

Utlåtande 2014:65 RIII (Dnr 311-1876/2013)

Detaljplan för område vid Stora Sköndals väg, del av Sköndal 1:7 i stadsdelen Sköndal, Dp 2009-02457-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för område vid Stora Sköndals väg, del av Sköndal 1:7 i stadsdelen Sköndal, Dp 2009-02457-54 antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Planen ger möjlighet att omvandla ett område som använts för masshantering och rivningsavfall till en modern trädgårdsstad med 350 nya bostäder i en blandning av villor, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Området är vackert beläget norr om Drevviken intill Flatens naturreservat och kan bli en attraktiv boendemiljö.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden. Redogörelse för samtliga instansers yttranden, såväl inom som utom Stockholms stad, finns i bilaga 7, utställningsutlåtande.

Mina synpunkter

Det finns lika många tankar om det goda livet som det finns människor och vi anstränger oss för att skapa stadsmiljöer som ger utrymme för individuella önskemål och behov. Att kunna skapa omkring 350 bostäder, varav cirka 140 lägenheter i flerbostadshus och cirka 210 radhus, kedjehus och friliggande villor i natursköna omgivningar i Sköndal är därför gott. Med utgångspunkt i stadsbyggnadsidealet ”trädgårdsstad” skapas nu en urban struktur med tydliga gränser mellan privat och allmän mark.

Förslaget är ett bra exempel på god hushållning med marken. En försummad och dåligt utnyttjad plats omvandlas till en attraktiv boendemiljö samtidigt som marken saneras och miljöförhållandena förbättras. Planen ger ett värdefullt tillskott med hyresbostäder och enfamiljshus i naturskönt läge på redan ianspråktagen mark. Planen har utformats med hänsyn till de besvärliga markförhållandena så att den kan genomföras på ett tryggt och säkert sätt. Behoven av fler fristående hus i stadsnära lägen ökar ständigt och den föreslagna bebyggelsen är ett välkommet tillskott som skapar en naturlig fortsättning österut av Sköndal. Jag är övertygad om att detta tillägg, med sin goda anpassning till den omkringliggande naturen, kommer att bli en mycket attraktiv boendemiljö och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Gestaltningsprogram
6. Miljökonsekvensbeskrivning
7. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Återremittera ärendet för att i Sköndal 1:7 pröva förutsättningarna att uppföra mellan 1000–1500 lägenheter

- i Sköndal 1:7 pröva förutsättningarna att uppföra flerbostadshus
2. Vidare anföra följande:

Stockholm växer som aldrig förr. I rapport efter rapport redogörs för en befolkningsökning i både länet och i Stockholm stad. Stadsplaneringen i Stockholms stad borde vara inriktad på att den ska bidra till att minska stadens klimatpåverkan genom att hushålla med stadens mark- och vattenresurser och genom att värna och utveckla stadens karaktär och gröna kvaliteter. Planering av nya områden ska i första hand ske på redan exploaterad mark och utgångspunkten ska vara att bygga tät stad. Att stadsbyggnadskontoret i Sköndal 1:7 föreslår en gles bostadsbebyggelse som endast möjliggör uppförande av cirka 350 lägenheter är inte en resurs- och markeffektiv stadsplanering. Genom att omdisponera marken kan en effektivare markanvändning uppnås och genom att bygga flerbostadshus kan fler lägenheter uppföras på ytor som av kontoret föreslås bebyggas med villabebyggelse. Vidare så bör den tillkommande bebyggelsen uppföras med höga miljö- och energikrav samtidigt som 20 procent av den tillkommande bebyggelsen bör öronmärkas för unga och studenter. Planområdet angränsar till viktiga natur- och rekreationsområden och är kollektivtrafiknära.

Inför det fortsatta arbetet är det viktigt att bostadsområdet utformas för att underlätta ett hållbart resande så att de boende i området cyklar eller går till Norra Sköndals busstation samt till Skarpnäcks tunnelbanestation.

Miljöpartiet vill verka för att möta en fortsatt befolkningsökning genom att ge Stockholms invånare en hög livskvalitet med tillgång till ren luft, vatten samt en trivsamt, tryggt, hälsosamt och vackert miljö och vill därför uppdras stadsbyggnadskontoret ser över möjligheterna att uppföra mellan 1000-1500 lägenheter i Sköndal 1:7.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Roger Mogert och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Stockholmsregionen lider av stor bostadsbrist. Utöver en generell bostadsbrist finns i Stockholm en stor brist på hyresrätter. Det är därför viktigt att staden planerar för att det byggs fler hyresrätter. Det planerade tillskottet av lägenheter i Sköndal är positivt och kommer kunna förbättra och utveckla området. Men området är i behov av fler hyresrätter. Därför bör minst hälften av de lägenheter som byggs vara hyresrätter.

Den planerade bebyggelsen i Stora Sköndal ligger i ett område med speciell karaktär. Det är viktigt att den nya bebyggelsen gestaltas så att den passar in i kringliggande omgivning. Genom ett aktivt kvalitetsarbete och höjda arkitektoniska ambitioner är det möjligt att höja kvaliteten på den planerade bebyggelsen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för område vid Stora Sköndals väg, del av Sköndal 1:7 i stadsdelen Sköndal, Dp 2009-02457-54 antas.

Stockholm den 14 maj 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Lindhagen och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert, Olle Burell och Maria Östberg Svanlind (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

I samband med att området byggs, bör staden medverka till att den förberedda tunnelbaneuppgången Skarpnäck södra öppnas.

Remissammanställning

Ärendet

Planen ger möjlighet att omvandla ett område som använts för masshantering och rivningsavfall till en modern trädgårdsstad med 350 nya bostäder i en blandning av villor, kedjehus, radhus och några flerbostadshus. Området är vackert beläget norr om Drevviken intill Flatens naturreservat och kan bli en attraktiv boendemiljö.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013

1. att godkänna förslaget till detaljplan,
2. överlämna förslaget till kommunfullmäktige för antagande när exploateringsavtal ingåtts, samt
3. att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Elina Åberg m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Planområde och förutsättningar

Planområdet ligger vid Sandåkravägen/Flatenvägen strax söder om Tyresövägen och norr om sjön Drevviken. Området är vackert beläget intill Flatens naturreservat med sitt värdefulla ekbestånd, men har en bedrövlig karaktär. Stora delar av området har fyllts ut med rivningsmassor från 1960- och 1970-talen. Utfyllnadsmassorna är delvis flera meter djupa.



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

På senare tid har olika verksamheter av industrikaraktär funnits i området med stöd av tidsbegränsade lov. I samband med utbyggnaden av Södra Länken användes området för en krossanläggning som nu är avvecklad. Intill Flatenvägen finns en bensinstation med tidsbegränsat lov som gick ut 2004. Bensinstationen kommer att tas bort när planen genomförs. De delar av utfyllnadsområdet som inte använts har delvis vuxit igen. Mer naturlig vegetation finns på några kullar där hållmarken sticker upp och omges av morän. På dessa kullar växer ekar och en del stora tallar. Inga naturskyddsformer finns inom planområdet.

En stor del av marken är privatägd och hör till fastigheten Sköndal 1:1,2 som ägs av Stiftelsen Stora Sköndal. Stiftelsen äger ett institutionsområde som gränsar till planområdet, men har inget behov av marken och vill sälja får att få resurser till sin verksamhet. En mindre del av marken i planområdet hör till fastigheten Sköndal 1:7, som ägs av Stockholms stad. Planen har föregåtts av ett program (Dnr 2002-15897) som bl.a. resulterat i en redan genomförd utbyggnadsetapp med drygt 200 bostäder och en park i direkt anslutning till planområdets östra gräns.



Del av bebyggelsen i etapp 1 vid Maria Röhl's väg

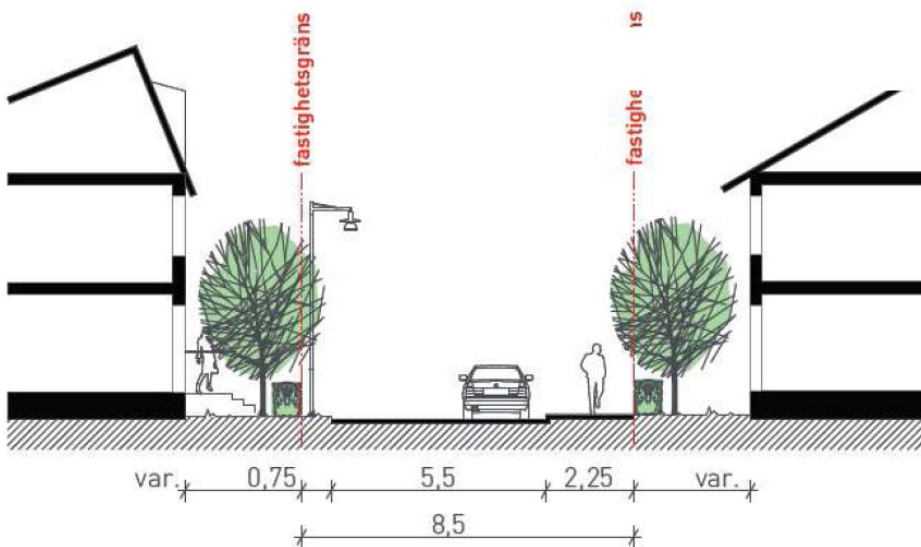
Planområdet har kort avstånd till en låg- och mellanstadieskola vid Sandåkravägen och livsmedelsbutiker i Sköndals centrum och Norra Sköndal. Busslinje 181 som går efter Sandåkravägen ansluter till två tunnelbanelinjer samt pendeltåg. En busslinga planeras genom den nya bebyggelsen. Tyresövägen trafikeras av direktbussar mot city och Tyresö.

Planförslaget

Planens syfte är att omvandla ett område som använts för masshantering och rivningsavfall till en modern, tät trädgårdsstad med varierad småskalig bebyggelse och några flerbostadshus. Planen möjliggör byggande av omkring 350 bostäder, varav cirka 140 som lägenheter i flerbostadshus och cirka 210 i radhus, kedjehus och friliggande villor.

Planstrukturen bygger på en tydlig åtskillnad mellan allmänna gator och privata tomter och att småhusen placeras relativt nära gatorna för att skapa en stadsmässig karaktär. Bebyggelsen har ordnats i tydliga kvarter omgivna av allmänna gator.

Kvarterens former har anpassats så att mindre partier med värdefull vegetation kan sparas som små kvartersparker. I mitten av området anläggs en allmänning, Byängen. Tillsammans med ett triangelformat torg skapar det ett delvis öppet grönt stråk genom området. En gammal förväg bevaras som naturpräglad gångstig mellan Byängen och Flatens naturreservat. Det har varit en ambition att ta vara på möjligheter att ge området en naturkänsla från början, eftersom massutfyllnaderna och den nödvändiga marksaneringen innebär att den gröna karaktären i övrigt måste nyskapas.



Förslaget tar upp ett av trädgårdsstadens karaktärsdrag genom att radhus, kedjehus och villor placeras nära gatorna (Illustration Brunnberg & Forshed)

På grund av utfyllnadsmassorna och kommande utskiftning och kompaktering av marken finns ingen naturlig marknivå att utgå från. En viktig del av planarbetet har varit att bestämma nya marknivåer för gator och bebyggelse. Utgångspunkten har varit nivåerna för omgivande naturmark i Flatens naturreservat i öster och park- och skogspartiet i väster. Höjdsättningen har också styrts av intresset att skapa bra lutningsförhållande för dagvattenavrinning kombinerat med god tillgänglighet för äldre och funktionshindrade.

För att få en mångsidig och varierad stadsmiljö ger planen förhållandevis stora frihets grader vad gäller bebyggelsens utformning. För småhuskvarteren har ambitionen varit att skapa en känsla av trädgårdsstad. Byggnadernas placering mot gatan styrs därför av planen samtidigt som planen ger frihet för mindre tillbyggnader, terrasser, garage och komplementbyggnader på gårdssidan. För att slippa detaljerade planbestämmelser har ett gestaltungsprogram för bebyggelse och allmänna platser upprättats. Det har gjorts i samverkan mellan staden och byggherrarna och är vägledande, men inte juridiskt bindande.



Illustration av radhus (Illustration Brunnberg & Forshed)

En stor del av området består av enfamiljshus i form av radhus, kedjehus och friliggande villor. Radhusen planeras i åtta små grupper, främst kring Byängen men också utmed Stora Sköndals väg och en central gata längre söderut i planområdet. De utformas i två våningar och en inredningsbar vind. Radhusen är tänka att utformas med ett branta sadeltak som förskjuts närmare gatan och ger möjlighet till takkupor för den som vill.

Kedjehusen är placerade i de fem kvarter mitt i planområdet. De ligger med långsidan mot gatan för att skapa tydliga stadsrum. Tomterna kommer att odlas upp och bli gröna trädgårdar. Mellan husen finns förråd och biluppställning.



Illustration av kedjehusen (Brunnberg & Forshed)

Villorna ligger i huvudsak i planområdets kanter mot förkastningsbranten och naturreservatet i öster respektive parken och skogspartiet i väster. De har större tomter som lätt kan få natur- och skogskaraktär.



Illustration av villa sedd från sidan (Brunnberg & Forshed)

Planområdet markeras tydligt mot Tyresövägen genom ett långt och ett kortare femvåningshus som inramar infarten till området från Sandåkravägen. De båda byggnaderna får förhöjda partier som kan upplevas som en port vid infartsgatan. Den långa byggnaden föreslås av Skanska få delvis inglasade loftgångar mot Tyresövägen med en lekfull och varierad utformning för att undvika ett monotont och storskaligt intryck. På andra sidan huset i söder får de genomgående lägenheterna rymliga balkonger.



Illustration av flerbostadshuset närmast Flatenvägen (Plan- och Byggnadskonst i Lund AB)

Planen omfattar dessutom ytterligare fyra korta flerbostadshus på ena sidan av stora Sköndals väg. De är placerade med gavlarna mot gatan och markparkering mellan husen. Husens andra gavel står direkt mot en bergsklack i öster. På andra sidan Stora Sköndals väg planeras en friliggande förskola med sex avdelningar. Den byggs i två våningar enligt SISAB:s konceptförskola och placeras med ena långsidan mot gatan får att få en stor och skyddad gård bakom.

I ett av flerbostadshusen mitt för förskolan anordnas minst en butik eller ett café enligt krav i planen. Den ligger vänd mot ett litet minitorg som samtidigt blir entré till förskolan. Bottenvåningarna i flerbostadshusen får genomgående användas för service men ett tvingande krav på mer service har bedömts vara orealistiskt på grund av marknadsförutsättningarna.

Genomförandet

Småhusen är avsedda att byggas av Sköndalsbyggarna (Besqab, NCC och Veidekke) som har avtal med stiftelsen om att få köpa marken. Staden har markanvisat mark för flerbostadshusen till Skanska. Förskolan byggs på stadens mark av SISAB.

För att marken inom 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. I genomförandebeskrivningen och en särskild miljökonsekvensbeskrivning redovisas dessa frågor mer ingående. En förutsättning är också uppförande av bullerskydd mot Tyresövägen.

För att bedöma områdets markstabilitet har området provbelastats under planprocessen. Efter det har en del av området i söder med sämst förhållanden utgått. Markförhållandena har även styrt bebyggelsens omfattning. Högre byggnader och ökad exploatering har inte bedömts vara möjlig. Grundläggning blir ändå besvärlig. Parkering har inte kunnat ordnas under mark utan sker som markparkering både för flerbostadshus och småhus. Parkeringsutrymmet har dimensionerats med utgångspunkt från parkeringstal om 0,7 bilplats per lägenhet för flerbostadshus och 1,0 för radhus samt 2,0 för kedjehus och villor. Under parkeringsplatsen närmast det långa flerbostadshuset intill Flatenvägen anläggs ett perkolationsmagasin för dagvatten som rinner i riktning mot Flaten. I områdets södra del ordnas ett fördröjningsmagasin för dagvatten som rinner mot Drevviken.

Inkomna synpunkter under utställningen

Under utställningen har fem yttranden inkommit, varav endast ett innehåller kritik från en enskild. Stadsbyggnadskontoret uppfattar det som ett tecken på att utbyggnaden välkomnas av de flesta som bor i närområdet.

Länsstyrelsens synpunkter vid utställningen samt slutsatser från miljöbedömningen har medfört att de geotekniska utredningarna om markens stabilitet kompletterats efter utställningen. Kompletteringen har påverkat så att planen har behövt justerats efter utställningen. Planen har också förtydligats med avseende på anslutningen mellan tomtmark och allmän plats. Ändringarna är inte av sådan karaktär att det har krävts en

ny utställning.

Stockholms Naturskyddsförening och Söderorts Naturskyddsförening framförde under utställningen att förslaget borde förbättras bl.a. så att fler träd kan sparas och att miljökonsekvensbeskrivningen behöver kompletteras. Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats, men Naturskyddsföreningens synpunkter kan ändå inte anses tillgodosedda i alla avseenden.

Inkomna synpunkter från utställningen finns sammanfattade i ett utställningsutlåtande som även redovisar stadsbyggnadskontorets bedömning.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen har kombinerats med en miljöbedömning enligt miljöbalken. Det innebär att en särskild miljökonsekvensbeskrivning utarbetats. Syftet har varit att integrera miljöaspekter i detaljplanen och säkerställa att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Det nya bostadsområdet bedöms enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebära en förbättring av miljön som helhet, då störande verksamheter och skräpiga upplag längs Stora Sköndals väg försvinner och ersätts av bostäder. De föroreningar som finns i marken kommer delvis att schaktas bort och ny matjord att tillföras. Det bedöms innebära en positiv påverkan på miljön med avseende på såväl mark som vatten. Lösningarna ger en bra dagvattenhantering och mängderna av ämnen som transporteras via grundvatten till Flaten och Drevviken kommer att minska i och med att den totala mängden föroreningar i marken kommer att minska.

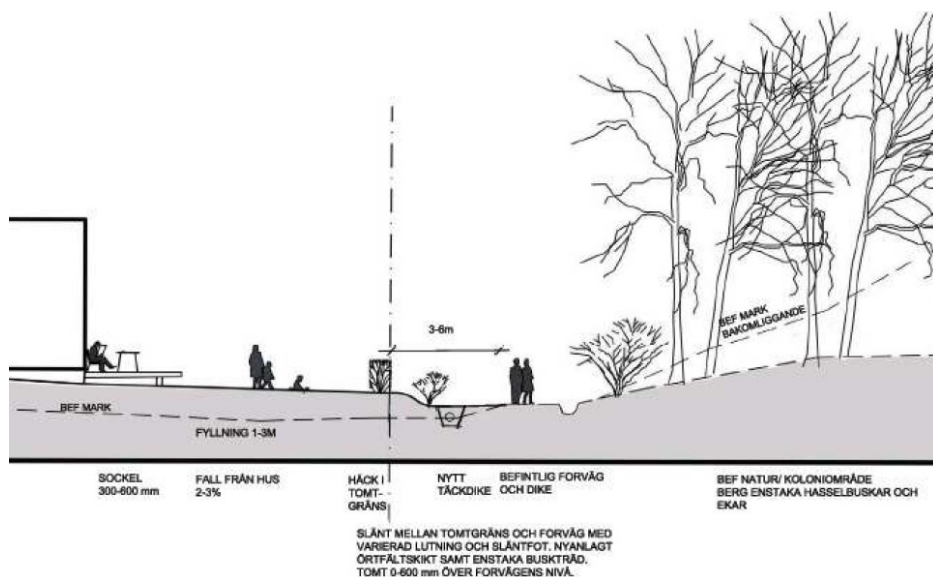


Den gamla Forvägen bevaras som promenadstig mellan Byängen och Flatens

naturreservat

Det har diskuterats om det är tryggt att bygga bostäder på utfyllnadsområdet. Det är därför glädjande att konstatera att slutsatsen är att planen inte innebär någon påverkan på människors hälsa med avseende på risk och stabilitet. Fyllnadsjordens innehåll bedöms inte medföra osäkerhet avseende människors hälsa. Särskilda rekommendationer gäller för grundläggning med hänsyn till markstabilitet.

En negativ faktor är att marksanering och nybebyggelse innebär att det inledningsvis blir färre träd i planområdet. Många av träden som försvinner är ekar, varav flertalet är unga träd som står med rötterna i förorenad och uppfylld mark. Slutsatsen i miljökonsekvensbeskrivningen är att det är påverkan ur natursynpunkt är måttligt negativt eftersom ekar tas bort samtidigt som möjlighet till spridning finns kvar. Efter några år kommer den nya trädgårdsstaden att få uppvuxna trädgårdar och en betydligt grönare karaktär än dagens utfyllnadsområde.



Omfattande arbete har lagts på landskapsanalys och landskapsanpassning så att nya marknivåer kan anpassas till omgivande naturområden. (Illustration Landskapslaget)

Stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planområdet är ett utmärkt exempel på god hushållning med marken. Ett försummat och dåligt utnyttjat område kan omvandlas till ett attraktivt bostadsområde samtidigt som marken saneras och miljöförhållandena förbättras. Planen ger ett värdefullt tillskott med hyresbostäder och enfamiljshus i naturskönt läge på redan ianspråktagen mark. Planen har utformats med hänsyn till de besvärliga markförhållandena så att den kan genomföras på ett tryggt och säkert sätt. En förutsättning för att planen ska kunna antas av fullmäktige är att ansvarsfördelningen för plangenomförandet har reglerats i ett exploateringsavtal

mellan staden och byggherrarna. Förhandlingar pågår men är ännu inte avslutade. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden godkänner planen och överlämnar den till kommunfullmäktige samt att fullmäktige antar planen när exploateringsavtal har ingåtts.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Elina Åberg m.fl. (MP) enligt följande.

Att i Sköndal 1:7 pröva förutsättningarna att uppföra mellan 1000–1500 lägenheter,

Att i Sköndal 1:7 pröva förutsättningarna att uppföra flerbostadshus,
Att vidare anföras följande:

Stockholm växer som aldrig förr. I rapport efter rapport redogörs för en befolkningsökning i både länet och i Stockholm stad. Stadsplaneringen i Stockholms stad borde vara inriktad på att den ska bidra till att minska stadens klimatpåverkan genom att hushålla med stadens mark- och vattenresurser och genom att värna och utveckla stadens karaktär och gröna kvaliteter. Planering av nya områden ska i första hand ske på redan exploaterad mark och utgångspunkten ska vara att bygga tät stad.

Att stadsbyggnadskontoret i Sköndal 1:7 föreslår en gles bostadsbebyggelse som endast möjliggör uppförande av cirka 350 lägenheter är inte en resurs- och markeffektiv stadsplanering. Genom att omdisponera marken kan en effektivare markanvändning uppnås och genom att bygga flerbostadshus kan fler lägenheter uppföras på ytor som av kontoret föreslås bebyggas med villabebyggelse. Vidare så bör den tillkommande bebyggelsen uppföras med höga miljö- och energikrav samtidigt som 20 procent av den tillkommande bebyggelsen bör öronmärkas för unga och studenter.

Planområdet angränsar till viktiga natur- och rekreationsområden och är kollektivtrafiknära. Inför det fortsatta arbetet är det viktigt att bostadsområdet utformas för att underlätta ett hållbart resande så att de boende i området cyklar eller går till Norra Sköndals busstation samt till Skarpnäcks tunnelbanestation.

Miljöpartiet vill verka för att möta en fortsatt befolkningsökning genom att ge Stockholms invånare en hög livskvalitet med tillgång till ren luft, vatten samt en trivsam, trygg, hälsosam och vacker miljö och vill därför uppdra stadsbyggnadskontoret ser över möjligheterna att uppföra mellan 1000-1500 lägenheter i Sköndal 1:7.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S) enligt följande.

Stockholmsregionen lider av stor bostadsbrist. Utöver en generell bostadsbrist finns i Stockholm en stor brist på hyresrätter. Det är därför viktigt att staden planerar för att det byggs fler hyresrätter.

Det planerade tillskottet av lägenheter i Sköndal är positivt och kommer kunna förbättra och utveckla området. Men området är i behov av fler hyresrätter. Därför ska minst hälften av de lägenheter som byggs vara hyresrätter.

Den planerade bebyggelsen i Stora Sköndal ligger i ett område med speciell karaktär. Det är viktigt att den nya bebyggelsen gestaltas så att den passar in i kringliggande omgivningar. Genom ett aktivt kvalitetsarbete och höjda arkitektoniska ambitioner är det möjligt att höja kvaliteten på den planerade bebyggelsen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Vi har tidigare påpekat att förslaget inte är ett optimalt utnyttjande av marken. Med tanke på de stora ytorna borde fler bostäder fått plats i flerbostadshus. Vi ser däremot att markförhållandena är så svåra så att detta inte kan bli möjligt. I samband med att området byggs, bör staden medverka till att den förberedda tunnelbaneuppgången Skarpnäck södra öppnas.