

**Handläggare**  
Nina Lindberg  
Telefon: 08-50818237

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2024-11-21

## Detaljplan för del av fastigheten Wienerbrödet 1 m. fl. (Sköndals centrum) i Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för del av kvarteret Wienerbrödet 1 m. fl. (Sköndals centrum) i Sköndal.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för del av Wienerbrödet 1 m. fl, i Sköndal. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Sköndals centrum med bostäder, verksamhetslokaler, en förskola, två transformatorstationer, ett mobilitetshus samt att möjliggöra en upprustning av befintliga gator.

Förvaltningen är sammantaget positiv till ett tillskott av bostäder och lokaler i Sköndals centrum. Liksom till att Sköndalsvägen breddas så att buss kan trafikera hela vägen och att den kompletteras med en cykelbana. Att en stor del av de tillkommande husen placeras på ytor som i dagsläget är stora markparkeringsområden är ett ansvarsfullt användande av marken.

Förvaltningen är kritisk till att en bergknalle med högt naturvärde längs Sköndalsvägen föreslås bebyggas. Förutom den mark som bebyggs riskerar kvarvarande naturmark att påverkas negativt. Även där naturmark med höga naturvärden inom kvartersmark planeras att bebyggas kommer omkringliggande naturmark att påverkas negativt.

### Bakgrund

I Stockholms stads översiktsplan från 2018 är Sköndals centrum markerat som ett område som kan kompletteras med bostäder och service. Sköndalsvägen illustreras som en stadsgata av lokal

karaktär och Sköndals centrum som ett lokalt centrum. Strategiska samband ska koppla Sköndal till omgivande stadsdelar; Skarpnäck och Farsta.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2021 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Wienerbrödet 1 m. fl, i Sköndal. I samband med planarbetet tecknades ett föravtal mellan exploateringskontoret och Stena Fastigheter Stockholm AB.

Den 26 januari 2023 beslutade stadsbyggnadskontoret om delning av detaljplanen innan samråd så att den del som omfattar Sandåkraskolan med omgivning behandlas i en separat detaljplan med diarienummer 2021-02549.

Exploateringsnämnden beslutade den 8 juni 2023 om markanvisning för del av fastigheten Sköndal 2:1 till Stena Fastigheter Stockholm AB för cirka 50 lägenheter i bostadsrätt.

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat förslaget på detaljplan till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 4 november men har efter begäran förlängt svarstiden till 2 december så att stadsdelsnämnden hinner behandla remissen.

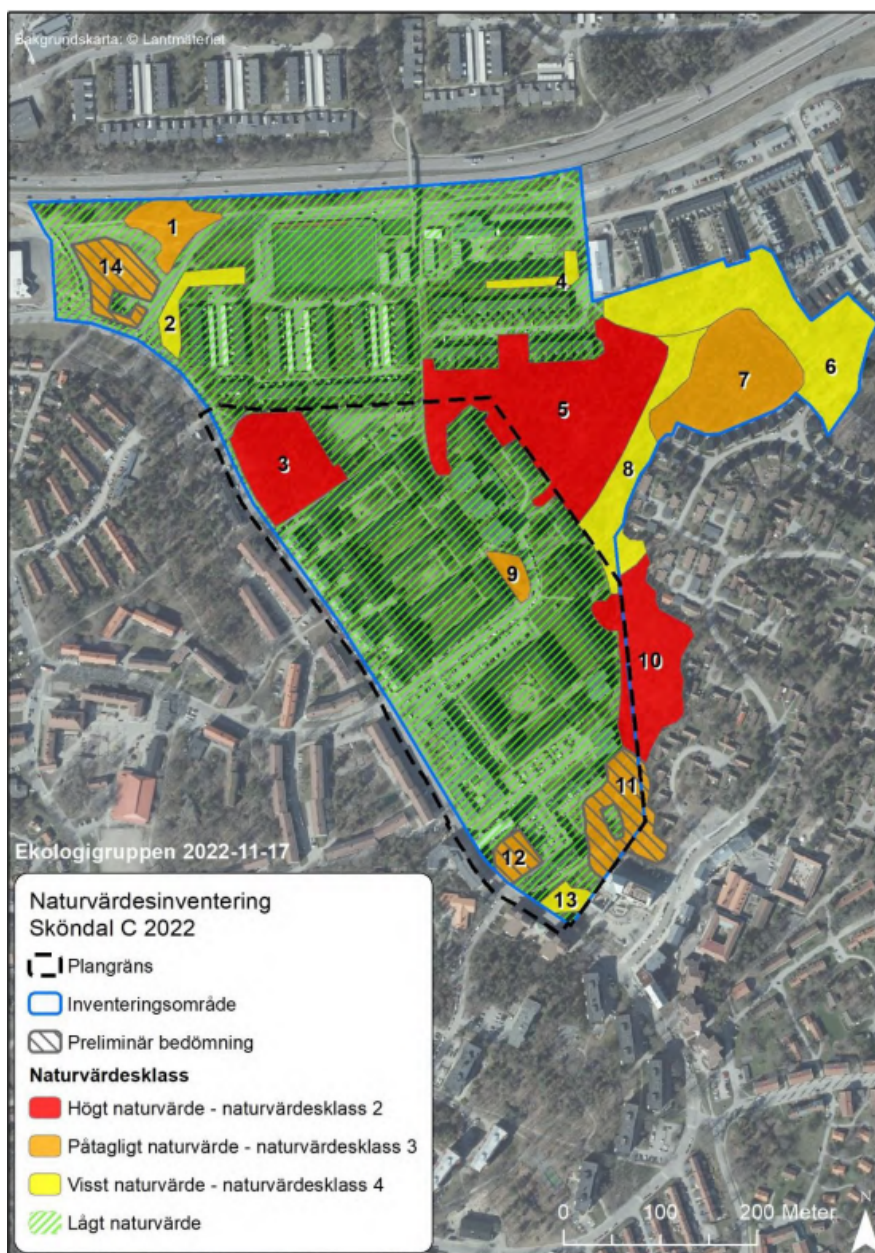
### **Remissen i sammanfattning**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av Sköndals centrum med bostäder, verksamhetslokaler, en förskola, två transformatorstationer, ett mobilitetshus samt att möjliggöra en upprustning av befintliga gator.



## Området idag

Stora delar av planområdet är hårdgjort med vägar, bebyggelse och annan infrastruktur men omfattar även mark med höga naturvärden, påtagligt naturvärde och visst naturvärde. I den norra delen av planområdet, längs med Sköndalsvägen finns flera skyddsvärda träd. Längs Bagarfruvägen finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet, dessa bedöms dock inte ha några högre naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.



Karta från Naturmiljöutredning med NVI av Ekologigruppen

Inom området finns ett antal lågpunkter som översvämmas vid kraftiga regn. Enligt underlag från Stockholm vatten och avfall från 2022 finns det inga rapporterade källaröversvämningar inom planområdet. Dagvatten från mindre gårdsbyggnader leds ut på

närliggande gräsmattor medan dagvatten från tak och övriga hårdgjorda ytor leds direkt till ledningssystemet.

#### Befintlig bebyggelse och service

Planområdet innefattar och omges av blandad bebyggelse med många årsringar. Stadsbilden präglas av 1950-talets topografiskt anpassade stadsplan och bebyggelse med sparad naturmark, 1960-talets mer rationellt utformade stadsplan med stora ytor för markparkering och gräsplaner, samt de förtätningsprojekt som genomförts i området sedan 1990-talet.

Kvarteren från 60-talet är halvslutna med friliggande enhetliga lamellhus i tegel med bilfria stora gröna bostadsgårdar.

Kvarterensmarken upplevs öppen och tillgänglig för besökare, med flytande gräns mot allmän plats. Området karakteriseras av stora parkeringsytor, bostadsgårdar samt park och naturmark däremellan.

Längs Sköndalsvägen ligger centrumanläggningen i en tvåvåningsbyggnad och en kiosk i en våning med fasader av rött tegel. Centrumanläggningen och kvarteret söder därom,

Wienerbrödet 1, klassas av Stadsmuseet som ”Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt” (grön klass). Övrig bebyggelse har den lägre, gula, klassningen.

De närmaste grundskolorna Sköndalsskolan och Sandåkraskolan (för årskurs F-6) ligger cirka 200 meter från planområdet. Inom planområdet finns tre förskolor. En öppen förskola och en parklek finns i direkt anslutning till planområdet. I Sköndals centrum finns vårdcentral och bibliotek samt kommersiell service så som livsmedelsbutik, restauranger, frisör och apotek.

#### Gator och trafik och parkering

Sköndalsvägen är den sammanhållande huvudgatan genom Sköndal och passerar och ansluter till Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd. Hastighetsbegränsningen varierar mellan 30-50 km/h och körbanorna kantas av gatuparkering och trottoarer på båda sidor.

Sköndalsvägen fyller en viktig funktion som huvudgata och trafikeras med busstrafik mot Gullmarsplan och mellan Farsta strand och Skarpnäck. Trafikflöden i Nuläge 2024 visar att på Sköndalsvägen uppgår trafiken till 5500 fordon per dygn. Trafiken antas öka när Stora Sköndal byggs ut<sup>1</sup>. Sköndalsvägen är utpekad som huvudcykelstråk i stadens cykelplan men har varken cykelbanor eller cykelfält, utan cyklister behöver till stor del dela

---

<sup>1</sup> Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med markägaren Stora Sköndal Framtidsutveckling AB upprättat ett program för Stora Sköndal. Området ska utvecklas till en blandstad med 4 500–6 000 bostäder, nya verksamheter med ytterligare 1 000–2 000 arbetsplatser och service.

vägbanan med motorfordon. Smala gångbanor finns utmed respektive sida av gatan.

Delar av Sköndalsvägen trafikeras av bussar i båda riktningarna. Området ligger i nära anslutning till busshållplatser i Sköndals Centrum och Norra Sköndal som är en viktig kollektivtrafikknutpunkt med flera avgångar till centrala Stockholm och övriga söderort. Parkering i området sker på kvartersmark i stora markparkeringar och på gatumark.

#### Störningar och risker

Undersökningar om markföroreningar har utförts för planområdet och påvisar förhöjda halter av metaller i fem provpunkter. Provtagning av berg på en plats utifrån sulfidinhåll påvisade förhöjda sulfidhalter i berggrunden. Slutsatsen utifrån befintligt underlag är att fyllningsjorden bör betraktas som förorenad vilket innebär att schaktarbeten ska föregås av en saneringsanmälan (§ 28 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Bullerkällor som påverkar området är framförallt vägtrafik på Sköndalsvägen och i norra delen påverkas planområdet även av vägtrafik på Tyresövägen

## Planförslaget



*Illustrationsplan: befintlig bebyggelse vit och föreslagen bebyggelse rosa. Bild: Land Arkitektur*

Detaljplanen möjliggör för cirka 400 nya bostadslägenheter som avses upplåtas som både hyresrätter och bostadsrätter. Planförslaget inrymmer 12 fristående flerbostadshus, en påbyggnad med bostäder på centrumbyggnaden, ett mobilitetshus i fem våningar, en fristående förskola med fyra avdelningar, lokaler för handel och två transformatorstationer.



*Volymen inom området. Ny bebyggelse i form av flerbostadshus visas i mörkrött, påbyggnaden av centrumbyggnaden i brunt, mobilitetshuset i grönt och förskolebyggnaden i rosa. Bild: FOJAB*

### Ny bebyggelse

Stadsdelens siluett kompletteras med en ny årsring som karakteriseras av lameller med indragna takvåningar. Den nya bebyggelsen ansluter till den befintliga bebyggelsens skala men tillåts höja sig över denna med ett nytt taklandskap. Den nya årsringen karakteriseras av flerbostadshuset som placeras direkt mot gatan utan förgårdsmark för att skapa en urban tät miljö. Skalan är tre till fem våningar plus en indragen vindsvåning i avvikande material och gestaltning vilket håller ner byggnadsskalan och ger en takutformning som markerar årsringens egenart.

Undantaget är Sköndals torn, höghuset vid torget, som föreslås bli 15–17 våningar. En fristående förskola i en låg skala kontrasterar mot skivhusen och anpassas i sin form till tre befintliga ekar som tillsammans med en platsbildning markerar entrén till den framtida park som föreslås inom programmet för Stora Sköndal.

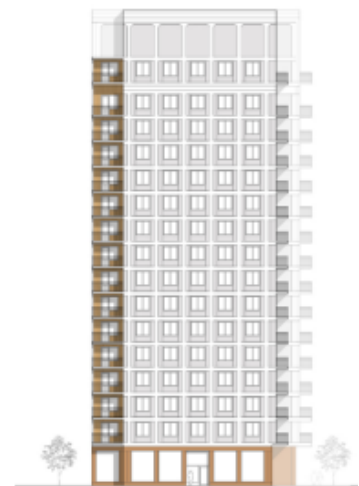


*Fotomontage: flygvy från sydväst över planområdet med föreslagen bebyggelse i vitt och dess omgivning. Bild: FOJAB*



*Fotomontage: flygvy från nordväst över planområdet med föreslagen bebyggelse i vitt och dess omgivning. Bild: FOJAB*





*Det föreslagna Sköndals torn invid centrumanläggningen. Bilden till höger visar fasaden mot Bagarfruvägen. Bild: FOJAB*

Den befintliga centrumbyggnaden, en två våningar hög byggnad, underordnar sig kringliggande bebyggelse som har en högre skala. Tornet avser att förbättra orienterbarheten mot centrum. Placeringen av tornet anges vara gynnsamt då det inte skuggar torget samtidigt som det ligger vid det som i framtiden, när Bagarfruvägen förlängts mot Stora Sköndal i öster, kan bli en viktig korsning mellan två huvudstråk i ett mer sammanhängande gatunät.

#### Gator, trafik och parkering

Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet bibehålls men ses över och utvecklas med bredare gångbanor, cykelbana och trädplanteringar. Fotgängares framkomlighet och trafiksäkerhet prioriteras när gatusektioner kompletteras. Närheten till kollektivtrafik och cykelstråk ger förutsättningar för att prioritera hållbara färdsätt. För att det ska vara möjligt med busstrafik längs hela Sköndalsvägen möjliggörs i planförslaget att körbanan breddas till minst 6,5 meter. Detta genom visst intrång på fastighetsmark samt att gatuparkering längs Sköndalsvägen tas bort. Längs Sköndalsvägen planeras det för ett nytt huvudstråk för cykel. Ombyggnation av gatan ska ske i flera etapper.

Nya parkeringsanläggningar på kvartersmark kommer att tillkomma i form av ett underjordiskt garage och ett mobilitetshus. En stor del av parkeringsplatserna samlas i det planerade mobilitetshuset vilket leder till längre gångavstånd till bilparkering jämfört med idag. I planförslaget har kortare avstånd till kollektivtrafik och cykelfrämjande åtgärder premierats i kombination med högre kostnader för parkeringsplatser, i syfte att främja mer hållbara resor.

För den tillkommande bebyggelsen beräknas 942 cykelplatser behövas. De tillgodoses främst i cykelförråd samt i mindre utsträckning i markparkering. För befintliga boende görs inga förändringar av tillgången till cykelparkering.

#### Park- och naturmark

Inom detaljplanens gränser påverkas relativt små ytor av park- och naturmark då planen till allra största del omfattar fastighets- och gatumark. I norra delen av planområdet, längs med Sköndalsvägen, föreslås ett stycke naturmark med högt naturvärde övergå till fastighetsmark. I anslutning till parkleken Semailan föreslås ett stycke fastighetsmark övergå till park samt en mindre yta parkmark övergå till fastighetsmark. I planbeskrivningen redogörs dock för flera åtgärder på mark som redan i dagsläget är planlagt som parkmark.

De mest påtagliga förändringarna är att bergknallen med sina höga naturvärden längs Sköndalsvägen delvis uttraderas samt att Semailans parklek får ett tillskott om cirka 1100 kvadratmeter. Därutöver förstärks parkstråket genom området och flera mindre platsbildningar anläggs längs stråket.

Planförslaget innebär också att ny bebyggelse planeras inom kvartersmark som i dag är planlagt som ”prick-mark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. En del av bebyggelsen som föreslås placeras på mark som idag är markparkering men en betydande del är natur eller gårds-/parkmiljö.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för ekonomi och HR.

#### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Den 10 oktober hölls ett mycket välbesökt samrådsmöte på Sköndalsgården i Sköndals centrum. Många av besökarna hade frågor och synpunkter kring omfattningen och utformningen av den planerade bebyggelsen samt vad som uppfattas som brist på parkeringsplatser.

Förvaltningen är sammantaget positiv till ett tillskott av bostäder och lokaler i Sköndals centrum. Att en stor del av de tillkommande husen placeras på ytor som i dagsläget är stora markparkeringar är ett ansvarsfullt användande av marken. Övrig bebyggelse inom kvartersmark placeras på bostadsgårdar och natur- och parkanläggningar vilket innebär en påtaglig förändring av närmiljön för många boende.

## Park och naturmark

Förvaltningen är kritisk till att naturmarken, bergknallen, med högt naturvärde längs Sköndalsvägen föreslås bebyggas.

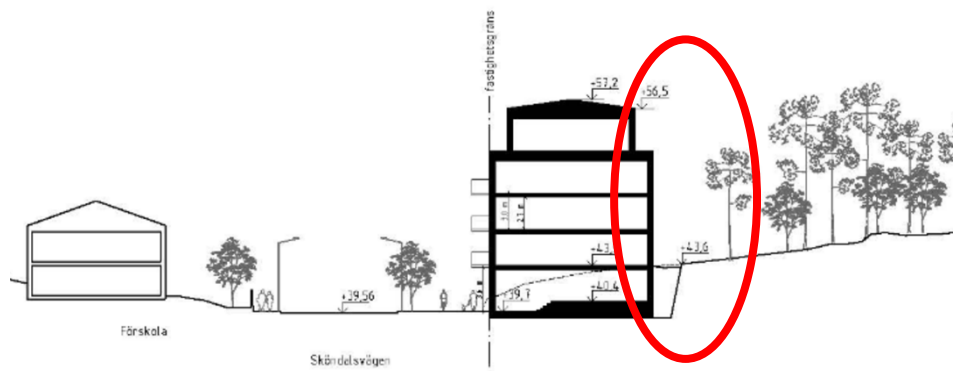


*De föreslagna husen på mark med höga naturvärden längs Sköndalsvägen. Bild: FOJAB*



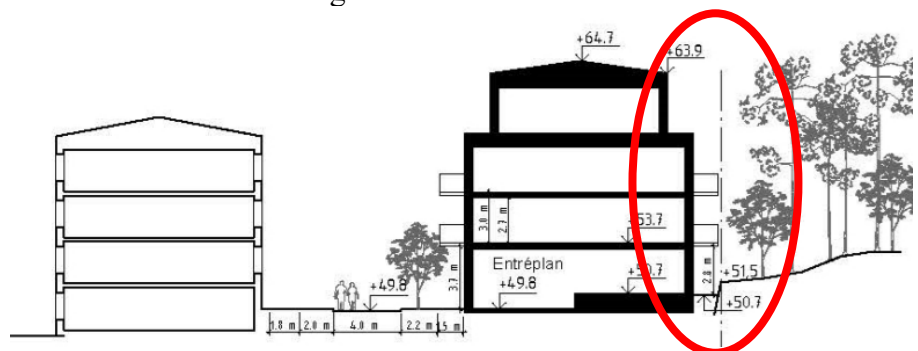
*Vy från nästan samma vinkel som förslagsbilden ovan, augusti 2024. Bild från Google maps*

Husen planeras utan förgårdsmark eller gårdsyta för att ta så lite mark som möjligt i anspråk. Det finns en ambition att spara vegetation nära husen men förvaltningens erfarenhet är att betydligt större ytor påverkas kraftigt vid byggnation. Träden som lämnas får helt förändrade förhållanden när markförhållanden förändras så pass mycket. Det innebär ofta att man inom några år behöver fälla träd då de skadats eller dött som en följd av byggnationen.



Sektion som visar de förslagna husen intill Sköndalsvägen, i höjd med befintliga förskolan Kakburken. Bild FOJAB. Den röda markeringen är tillagd till bilden och pekar på den problematiska hanteringen av marknivåerna invid den mark som avses sparas.

Samma problematik kan förväntas i kvarteret Rosenbrödet där föreslagen bebyggelse placeras så nära fastighetsgränsen att betydande påverkan kan förväntas på naturmarken med högt naturvärde öster om fastigheten.



Sektion genom kvarteret Rosenbrödet, befintliga huset i vitt, föreslaget hus i svart. Bild SWMS arkitektur. Den röda markeringen är tillagd till bilden och pekar på den problematiska hanteringen av marknivåerna invid den mark som avses bevaras.

Förvaltningen ställer sig samtidigt positiv till förslaget att överföra ca 1100 kvadratmeter fastighetsmark till parkmark och därmed utöka parkleken Semlan. Även förslagen att tillföra nya lekvärden i parken är av godo. Förvaltningen motsätter sig inte den föreslagna omdaning av lekparken men har redan tidigare i processen påpekat att den flytt av småbarnsleken som föreslås kommer att innebära att delar av den upprustning som nyligen gjorts i parken kommer att gå till spillo. Det innebär att stadsdelen måste kompenseras ekonomiskt för den kvarvarande avskrivningstiden som annars skulle belasta förvaltningens driftbudget.



Plan över föreslagen omdaning och utvidgning av parkleken Semlan. Bild: Land Arkitektur. Den röda pilen har tillförts bilden och visar på den flytt av befintlig och nyligen upprustad yta för småbarnslek som föreslås.

### **Förskola**

Den föreslagna förskolan är avstämd med avdelningen förskola som ser att ett framtida behov i samband med utbyggnaden av Stora Sköndals område.

### **Gator, trafik, parkering och kollektivtrafik**

Förvaltningen ställer sig positiv till omdaning av Sköndalsvägen så att buss kan trafikera hela vägen samt den tillkommande cykelbanan. Positivt är också att parkering i första hand planeras ske i underjordiska garage och i parkeringshus istället för markparkering.

Förvaltningen hade önskat att man i detaljplanen hade undersökt behovet av ett reservat för framtida tunnelbane-entré och eller annan spårbunden kollektivtrafik. Region Stockholm pekar ut Sköndal som en av de stadsdelar som står inför stor expansion där förbättrad kollektivtrafik-försörjning ska utredas.

### **Dagvatten- och skyfallshantering**

Fastigheternas dagvattenhantering ska ske inom egen mark, så kallad lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Då en hel del av grönytorna inom fastigheterna byggs bort ser förvaltningen att lösningar för hur det ska ske behöver redovisas i detaljplanens nästa skede. Detsamma gäller dagvattenhantering för allmän platsmark.

Översvämningsrisken för befintlig bebyggelse beräknas inte öka genom planens genomförande men det vore önskvärt att gårdar och parkmark utformas så att den minskar.

Förvaltningen föreslår att nämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Fredrik Karlsson  
Tillförordnad stadsdelsdirektör  
Farsta stadsdelsförvaltning

Johanna Löfvenius  
Avdelningschef  
Farsta stadsdelsförvaltning

### **Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för del av fastigheten Wienerbrödet 1 m. fl. (Sköndals centrum) i Sköndal

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Karlsson, Tillförordnad stadsdelsdirektör	2024-11-07
Johanna Löfvenius, Avdelningschef	2024-11-05