

Handläggare:
Cecilia Rivard
08 508 18 048

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2017-02-02

Detaljplan för fastigheten Sköndal 2:1 vid kvarteret Kaksmulan i Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen om förslag till detaljplan för fastigheten Sköndal 2:1 vid kvarteret Kaksmulan i Sköndal.
2. Omedelbar justering.

Kerstin Sandström
stadsdelsdirektör

Pär Dahlqvist
avdelningschef

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen gäller uppförande av 90 ungdomsbostäder i ett fem våningar högt hus vid Sköndals centrum. En ny torgyta bildas i fonden av Bengt Bagares gränd. Området består idag av en grönyta med ett gångstråk.

Förvaltningen är positiv till förslaget och anser att planerat bostadshus kopplar samman centrala Sköndal på ett bra sätt. Den nya parkvägen som anläggs bör vara belagd och belyst vilket ger goda förutsättningar för snöröjning och halkbekämpning.

Ärendets beredning

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

Bakgrund

Området invid Sköndalsvägen snett emot Sköndals centrum, Sköndal 2:1 vid kvarteret Kaksmulan, markanvisades den 29 januari 2015 av exploateringsnämnden till Stena Fastigheter Öst AB. Markanvisningen avser byggnation av bostäder. För området gäller idag en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål. Området består av en grönyta med ett gångstråk.

Stadsbyggnadsnämnden har utarbetat ett förslag till detaljplan för området och remitterat förslaget till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 3 februari.

Remissen i sammanfattning

Det primära syftet med planen är att bygga 90 ungdomslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt och att ge området vid Sköndals centrum ökad stadsmässighet och känsla av trygghet. Det attraktiva läget med gångavstånd till centrum och goda bussförbindelser med Gullmarsplan och Farsta motiverar bebyggelsen.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen där området är markerat som tät stadsbebyggelse. Dessutom säger en av strategierna i översiktsplanen att kompletteringar ska planeras i goda kollektivtrafiklägen. Behov av fortsatt utbyggnad av kategoribostäder nämns också.

Planområdet består av en gräsmatta och ett parti med blandskog. Området ingår i habitatnätverket för groddjur och eklevande arter. Stora träd bedöms vara mest angeläget att spara. Kompensationsåtgärder bör i första hand syfta till att stärka habitatnätverket.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse men i närheten finns flertalet grönmärkade byggnader enligt Stadsmuseets klassning¹ som ska tas hänsyn till. Sköndals centrum och de intilliggande bostadshusen är grönmärkade.

¹ Särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Offentlig service

Det finns ett flertal skolor och förskolor² i stadsdelen. Övrig service som vårdcentral, butiker, caféer och restauranger finns i närområdet.

Parkeringsplatser kommer att anordnas inom kvartersmark samt på Stena fastigheters mark inom kvarteret Wienerbrödet.

Planförslag

Den föreslagna byggnaden är fem våningar hög där lamellen följer Sköndalsvägens svaga krökning mot centrum för att sedan vika av i en serie fasetter längs gångstigen mot Katalanvägen. I fonden av Bengt Bagares gränd bildas en torgyta som utgör entrétorg till bostadshuset. En centrumlokal och ett glasat cykelrum flankerar entrén.

Lägenheterna nås från loftgångar som är vända mot innergården. På olika ställen kragar loftgången ut i gemensamma balkonger. Mitt på gatufasaden förläggs en öppen portik som kontakt mellan gårdens grönska och gaturummet. Fönster, franska fönster och balkonger med metallräcken placeras mitt i väggfälten och bildar en klassisk fasadordning med en detaljrik variation. Mot gårdssidan dominerar loftgångarna som avslutas med en spiraltrappa i vardera änden.

Fyra viktiga punkter för gestaltningen är:

- Sockelvåningen ska ha ett eget uttryck gentemot resten av byggnaden.
- Fasadmaterialet ska ha en tydlig reliefverkan där elementskarvar inarbetas.
- Portiken som leder in på innergården från Sköndalsvägen ska vara tydligt markerad.
- Entrétorget ska utformas som en plats för både boende och passerande.

Torget rymmer en upphöjd plantering, sopnedkast med behållare under mark och sittmöjligheter.

Gården är upphöjd en meter från gatan för att ge bottenvåningens lägenheter distans från trottoaren. Gångvägen mellan

² Förskolan Solbacken, som nämns av stadsbyggnadskontoret, är avvecklad sedan 2015.

Katalanvägen och Sköndalsvägen får en ny dragning men kopplar fortfarande ihop villaområdet med Sköndals centrum.

Cykelparkering finns både på innergården och i cykelrum. Bilparkering finns i södra delen av området med fem parkeringsplatser. En parkeringsplats för rörelsenedsatta finns på entrétorget.

Gator och trafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkeringstalet är 1,5 platser per lägenhet.

Bebyggelsen angörs främst från Dalbobranten men även Sköndalsvägen. Student- och ungdomslägenheter behöver bara förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Parkeringstalet är i spannet 0,015–0,03 per lägenhet.

Dagvatten

Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara begränsade. En ökad belastning på dagvattensystemet kan leda till bräddning av spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor som tak, vägar och parkering tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt. Som åtgärd föreslås ett makadammagasin som renar och fördröjer dagvattnet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske genom underjordsbehållare med traditionella sopkärl som rullas till sopbilen som kan angöra via Sköndalsvägen. Närmaste återvinningsstation ligger i Sköndals centrum och närmaste återvinningscentral ligger i Bandhagen. Befintlig återvinningsstation som ligger inom planområdet flyttas närmare Sköndals centrum.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk för byggnation. Möjligheterna att minimera intrång samt bevarande av träd och undervegetation ska studeras i det fortsatta arbetet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Samrådsmöte om planförslaget hölls på Sköndals bibliotek den 12 december. Ett tjugotal personer medverkade.

Förvaltningen är positiv och ser flera fördelar med förslaget, exempelvis att centrum blir mer accentuerat, att det blir fler små lägenheter i stadsdelen och att det kopplar samman centrala Sköndal på ett fördelaktigt sätt.

Förslaget

Eftersom det är ungdomslägenheter som föreslås förutsätter förvaltningen att det är lägenheter om ett rum och kök som planeras. Sköndal har få små lägenheter jämfört med stadens snitt varför tillskottet är välkommet.

Gestaltning och utformning av fasader och detaljer är omsorgsfull och tilltalande. Loftgångarna och entréerna passar väl in i miljön och kan bidra till social aktivitet och trygghet i gårdsrummet. Förvaltningen är dock lite tveksam till om det blir en bra boendemiljö på bottenplanet med stora fönster mot Sköndalsvägen i marknivå. Det framgår inte av remissmaterialet i vilken nivå fönstrens nederkant hamnar.

Entrétorget är ungefär 150 kvadratmeter. På platsen föreslås att avfallshantering, handikapparkering, bänkar och planteringar ska rymmas. Förvaltningen tror att det blir svårt att få in alla dessa funktioner och att prioriteringar måste göras.

Parkering

Parkeringsplatser ska enligt förslaget placeras inom fastigheten med infart från Dalbobranten. Platserna kanske inte är nödvändiga då det är ungdomsbostäder som planeras – sådana behöver bara förses med de parkeringsplatser som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.

Förvaltningen anser att handikapplatsens placering på entrétorget är olämplig. Den skulle ta upp en stor del av torgets yta och det är inte någon bra idé att köra över gångbanan för att parkera. Ett alternativ kan vara ordna en parkeringsplats längs med Sköndalsvägen, utanför planområdets gräns. Eventuella övriga parkeringsplatser kanske kan erbjudas i kvarteret Wienerbrödet på andra sidan Sköndalsvägen.

Avfallshantering

Hanteringen av avfall är endast kortfattat beskriven som underjordsbehållare med vanliga sopkärl på hjul på entrétorget. Nuvarande återvinningsstation flyttas närmare centrum enligt

förslaget men utan att någon plats anges. Det brukar vara besvärligt att finna platser som accepteras för återvinningsstationer.

Till år 2020 ska 70 procent av stadens matavfall samlas in vilket kräver att alla bidrar till målet. Vid nyproduktion av bostäder bör det vara självklart att separat matavfallshantering, liksom övrig källsortering, inryms på fastighetsmark.

Park och grönkompensation

En parkväg får ny sträckning norr om den nya byggnaden. Förvaltningen anser att den nya parkvägen bör vara belagd och belyst så att det skapas förutsättningar för bra snöröjning och halkbekämpning.

Någon direkt grönkompensation föreslås inte för den gräs- och skogsyta som tas i anspråk mer än att det sägs vara angeläget att spara stora träd. Förvaltningen har inga invändningar mot detta. Däremot anser förvaltningen att det i samband med kommande detaljplaner i Sköndal skulle vara önskvärt att samla investeringsmedel för grönkompensation från flera projekt för att anlägga en större lekplats som ersättning för före detta parkleken Håven som nu planläggs för förskola.

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

Bilaga

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för fastigheten Sköndal 2:1 vid kvarteret Kaksmulan i Sköndal