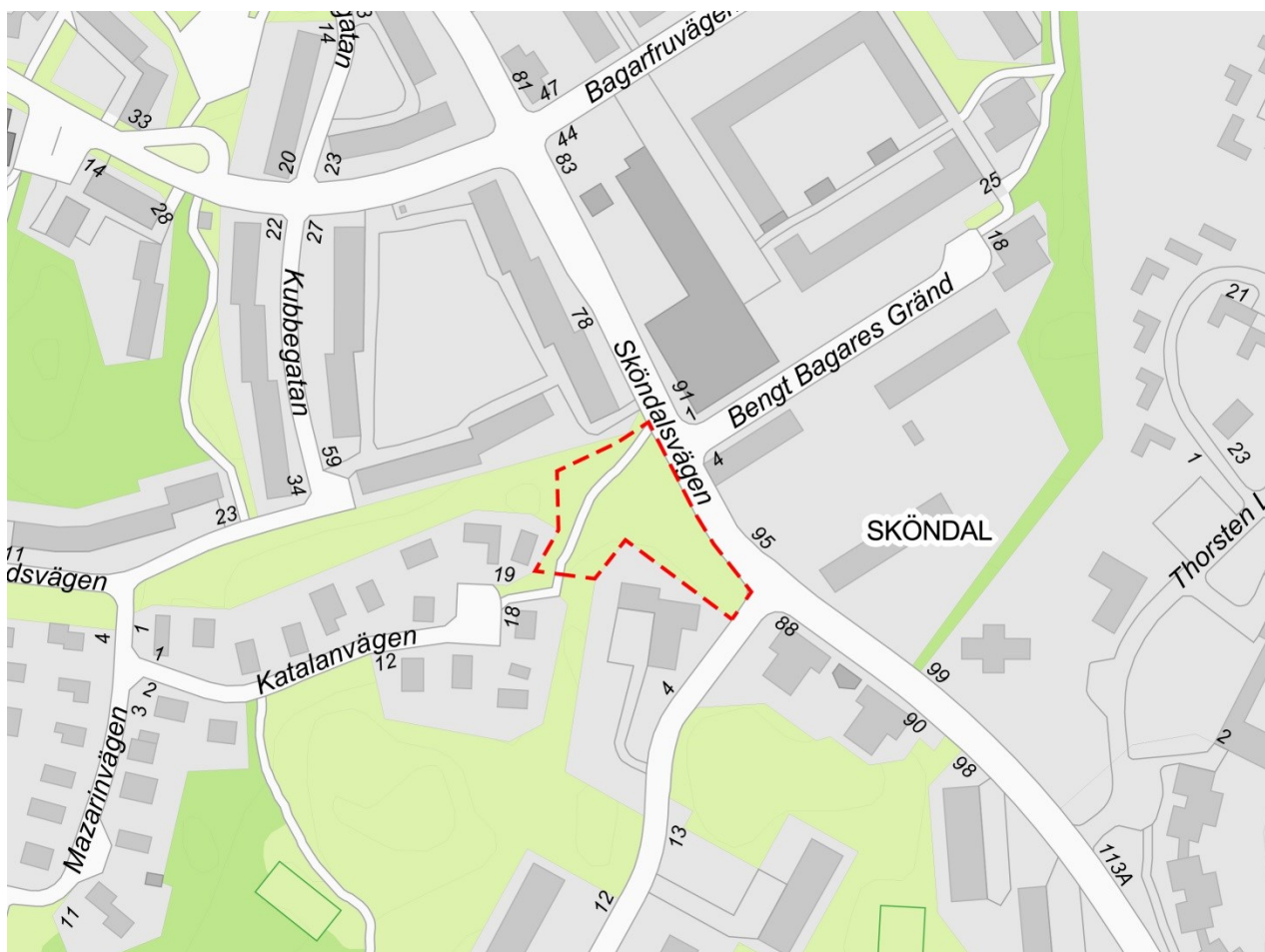


Planbeskrivning

Detaljplan för Sköndal 2:1 vid kv. Kaksmulan i stadsdelen Sköndal, S-Dp 2015-18927



Gällande område markerat med rött.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens primära syfte är att komplettera Sköndals bebyggelse med ca 90 nya ungdomslägenheter i hyresrätt och att vid utformningen av den föreslagna byggnaden och torgytan ge området en ökad stadsmässighet och känsla av trygghet. Eftersom den nytillkommande byggnaden uppförs intill Sköndals centrum är en god gestaltning viktig.

Det attraktiva läget med gångavstånd till centrum och goda bussförbindelser till Gullmarsplan och Farsta motiverar bebyggelsen. Förutom tillskott av kategoribostäder för unga kan bebyggelsen bidra till ökad stadsmässighet invid Sköndalsvägen och trygghet i centrala Sköndal.

Det föreslagna krökta flerbostadshuset på 5 våningar ligger strax intill Sköndalsvägen och bildar en ny fond till Sköndals centrum som framträder från både en nordlig och sydlig riktning. Detta måste utformningen ta extra hänsyn till. Fyra viktiga punkter för gestaltningen är: att sockelvåningen ska ha ett eget uttryck gentemot resten av byggnaden; att fasadmaterialet ska ha en tydlig reliefverkan där elementskarvar inarbetas; att portiken som leder in på innergården från Sköndalsvägen ska vara tydligt markerad; samt att entrétorget ska utformas som en plats för både boende och förbipasserande. Detta för att ge ett öppet uttryck och tillföra den kvalitet som krävs av byggnadens framstående placering i stadsrummet.

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

Plansamråd	29 nov 2016 – 17 jan 2017
Granskning	Kvartal 1 2017
Antagande	Kvartal 2 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	9
Landskapsbild/stadsbild	11
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Ny bebyggelse	15
Gestaltungsprinciper	20
Gator och trafik	22
Dagvatten	22
Buller	24
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskapsbild/stadsbild	26
Ljusförhållanden	26
Tidplan	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29
Genomförandetid	29

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

- *Trafikbullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2016)
- *Dagvattenutredning för kvarteret Kaksmulan* (Geosigma, 2016)
- *Trädinventering* (Trädmästarna AB, 2016)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Vera Arkitekter, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av Johanna Rosvall på stadsbyggnadskontoret. Representanter för exploateringskontoret har deltagit i planarbetet. Byggaktören Stena Fastigheter Öst AB med Vera Arkitekter har också varit delaktiga i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens primära syfte är att komplettera Sköndals bebyggelse med ca 90 nya ungdomslägenheter i hyresrätt och att vid utformningen av den föreslagna byggnaden och torgytan ge området en ökad stadsmässighet och känsla av trygghet. Eftersom den nytillkommande byggnaden uppförs intill Sköndals centrum är en god gestaltning viktig.

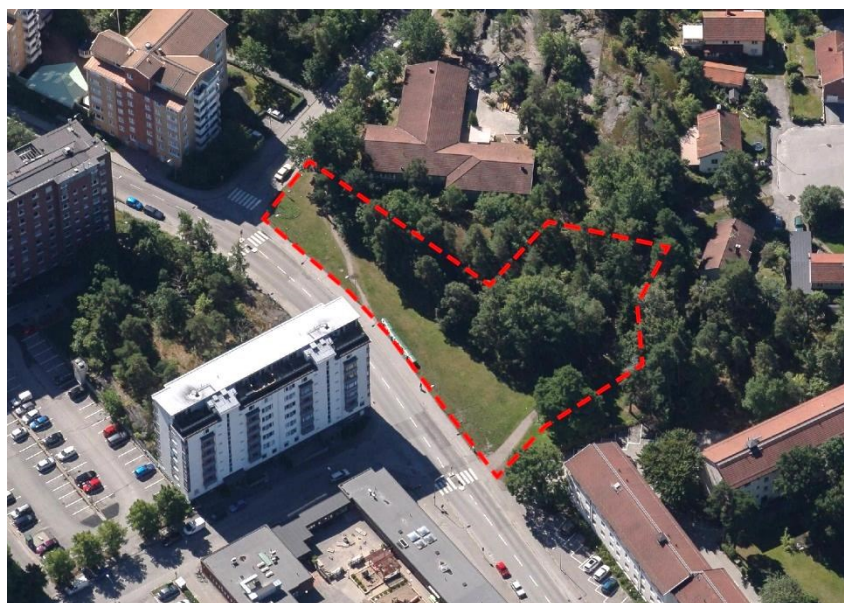
Det attraktiva läget med gångavstånd till centrum och goda bussförbindelser till Gullmarsplan och Farsta motiverar bebyggelsen. Förutom tillskott av kategoribostäder för unga kan bebyggelsen bidra till ökad stadsmässighet invid Sköndalsvägen och trygghet i centrala Sköndal.

Det föreslagna krökta flerbostadshuset på 5 våningar ligger strax intill Sköndalsvägen och bildar en ny fond till Sköndals centrum som framträder från både en nordlig och sydlig riktning. Detta måste utformningen ta extra hänsyn till. Fyra viktiga punkter för gestaltningen är: att sockelvåningen ska ha ett eget uttryck

gentemot resten av byggnaden; att fasadmaterialet ska ha en tydlig reliefverkan där elementskarvar inarbetas; att portiken som leder in på innergården från Sköndalsvägen ska vara tydligt markerad; samt att entrétorget ska utformas som en plats för både boende och förbipasserande. Detta för att ge ett öppet uttryck och tillföra den kvalitet som krävs av byggnadens framstående placering i stadsrummet.

Plandata

Planområdet är beläget söder om Sköndals centrum, väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten. Området omfattar cirka 3600 kvm och inbegriper fastigheten Sköndal 2:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten upplåts med tomträtt till Stena Fastigheter Öst AB.



Vy från syd, planområde markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

Enligt översiktsplanen (strategi 4) behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen.

Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

Program

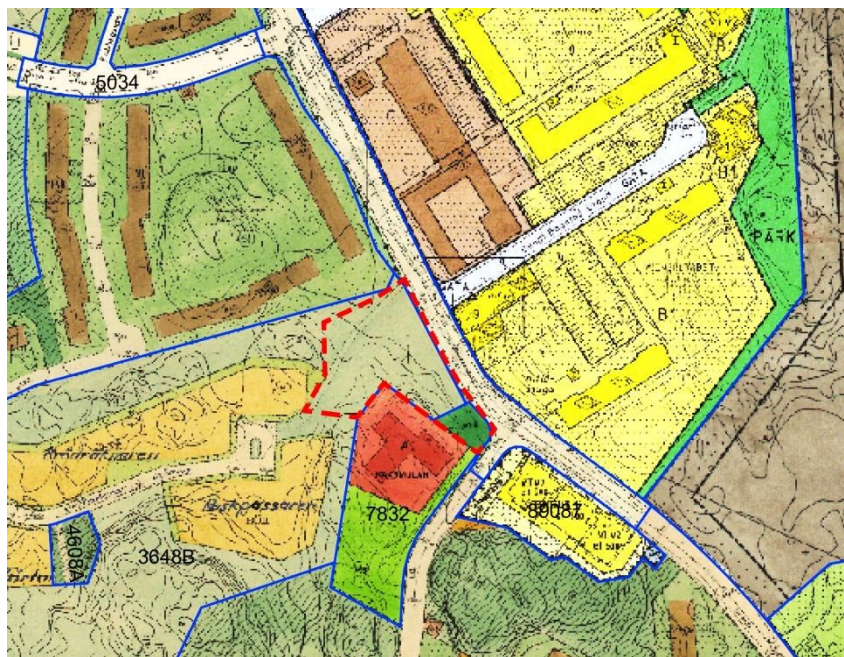
Planområdet ligger i närheten av programmet för Stora Sköndal vilket kommer tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Programmet syftar till att möjliggöra byggnation av stadsmässiga kvarter och publika platser med hög kvalitet.

Detaljplan

För området gäller stadsplanen pl 3648 och pl 7832.

Detaljplanerna anger användning som parkmark.



Karta över gällande detaljplaner, planområde i rött.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-11-28 område söder om Sköndals centrum, väst om Sköndalsvägen och norr om Dalbobranten för bostadsbebyggelse till Stena Fastigheter Öst AB.

Förutsättningar

Natur

En stor del av planområdet består idag dels av en gräsmatta och dels ett skogsparti med torr-frisk blandskog. Planområdet ingår i habitatnätverket för groddjur och eklevande arter.

Konsekvenserna för habitatnätverken ska studeras för att se hur

påverkan kan mildras. Staden bedömer att det är mest angeläget att spara stora träd där det är möjligt och att kompensationsåtgärder i första hand bör syfta till att stärka habitatnätverket för groddjur och eklevande arter i närområdet.

I dagsläget går det ett gångstråk genom planområdet som kopplar villaområdet längst Katalanvägen till Sköndals centrum. Det går även ett informellt stråk som sneddar mellan Sköndalsvägen och Dalbobranten i den södra delen av planområdet.



Hur planområdet ser ut idag från Sköndalsvägen.



Naturmark invid förskolans nordvästra hörn. Bild: Geosigma.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken i området består av berg i dagen samt berggrund med tunnare ytlager av morän. Markförhållanden bedöms inte försvåra grundläggningen av ny bebyggelse. En fjärrvärmeledning leds om vid exploatering vilken ligger längst med Sköndalsvägen. Ingen risk för ras eller skred har uppmärksamats under planarbetet. Risken för markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken (SE656793-163709). Enligt VISS oktober 2015 har Drevviken *måttlig ekologisk status* på grund av övergödning och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus* till följd av miljögifter. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är *god ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT.

Eftersom ledningsnätet i Sköndalsvägen är kombinerat, leds dagvatten till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS november 2015 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. De miljökvalitetsnormer som förväntas fattas för Strömmen är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT, bly och antracen.

Dagvatten

Idag avrinner merparten av områdets dagvatten ner mot Sköndalsvägen där det kommunala dagvattensystemet finns. En mindre del i sydväst avrinner söderut mot Katalanvägen. Dagvattenhanteringen är begränsad idag inom planområdet och merparten av det regnvatten som faller inom planområdet kan antas infiltrera marken. I vattendirektivet står det att ”inga vatten får försämrats”, vilket medför att inga halter av föroreningar bör öka och framförallt inte för näringsämnen och miljögifter där det redan finns en känd miljöproblematik.

Jordlagren inom planområdet består främst av berg eller fyllnadsmassor. I de låglänta delarna av planområdet återfinns fyllnadsmassor och i de mest höglänta områdena är det berg i dagen. Förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara begränsade. Bilden nedan visar nuvarande flödesriktningar för avrinnande dagvatten baserade på de topografiska förhållandena omkring och inom planområdet.



Översiktskarta över planområdet Kaksmulan, där de blå pilarna visar de naturliga flödesriktningarna för avrinnande dagvatten. Bild: Geosigma.

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet ska utredas vidare under fortsatt planarbete.

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

I anslutning till planområdet finns Sköndals centrum i nordöst med en centrumbyggnad på två våningar som byggdes i slutet av 60-talet. I nordväst ligger kvarteret Veteskorpan som byggdes under 50-talet. I väst ligger ett villaområde som anlades under 50-talet. I syd ligger förskolan Lagunen med fyra avdelningar som byggdes i slutet av 70-talet. I sydöst ligger en lamell på tio våningar som byggdes i början av 60-talet och i öst en lamell på nio våningar som byggdes i början av 2000-talet.



Kvarteret Veteskorpan nordväst om planområdet byggt under 50-talet.



Byggnad öst om planområdet i tio våningar från början av 60-talet.



Förskolebyggnad söder om planområdet från slutet av 70-talet.

Landskapsbild/stadsbild

Sköndal är en blandning mellan olika stadsbyggnadskaraktärer där Sköndals centrum till största del består av lamellhus i tre våningar med ett fåtal höghus som är mellan åtta till tio våningar. Ett villaområde ligger strax väst om planområdet tillsammans med en förskola som ligger inplacerad i landskapet på en kulle. I öst ligger institutionsområdet Stora Sköndal. Grönområden ligger insprängt bland bebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse men i dess omgivning finns flertalet grönmarkerade byggnader (särskilt värdefull bebyggelse från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt) som ska tas hänsyn till.

Marken mellan Perstorpssvägen och Sköndalsvägen började planläggas under slutet av 1940-talet. 1948 lämnades ett förslag till stadsplan in upprättat av arkitektfirman Ancker Gate Lindegren. Planarbetet drog dock ut på tiden och husen, ritade av Ancker Gate Lindegren, började inte uppföras förrän några år in på 1950-talet. Huvuddelen av det nu aktuella planområdet ingår i den ovanstående planen som fastställdes 1951. Planområdet är där markerat som park eller planterad allmän plats. Intelligande bebyggelse från denna utbyggnadsepok är grönmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.



Stadsmuseets klassificeringskarta över Sköndals centrala delar. Planområdet är markerat med rött.

Planområdet gränsar i nordost mot Sköndals centrum, som fick sin stadsplan 1963. Husen uppfördes efter ritningar av Hjalmar Klemming och Erik Thelaus. Sköndals centrum och de intilliggande bostadshusen från denna utbyggnadsepok är grönmärkade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Viss förtätning har skett kring centrumområdet. Den bebyggelse som uppförts i samband med förtätningarna är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet.

I syd gränsar planområdet mot en förskola uppförd i slutet av 1970-talet. Byggnaden är gulmärkad på Stadsmuseets klassificeringskarta. Del av det nu aktuella planområdet ingår i detaljplanen för förskolan, och är där markerad som park.

Mot sydost gränsar området mot kvarteret Dopfunten, med två punkthus uppförda i början av 1990-talet. Denna bebyggelse är ännu ej klassificerad av Stadsmuseet.

Rekreation, friluftsliv

Sköndal är generellt sett en grön stadsdel, med flera sammanhängande skogspartier, och sjön Drevviken i söder. Öster om Sköndal ligger det stora naturområdet Flaten som nås inom 1 km.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Offentlig service

Skola och förskola

Kommunala grundskolorna Sköndalsskolan (F-6) och Sandåkraskolan (F-5) ligger 400 m respektive 600 m från planområdet. Lite längre bort, 800 m från planområdet, ligger den kommunala Skönstaholmsskolan (F-6).

Det finns många förskolor i närheten och i direkt anslutning till planområdet. Förskolan Lagunen ligger precis intill planområdet och kan nås via gångväg utan att behöva korsa bilväg. Förskolan Växthuset ligger på andra sidan Sköndalsvägen i centrumbyggnaden. Förskolorna Solbacken och Färgkullan ligger 250 m bort från planområdet.

Vårdcentral finns i Sköndals centrum vid korsningen Sköndalsvägen/Bengt Bagares gränd som ligger mindre än 100 m bort.

Planområdets läge precis vid Sköndals centrum medger kort avstånd till livsmedelsaffärer, många butiker och serviceställen, kaféer och restauranger

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Via Sköndalsvägen kan fotgängare och cyklister ta sig till Nynäsvägen som leder mot centrala Stockholm samt till Farsta centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger intill Sköndals centrum där det finns en busshållsplats från vilken man kan ta sig till Gullmarsplan, Skarpnäck, Hökarängen och Farsta.

Gatunät och biltrafik

Området angörs via Sköndalsvägen.

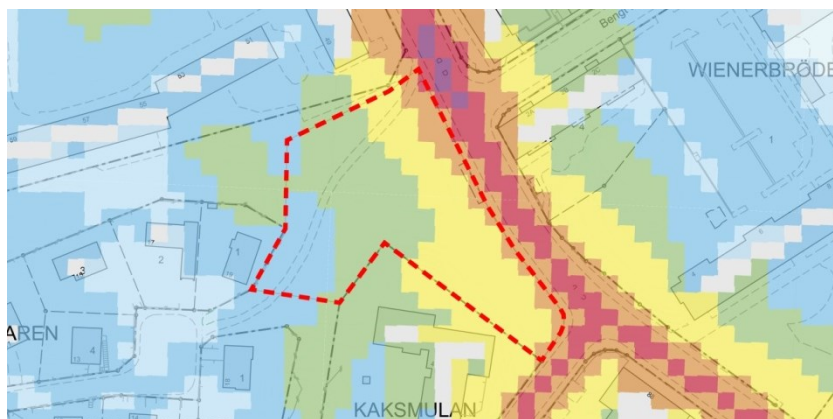
Sköndalsvägen som passerar Sköndals centrum ansluter både till Nynäsvägen (väg 73) och Örbyleden (väg 229). Båda ansluter i sin tur till bl.a. Södra länken och Huddingevägen.

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

Störningar och risker

Buller

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Sköndalsvägen samt ljud från lekande barn.



Miljöförvaltningens bullerkartering med planområdet utmärkt med röd linje. Gula, orangea och röda fält visar bullervärden som ligger över riktnivåvärdet på 55 dB(A). För bostäder under 35 kvm gäller högsta riktnivåvärdet 60 dB(A).

Enligt miljöförvaltningens bullerkartering överskrids riktvärdet 55 dB(A) längs med Sköndalsvägen med 5-10 dB(A). Vid byggnation av lägenheter på max 35 kvm gäller högsta riktvärdet 60 dB(A) och då överskrids det som mest med 5 dB(A).

Förorenad mark

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om markföroreningar på platsen.

Luft

Miljöförvaltningen har bedömt att föreslagen byggnation på platsen inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids inom planområdet.

Planförslag

Planområdet ligger mellan olika byggnadsstrukturer som varierar i höjd, form och färg. I samband med den generella förtätningen av Sköndalsvägen mot ett tydligare gaturum föreslås en byggnadsvolym som länkar samman dessa olikartade bebyggelsestrukturer.



Illustrationsplan. Visar den nya bebyggelsens placering samt hur dess närområde föreslås utformas. Bild: Vera Arkitekter

Ny bebyggelse

Volymen

Den föreslagna byggnaden är fem våningar hög där lamellen följer Sköndalsvägens svaga krökning mot centrum för att sedan vika av i en serie fasetter längst gångstigen mot Katalanvägen. Där byggnaden viker av från Sköndalsvägen, i fonden av Bengt Bagares gränd, bildas en triangulär torgyta som utgör entrétorg till bostadshuset. En centrumlokal och ett uppglasat cykelrum flankerar entrén. Lägenheterna nås från loftgångar som är vända mot innergården, varpå utvändiga lägenhetsförråd bildar privata nischer kring ytterdörrarna. På olika ställen kragar loftgången ut i gemensamma balkonger som ett komplement till vistelseytorna på marken. Mitt på gatufasaden förläggs också en öppen portik som etablerar kontakt mellan gårdens grönska och gaturummet.



Fasad mot Sköndalsvägen, visar på tydlig uppdelning mellan sockel, mitt och tak samt att volymen är knäckt på tre ställen. Bild: Vera Arkitekter.



Fasad mot innergården, visar loftgångarna samt portiken som leder ut mot Sköndalsvägen. Bild: Vera Arkitekter.

Fasader

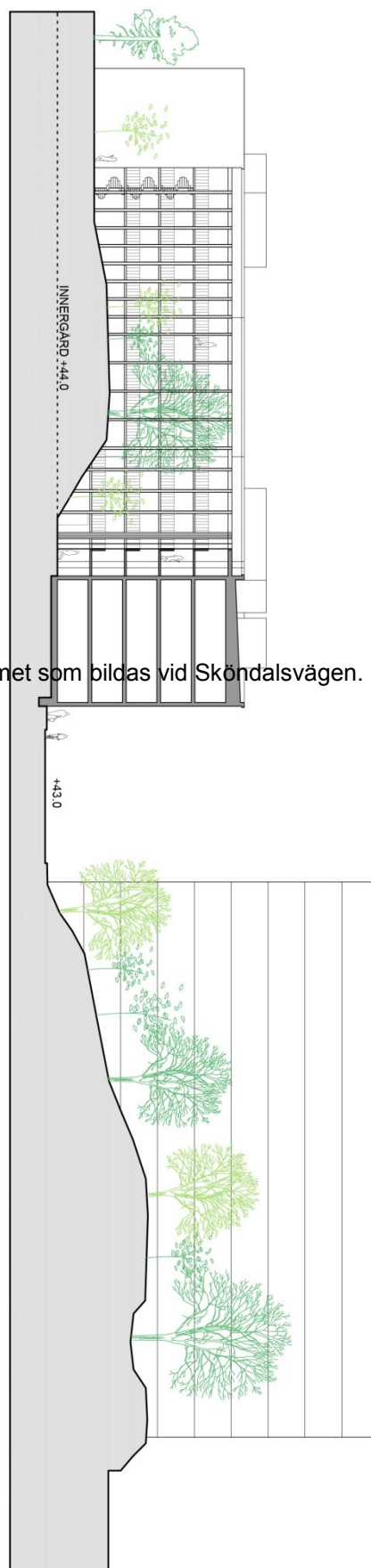
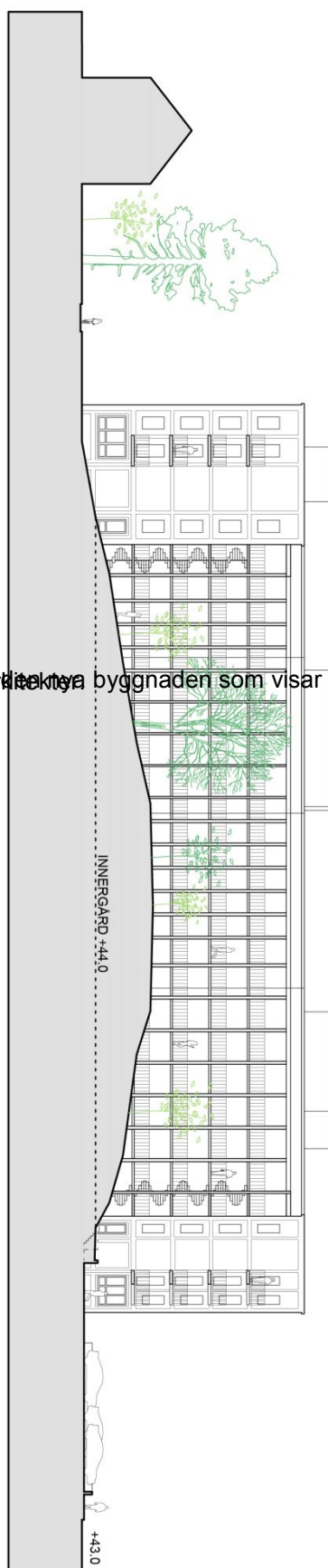
Gatufasaderna är utformade betongelement där skarvarna döljs av ett finmaskigt ramverk av lisener och väggfält i en markerad relief. Det försänkta ramverket utgörs av en varmt vitgrå betong

och väggfälten avfärgas i en blekgul nyans som väl ansluter till de gula kulörerna i grannkvarteren Veteskorpan och Dopfunten. Fönster, franska fönster och balkonger med metallräcken placeras mitt i varje väggfält och bildar en klassisk fasadordning med en detaljrik variation. Sockelvåningen har en djupare betongrelief som ramar in stora fönster-, entré- och butikspartier av mörkbetsat trä.



Vy från norr där centrumanläggningen är närmast i förgrunden. Visar på hur de olika byggnadernas höjder och färger samspelar i den föreslagna byggnaden samt entréfasaden som vänder sig mot Sköndals centrum. Bild: Vera Arkitekter.

Mot gårdssidan dominerar loftgångarna som bärs av betongpelare och avslutas med en spiraltrappa i vardera änden. Kring lägenheternas entrénischer målas betongen i en ärggrön nyans som harmonierar med förskolans gröna fasad. Den gröna kulören förmedlar gårdsrummet med gatan genom att föras ut i entré och portik.



anden omfattas Bild: Vera Arkitekterna byggnaden som visar på det nya gaturummet som bildas vid Sköndalsvägen. Bild: Vera Arkitekt

Gestaltning

Fyra viktiga punkter för gestaltningen är: att sockelvåningen ska ha ett eget uttryck gentemot resten av byggnaden; att fasadmaterialet ska ha en tydlig reliefverkan där elementskarvar inarbetas; att portiken som leder in på innergården från Sköndalsvägen ska vara tydligt markerad; samt att entrétorget ska utformas som en plats för både boende och förbipasserande. Detta för att ge ett öppet uttryck och tillföra den kvalitet som krävs av byggnadens framstående placering i stadsrummet.

Torget

Entrétorget med byggnadens torgfasad är vända mot Sköndals centrum för att skapa en koppling till det offentliga rummet. Torget bjuder in till vistelse för både boende i den nya byggnaden samt förbipasserande. Torgfasaden har en öppen inbjudande sockel med plats för en centrumlokal. Torget rymmer också en upphöjd plantering, sopnedkast med behållare under mark samt sittmöjligheter i bänkar längs fasad och i trappningar mot parkrummet i väster.



Vy från kullen där förskolan Lagunen ligger. Visar innergården med dess entrélösningar. Bild: Vera Arkitekter.

Anpassning till terrängen

Byggnaden förhåller sig till den kuperade terrängen genom att omfamna den trädbevuxna kullen vilket bildar ett södervänt gårdsrum mot den befintliga förskolan. Gården är upphöjd en meter från gatan för att ge bottenvåningens lägenheter distans från trottoaren och byggnaden en hög, stadsmässig sockelvåning. Genom att alla lägenheter nås från gårdssidan via loftgångar skapas ett aktivt gårdsrum.

Gångvägen mellan Katalanvägen och Sköndalsvägen får en ny dragningskraft men kommer fortsätta vara en gen för att koppla ihop villaområdet med Sköndals centrum.

Cykel- och bilparkering

Cykelparkering finns både på innergården och i cykelrum vänt mot entrétorget. Bilparkering finns i södra delen av planområdet med 5 parkeringsplatser. En parkeringsplats för rörelsehindrade finns på entrétorget.



Vy från Katalanvägen som visar den nya byggnadens förhållande till gångvägen som knyter villaområdet till Sköndals centrum. Bild: Vera Arkitekter.



Vy från sydväst som visar den nya byggnadens förhållande till Sköndalsvägen och den högre bebyggelsen.
Bild: Vera Arkitekter.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse allmänt

Plankartan reglerar läge och höjd för tillkommande bebyggelse. Nedan redovisas markens och byggnadens särskilda gestaltungsprinciper.

Utformning av byggnad

De nya byggnaderna ska ha en tydlig uppbyggnad med bottenvåning, fasad och tak. Byggnadsdelar och detaljer skall vara väl lösta och integrerade i helheten samt utföras med en hög arkitektonisk kvalitet och helhetsupplevelse.

Byggnadernas placering ska anpassas till de föreliggande förhållandena på platsen. Lamellen får en framskjuten plats i stadsdelen, precis vid Sköndals centrum, och får av sin placering stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet. Det är mycket viktigt att gestaltningen ges en dignitet som motsvarar detta.

Utformning av tak

Takfoten ska vara tydligt markerad gentemot fasaderna. Utskjutande teknikutrymmen ska vara av samma material och kulör som taket.

Utformning av gatufasader

Fasad mot gata ska i huvudsak utföras med reliefverkan som bildar en rutnätssuppdelning kring varje fönster, franskt fönster och balkong. Alla rutor har samma ljusgula kulör med en ram i ljusgrå betong. Sockelvåningen ska avvika kulörmässigt gentemot övrig fasad, se mer nedan under avsnittet *Utformning av bottenvåning*. För fasad mot innergården, se mer nedan under avsnittet *Loftgång*.

Loftgång

Loftgångarna ska ha utskjutande balkonger som kompletterar det gemensamma vistelserummet på innergården, dessa ska placeras omlott och på varje våningsplan. Räckena på loftgångarna ska vara av genomsiktliga pinnräcken där fästbeslagen ska vara dolda av en list i samma bredd som betongplattan. Förråden vid varje lägenhets ytterdörr ska ha en avvikande kulör gentemot resten av innergårdsfasaden.

Utformning av bottenvåning

Gestaltningen av bottenvåningen mot entrétorget är av betydelse för hur stadsrummet upplevs. Det är ett offentligt läge och ska gestaltas som sådant och ska skilja ut sig mot övriga byggnadens bostadsgestaltning. Extra viktigt är att entrén ska ge ett öppet intryck som ska verka trygghetsskapande, även i de fall bostadskomplement (som cykelrum eller liknande) vetter ut mot entrétorget. Bottenvåningens relief ska vara kraftigt markerad kring fönsterna och ha en kulör som avviker mot den övriga fasaden. En portik ska koppla Sköndalsvägens gaturum med byggnadens innergård.

Bottenvåningen får ej vara förhöjd mot Sköndalsvägen (dvs. bjälklag/färdigt golv får inte ligga högre än marken utanför).

Omgivande miljö, park, gaturum

Utformningen har som ambition att länka samman det nya med det befintliga och ska ta fasta på Sköndals karaktär vad gäller material och mötet mellan hus och natur. Torget vid entrén ska ha en öppen utformning för att kunna användas av både boende i den nya byggnaden och förbipasserande. Slänten upp mot förskolan Lagunen samt dess träd ska bevaras i möjliga mån där inga skapa skärningar i berget får uppstå mot planförslagets innergård.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet kvarstår med samma funktion som idag men kan flyttas något. Cykelparkering anordnas både inomhus och utomhus med 1,5 cykelparkeringar/lägenhet.

Gatunät

Gatunätets struktur påverkas inte av planen.

Biltrafik

Den nya bebyggelsen angörs främst från Dalbobranten men även Sköndalsvägen. När det kommer till parkeringstalet har det fastställts enligt budgetbeslut i staden 2015 att student- och ungdomsbostäder behöver endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Ett riktvärde som förordas är att det ska vara 5 % av alla parkeringar i en anläggning ska avvaras, enligt stadens riktlinjer, Stockholm – en stad för alla, Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö. I detta fall ligger parkeringstalet på ett spann mellan 0,015-0,03 per lägenhet.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden har entré i markplan där det finns hiss. Tillgänglig väg till centrum finns redan idag.

Dagvatten

Stockholms dagvattenpolicy förespråkar LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Planområdet utgörs av berg samt fyllnadsmassor vilket gör att förutsättningarna för naturlig infiltration av dagvatten inom planområdet bedöms vara begränsade.

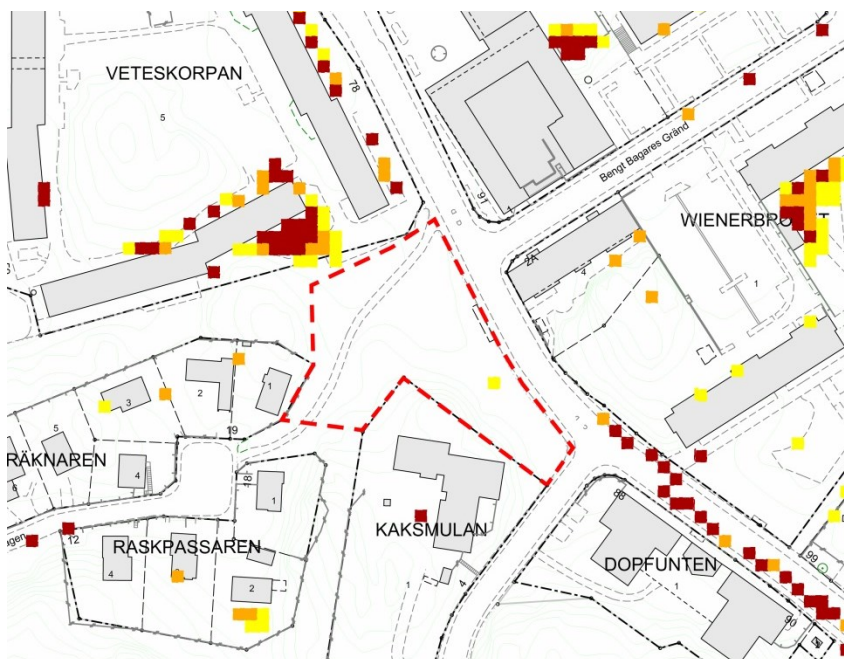
Den planerade byggnationen i planområdet innebär att det sker en förändring av andelen hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen. En ökad belastning på dagens dagvattensystem kan leda till bräddning av obehandlat spill- och dagvatten. Det är ur det perspektivet viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkering tas omhand inom kvartersområdet så långt det är möjligt.

Den föreslagna åtgärden är ett makadammagasin med en reningsvolym på cirka 55 kbm som renar och fördröjer dagvattnet så att flödet halveras jämfört med dagens förhållanden, och där ges möjlighet till infiltration av dagvattnet. Dagvatten från

planområdets takytor, gångvägar, parkeringar och uteplatser leds till makadammagasinet.



Principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagen dagvattenhantering. Streckad yta visar ungefärlig placering av föreslaget makadammagasin dit dagvatten från planområdets hårdgjorda ytor leds. Bild: Geosigma.



Skyfallskarta som visar sannolika punkter där vatten ansamlas. Sannolikheten är högst i de röda punkterna. Planområde utmarkerat med röd linje.

Det finns inga platser inom planområdet som förväntas skapa problem vid extremregn. Höjsättningen av planområdet utförs så att inte vattenansamlingar bildas mot eller i närheten av byggnader, och så att instängda lågpunkter inte uppstår.

Buller

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbete i januari 2016. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216).

De planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Sköndalsvägen samt ljud från lekande barn. Vid fasaderna mot vägen blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Drygt en tredjedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.



Karta ur bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå för den planerade bebyggelsen. Brunt: 51-55 dB(A). Gult: 56-60 dB(A). Rött: 61-65 dB(A). Bild: Åkerlöf Hallin Akustik.

Teknisk försörjning

El/Tele/Energi

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Det tillkommande bostadshuset ansluts till befintliga ledningar i respektive gata.

Planområdet ansluts till det befintliga el- och telenätet.

Fjärrvärme finns i området och de tillkommande bostäderna kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer 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.

En befintlig återvinningsstation som idag ligger inom planområdet flyttas närmare Sköndals centrum.

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 studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmark ianspråk tas för byggnation.

Möjligheten att minimera intrång samt bevarande av befintliga träd och undervegetation ska studeras i det fortsatta arbetet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Drevviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Drevviken eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Sköndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Saltsjön (ytvattenförekomsten Strömmen) via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Förslaget förändrar stadsbilden lokalt.

Invid Sköndals centrum föreslås en lamell som omfamnar den idag kuperade terrängen vid förskolan Lagunen. Förslaget bildar en ny fasad mot centrumet samt Sköndalsvägen som bidrar med en större stadsmässighet. Föreslagen lamell förhåller sig till befintlig bebyggelse och terräng på platsen samtidigt som utformningen är samtida och bildar därmed en ny årsring i Sköndal. Förslaget stärker gaturummet ytterligare och tillkommande entrétorg bidrar till ökad upplevd trygghet. Förslaget bedöms därför ge positiva konsekvenser för gatumiljön och stadsbilden.

Ljusförhållanden

Den föreslagna byggnationen har goda ljusförhållanden för samtliga lägenheter där ingen ligger i ett uteslutande norrläge. Uteplatsen på gården har främst syd och sydvästligt läge och detsamma gäller för de utskjutande partierna från loftgångarna. Balkonger som är direkt kopplade till lägenheter har alla bra ljusförhållanden. Nybyggnationen kommer inte skuggas av den befintliga bebyggelsen men kan påverkas av den skogsbeklädda norrslutningen söder om planområdet.

Den närmaste bebyggelsen ligger norr och väst om planområdet och kommer att påverkas av skuggverkan främst under förmiddagen respektive eftermiddagen. Förskolan kommer inte påverkas.

Tidplan

Plansamråd	29 nov 2016 – 17 jan 2017
Granskning	Kvartal 1 2017
Antagande	Kvartal 3 2017

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

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta överenskommelse om exploatering som krävs för att genomföra planen. Ansvarar även för flytt av parkväg och belysning.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från exploateringskontoret.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför de återställningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen kommer att antas. Det upprättas genom stadens försorg.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintliga detaljplaner pl 3648 och pl 7832 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sköndal 2:1 som ägs av Stockholms kommun. Den nya fastigheten kommer upplåtas med tomträtt för hyresrätter till Stena Fastigheter Öst AB.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på stadens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostadsändamål ska utgöra en fastighet som bildas genom avstyckning. Fastigheten Sköndal 2:1 ska avstå mark till nya fastigheten.



Rött område illustrerar område som övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts som u-område. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Byggaktören står för exploateringskostnaderna inom detaljplaneområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras genom överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med staden. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och staden.

Fjärrvärme

Befintlig fjärrvärmeledning kommer att flyttas på stadens initiativ och bekostnad.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttar.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på stadens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten. Anslutning sker till befintliga ledningar. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten ska i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme på byggaktörens initiativ och bekostnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.