra Länken har området använts för en krossanläggning som nu är avvecklad.

Sydost om korsningen mellan Sandåkravägen och Stora Sköndals väg finns en bensinstation. Den ligger på mark som enligt gällande detaljplan är avsedd som park med stöd av ett tidsbegränsat bygglov, som upphörde att gälla 2004-02-25. Bensinstationen behöver tas bort senast när den nya detaljplanen genomförs, men det saknas förutsättningar att ha den kvar även enligt gällande detaljplan.



Bild 3. I planområdets norra del finns en bensinstation som kommer att tas bort.

I övrigt finns inga pågående verksamheter inom området. På grund av områdets karaktär har det för närvarande inte heller något värde för det rörliga friluftslivet.

Gällande detaljplaner

Stadsplan PI 6294

För huvuddelen av planområdet gäller stadsplan PI 6294 från 1964. Den anger användningen ”diakoniändamål” och innebär en generell byggrätt över hela området med en tillåten byggnadshöjd på 11 meter. För ett par mindre delar i norr anges att marken ska användas som park respektive väg (Stora Sköndals väg). Planförslaget innebär att den gamla stadsplanen upphör att gälla inom planområdet.

Stadsplan PI 6692

Sandåkravägen, Flatenvägen och Tyresövägen samt en liten del av Stora Sköndals väg regleras i en stadsplan PI 6692 från 1966, som anger gatumark och motortrafikområde. Förslaget innebär att en del av stadsplanen närmast korsningen mellan Sandåkravägen/Flatenvägen och Stora Sköndals väg ersätts. Att en del av vägområdet tas med i den nya planen beror på att en ny gång- och cykelväg behöver anläggas parallellt med Sandåkravägen/Flatenvägen.

Detaljplan Dp 2006-08048

Ett litet område vid korsningen mellan Maria Röhl's väg och Stora Sköndals väg ingår i den gällande detaljplanen Dp 2006-08048 som omfattar etapp 1 av utbyggnaden vid Stora Sköndal. Den nya planen innebär att Stora Sköndals väg ges en ny sträckning och att korsningen därför behöver flyttas 25 meter österut.

Tidigare ställningstaganden

Program

Området vid Stora Sköndal har sedan länge varit avsett för exploatering. Ett detaljplane-program (Dnr 2002-15897) med drygt 500 bostäder var föremål för samråd under vintern 2003-2004. Merparten av remissinstanserna var positiva till att området bebyggs.

Efter programsamrådet gjordes vissa revideringar i programmet och ytterligare utredningar som underlag för upprättande av detaljplaner.



Bild 4. Del av bebyggelsen vid Maria Röhl's väg, som ingår i etapp 1.

Detaljplan för etapp 1

Detaljplanen för den första etappen som utgörs av den västra delen av programområdet är färdig och utbyggnaden har till stor del slutförts. Den planen (Dp 2006-08048 för område vid kv. Tebrödet) omfattar drygt 200 bostäder i radhus, friliggande villor och flerbostadshus samt en förskola vid Pepparkaksgränd.

Stockholms översiktsplan Promenadstaden

I Stockholms översiktsplan Promenadstaden från 2010 anges strategier för stadens utbyggnad så att den kan ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Huvudinriktningen är att förtäta den befintliga staden.

Farsta beskrivs som en tyngdpunkt i Stockholms ytterområde som österut kan kopplas samman med Skarpnäck och Bagarmossen via Sköndal med ett starkt tvärgående kollektivtrafikstråk. Stråket beskrivs i översiktsplanen som utvecklingsbart och skulle kunna koppla ihop samtliga gröna tunnelbanelinjer med Älvsjö. Stora Sköndal som ligger i anslutning till stråket har i översiktsplanen beteckningen gles stadsbebyggelse och berörs ej direkt av planerade vägar eller andra infrastruktursatsningar.

Planområdet omfattar inget område av riksintresse eller något område med skydd som särskilt känslig natur- eller kulturmiljö.

Detaljplan för etapp 2

Den nu aktuella detaljplanen omfattar etapp två av utbyggnaden vid Stora Sköndal. Området kommer på liknande sätt som första etappen att bebyggas med en blandning av småhus och flerbostadshus. En skillnad är att etapp 2 utformats som en tätare och mer sammanhållen stadsmiljö med bebyggelsen fördelad på femton kvarter av olika storlek och form.

I jämförelse med programmet har bebyggelsens struktur ändrats. Det beror till stor del på en anpassning till de besvärliga markförhållandena i området. Ett motiv har också varit att den nya stadsbebyggelsen ska få sådan karaktär att den upplevs som en modern trädgårdsstad.

Samråd

Detaljplanen har utarbetats med normalt förfarande. Samråd har genomförts genom ett plansamråd och ett MKB-samråd med förändringar av förslaget däremellan. Många av samrådssynpunkterna har tillgodosetts i den nu aktuella planen. En redovisning av samrådet, vilka synpunkter som lämnats samt stadens bedömning av dem, finns i en särskild samrådsredogörelse.

Miljöbedömning

Detaljplanen har kombinerats med en miljöbedömning enligt miljöbalken. Syftet har varit att säkerställa att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Resultatet redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

En modern trädgårdsstad

Planens grundläggande idé hämtar inspiration främst från trädgårdsstaden. Strukturen bygger på en klassisk avgränsning av privat, halvprivat och offentlig mark. Bebyggelse och gatunät är inpassade och följer terrängen. Husen placeras enhetligt relativt nära gatorna för att skapa stadsmässig karaktär. Kvartersformerna anpassas där så är möjligt, så att mindre partier med värdefull vegetation och naturmark kan sparas.

Flerbostadshusen i norr

Bebyggelseområdets entré norrifrån markeras av två höjder på ömse sidor om planområdet. Mellan dem läggs ett längre och ett kortare flerbostadshus i fem våningar på omkring 100 meter avstånd till de genomgående körfälten på Tyresövägen. Husens placering innebär att området sluts mot norr och ger tillsammans med höjdryggarna ett gott skydd mot trafikbullret från Tyresöleden, samtidigt som placeringen också gör att lägenheterna blir attraktiva med en skyddad och solbelyst sida mot söder.

Huvudgatan

Stora Sköndals väg flyttas i nytt läge för att kunna få bebyggelse på båda sidor. Den kommer att utgöra huvudentrén till området och knyts ihop med Maria Röhl's väg från etapp 1. Den utformas som en relativt bred gata med flerbostadshus på ena sidan och tät radhusbebyggelse på den andra för att skapa en starkare rumslighet utmed Stora Sköndals väg. Gatan är tänkt att planteras med alléträd på ena sidan. Nära en öppen plats med en liten allmän parkering planeras förskola och en butik. I närheten får busslinjen genom området sin hållplats.

Byängen

I mitten av området finns en stor allmänning, Byängen. Den börjar i en öppen plats där huvudgatorna Stora Sköndals väg och Maria Röhl's väg möts. Parkområdet består delvis av sparad skogsmark som gränsar till naturreservatet och delvis av nyanlagd parkmark som lämpar sig för lek och avkoppling och som kan bli en gemensam samlingspunkt för området. Genom parkområdet och vidare mot sydost ringlar en promenadstig, som består av en gammal bevarad färdväg, Forvägen.

På båda sidor om Byängen planeras radhus i två våningar med möjlighet att inreda en tredje våning. Det är bra att byggnaderna får ta höjd och skapa en tydlig inramning av stadsrummet.

Småhuskvarteren

Söder om Byängen består bebyggelsen av tydliga kvarter, i huvudsak bebyggda med kedjehus på ganska smala trädgårdstomter. I mitten av kvarteren finns små gemensamma grönytor med bevarad eller nyanlagd naturmark. I planområdets ytterkanter ansluter bebyggelsen mot naturen och utgörs av friliggande villor, skogsvillorna.

Godkänt dokument - Nina Aman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2013-11-21, Dnr 2009-02457

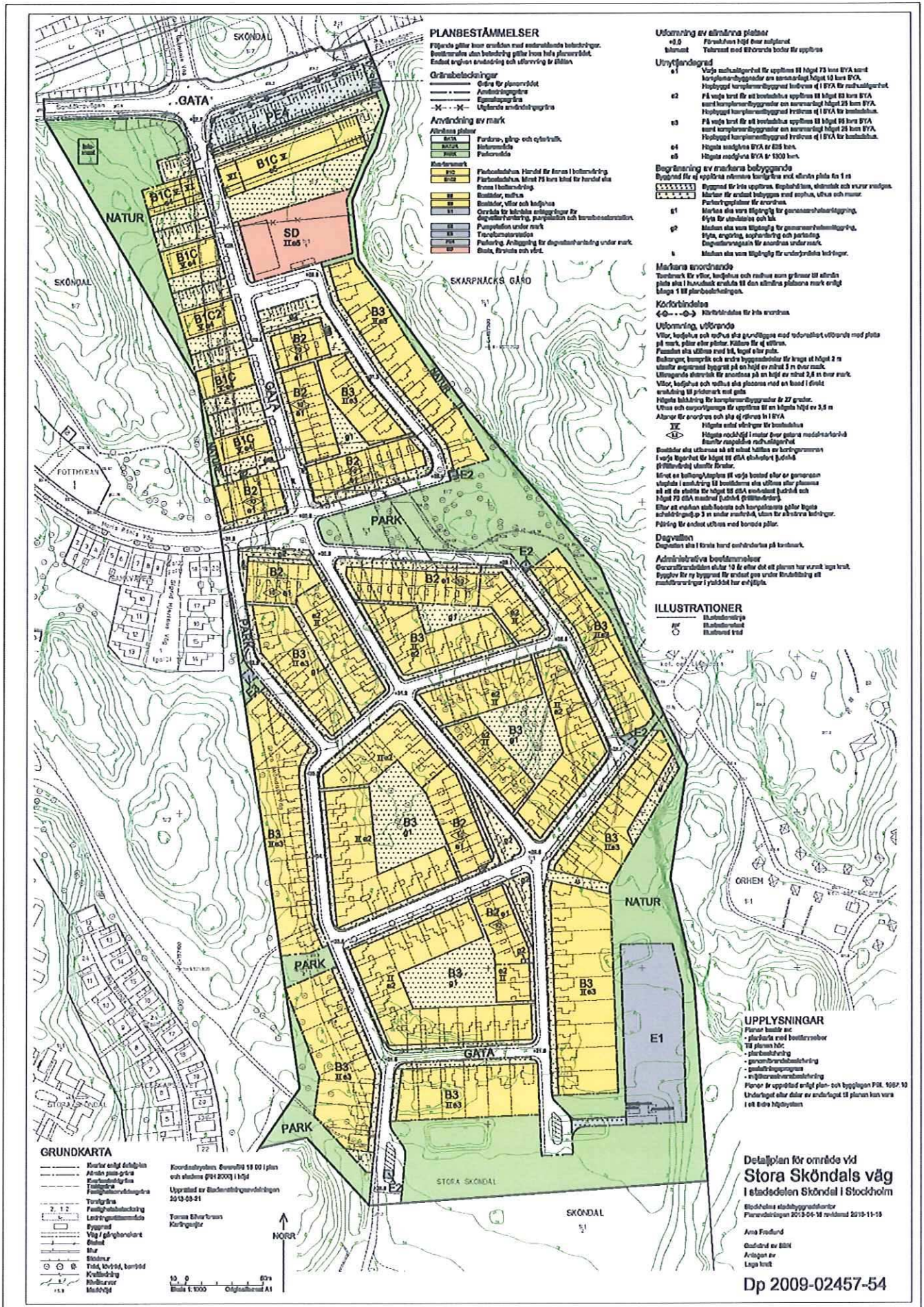


Bild 5. Plankartan i förminskat format.

Husen står förhållandevis tätt, men de gröna gaturummen, sparad natur, skapade parker, trädgårdar samt en omgivande grönska gör stadsdelen luftig och grön. Alla småhus har egen trädgård och man parkerar på egen tomt utom vid radhusen där parkering sker på korta kvartersgator i direkt anslutning till husen. Mellan husen finns utblickar mot omgivningen.

Allmänna lokalgator knyter ihop småhuskvarteren. De är utformade efter trädgårdsstadens mönster med tät och låg bebyggelse som ligger med nära gatan men avskild från den genom häckar och en smal förgårdsmark.

VILKA AVVÄGNINGAR HAR GJORTS?

Lämplig markanvändning

Att använda det redan ianspråktagna området för stadens utvecklingsbehov innebär en god hushållning med marken. Planen omfattar omkring 350 nya bostäder. Den har därmed stor betydelse som en del i stadens bostadsförsörjning. Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Enligt stadens beräkningar behövs det minst 100.000 nya bostäder under de närmaste åren. Planen ger ett värdefullt tillskott med hyresbostäder i naturskönt läge och bidrar påtagligt till stadens utbyggnad med småhus, utan att orörd naturmark exploateras. Områdets blandning av bostadsformer bidrar till en mångsidig och socialt integrerad stadsutveckling.

Behovet av fler bostäder har haft stor betydelse för ställningstagandet till markens användning. Bedömningen har även påverkats av att det är önskvärt att i första hand bygga på den redan i anspråktaga marken i planområdet, för att hushålla med naturmark. Det har fått till följd att möjligheterna att utforma effektiva och attraktiva byggnadskvarter fått större påverkan på utformningen än intresset att försöka bevara återstående naturrester inom området. Några värdefulla naturpartier har sparats för att bli attraktiva inslag i stadsmiljön, men i övrigt har fokus ur natursynpunkt varit att inte inkräkta på de stora naturvärdena i omgivningen.

Ur bostadsförsörjningssynpunkt hade det varit önskvärt med en högre exploatering men med hänsyn till de besvärliga markförhållandena är det inte ekonomiskt försvarbart. De delar av planområdet som har konstaterats ha sämst geotekniska förhållanden har tagits bort ur planen.

Det är inte heller möjligt att öka antalet bostäder om parkeringsbehovet ska kunna lösas. Det saknas utrymme för mer markparkering inom området. Fler bostäder skulle innebära att parkering måste ordnas i gemensamma garage under mark, vilket inte är ekonomiskt genomförbart med hänsyn till förutsättningarna.

Frihetsgrader i fråga om bebyggelsens placering och utformning

Småhusen

Småhusens placering i förhållande till gatan regleras tydligt genom en bestämmelse att de ska placeras med en fasad i direkt anslutning till prickmark mot gata. Tomterna avslutas så gott som alltid med en 3-5 meter bred förgårdsmark mot gatan. Avsikten är att skapa tydliga gaturum genom att husen placeras utmed denna. Det är ett utmärkande karaktärsdrag för en trädgårdsstad.

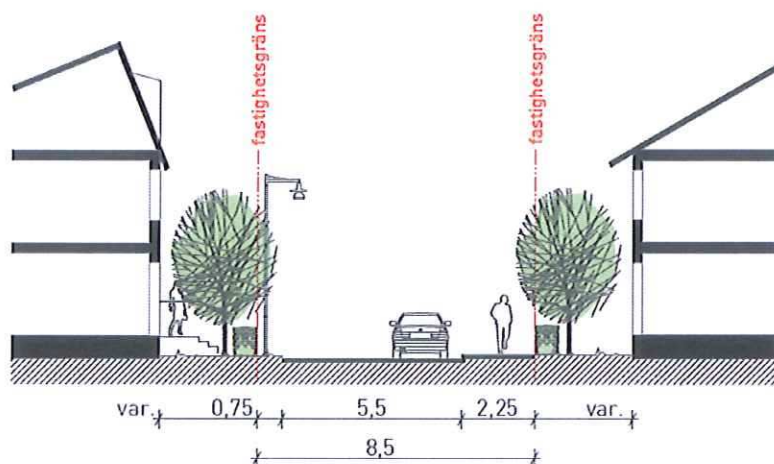


Bild 6. Typisk gatusektion vid småhuskvarteren. Gatorna varierar mellan 8-8,5 m bredd. De är tydligt avgränsade som allmän plats med trottoar på ena sidan. Husen ligger 3-5 m in på tomten. Körbanans mått bestäms inte av detaljplanen, men planeras bli 5,5 m för att tillåta mötande trafik och viss parkering.

Däremot ges bebyggelsen förhållandevis stora frihetsgrader i övrigt. För småhusen är avsikten att det trots relativt små tomter ska finnas vissa tillbyggnadsmöjligheter och gå att komplettera dem med uthus eller garage. Inte heller detaljstyrs utformningen av husen. Det innebär att planen ger stora variationsmöjligheter. För småhusen införs en viss begränsning att fasader ska utföras av trä, tegel eller puts. Syftet med denna bestämmelse är att undvika att vackra småhus i framtiden förvanskas genom att tilläggsisoleras med helt andra material.

Radhusen (B2 e1)

Utmed Stora Sköndals väg, kring Byängen och en central gata i småhuskvarteren redovisas tät radhusbebyggelse. Radhusen är avsedda att utformas i två våningar och en inredningsbar vindsvåning, som förskjuts så att den får ett brant tak mot gatan och en flackare taklutning mot gården. Syftet är att ge dessa gaturum en sluten och starkt rumslig karaktär. Mot gatan får takkupor gärna ordnas, men det är inte lämpligt på det flacka taket mot gården.

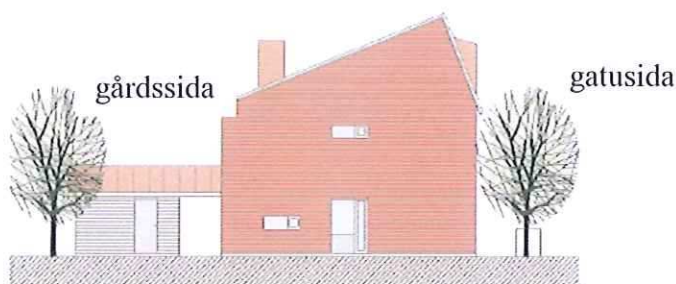


Bild 7a. Illustration av radhussektion med brant tak och takkupa mot gatan



Bild 7b. Illustration av radhus sedda från gatan.

Radhusens höjd bestäms som en nockhöjd i förhållande till gatans nivå framför respektive radhuslägenhet. Det ger möjlighet att trappa radhuslänggorna utmed de sluttande gatorna.

Villorna (B3 e3)

Villorna är i två våningar och placerade med gavlarna mot gatan. Garaget är tänkt att byggas ihop med grannens bostadshus.

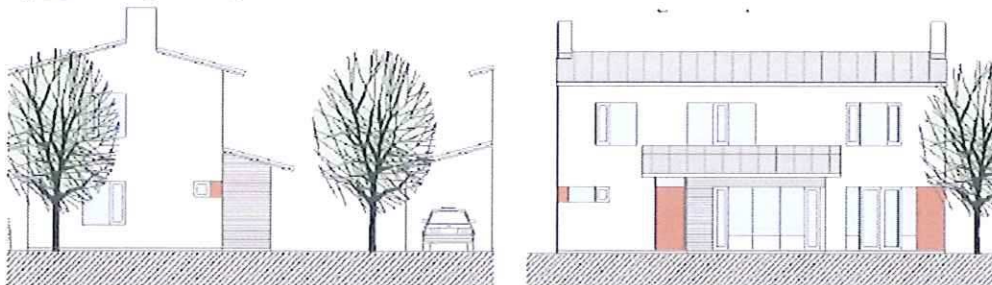


Bild 8. Illustration av villa från gatan (t.v.) och fasad sedd från sidan (t.h.) enligt gestaltungsprogrammet.

Kedjehusen (B3 e2)

Kedjehusen är två våningar och placerade med långsidan mot gatan. Mellan husen finns förråd och biluppställning.



Bild 9. Illustration av kedjehusen.

Flerbostadshusen (B1C och B1C2)

Inte heller för flerbostadshusen är byggrätterna skraddarsyddade utan utformade för att ge frihetsgrader. Handel tillåts i bottenvåningarna. För ett av bostadshusen är handel i en del av bottenvåningen ett krav). Det långa flerbostadshuset längst i norr ges större byggrätt än vad som är planerat att utnyttja från början. Det finns därmed möjlighet att förlänga det i framtiden. Flerbostadshusen utmed Stora Sköndals väg har däremot mer begränsade frihetsgrader eftersom nästan hela den yta som lämpar sig att bebygga tas i anspråk av de föreslagna husen.



Bild 10. Illustration av flerbostadshus från gestaltungsprogrammet.

Gestaltningprogram

Som underlag till planen har staden och byggherrarna upprättat ett gemensamt gestaltningprogram som redovisar gemensamma ambitioner för utformningen av stadsrum och bebyggelse. Gestaltningprogrammet är avsett att främja stadsmiljöns kvalitet, underlätta bygglovsprövningen och minska behovet av detaljerade bestämmelser i planen. Programmet ska betraktas som ett underlag till detaljplanen och har ingen självständig rättsverkan.

Höjdanpassning mellan tomter, gata och natur

Nivåanpassningen utformas för att få naturmark och tomter i nivå med varandra. Det är också viktigt att tomterna ligger i nivå med intilliggande gata. Nivåanpassningen regleras genom en planbestämmelse som hänvisar till landskapssektioner i bilaga 1 till planbeskrivningen (se sid 19-26). Avsikten är att åstadkomma en naturlig anpassning mellan tomtmark och allmän plats. Marknivåerna i det färdiga området kommer inte att följa befintliga marknivåer utan skapas genom utfyllnader både för tomtmark och allmänna platser. På landskapssektionerna i bilagan redovisas principer för detta. Planen ger generösa möjligheter att kompensera nivåskillnader genom att ordna terrasser intill husen utan att de räknas in i byggnadsytan (BYA). Träd och natur sparas i möjligaste mån så nära hus som möjligt.



Bild 11. Forvägen bevaras mellan Byängen och koloniområdet och Flatens naturreservat

Avgränsning mot Forvägen

Mot Flatens naturreservat löper på en sträcka en gammal färdväg, Forvägen, som används som ett allmänt gångstråk. Ursprungligen var tanken att spara en ganska bred zon med naturmark för att skapa intryck av orörd natur kring den. Av hänsyn till att inte begränsa tomterna alltför mycket valdes i stället att låta tomterna på några ställen komma nära Forvägen. Där behöver tomterna avgränsas på ett sätt som smälter in i sammanhanget. Det kan till exempel ske som en låg friväxande häck eller som en låg mur av samma material som husen.

Forvägen avgränsas av ett naturligt dike utmed vägen som avsikten är att spara. Samtidigt behövs sannolikt någon typ av dräneringsledning mellan forvägen och tomterna för att undvika översvämning vid snösmältning och liknande.

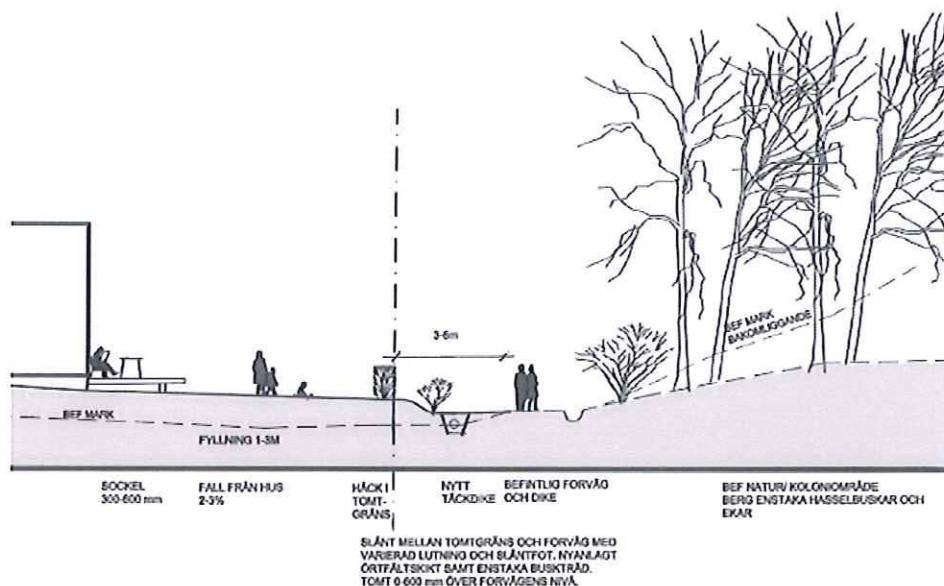


Bild 12. Avsikten är att tomterna ska få en tydlig avgränsning så att det inte råder någon tvekan om vad som är privat och offentligt.

Flatens naturreservat

Planområdet gränsar till naturreservatet och av hänsyn till skyddet för naturreservatet har planen utformats så att kvartersmarken och bebyggelsen avgränsats så att den inte får gå ända fram till gränsen.

På några ställen finns spår av masshanteringen innanför naturreservatets gräns. I samband med att planområdet iordningsställs är avsikten att också återställa berörda delar av mark i naturreservatet. Det regleras inte av planen.

Tomternas avgränsning

För områdets karaktär är det angeläget att tomterna får en tydlig avgränsning. Häckar och låga murar är tänkta att avgränsa tomterna mot gatan. För att inte skymma när bilar backar ut från tomten bör avgränsningen inte vara högre än 70 cm.

Längs områdets kanter ligger de kvarter som mest präglas av närheten till naturen. I väster vänder sig uteplatserna mot skogen, av lundkaraktär och mot stadsdelsparken, här bör tomtmarken anpassas till topografin. På motsvarande sätt ska tomter mot öster avgränsas med hänsyn till Flatens naturreservat, som präglas av bergskanter och solitära ekar.

FRÅGOR OM GENOMFÖRANDET

Markens iordningställande

För att marken i planområdet ska bli lämplig för bebyggelse krävs särskilda åtgärder. Det handlar främst om att säkerställa att marken blir stabil så att sättningar kan undvikas. Det handlar också om att sanera marken med avseende på markföroreningar och risken för påverkan av deponigas.

I miljökonsekvensbeskrivningen och genomförandebeskrivningen redovisas dessa frågor mer ingående. I bilagor till miljökonsekvensbeskrivningen redovisas de utredningar som gjorts om markförhållandena och vilka åtgärder som planeras.

Villkor för bygglov

För att säkerställa att marken inte bebyggs innan nödvändiga åtgärder är genomförda inför en bestämmelse i planen som reglerar när bygglov kan ges. Det innebär att marka-

nering ska genomföras som en förutsättning för bygglov. Det förstärker kontrollfunktionen beträffande dessa frågor vid det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Grundläggning

Förutsättningar för markbehandling och grundläggning redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen sid 49-53, i PM geoteknik 2013-10-29 och mera kortfattat i genomförandebeskrivningen. En slutsats är att fyllningen är svårbedömd ur sättningsynpunkt på grund av att den är inhomogen och att variationerna är stora inom små avstånd. Vidare utredningar med kompletterande sättningsberäkningar ska ligga till grund för val av grundläggningsmetod för enfamiljshusen - om grundläggning ska ske med platta på kompakterad mark eller med pålar eller plintar till fast botten. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den geotekniska utredningen visar att det är säkerställt att planens byggrätt för småhusen går att utnyttja med vedertagna och säkra metoder för grundläggning och att valet av metod ska ske med hänsyn till lokala förutsättningar med hjälp av kompletterande sättningsberäkningar.

För att undvika problem med sättningar eller att deponigas kan påverka inomhusklimatet har planen en bestämmelse att småhusen inte får förses med källare och att de ska grundläggas med platta på mark eller med plintar eller pålar. Oavsett grundläggningsmetod ska det ske med radonsäker konstruktion.

Norra delen: För flerbostadshusen sker grundläggning på berg eller på plintar eller borrade pålar. För förskolan rekommenderas grundläggning på pålar. Grundläggning av enfamiljshus med platta på mark kan vara aktuell där det kan utföras på kontrollerad packad fyllning. Alternativt kan enfamiljshus grundläggas med borrade pålar som förs ned till berg, om det förekommer block i fyllningen.

Mellersta delen: Grundläggning av enfamiljshusen kan utföras på packad fyllning där det förekommer naturlig mark av morän och berg. Där det förekommer lera kan grundläggning utföras i huvudsak på plintar eller borrade pålar som förs ned till berg, om det förekommer block i fyllningen. Grundläggning med platta på fyllning kan bli aktuell där det kan utföras på kontrollerad packad fyllning. Styv bottenplatta rekommenderas för att sprida grundtrycket och överbrygga lokala partier med sämre förutsättningar. I områden med mindre än 3-4 m djup till fast botten kan urgrävning och grundläggning på packad sprängstensfyllning bli aktuellt. Vidare utredning med sättningsberäkningar får visa om grundläggning med platta på mark är möjlig där lera förekommer under fyllningen.

Södra delen: Grundläggning av enfamiljshusen kan utföras på packad fyllning där det förekommer naturlig mark med morän och berg. Där det förekommer lera kan grundläggning utföras i huvudsak på plintar eller borrade pålar som förs ned till berg, om det förekommer block i fyllningen. Grundläggning med platta på fyllning kan bli aktuell där det kan utföras på kontrollerad packad fyllning. I områden med mindre än 3-4 m djup till fast botten kan urgrävning och grundläggning på packad sprängstensfyllning bli aktuellt. Vidare utredning med sättningsberäkningar får visa om grundläggning med platta på mark är möjlig där lera förekommer under fyllningen. Vidare utredning med sättningsberäkningar får visa om grundläggning med platta på mark är möjlig där lera förekommer under fyllningen.

Planområdet har minskats

Utredningar, provtagningar och provbelastning har genomförts för att analysera markförhållandena och jordarnas egenskaper. Slutsatsen är att huvuddelen av marken lämpar sig för bebyggelse förutsatt att marken stabiliseras genom en kompakteringsmetod. Ett förbelastningsförsök påbörjades 2011 i den södra delen, utanför det område som tidigare använts för upplag och sortering. Förbelastningen avbröts 2012 och visade att den södra delen av det ursprungliga planområdet hade sämst markstabilitet. Det saknas tillräckligt

underlag för att ge tillförlitliga rekommendationer för grundläggning där. Delområdet har därför tagits bort ur planen. Även där kan det vara tekniskt möjligt att bygga men sannolikt förenat med så höga kostnader att det inte varit motiverat att utreda vidare.

Reglering av schaktning

Det finns behov av att begränsa möjligheterna att schakta och gräva i området efter att bebyggelsen färdigställts. Det gäller främst tomtmarken och syftar dels till att undanröja risken för sättningsskador och dels hindra att djupa schakt av misstag frilägger mark under de nivåer som genomgått marksanering. Bestämmelsen gäller inte allmänna ledningar, eftersom de kan säkerställas på annat sett som beskrivs i PM geoteknik 2013-10-29.

Åtgärder för att skydda mot buller

För att skapa en attraktiv bostadsmiljö anläggs ett bullerskydd längs en längre sträcka utmed Tyresövägen, från Sandåkraskolan i väster till Skarpnäcks Gård i öster. Bullerskyddet planeras som en kombination av bullervall och bullerskärm till en höjd av 3 m. Det ligger utanför planområdet och regleras genom avtal mellan staden och trafikverket.



Bild 13. Tyresövägen ligger 100-130 m från bebyggelsen (avstånd från vägmitt till fasad). Trots det behövs bullerskydd utmed vägen. På bilden syns Sandåkravägen till vänster och den breda markremsa som skiljer den från Tyresövägen med bullerskydd för etapp 1 till höger i bilden.

Tekniska egenskapskrav

I Boverkets Byggregler (BBR 19) anges krav på byggnaders tekniska egenskaper så att ljud utifrån dämpas. Dessa krav måste uppfyllas för att lagens krav med avseende på människors hälsa ska kunna anses uppfyllda. Förhållandena i planområdet är inte mer besvärliga än att de värden för inomhusnivåer som anges kan klaras med normala åtgärder.

Störningsskydd med avseende på utomhusbuller

I detaljplanen införs ett krav på bostädernas utformning för att säkerställa att de får en lämplig lösning med hänsyn till buller utanför husen. Kraven utgår från de riktvärden som angetts i infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och hänvisningen att de är vägledande och att avsteg kan göras. Planen innebär krav på planlösningen så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus, utan-

för fönster. Den innebär vidare krav på tillgång till tysta uteplatser. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Avsikten med bestämmelserna är att säkerställa att bostäderna i de lägen som är utsatta för utomhusbuller över riktvärdena får en lämplig utformning ur komfortsynpunkt.

Bullerförhållanden

En bullerutredning har gjorts av Acoustic Consulting and Design (ACAD) med utgångspunkt från trafikvolymen 32.000-38.000 fordon/ÅMD på Tyresövägen och 2.500 fordon/ÅMD på Sandåkravägen samt 1.200 fordon/ÅMD på Flatenvägen. För lokalgatan Stora Sköndals väg har uppskattats en trafik om 1.200 fordon/ÅMD. Vidare har beräkningarna utgått från en tänkt placering av bullerskyddet vid Tyresövägen och att Stora Sköndals väg trafikeras med buss.

Resultatet visar att den bullerutsatta sidan av flerbostadshuset närmast Tyresövägen påverkas av 61-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid husens gårdsfasader mot söder ligger nivån på 52-54 dBA. Vid det korta flerbostadshuset når nivån på gårdssidan upp till 55-56 dBA. Det innebär att för de fem hörnlägenheterna krävs särskilda åtgärder som t.ex. delvis inglasade balkonger för att klara detaljplanens krav.

För övriga flerbostadshus och det första radhuset ligger nivåerna på alla sidor vid 55 dBA eller lägre, utom på gavlarna. Orsaken är sannolikt att gavlarna ligger så nära Stora Sköndals väg. Förskolan får mycket bra förhållanden med under 50 dBA ekvivalent ljudnivå över en stor del av gården.

Max-nivåerna ligger över 70 dBA utefter hela Stora Sköndals väg, vilket sannolikt beror på att gatan trafikeras av en buss. Det innebär att balkonger och uteplatser behöver skärmas av delvis för att klara kraven i detaljplanen. Även för några hörnradhus utmed Stora Sköndals väg är bedömningen att det behövs extra avskärmning av uteplatsen för att uppfylla plankraven.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer för kväveoxid eller partiklar överskrids.

Trafik, tillgänglighet och parkering

Trafik

Området nås via Stora Sköndals väg från Sandåkravägen/Flatenvägen i norr. Sandåkravägen är idag en huvudgata som trafikeras av ca 2.500 fordon per dygn och med busstrafik.

Trafiken inom planområdet beräknas bli mycket begränsad men huvudgatan avses få en busstrafik. En hopkoppling med Stiftelsens område i söder har övervägts men Stiftelsen som är fastighetsägare vill för närvarande inte planera för en sammankoppling p.g.a. risk för störande genomfartstrafik genom Stiftelsens område där många gator är mycket smala. Gatorna i planområdet avslutas i söder på ett sätt som är avsett att inte försvåra om en eventuell framtida hopkoppling blir möjlig.

Stora Sköndals väg som blir tillfart till de nya bostäderna, föreslås utformas som en stadsgata med trädplantering. I norra delen trafikeras gatan av buss och är i sin karaktär lika Maria Röhl's väg från etapp 1.

Allmänna lokalgator avgränsar och binder samman trädgårdsstadens kvarter. De är utformade som allmänna gator med 8-8,5 m bredd inklusive trottoar på ena sidan. Gatorna

beräknas få mycket liten biltrafik. Alla gator är genomgående och inga, utom avslutningarna i söder, är återvändsgator.

Gång- och cykelvägar

Ett gång- och cykelstråk ska byggas ut längs Sandåkravägen / Flatenvägen..

Kollektivtrafik

Busslinje 181 som går efter Sandåkravägen ansluter till två tunnelbanelinjer samt pendeltåg. Tyresövägen trafikeras av direktbussar mot city och Tyresö. En busslinga planeras genom området för att boende ska få godtagbara avstånd till kollektivtrafik. En busshållplats planeras i det nya områdets centrala del.

Tillgänglighet

Samtliga bostäder planeras för att klara stadens ambition om god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning med max 10 m angöringsavstånd. Nivåskillnaderna i området blir måttliga. För ett par gator beräknas lutningsförhållandena bli i närheten av 1:20 medan flertalet gator har en mera flack profil.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark och beräknas efter 1 plats per radhusenhet och 2,0 platser för kedjehus och villor. För flerbostadshuset planeras 0,8 bilplats per lägenhet. I området saknas utrymme för mer parkering och parkeringstalet kan enbart höjas genom att minska antalet bostäder.

Parkeringen förutsätts ske som öppen markparkering eller i garage/carport vid respektive småhustomt. För radhusen ordnas parkeringen som platser utmed korta kvartersgator som en samfällighet svarar för. För radhusen närmast Byängen ryms parkering på tomten framför respektive radhus. Samlad parkering förekommer enbart vid flerbostadshuset. För att inte negativt dominera gatubilden gestaltas dessa med trädplanteringar och inramande häckar. Markbeläggningen utförs med gräsarmerad betong

Samtidigt finns platser med allmän parkering för besökare i området och viss parkering beräknas också kunna ske utmed ena sidan på gatan, där inte utfarter eller andra omständigheter lägger hinder i vägen.

Service

Förskola och skolor

En tomt för en friliggande förskola föreslås i planområdets norra del med direkt kontakt mot park och intilliggande grönområden (SD). Förskolan föreslås i två våningar p.g.a. det intensiva markutnyttjandet i området. Förskolan angörs från en lokalgata med en öppen entréplats i direkt anslutning till den centrala infartsgatan.

Förskolan ges en relativt generös byggrätt för eventuella framtida expansionsbehov och användningen görs flexibel, så att förskolan såväl kan användas som vanlig skola som för vårdandamål, beroende på hur områdets demografiska sammansättning ändras med tiden. Tomten har bedömts vara lämpad för en sådana alternativa användningssätt.

Inga nya skolor planeras i området. Närmaste låg- och mellanstadieskola är Sandåkraskolan, som gränsar till det nya planområdet i nordväst. Närmaste högstadieskolor är belägna i Hökarängen respektive Skarpnäck.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker finns i Sköndals Centrum och i Norra Sköndal. En butik eller ett café kommer att finnas i bottenvåningen till ett flerbostadshus nära förskolan (B1C2). Planför-

slaget ger dessutom möjligheter för lokaler för handel i samtliga bottenvåningarna i flerbostadshusen. Farsta Centrum är närmaste större centrum och nås med busslinjen som passerar genom området.

Rekreation och närmiljö

De rekreativa värdena i området präglas av läget mellan stadsdelarna Sköndal och Skarpnäck och det regionalt värdefulla Flatens naturreservat. De största värdena är knutna dels till områdets storlek i sig, dels till värdefulla naturtyper som ädellövskog, bergbrant och sumpskog. En stor del av de befintliga naturvärdena har beaktats i planstrukturen och ses som en tillgång i stadsmiljön.

Inom den första detaljplaneetappen sparas ett större naturmarksområde varvid en ny stadsdelspark om ca 9 ha skapas. Genom parkområdet dras gångvägar som knyter ihop de olika bebyggelsegrupperna och ansluter till angränsande områden. Den planerade stadsdelsparken bedöms kunna rymma de kvaliteter som motsvarar stadens mål för parker och närnatur.

Kvarvarande naturlig vegetation från tiden innan tippningen finns idag huvudsakligen på några kullar där hållmarken sticker upp och omges av morän. På dessa kullar växer ekar, i vissa fall stora, samt en del andra trädslag. Naturlig vegetation finns också kvar i bergsbranten vid områdets östra kant.

Hänsyn ska tas till befintlig vegetation vid placering och utformning av bostadskvarteren. Ett särskilt värdefullt parti sparas som parkmark. En del värdefulla trädgrupper kan trots den täta husplaceringen sparas även inom kvarteren. Centralt i området finns Byängen med vy mot bergskanten i Flatens naturreservat. Platsen kan användas till vardag och fest för lek, bollspel, midsommar- och valborgsfirande samt som utgångspunkt för vandring i naturreservatet.

Teknisk försörjning

En helt ny teknisk infrastruktur behöver byggas ut för den nya bebyggelsen och kopplas samman med etapp 1. Dessa frågor beskrivs mer ingående i genomförandebeskrivningen.

Uppvärmning

Det är ännu oklart hur värmeförsörjningen kommer att ske. Fjärrvärme kan vara ett alternativ för flerbostadshusen och radhusen.

Vatten och avlopp

Tomt för en pumpstation för spillvatten redovisas i sydöstra delen av området i anslutning till ett område för tekniska anläggningar för dagvattenhantering m.m. (E1) och mark anges även för fyra små underjordiska pumpstationer (E2).

Elförsörjning

Planen redovisar tre nya transformatorstationer (E3 och inom E1) för elförsörjningen med god täckning över planområdet.

Telemast

En mobilmast har föreslagits i området. Den redovisas genom en egenskapsbestämmelse på naturmarken i nordvästra utkanten av planområdet. Det innebär inte att det är helt klart att platsen är lämplig, eftersom placeringen är besvärlig på en höjd utan möjligheter till väganslutning. Om konstruktionen kan lyftas på plats med helikopter och underhåll kan göras utan att vara beroende av bilväg kan platsen fungera. Avsikten med egenskapsbestämmelsen är att ge möjlighet för en mast om en fortsatt prövning visar att det är genomförbart.

Dagvatten

Planområdet är till större delen beläget inom tillrinningsområdet till sjön Drevviken. Avledning till Drevviken sker via en dagvattenanläggning som sannolikt utformas som en torrdamm i planområdets sydöstra del (E1). Avsikten är att torrdammen kan fungera som breddnings- och fördröjningsmagasin innan vattnets naturliga väg vidare genom ett 1200 kvm stort sankmarksområde nära sjön. Anläggningen bör lämpligen utformas med tät botten för att hindra infiltration genom eventuella kvarvarande upplagsmassor under den nivå som marksaneringen omfattar.

En mindre del av planområdets norra del avvattnas mot Flaten. Flaten är klassad som mycket känslig för mänsklig påverkan enligt stadens dagvattenstrategi. Det innebär krav på ett väl fungerande omhändertagande av dagvatten. Av detta skäl anläggs minimeras dagvattenflödet norrut och leds till ett perkolationsmagasin under parkeringsplatsen mellan flerbostadshuset och Tyresövägen (PE4). Denna anläggning ska även förses med oljeavskiljare. Vid behov kan ytterligare dagvattenmagasin anläggas under den öppna platsen framför förskolan och under radhusens gemensamhetsanläggningar (g2).

Gatorna utformas på ett stadsmässigt sätt. Vägdagvatten avleds till dagvattenbrunnar alternativt till dagvattenledning. Dagvatten från tak- och hårdgjorda ytor avleds där så är möjligt till omgivande grönytor. Inom småhuskvarteren med kvartersgator föreslås infiltration och fördröjning där så är möjligt. I första hand ska dagvatten tas omhand lokalt inom fastigheten, i andra hand ska fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten.

Bebyggelsens lägst belägna delområde finns i öster nära Forvägen intill Flatens naturreservat. För att inte riskera att området översvämmas när dagvattenflödena blir omfattande leds dagvattnet i ledning förbi området. Ledningen går till dagvattenanläggningen i söder, vars nivå måste anpassas till avrinningen. För att inte behövs spränga i berggrunden intill naturreservatet säkerställs i stället möjligheten att dra en ledning under angränsande tomter genom en planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för en underjordisk ledning (u). Det gäller fyra tomter.

Avfallshantering

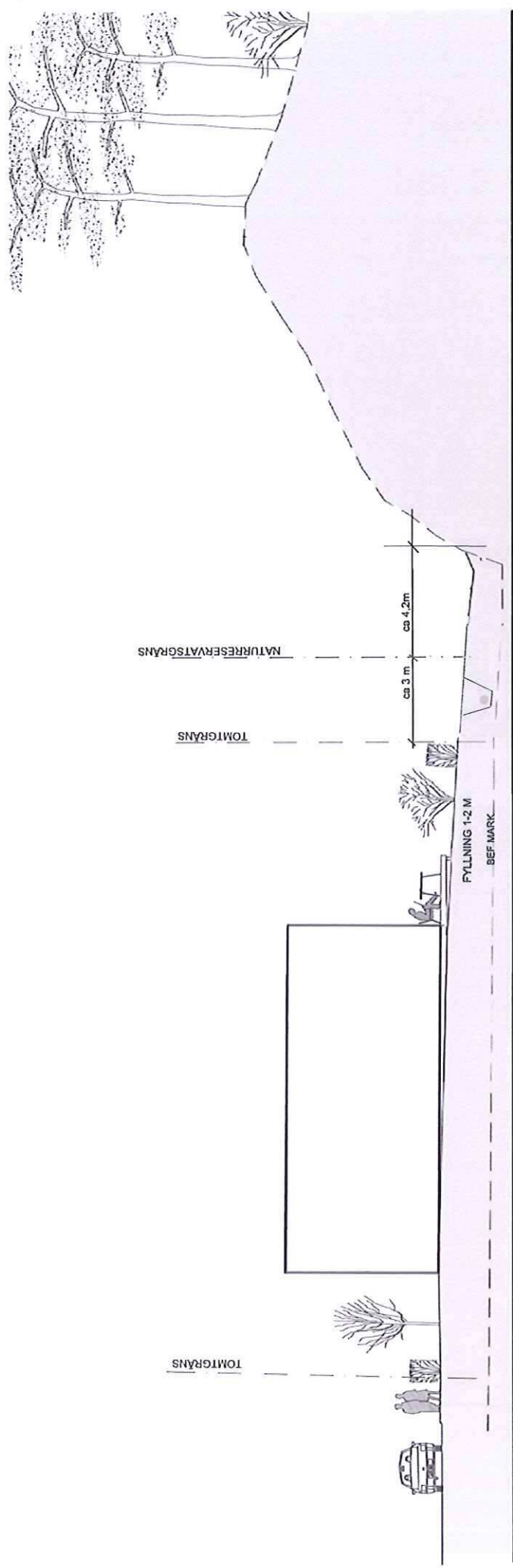
Kedjehus och friliggande villor planeras för hantering av hushållssopor i egna sopkärl med hämtning vid respektive fastighet. Vid flerbostadshuset och vid radhusen anordnas gemensamma uppsamlingsplatser för hushållssopor.

Bilaga 1: Landskapsanpassning

Sektionerna C-I från Landskapslaget (ej skalriktig återgivning) är avsedda att gälla som utgångspunkt för tolkningen av detaljplanebestämmelsen om markens anordnande "Tomtmark för villor, kedjehus och radhus som gränisar till allmän plats ska i huvudsak ansluta till den allmänna platsens mark enligt bilaga 1 till planbeskrivningen."

Sektionerna visar för olika delar av planområdet hur marken är avsedd att anordnas med avseende på höjdförhållanden mellan tomtmark och gata eller park- och naturmark, samt förhållandena mellan befintliga marknivåer och planerade utfyllnadsnivåer när detaljplanen genomförs. Ett huvudsyfte är att undvika tydliga nivåskillnader i tomtgräns mot allmän plats





SOCKEL FALL FRÅN HUS 300 mm 2-3%

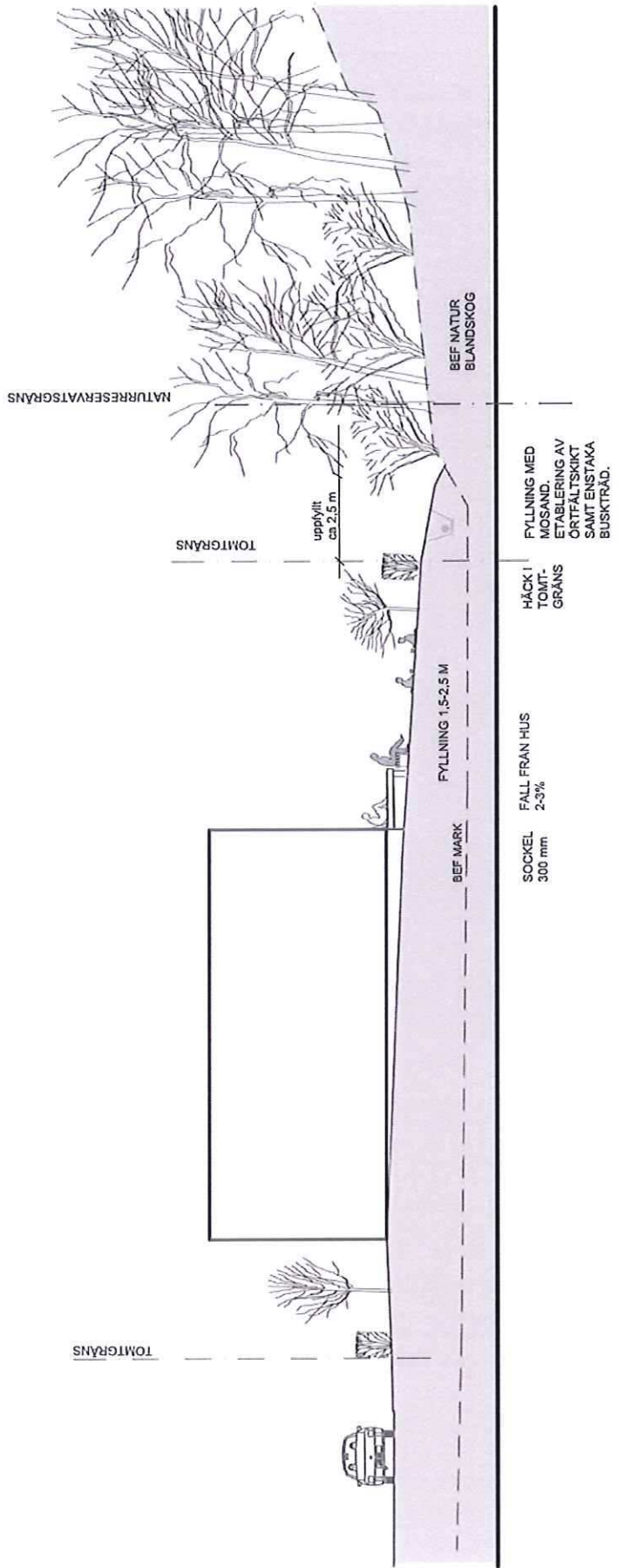
HÄCK I TOMT-GRÄNS

TÄCK- FYLLNING MED TILL- VARATGNA MASSOR , FORNA OCH TORV. ETABLERING AV ÖRTFALTSKIKT SAMT ENSTAKA BUSKTRÄD.

DIKE

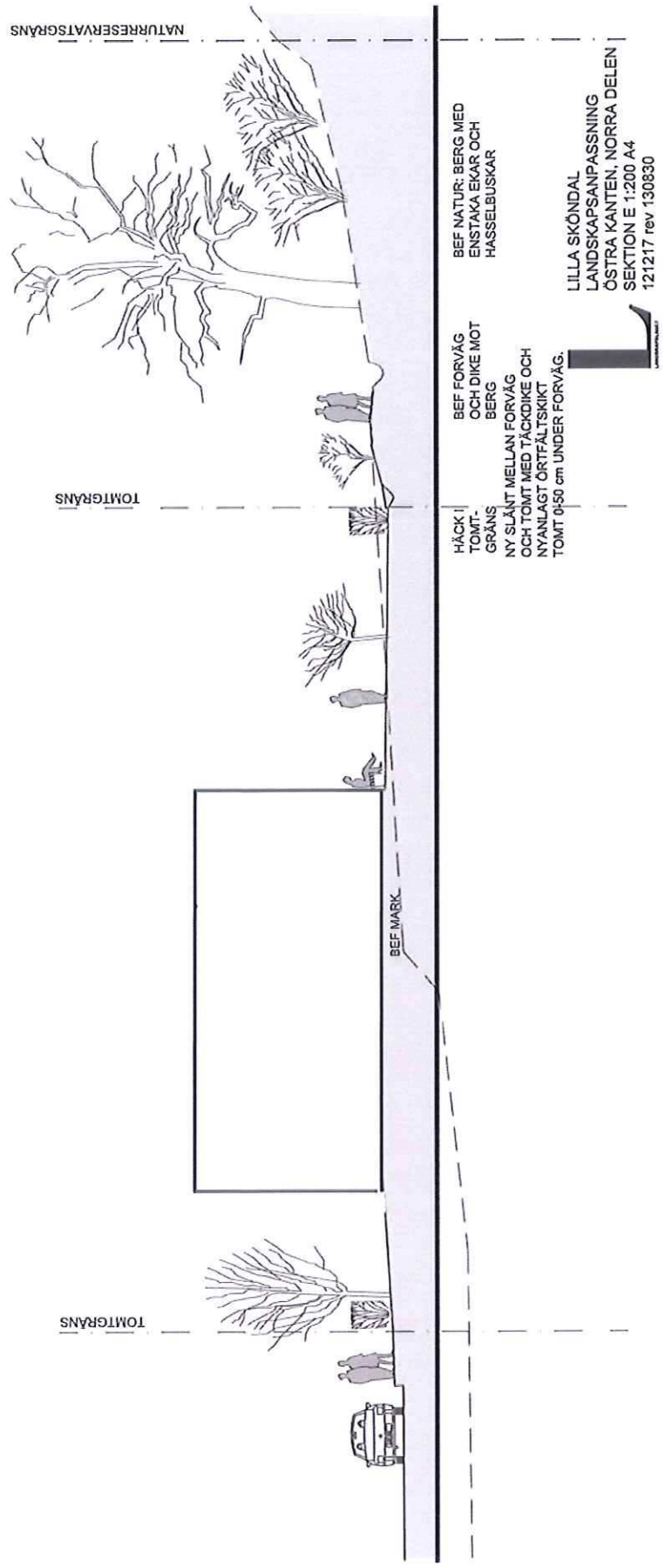
BEF BERG TIDIGARE FYLLT MOT MED GRUS

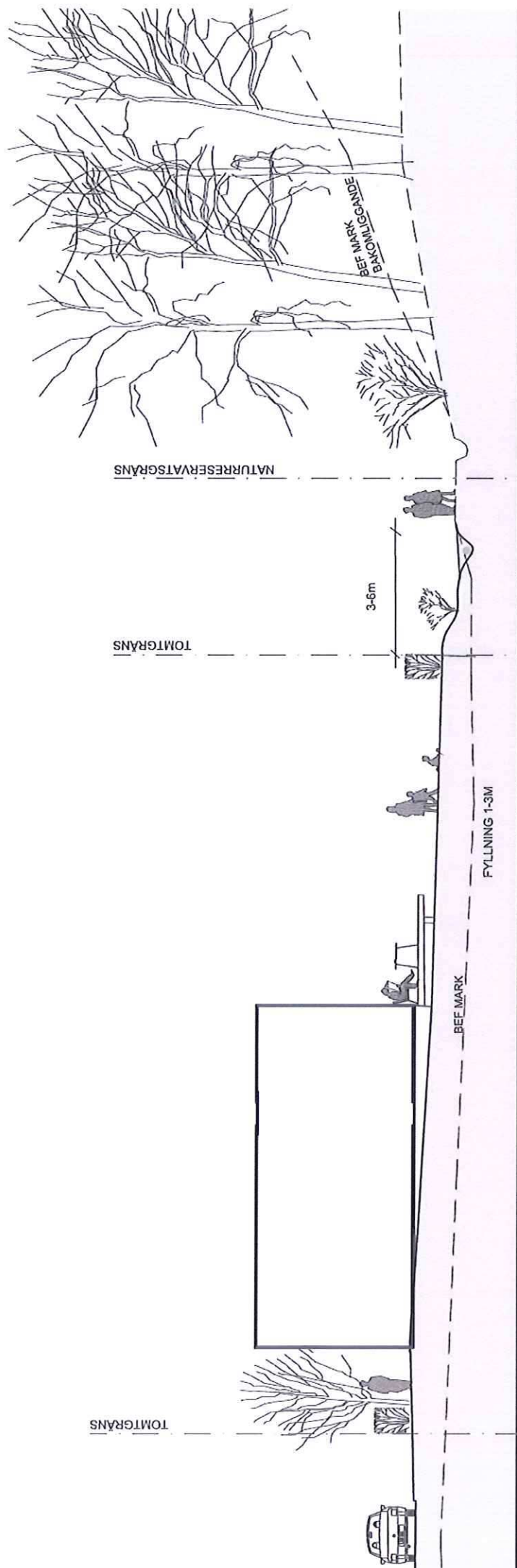
LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
 LANDSKAPSANPASSNING
 ÖSTRA KANTEN I NORR MOT BERG
 SEKTION C 1:200 A4
 130214 rev 130830



LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
 LANDSKAPSANPASSNING
 ÖSTRA KANTEN I NORR
 SEKTION D 1:200 A4
 130214 rev 130830







BEF NATUR/ KOLONIOMRADE
BERG ENSTAKA HASSELBUSKAR OCH
EKAR

BEFINTLIG FORVÄG
NYTT TÄCKDIKE OCH DIKE


HÄCK I
TOMT-
GRÄNS

FALL FRÅN HUS
2-3%

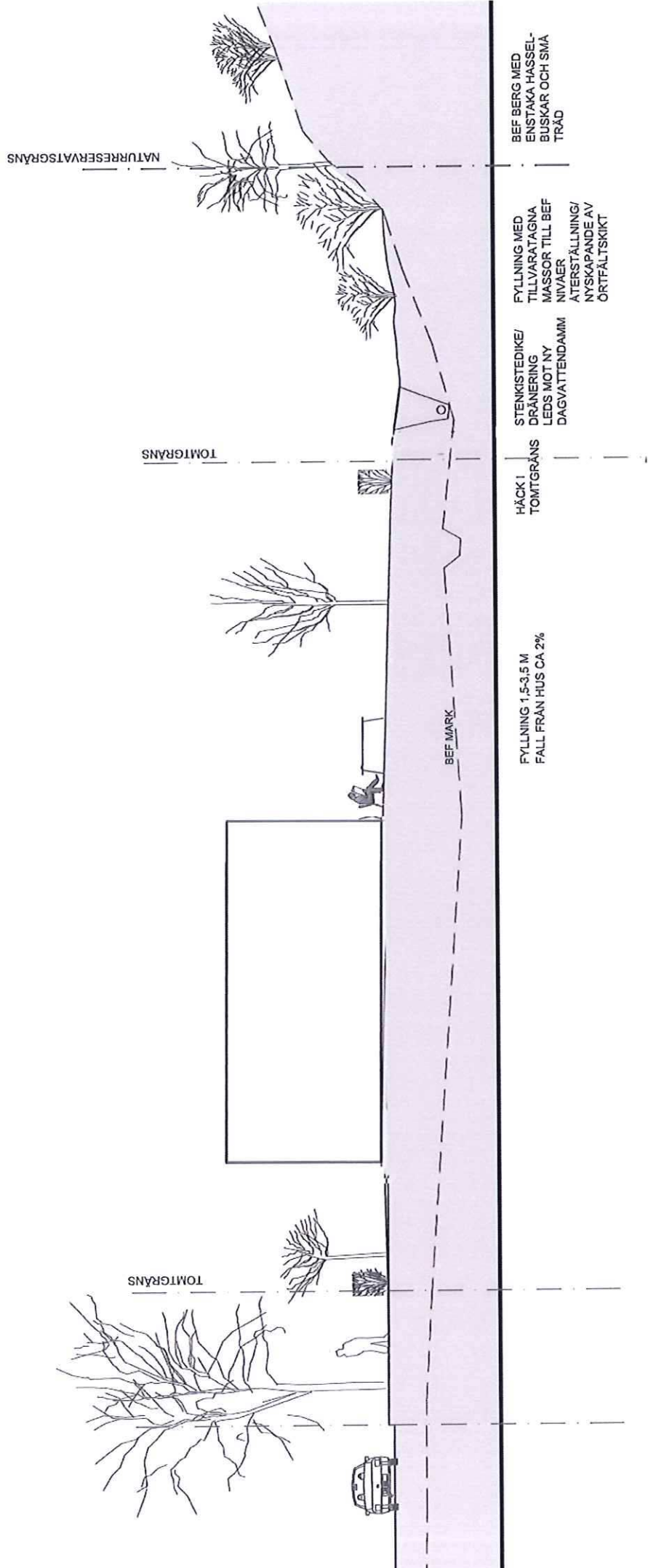
SOCKEL
300-600 mm

FYLNING 1-3M

SLÄNT MELLAN TOMTGRÄNS OCH FORVÄG MED
VARIERAD LUTNING OCH SLÄNTOFT. NYANLAGT
ORTFÄLTSKIKT SAMT ENSTAKA BUSKTRÄD.
TOMT 0-600 mm ÖVER FORVÄGENS NIVA.

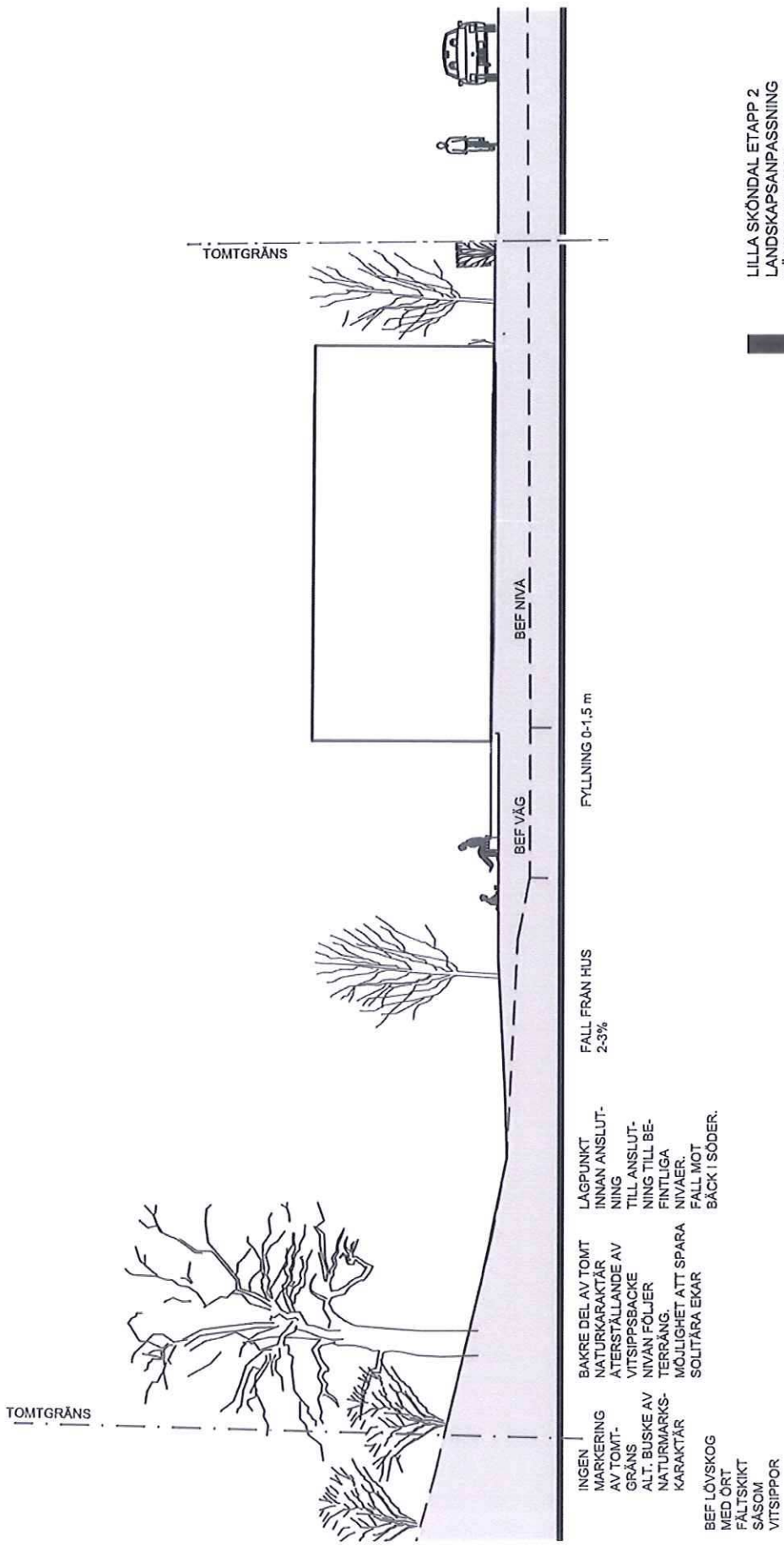


LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
LANDSKAPSANPASSNING
ÖSTRA KANTEN
SEKTION F 1:200 A4
121217 rev 130830



LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
LANDSKAPSANPASSNING
ÖSTRA KANTEN/ SÖDRA DELEN
SEKTION G 1:200 A4
121217 REV 130830





FYLLNING 0-1,5 m

FALL FRÅN HUS
2-3%

LAGPUNKT
INNAN ANSLUT-
NING
TILL ANSLUT-
NING TILL BE-
FINTLIGA
NIVAER.
FALL MOT
BÄCK I SÖDER.

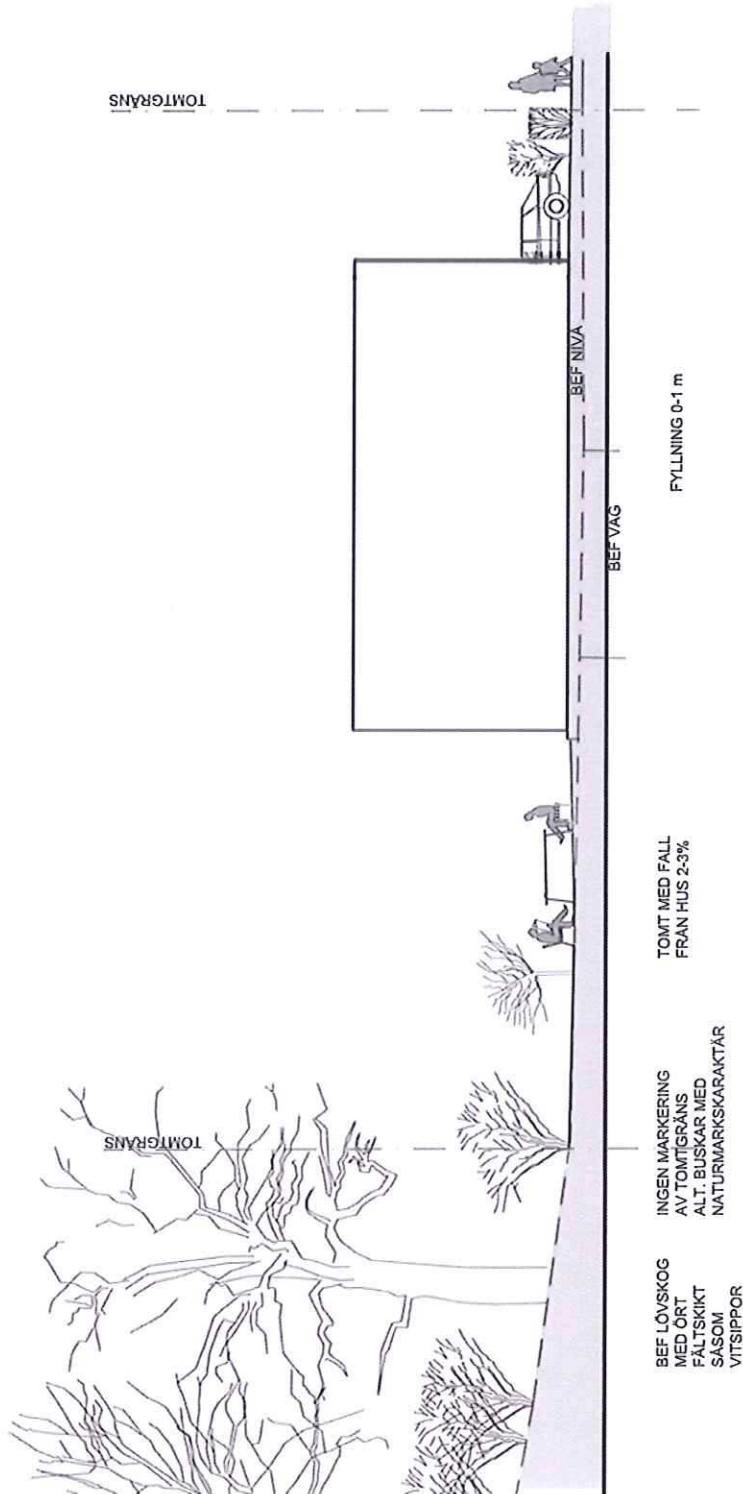
BAKRE DEL AV TOMT
NATURKARAKTÄR
ATERSTÄLLANDE AV
VITTSIPPSBACKE
NIVÅN FÖLJER
TERRÄNG.
MÖJLIGHET ATT SPARA
SOLITÄRA EKAR


INGEN
MARKERING
AV TOMT-
GRÄNS
ALT. BUSKE AV
NATURMARKS-
KARAKTÄR

BEF LÖVSKOG
MED ÖRT
FÄLTSKIKT
SÅSOM
VITTSIPPOR

LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
LANDSKAPSANPASSNING
VÄSTRA KANTEN
SEKTION H 1:200 A4
121217 rev 130312







 LILLA SKÖNDAL ETAPP 2
 LANDSKAPSANPASSNING
 VÄSTRA KANTEN
 SEKTION I 1:200 A4
 121217 rev 130830