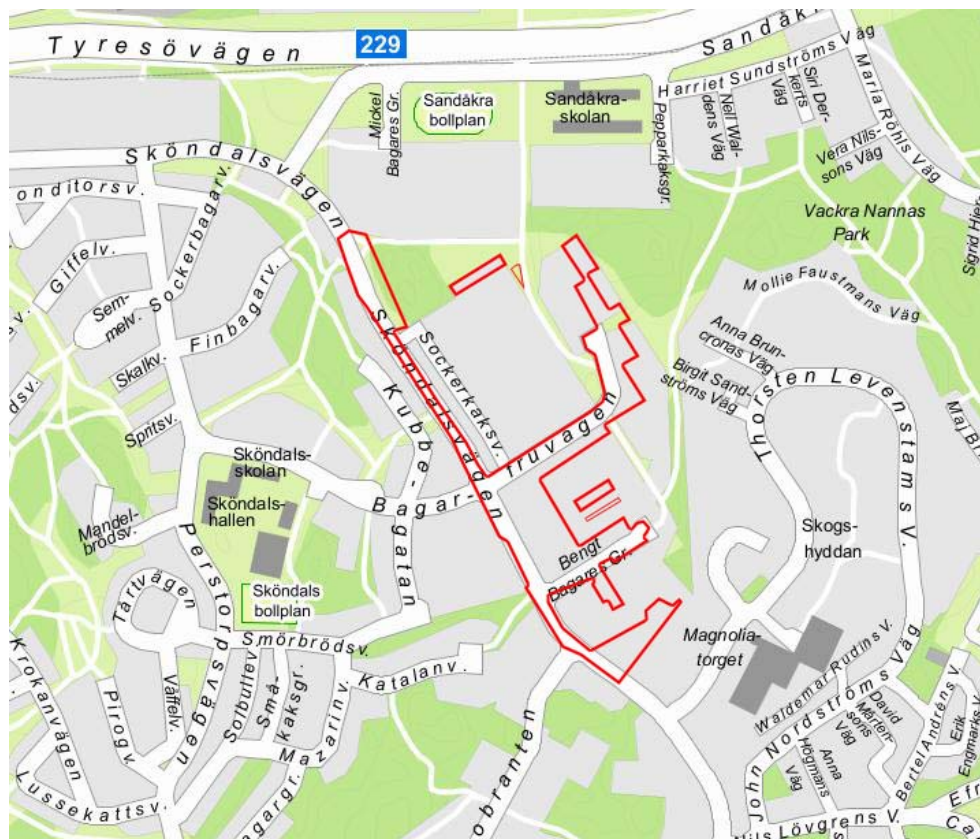




Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Wienerbrödet 1 m.fl. (Sköndals centrum) i stadsdelen Sköndal, S-Dp 2021-02549



Planområde markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av Sköndals centrum med bostäder, verksamhetslokaler, två transformatorstationer, ett mobilitetshus och en förskola. Den nya bebyggelsen skapar en ny årsring i Sköndals centrum och ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden och goda boende- och vistelsemiljöer anpassat till förutsättningarna i området. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en upprustning av Sköndalsvägen, Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd.

Sköndalsvägen föreslås kompletteras med två lamellhus i den norra delen av planområdet, ett högt punkthus som placeras nära centrumbyggnaden och kommer att utgöra en markör för Sköndals centrum samt en fristående förskola med fyra avdelningar i den södra delen av planområdet. Upprustningen av Sköndalsvägen bidrar med förbättrad framkomlighet för kollektivtrafik och ett planerat huvudcykelstråk. Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd föreslås kompletteras med bostäder i form av lamell- och punkthus samt ett mobilitetshus.

De föreslagna bostäderna ligger inom tunnelbanans influensområde och är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Komplettering med ny bebyggelse föreslås längs de befintliga gatorna, i huvudsak på det som idag är markparkeringsplatser. Hållbara färdvägar uppmuntras genom mobilitetsåtgärder, låga parkeringstal och att parkeringen huvudsakligen samlas i ett mobilitetshus.

I samband med föreslagen komplettering sker en översyn av den allmänna platsmarken. Det innefattar insatser längs gator, parkstråk och utveckling av en befintlig parklek.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Samråd enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken

Detaljplanens genomförande förutsätter att ett särskilt skyddsvärt träd tas bort. För att ta bort sådana träd krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6§ i miljöbalken. Staden

förutsätter att samråd om detaljplanen betraktas som samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd:	24 september 2024 – 04 november 2024
Granskning:	januari, 2026
Antagande:	oktober, 2026

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Samråd enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken	2
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	13
Dagvatten	14
Befintlig bebyggelse	14
Stadsbild	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik	19
Störningar och risker	21
Planförslag	23
Arkitektonisk idé	24
Ny bebyggelse	26
Park	41
Gator och trafik	45
Teknisk försörjning	49
Konsekvenser	51
Undersökning om betydande miljöpåverkan	51
Naturmiljö	52
Miljökvalitetsnormer för vatten	53
Stadsbild	53
Kulturhistoriskt värdefull miljö	54
Störningar och risker	56
Ljuförhållanden	60
Social hållbarhet	62
Trygghet och jämställdhet	63
Barnkonsekvenser	63
Föroreningar	64
Trafik och parkering	64
Tidplan	65
Genomförande	66
Organisatoriska frågor	66
Fastighetsrättsliga frågor	67
Ekonomiska frågor	74
Tekniska frågor	75
Genomförandetid	75

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:

- *Dagvattenutredning för allmän plats (Ramboll 2024)*
- *Dagvattenutredning för kvartersmark (COWI 2024)*
- *Mobilitets- och parkeringsutredning (Tyréns 2024)*
- *Trafikutredning (COWI 2024)*
- *Bullerutredning (Magenta Akustik 2024)*
- *PM Sulfidhaltigt bergmaterial (Liljemark Consulting 2022)*
- *PM sulfidhaltigt bergmaterial – Bilaga 1, kartunderlag undersökningsområde (Liljemark Consulting 2022)*
- *PM sulfidhaltigt bergmaterial – Bilaga 2, Analyssammanställning (Liljemark Consulting 2022)*
- *PM Geoteknik (BTB, 2022)*
- *MUR Geoteknik (BTB, 2022)*
- *MUR Geotekniskt laboratorieprotokoll bilagor (MITTA 2022)*
- *Kulturmiljöutredning (Nyréns Arkitektkontor 2022)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys (Eklund Heritage AB 2024)*
- *Dagljusstudie VSC (FOJAB 2024)*
- *Avfallshantering (FOJAB, 2023)*
- *Naturmiljöutredning med NVI (Ekologigruppen 2022)*
- *Fågelinventering (Calluna 2022)*
- *Trädbesiktning avseende tre träd i närheten av Sköndalsvägen 44 (Trädmästarna 2023)*
- *Trädinventering avseende tre träd på fastigheten Wienerbrödet 1 (Trädmästarna 2023)*

Övrigt underlag

- *Kvalitetsprogram för allmän plats (Land Arkitektur 2024)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Roseana De Almeida på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även medverkande från exploateringskontoret ingått. Medverkande byggaktör har varit Stena Fastigheter Öst Ab. Medverkande arkitektkontor har varit FOJAB och SWMS arkitektur.

Planens syfte och huvuddrag

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. Den nya bebyggelsen placeras i huvudsak på befintlig markparkering och ska bidra med stadskvaliteter, arkitektoniska värden och goda boende- och vistelsemiljöer anpassat till förutsättningarna i området.

Planförslaget tillskapar ett nytt huvudcykelsstråk, bidrar med förbättrad framkomlighet för kollektivtrafik och ska möjliggöra en upprustning av Sköndalsvägen, Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd.

En upprustning av befintliga miljöer genom insatser längs gator, parkstråk och utveckling av en befintlig parklek stärker befintlig grön- och rekreationsstruktur vilket uppmuntrar till vistelse och social samvaro. Planområdet ligger invid programområdet för Stora Sköndal och ska bidra till att tydliggöra och stärka kopplingarna mellan Sköndals centrum och den tillkommande bebyggelsen inom programområdet.

I anslutning till den befintliga centrumanläggningen föreslås ett högt hus som ska utgöra en orienteringspunkt i området. Höghuset ska stärka centrumet samtidigt som det markerar korsningen mellan Sköndalsvägen och Bagarfruvägen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Sköndal söder om Tyresövägen och öster om Sköndalsvägen och omfattar cirka 4,6 ha. Samtliga berörda fastigheter och markägoförhållandena redovisas nedan.

- Sköndal 2:1, ägs av Stockholms kommun
- Dalkarlshugget 2, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Rågskorpan 2, ägs av Brf Sköndals Solsida
- Dalkarlshugget 3, ägs av Tyradal 2 mark Ab
- Rosenbrödet 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Smörrutan 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerkransen 3, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerkransen 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerbrödet 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerbrödet 4, ägs av Hsb Brf Wienerbrödet i Stockholm



Ortofoto med planområdet markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen 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.

Program

Det föreslagna planområdet ansluter i öster till Stora Sköndal för vilket ett program som omfattar cirka 4 500 bostäder har tagits fram. I programmet för Stora Sköndal (SBN 2019-05-23 § 15) föreslås en förlängning av Bagarfruvägen med anslutning till en ny väg som kopplar samman Bagarfruvägen och Pepparkaksgränd.

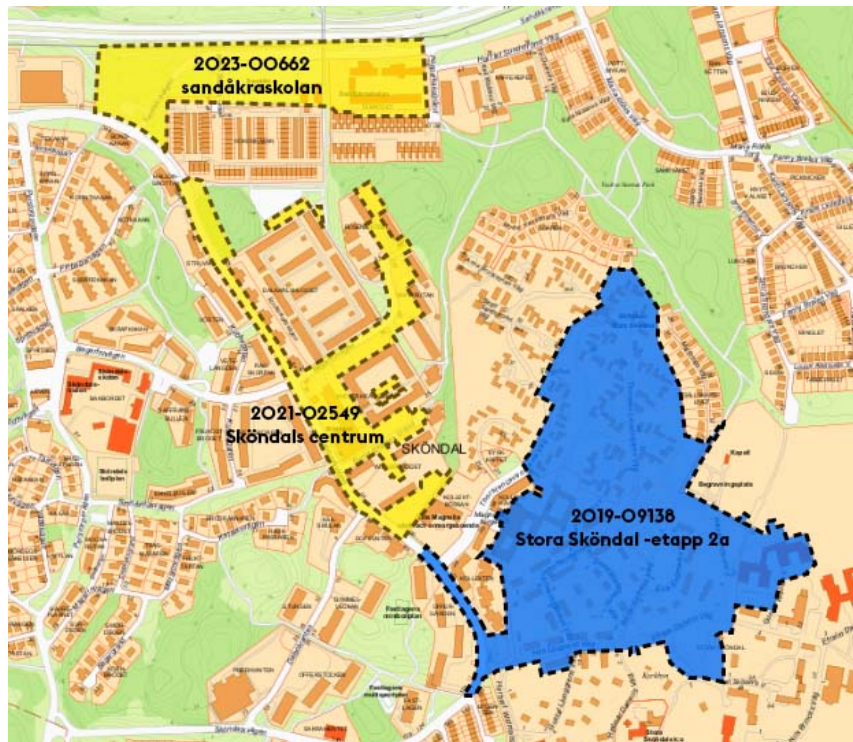
Gällande detaljplaner

Planområdet berör tre gällande detaljplaner: DP 2013-15135-54, Pl 5633A och DP 1999-10049. Marken är reglerad som bostad, park, natur, gata och centrum. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Pågående detaljplaner

I närhet av planområdet finns två pågående detaljplaner:

- Stora Sköndal – etapp 2A (dnr 2019-09138).
- Sandåkraskolan (dnr 2023-00662).



Kartan visar pågående planer.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 maj 2021, § 30, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

I samband med planarbetet har ett föravtal tecknats mellan exploateringskontoret och Stena Fastigheter Stockholm AB.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2023-06-08 om markanvisning inom del av fastigheten Sköndal 2:1 till Stena Fastigheter Stockholm AB för cirka 50 lägenheter i bostadsrätt.

Riksintressen, strandskydd och naturreservat

Planområdet omfattas inte av något riksintresse, strandskydd, naturreservat eller Natura 2000-område.

Stockholmsöverenskommelse

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Förutsättningar

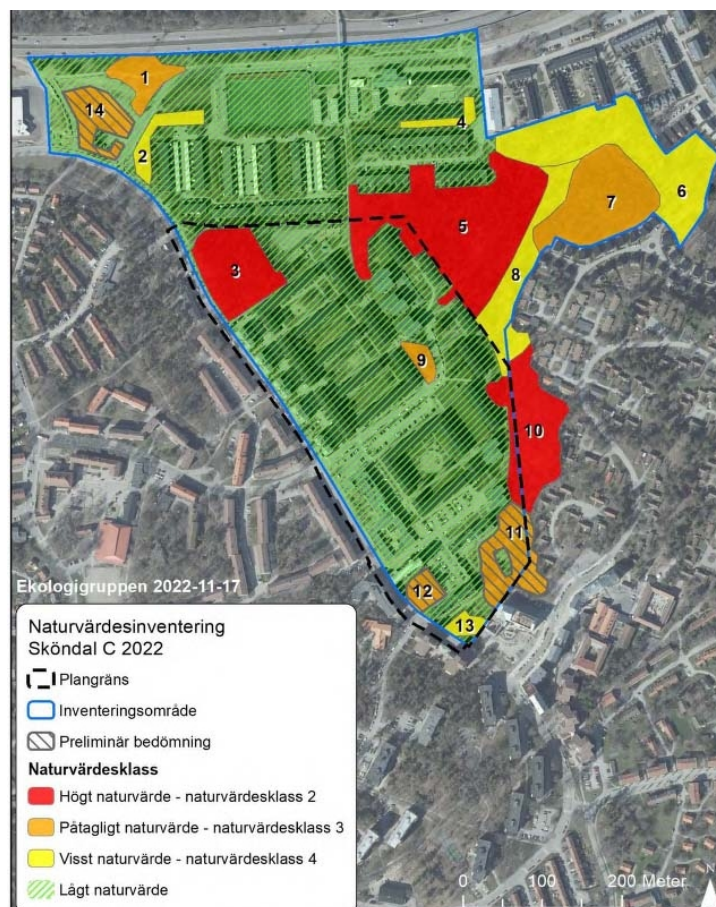
Natur

Mark och vegetation

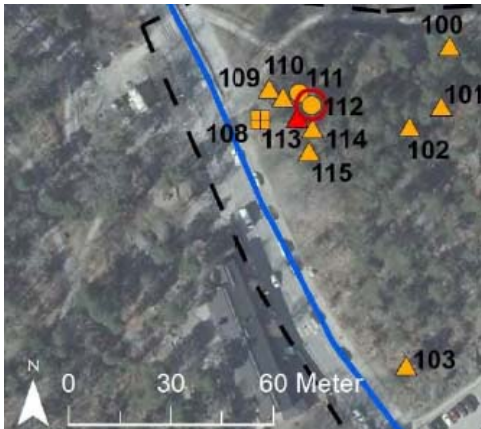
Stora delar av området är hårdgjorda med vägar, bebyggelse och annan infrastruktur. Den kvarvarande naturmiljön i norra delen av planområdet är kuperad och utgörs till största delen av flera gamla tallar, solbelysta hållmarker och enstaka ekar.

Naturvärden

Framtagen naturvärdesinventeringen omfattar ett större område än planområdet för att ta ett samlat grepp kring naturvärden. Inom planområdet har sju naturvärdesobjekt identifierats. Naturvärdeobjekt 3, 5 och 10 med högt naturvärde (rött område), naturvärdesobjekt 9, 11 och 12 med påtagligt naturvärde (orange område) och naturvärdesobjekt 13 med visst naturvärde (gult område).



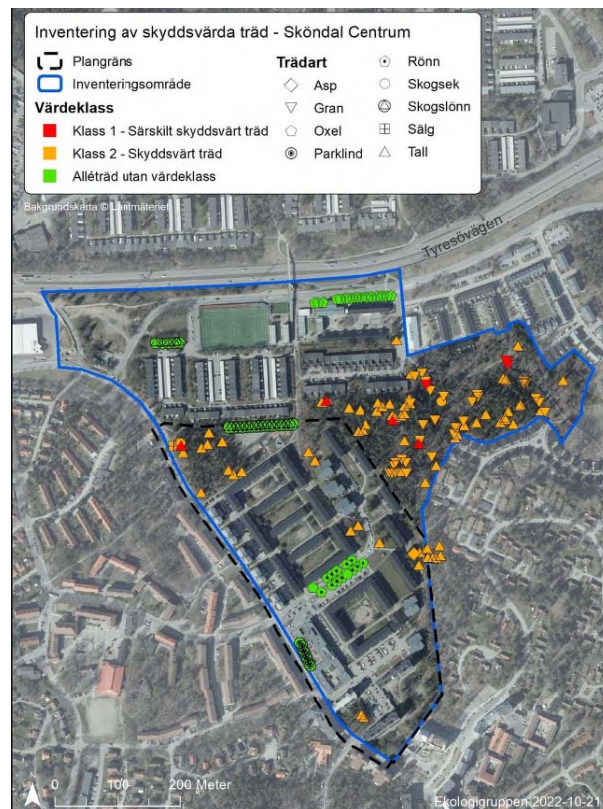
Bilden visar naturvärdesobjekt (ytor i rött/orange/gult). Planområdets ungefärliga gränser syns i svart streckad linje. Bild: Ekologigruppen.



Urklipp från en trädlista som visar det särskilt skyddsvärta träd nr 113 markerat med en röd triangel i norra delen av Sköndalsvägen. Bild: Ekologigruppen

En tall, träd nr 113, bedöms som särskilt skyddsvärta (klass 1) och omfattas av anmälan för samråd med länsstyrelsen vid åtgärder enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Träd nr 113 är ett hålträd som står nära Sköndalsvägen i objekt 3. Utöver trädet har ytterligare 21 skyddsvärda träd (klass 2) och 4 alléträd utan värdeklass observerats.

I området kring Sköndals centrum förekommer främst utspridda ekar, zonen betecknas som ett svagt eksamband. Aktuellt område utgör ingen central del av spridningssamband för ek- och ädellövmiljöer.



Bilden visar positionsbestämda naturvårdsträd. Alléträd som omfattas av det generella biotopskyddet finns markerat, dessa har dock inga högre naturvärden. Bild: Ekologigruppen.

Fågelinventering

Under våren och försommaren 2022 genomfördes en fågelinventering som är större än planområdet. Området har värden för fåglar i de olika skogsmiljöerna, främst barrskogsområdet i östra delen av inventeringsområdet. I de urbana miljöerna inom planområdet finns miljöer som föredras av björktrast, fiskmåsk och gråsparv, alla arter som är nära hotade (NT). Området i nordväst vid hundrastgården har värdefulla busk- och gräsmiljöer med ett antal träd, som skapar en varierad

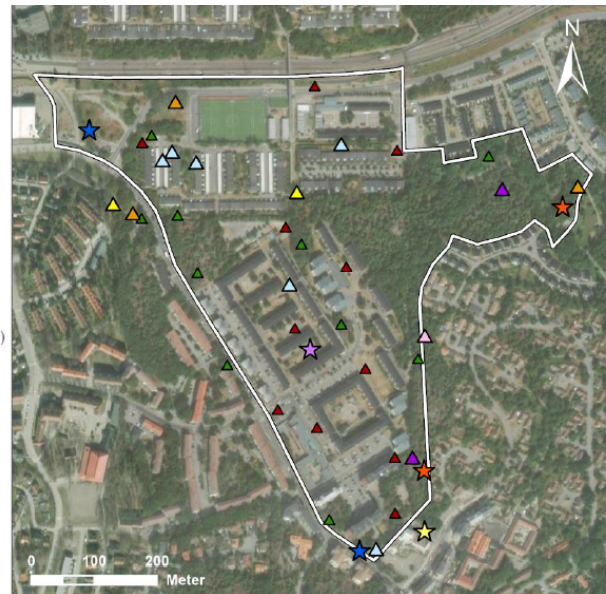
miljö som ser ut att ha potential för exempelvis ärtsångare (NT), här observerades stare (NT) som sökte föda på gräsmarkerna.

Inventeringsområdet är påverkat av störning från trafik och mänsklig aktivitet, vilket gör att riktigt känsliga arter som rovfåglar eller ugglor inte häckar i området. Området bedöms inte vara en viktig rastplats för fåglar. De bärträd som finns i området är betydelsefulla som födokälla under höst- och vintertid.

Totalt bedömdes 36 arter häcka inom eller nära inventeringsområdet, de prioriterade arterna redovisas i kartan nedan.

Prioriterade arter

-  Inventeringsområde
-  björktrast (NT)
-  fiskmås (NT)
-  gräsparv (50%)
-  gråtrut (VU)
-  grönfink (EN)
-  järnspurv (50%)
-  kråka (NT, 50%)
-  stare (VU, 50%)
-  svartvit flugsnappare (NT)
-  tornseglare (EN)
-  ärtsångare (NT)



Karta över bedömda revir för prioriterade fågelarter. Tornseglare har setts födosöka i luften över inventeringsområdet varav kartmarkeringen är mer slumpvald. Bild: Calluna.

Rekreation och friluftsliv

Inom Sköndal finns mycket naturmark med kraftig topografi som bidrar till friluftsliv. Det finns en bollplan i norr, två badplats i stora Sköndal och ett nord-sydligt parkstråk. Parkleken Semlan i norra delen av planområdet är en populär lekplats och ligger inpassad mellan två naturmarkskullar med stora uppvuxna träd och berg-i dagen, lekplatsen är till stor del skyddad från trafik.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Resultat från utförda geotekniska undersökningar visar att marken inom stor del av planområdet består av fyllnadsjord

innehållandes grus, sand och lera med torrskorpekaraktär.
Fyllningen är utlagd på friktionsjord av grus och sand på berg.



Jordartskarta baserad på SGU jordartskarta

Bergnivån har bekräftats ligga som grundast på nivån cirka +49 och som djupast på nivån cirka +38 vilket innebär cirka 0,7 respektive cirka 4,2 m under befintlig marknivå. Berg i dagen finns längst söderut, i den nordvästra delen samt norr om de nordligaste byggnaderna i öst.

Undersökningar visar på tydlig förekomst av sulfidmineral i bergmaterialet i samtliga stickprov som tagits. Vidare visar resultaten från ABA-test att lakbarheten, och därmed potentialen till försurning sannolikt är mycket hög.

Ras/skred

Ingen risk för ras och skred bedöms föreligga. Vid planering av bergschakt ska bergskvaliteten tas i beaktande.

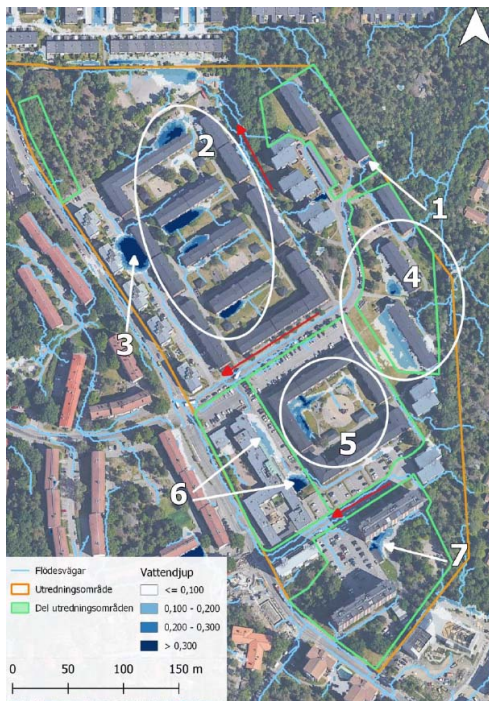
Markradon

En översiktlig radonundersökning har utförts (BTB 2022). Mätningar påvisar en radongashalt i jordluften inom gränserna för klassningen normalradonmark. Grundläggningen bör utföras radonskyddande.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns ett antal lågpunkter som översvämmas vid kraftiga regn. Nedan ges en kort beskrivning av viktiga lågpunkter, översvämningsytorna.



1. Mindre lågpunkt med en volym på 7,7 m³ och ett maxdjup under 30cm.
2. Grupp av lågpunkter med maxdjup mellan 12cm och 67cm.
3. Lågpunkt med volym om cirka 272 m³ och maxdjup på 77cm.
4. Två större men relativt grunda lågpunkter med ett maxdjup på 38cm och 30cm.
5. Lågpunkt inom ett instängt område med en volym på cirka 120 m³ och ett maxdjup på 40 cm.
6. Två lågpunkter invid lastkajer för centrumbyggnad.
7. Lågpunkt invid befintlig förskola och garaget i souterräng. Maxdjupet är cirka 40cm.

Resultat från skyfallsanalys i SCALGO Live. Vita markeringar visar viktiga lågpunkter. Röda pilar markerar viktiga flödesstråk. Bild: COWI

Enligt underlag från SVOA från 2022 finns det inga rapporterade källaröversvämningsrisker inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Området omfattas ej av Östra Mälarens vattenskyddsområde och vatten avleds inte heller dit.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Drevviken som är belägen cirka 1 km söder om området. Drevviken tillhör Tyresås avrinningsområde och har sitt utflöde till Östersjön. Enligt VISS oktober 2023 har Drevviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Drevviken är att god ekologisk status uppnås till 2033 och att god kemisk status ska uppnås men med undantagen tidsfrist till 2027 för antracen och tributyltennföreningar.

Statusklassning	Status	Kvalitetskrav
Ekologisk status	Otillfredsställande	God ekologisk status 2033
Kemisk status	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Tabell med ekologisk och kemisk status och kvalitetskrav för Drevviken (VISS oktober 2023)

Ett lokalt åtgärdsprogram har tagits fram för hela Drevvikens avrinningsområde. Syftet är att belysa de huvudsakliga utmaningarna och ge förslag på konkreta åtgärder för att Drevviken ska nå miljökvalitetsnormerna till år 2027. En utgångspunkt är att nya exploateringar inom tillrinningsområdet inte medför ökad tillförsel av föroreningar eller att kompensationsåtgärder i så fall vidtas inom befintlig miljö inom avrinningsområdet.

Dagvatten

Dagvattenhantering har idag en teknisk och ytlig avrinning till Drevviken. Avrinning ut från området sker i huvudsak längs Bagarfruvägen, Bengt Bagares gränd och längs gångvägar mot Sköndalsvägen. En liten del av ytavrinningen sker mot Stora Sköndal i öst.

Dagvatten från taket på mindre gårdsbyggnader leds ut på närliggande gräsmattor medan allt dagvatten från övriga tak och hårdgjorda ytor leds direkt till ledningssystemet. Enligt SVOA kan ledningssystemet hantera ett 20 års regn för trycklinje i marknivå med dagens förutsättningar men flödet till ledningssystemet får inte öka vid en förtätning inom området.

Marken består i huvudsak av hårdgjorda ytor. En stor del av dessa ytor används för parkering, men den hårdgjorda ytan omfattar även befintliga gångvägar samt ett torg. I stor del av planområdet är jorrdjupet litet, endast 1-3 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta, vilket innebär att det finns begränsade möjligheter att placera dagvattenlösningar under marknivån.

Inom området finns ett antal avrinningsområden som utgörs av lågpunkter eller instängda områden.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en centrumbyggnad som tillsammans med en fristående kiosk bildar centrumanläggningen i Sköndals centrum. Centrumbyggnaden är i två våningar med fasader klädda i rött tegel. Framsidan är vänd mot torget och har entréerna till butikslokalerna, medan baksidan är vänd mot en



Urklipp från SCALGO Live som visar avrinningsområden (olika ytor i färg) idag. Blå linjer visar flödesvägar, pilarna visar flödesriktningar och streckade områden markerar fördjupningar i terrängen. Bild: COWI



Befintligt cykelhus på gården i kvarter Wienerkransen 3.

lastgata för leverans till butikslokalerna. Kiosken är en byggnad i en våning och sammanbinds med centrumbyggnaden med ett kopparklätt skärmtak. Stor del av kioskens fasader är glasade men i övrigt är fasaderna klädda med samma röda tegel som centrumbyggnaden.

I kvarter Wienerkransen 3 finns det två förrådsbyggnader som används som cykelhus.

Stadsbild



Flygvy över området.

Planområdet 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 förtätnings- och infillprojekt som genomfördes i området sedan 1990-talet.

Kvarteren från 60-talet är halvslutna med friliggande enhetliga låga lamellhus i tegel och med bilfria stora gröna bostadsgårdar. Kvartersmarken upplevs öppen och tillgänglig för besökare, med flytande gräns mot allmän plats. Kvarteren kantas av smala matargator för angöring till bostäderna som även fungerar som gångstråk samt stora markparkeringsytor. Utanför dessa kvartersenheter ansluter den allmänna platsmarken i form av gator, parker, stråk och mer eller mindre branta naturmarkskullar.

Vid centrumet finns ett torg med låga byggnader i 1-2 våningar och som vänder sig mot Sköndalsvägen. Precis söder om centrumanläggningen syns två tiovåningar höga skivhus i samma material och uttryck som de lägre 60-tals lamellhusen.

Förtätningsprojekt från 1990-talet till 2010-talet har en anpassad skala till omgivningen, medan 2020-talets bebyggelse har en något högre skala.

Befintlig gatustruktur innehåller ett finmaskigt nät av småskaliga gångfartgator på kvartersmark som möjliggör angöring till bostadsentréer som inte nås från stadens gator.

Området karakteriseras av stora parkeringsytor, bostadsgårdar samt park och naturmark däremellan. De täta kopplingarna ut mot omgivande naturmark innebär stora befintliga kvaliteter för området. Rekreationsytor i form av parklekar och lekplatser är tätt förekommande. Området avgränsas i öster av bergsryggar med sparad naturmark.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering tillhör fastigheten Wienerkransen 1 och Wienerbrödet 1 klassificering grön. Grön klassificering innebär att bebyggelsen inom fastigheten är särskilt värdefull. De övriga fastigheterna inom planområdet tillhör klassificering gul vilket innebär fastighet av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering

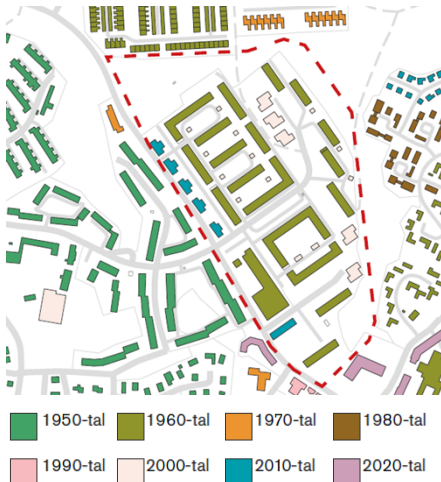
Blå: Fastighet med bebyggelse av synnerligt högt kulturhistoriskt värde.

Gul: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Grön: Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärlig synpunkt.

Bild: Nyréns Arkitektkontor.

Bebyggelsen inom fastigheten Wienerkransen 1 uppfördes 1966-74 och består av Sköndals centrumanläggning med centrumhuset och en kiosk. Centrumanläggningen uppfördes i två våningar med en tidstypisk utformning i rött tegel med detaljer i kopparplåt. Centrumhuset är välbevarat och har en ovanlig böljande fasad mot torget. De ursprungliga funktionerna finns kvar så som affärer, förskola, vårdcentral, fritidshem, bibliotek samt restauranger. Kiosken uppfördes i en våning och bidrar till torgets rumslighet samt markerar centrumet mot Sköndalsvägen. Kiosken sammanbinds med centrumhuset genom ett kopparklätt skärmtak.



Kartan visar en samlad bild över bebyggelsens tillkomstår. Bild: Nyréns Arkitektkontor



Centrumhuset med sin karakteristisk böljande fasad. Bild: Nyréns Arkitektkontor.



Fristående kiosk som sammanbinds med centrumhuset med ett kopparklätt skärmtak. Bild: Nyréns Arkitektkontor

Bebyggelsen inom fastigheten Wienerbrödet 1 uppfördes 1964-75 och består av två tidstypiska skivhus i rött tegel i 10 våningar. Husen är välbevarade.

De låga lamellhusen från 60-talet finns i de övriga gullklassade fastigheterna och uppfördes i tre våningar som storgårdskvarter. Fasaderna är klädda i rött tegel och är indelade med plåtpartier på balkongsfronter. Byggnaderna är välbevarade.



Skivhusen på fastigheten Wienerbrödet 1.



Storgårdskvarter med lamellhusen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Närmaste grundskolor, Sköndalsskolan och Sandåkraskolan (båda F-6 skolor), ligger upp till ca 200 meter från planområdet. Högstadieskolor finns i Skarpnäck, Gubbängen, Hökarängen och Farsta. Inom planområdet finns två förskolor vid centrumbyggnaden, en förskola i suterrängvåningen på ett av skivhusen och en öppen förskola i kvarter Dalkarlshugget.

Sjukvård

Inom planområdet finns en vårdcentral i Sköndals centrum. Strax öster om planområdet bedrivs högkvalificerad vård (intensivvård) i Magnoliabyggnaden (Skogsbyns centralanläggning). Vårdinslag och äldreomsorg förekommer även i andra verksamheter i Stora Sköndal, strax öster om planområdet.

Kommersiell service

Området ligger inom promenadavstånd från flertalet olika serviceverksamheter. I Sköndals Centrum finns livsmedelsbutik, restauranger, frisör, bibliotek, apotek, förskola, postombud och vårdcentral. Vid den nya handelsplatsen vid Gubbängsmotet finns en större matbutik, systembolag, gym med mera. Med buss når man köpcentret Farsta Centrum på ca 10 minuter.

Gator och trafik

Gatunät

Sköndalsvägen

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.



Sköndalsvägen vid korsning med Bagarfruvägen.

Bagarfruvägen

Bagarfruvägen korsar Sköndalsvägen. Bagarfruvägens östra delen har separerade gångbanor på både sidor om körbanan och är en återvändsgata som avslutas med en vändplan. Utmed stora delar av gatans gångbanor finns kantstensparkering samt korsande infarter till lokalgator, boendeparkering och parkeringsgarage. Bagarfruvägens västra del ligger utanför planområde och har busstrafik.



Bagarfruvägen med stora markparkeringar till höger.

Bengt Bagares gränd

Bengt Bagares gränd är en lokalgata med separerade gångbanor på båda sidor om körbanan. Den är en återvändsgata med en mindre vändplan och försörjer främst omkringliggande fastigheter.

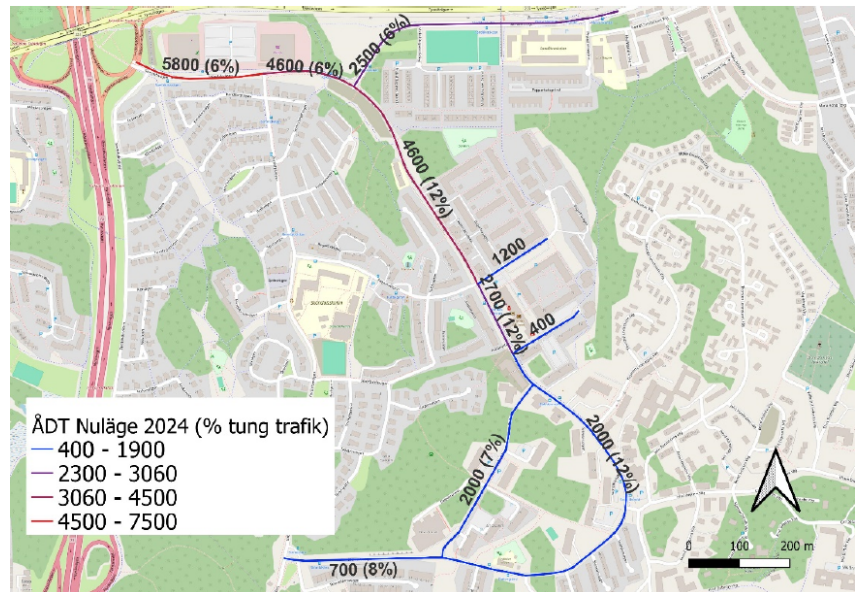


Bengt Bagares gränd med markparkering till vänster.

Biltrafik

Sköndalsvägen är den huvudgata som transporterar biltrafikanter inom och genom Sköndal. I söder ansluter Sköndalsvägen till Perstorpsvägen för vidare resa mot exempelvis Farsta. I norr ansluter Sköndalsvägen till trafikplats Gubbängens där resenärer via väg 73 Nynäsvägen kan köra norrut mot centrala Stockholm, söderut mot Nynäshamn eller mot Tyresö och övriga söderort via Tyresövägen respektive Örbyleden. Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd visar mindre biltrafik.

Trafikflöden i Nuläge 2024 visar att på Sköndalsvägen uppgår trafiken till 5500 fordon per dygn. För Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd gjordes en uppräknings utifrån trafikmätningar och Trafikverkets uppräkningsstal. Trafiken antas öka när Stora Sköndal byggs ut.



Trafikflöden per dygn för motorfordon i området. Bild: COWI.



Exempel på cyklist som cyklar på gångbanan. Bild: Tyréns.

Gång- och cykeltrafik

Sköndalsvägen är utpekad som huvudcykelstråk i cykelplan men har varken cykelbanor eller cykelfält, cyklister behöver till stor del dela vägbanan med motorfordon. Smala gångbanor finns utmed respektive sida av gatan.

Längs Sköndalsvägen planeras det för ett nytt huvudstråk för cykel. Ombyggnation av gatan ska ske i flera etapper. Via Tyresövägen i norr och Nynäsvägen i väst, kopplas Sköndals centrum till södra Stockholms regionala gång- och cykelstråk. Längs Tyresövägen ansluter cykelbanan till Örbyleden och västerort. I östlig riktning kopplar cykelstråket längs Tyresövägen samman Sköndal med Skarpnäck.



Karta över cykelnätet i Sköndal med omnejd. Sköndals centrum markerat med orange cirkel. Rosa linjer utgör cykelvägar. Bild: COWI.

I fastigheterna i Stenas bestånd finns möjlighet att parkera inomhus i cykelrum och utomhus i cykelställ. Majoriteten av cykelrummen finns på gårdarna i nära anslutning till entréerna, fåtal cykelrum finns i källare som nås via dörr från gårdarna. Besöksparkering sker utomhus i cykelställ.

Kollektivtrafik

Sköndalsvägen trafikeras av bussar i båda riktningarna. Området ligger i nära anslutning till busshållplatser i Sköndals Centrum och i Norra Sköndal som är en viktig kollektivtrafikknutpunkt med flera avgångar till centrala Stockholm och resterande söderort.

Punkt	Hållplats	Avstånd	Kollektivtrafik	Antal avgångar i högtrafik
1	Sköndals Centrum	30-400 meter 1-5 minuter	Buss 143, 181, 188, 193	14 i maxtimme
2	Norra Sköndal	500-850 meter 7-10 minuter	Buss, 172, 173, 801, 802, 804, 805, 806, 807, 812c, 813c, 814, 815c, 822, 823, 873, 875, 892	80 i maxtimme

Gångavstånd till närliggande kollektivtrafikhållplatser. Bild: Tyréns.

Tillgänglighet

Området är plant till största delen och har ett väl utbyggt nät av gångbanor både utmed vägbanor och friliggande på kvartersmark och i grönområden. Längs Sköndalsvägen återfinns sittbänkar vid busshållplatser, centrumtorget och ytterligare två platser i direkt anslutning till gatans gångbanor.

Störningar och risker

Förorenad mark

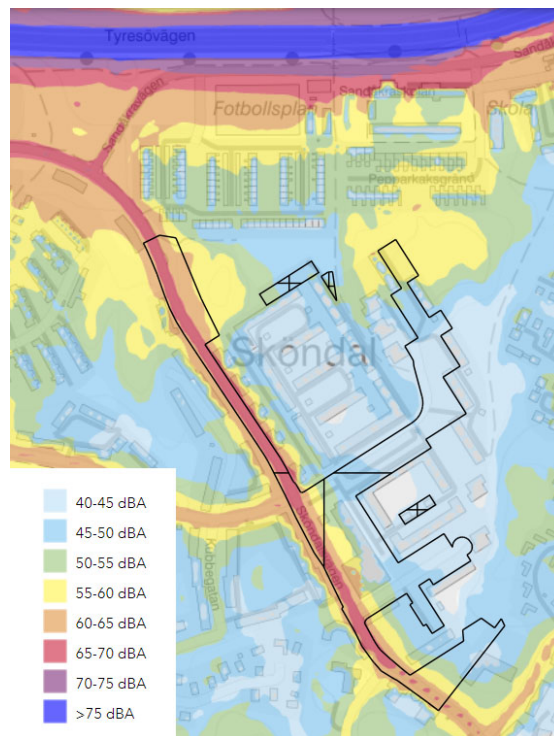
Undersökningar om markföroreningar har utförts för planområdet och påvisar förhöjda halter av metaller i fem provpunkter. Resultaten visar på låg-måttligt förorenad jord, av 10 prover på 10 olika provtagningsplatser påvisar 2 prover halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKN och 3 prover påvisar halter som överstiger riktvärde för KM. Provtagning av berg på 1 plats utifrån sulfidinnehåll påvisade förhöjda sulfidhalter i berggrunden.

Slutsatsen utifrån befintligt underlag är att fyllningsjorden bör betraktas som förorenad vilket innebär att schaktarbeten ska föregå av en saneringsanmälan (§ 28 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd).

Miljöförvaltningens tillsyn är underrättad om påträffad förorening.

Buller

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



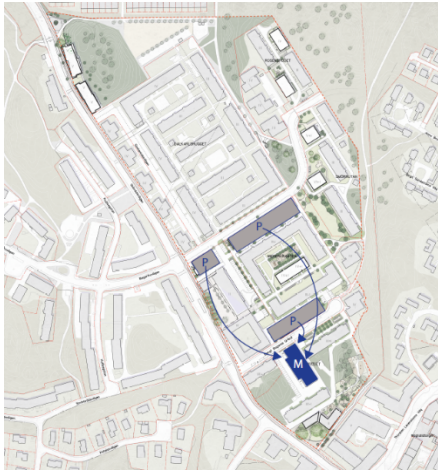
Bilden visar ekvivalent ljudnivå (LAeq dygn väg och språ). Planområdet markerat med svart linje. Bild: Stockholms bullerkarta.

Planförslag



Illustrationsplan: Befintlig bebyggelse vit och föreslagen bebyggelse rosa. Bild: Land Arkitektur

Detaljplanen möjliggör för bostäder (B) med cirka 400 nya bostadslägenheter som avses upplåtas som både hyresrätter och bostadsrätter. Planförslaget inrymmer 12 fristående flerbostadshus, en påbyggnad med bostäder på centrumpåbyggnaden, ett mobilitetshus i fem våningar (P1), en fristående förskola med fyra avdelningar (S1), lokaler för handel (C1, C2 och C3) och två transformatorstationer (E1).



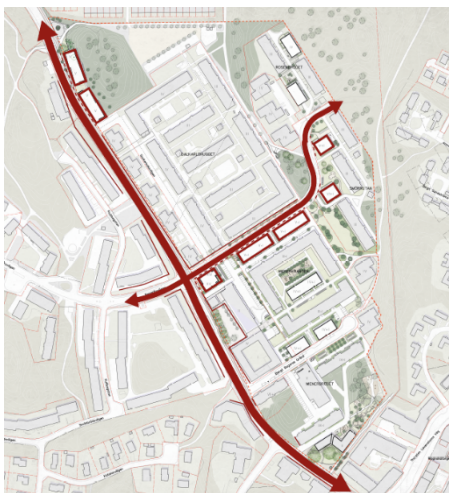
Mobilitetshus ersätter parkering

Arkitektonisk idé

Sköndals centrum utvecklas med bebyggelsen som placeras huvudsakligen på befintliga parkeringsytor och som bidrar till att rama in gaturummen. Ett mobilitetshus ersätter befintliga markparkeringar.



Från ett stadsrum dominerat av parkeringsplatser till ett förtätat stadsrum.



Korsning mellan Sköndalsvägen och Bagarfruvägen, områdets axialitet.

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.

Ett höghus om 15-17 våningar, Sköndals torn, signalerar torget på långt håll och blir markören i centrumanläggningen. Höghuset intill centrumbyggnaden stärker orienterbarheten genom att visa var centrumet ligger som andra höghusen gör i andra centrumanläggningar från samma tid. Höghuset placeras i korsningen mellan Bagarfruvägen och Sköndalscentrum och markerar korsningen mellan dessa viktiga gator i Sköndal.

Sköndalsvägen utvecklas som huvudstråk med mer plats för hållbara trafikslag som kollektiv-, gång- och cykeltrafik.

Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd rustas upp. Ett pärlband med platsbildningar skapas vilket stärker den befintliga grönstrukturens rekreativa värden och uppmuntrar till vistelse.



Pärlband med platsbildningar stärker befintligt parkstråk.

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, där namnges parken som "Skogsbyparken".

Planområdet ligger invid programområdet för Stora Sköndal och planförslaget ska bidra till att tydliggöra och stärka kopplingar mellan Sköndals centrum och den tillkommande bebyggelsen inom programområdet.

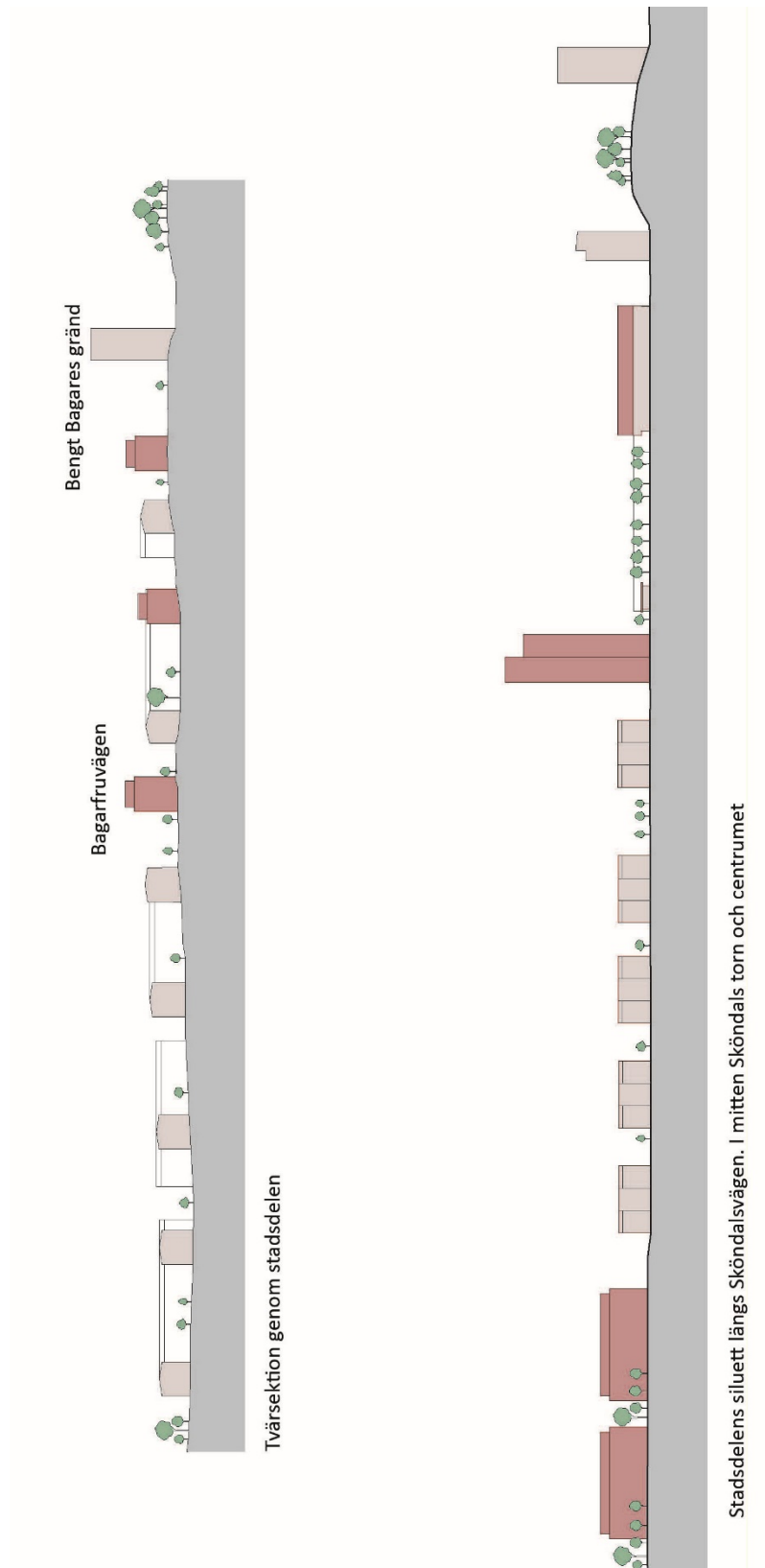
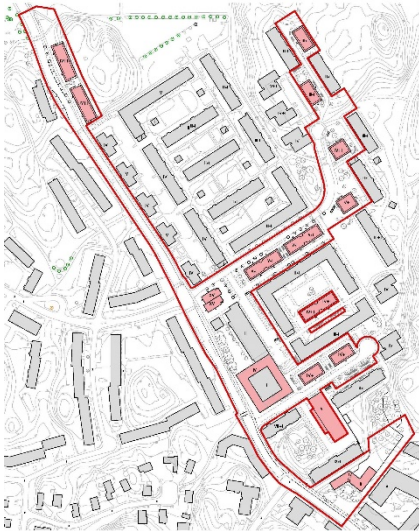


Illustration av planområdets nya siluetter med befintlig och föreslagen nya bebyggelsen. Bild: FOJAB



Gatustruktur med plangränsen.
Bild: FOJAB

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen består av 12 flerbostadshus i form av lamell- och punkthus som placeras längs de befintliga gatorna. Två flerbostadshus i den nordvästra delen av planområdet mot Sköndalsvägen föreslås bilda ett nytt bostadskvarter och ett flerbostadshus föreslås inne på Wienerkransen 2's stora bostadsgård.

Den nya årsringen karakteriseras av flerbostadshusen som placeras direkt mot gatan utan förgårdsmark för att skapa en urban tät miljö (p1). Skalan är tre till fem våningar plus en indragen vindsvåning (f5) 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 i 15–17 våningar.

De nya lamellhusens fasader föreslås i puts i kulörer som ansluter till Stockholms typiska färgskala. Sockelvåningarna utformas med extra omsorg där portar och lokalers skyltfönster ramas in av tegel, klinker eller sten som ger byggnaden en större detaljering. Den nya årsringen särskiljer sig från 1960-talsbebyggelsen, lameller med mörka röda tegel fasader, och från de punktformade 1990- och 2010-talsbebyggnaderna med gråvita släta putsfasader.

I den sydvästra delen av planområdet föreslås en byggnad för en fristående förskola och en byggnad för ett mobilitetshus. Det föreslås även bostäder i form av en påbyggnad i två våningar i den södra delen av centrumanläggningen. Lokaler föreslås i bottenvåningar av höghuset och i en av lamellerna längs Bagarfruvägen.



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



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



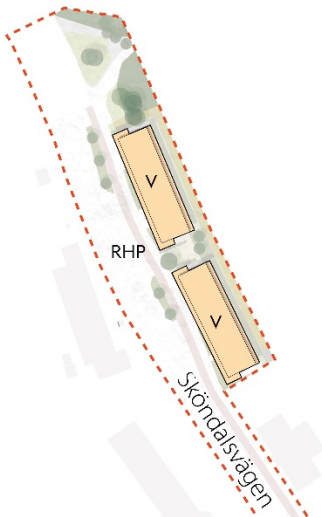
Orienteringsfigur som visar föreslagen bebyggelse i norra delen av Sköndalsvägen. Bild: SWMS arkitektur.

Norra delen av Sköndalsvägen

Området föreslås bebyggas med två lameller i fyra våningar med en femte indragen våning, takvåningen. Lamellerna kompletterar och ramar in Sköndalsvägen. Bostadsgården föreslås i anslutning till naturområdet bakom föreslagen bebyggelse.



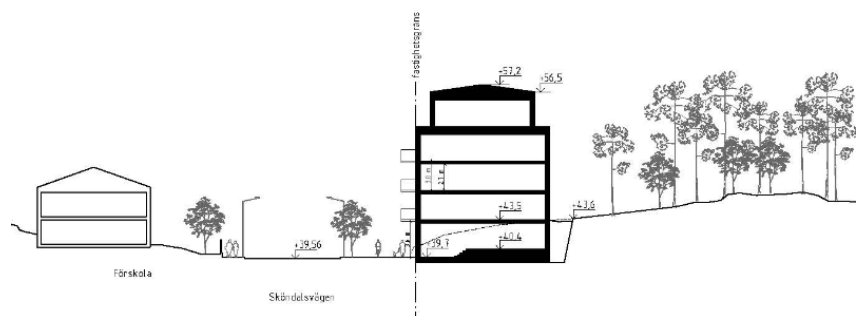
Perspektiv. Till höger visas de föreslagna lamellerna och framför lamellerna syns det föreslagna huvudcykelstråket längs Sköndalsvägen. Bild: FOJAB.



Bilen visar de två föreslagna byggnaderna samt angöringsfickan till RHP. Bild: SWMS arkitektur.

Byggnaderna har placerats i direkt anslutning till Sköndalsvägen utan förgårdsmark för att minimera intrånget i berget.

Rörelsehindrade parkering (RHP) föreslår i en angöringsficka i Sköndalsvägen, framför föreslagen bebyggelse.



Sektion genom södra huset med naturområdet i anslutning till bostadsgården. Bild: FOJAB



Fasader mot Sköndalsvägen. Bild: FOJAB

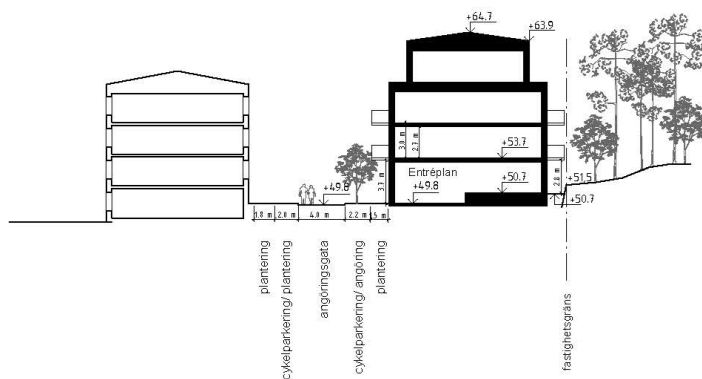


Orienteringsfigur som visar föreslagen bebyggelse i kvarter Rosenbrödet 1. Bild: SWMS arkitektur.

Kvarter Rosenbrödet 1

I slutet av Bagarfruvägen i nordost, föreslås två lamellhus i tre våningar med en fjärde indragen våning, takvåningen. Det föreslås också ett cykelförråd på sammanlagd 50 kvm byggnadsarea (e50) i södra delen av kvarteren. Förrådet planeras ge plats för cirka 56 cyklar.

Den norra lamellen placeras invid skogen som angränsar planområdet.

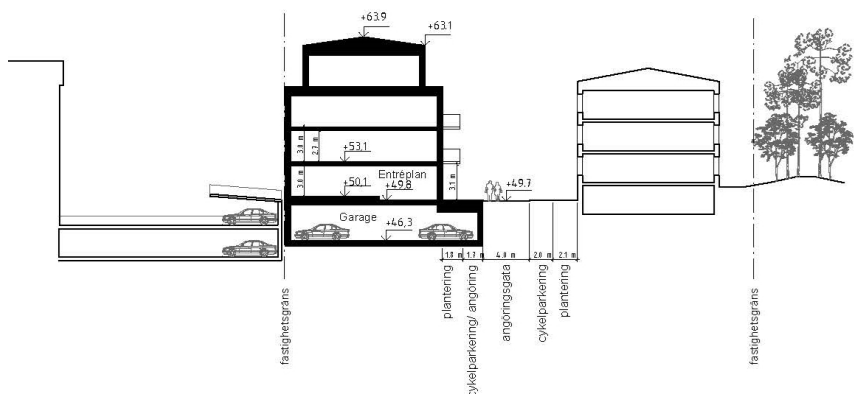


Sektion genom norra huset invid skogen. Bild: SWMS arkitektur.



Föreslagna lamellerna med cykelparkeringar. Bild: SWMS arkitektur.

Den södra lamellen föreslås ha ett underjordiskt garage med angöring från Bagarfruvägen. Närheten till intilliggande carport i fastigheten Rosenbrödet 2 kräver att brandskyddet ses över.



Sektion genom södra huset med underjordiska garaget. Bild: SWMS arkitektur.



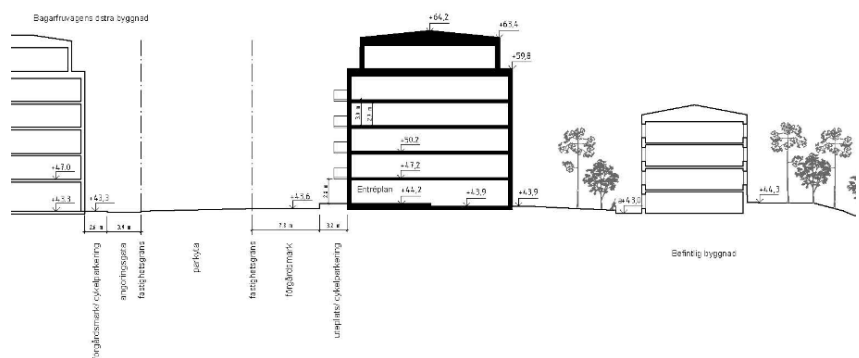
Orienteringsfigur som visar föreslagen bebyggelse i kvarter Smörrutan 1. Bild: SWMS arkitektur.



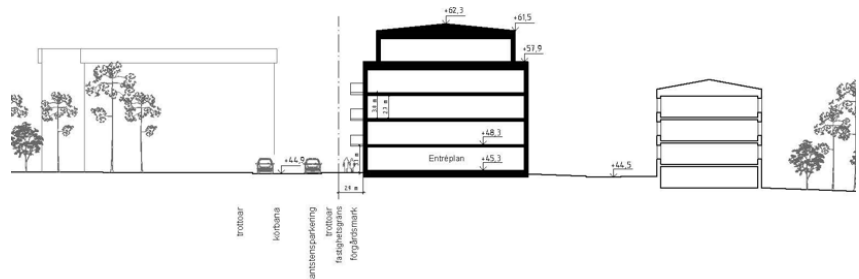
Bostadsgårdar mellan de två punkthusen med ny placering av lekytan i sydöst. Bild: SWMS arkitektur.

Kvarter Smörrutan 1

Kvarteren föreslås kompletteras med två punkthus som blir fyra respektive fem våningar samt en indragen takvåning. Den befintliga lekytan som ger plats till det norra punkthuset flyttas till en mer skyddad plats i sydöst, längre från Bagarfruvägen. En av de två föreslagna transformatorstationerna inom planområdet placeras i den norra delen av kvarteren.



Sektion genom södra huset, närmast Bagarfruvägens föreslagna östra byggnaden. Bild: FOJAB.



Sektion genom norra huset. Bild: FOJAB.



Fasader. Bilden till vänster visar norra punkthuset och bilden till höger visar södra punkthuset. Bild: FOJAB



Orienteringsfigur som visar föreslagen bebyggelse i kvarter Wienerkransen 3 invid Bagarfruvägen. Bild: SWMS arkitektur.

Kvarter Wienerkransen 3 invid Bagarfruvägen

På Bagarfruvägens södra sida föreslås två lamellhus om fem våningar med en indragen sjätte våning, takvåningen. I bottenvåningen planeras entréer, bostäder, bostadskomplement och lokaler i bottenvåning.

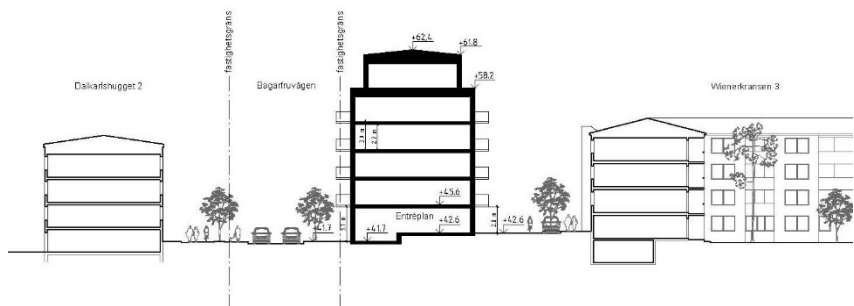
En angöringsgata skapas mellan befintlig och ny bebyggelse. Angöringsgatan föreslås ges en småskalig karaktär där gatumiljön utformas för att upplevas som en bostadsgård där vistelse och lek uppmuntras. För att begränsa biltrafik markeras angöringsgatan med prickad mark på plankartan, parkering medges inte med undantag för rörelsehindrade parkering samt bilpoolplats.



Bilden visar de två föreslagna lamellerna med angöringsgatan mellan ny och befintlig bebyggelse. Bild: SWMS arkitektur.



Perspektiv mot Bagarfruvägen norrut. Till höger visas de föreslagna lamellerna. Lamellen närmast centrum visar lokal i bottenvåning. Bild: FOJAB.



Sektion genom kvarteret. Bild: FOJAB



Fasader mot Bagarfruvägen. Bild: FOJAB



Orienteringsfigur som visar föreslagen placering av Sköndals torn i korsningen Sköndalsvägen och Bagarfruvägen. Bild: SWMS arkitektur.

Kvarter Wienerkransen 1 vid korsningen Bagarfruvägen och Sköndalsvägen - Sköndals torn

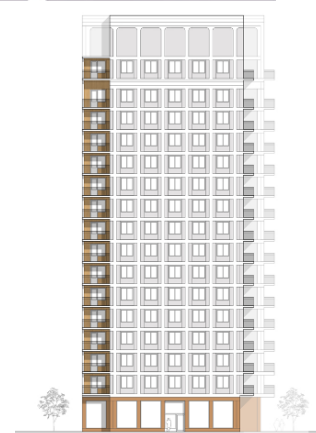
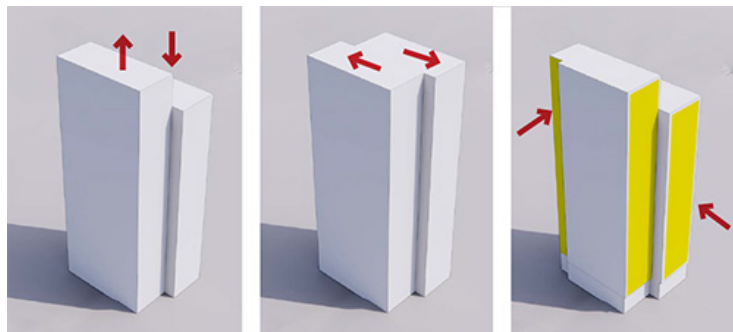
I korsningen mellan Sköndalsvägen och Bagarfruvägen alldeles intill centrumanläggningen föreslås ett nytt bostadstorn byggas, Sköndals torn. Den höga byggnaden stärker centrum genom att synliggöra det på långt håll.

Befintlig centrumbyggnaden, en två våningar hög byggnad, underordnar sig kringliggande bebyggelse som har en högre skala. Tornet förbättrar orienterbarhet mot centrum. Placeringen av tornet är gynnsamt då det inte skuggar torget samtidigt som det ligger vid det som i framtiden, när Bagarfruvägen förlängs mot Stora Sköndal i öster, kan bli en viktig korsning mellan två huvudstråk i ett mer sammanhängande gatunät.

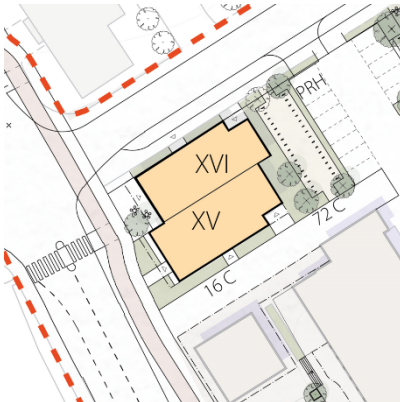
Tornet gestaltas med förskjutningar i volymen både i sid- och höjddled för att förstärka dess slankhet och resning. Tornet föreslås i 15-17 våningar med en takutformning i två nivåer. Balkongerna delar upp volymen och placeringen i byggnadens gavlar skapar extra resning och vertikalitet.



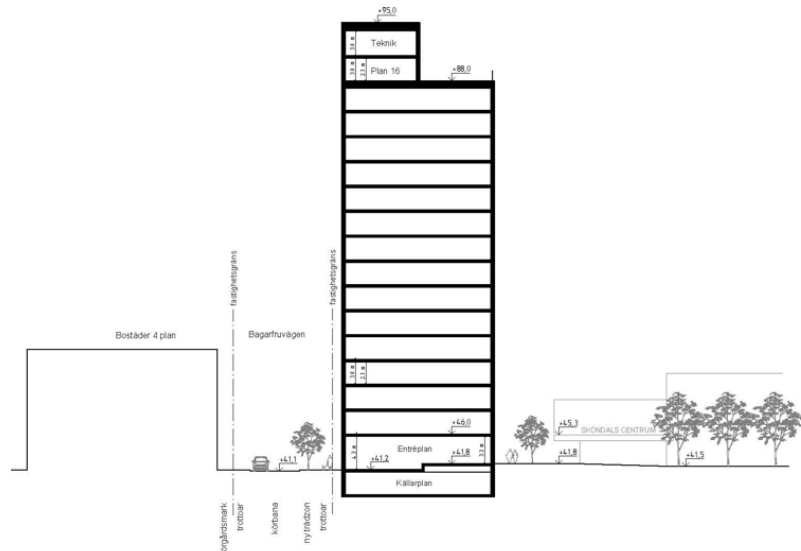
Urklipp från strukturplanen i Program för Stora Sköndal. Bilden visar föreslagen förlängningen av Bagarfruvägen mot Stora Sköndal.



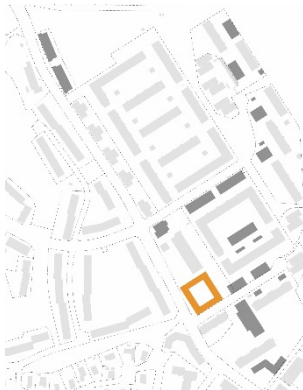
Föreslagna Sköndals torn. I bilderna längst upp ses konceptet bakom tornets volym och balkonger (gul markerade). I bilderna ner ses byggnaden i 17 och 15 våningar med dess livförskjutning och balkongerna på gavlarna. Bilden till höger visar fasaden mot Bagarfruvägen. Bild: FOJAB.



Bilden visar placeringen av Sköndals torn intill centrumanläggningen.
Bild: SWMS arkitektur.



Sektionen visar teknikrummet i den sjuttonde våningen. Bild: FOJAB.



Orienteringsfigur som visar föreslagen påbyggnaden på södra delen av centrumbyggnaden.
Bild: SWMS arkitektur.



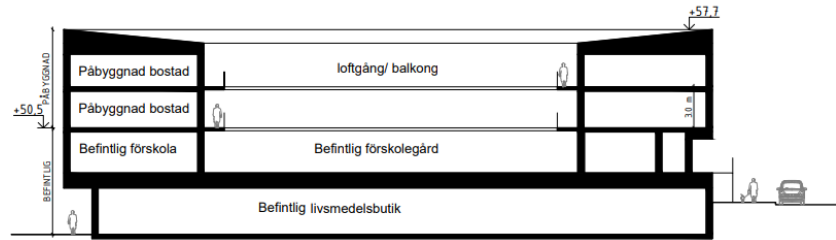
Vy norrut på Sköndalsvägen med centrumanläggningen till höger. Bild: Eklunds Heritage AB.



Perspektiv mot Sköndalsvägen norrut. Till höger visas påbyggnaden av trä på befintlig centrumanläggningen. Bild FOJAB.

Kvarter Wienerkransen 1 - centrumbyggnaden

Den södra delen av centrumanläggningen som inrymmer livsmedelsbutik föreslås byggas på med två våningar för bostäder runt en kringbyggd gård. Den förhöjda byggnaden tillför fler bostäder i centrum och stärker Sköndalsvägens och Bengt Bagares gräns gaturum samt torget, den bidrar med en större skala och tydligare inramning. Påbyggnaden föreslås ges en lätt fasad i trä i kontrast till centrumbyggnadens tyngre röda tegelfasader.



Sektion visar de två befintliga första våningar med användning för centrumändamål och påbyggnaden med två våningar för bostäder. Illustration: FOJAB.

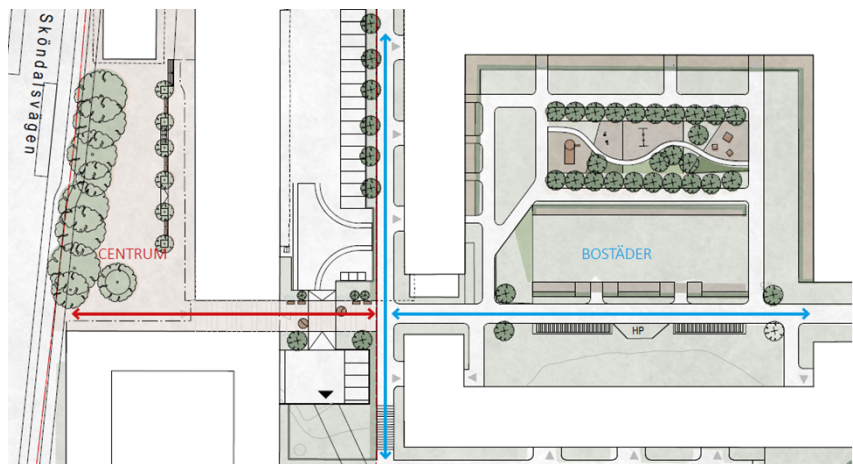
Lastgatan

På baksidan av centrumbyggnaden finns en lastgata till lokalbutikerna i centrum. I anslutning till lastgatan finns ett centrumstråk, röda pilen i illustrationen nedan, som länkar bostadsgården i fastigheten Wienerkransen 2 till Sköndals centrum genom en portik.

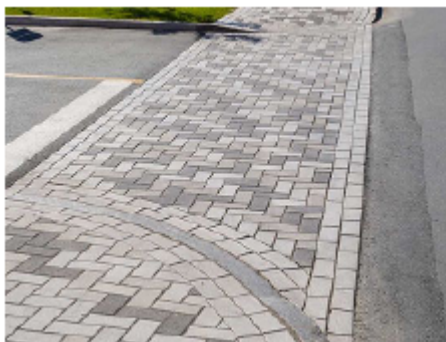
Det röda stråket markeras som x-område på plankartan, marken ska var tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. De blå pilarna i illustrationen nedan visar två centrala gångstråk inom området som är en del av ett finmaskigt gångnät.



Bilden visar lastgatan bakom centrumbyggnaden med portiken som är en del av det röda stråket.



Illustrationen visar centrumstråket i slutet av lastgatan som förbinds med det finmaskiga gångnätet. Bild: SWMS arkitektur.



Exempel på markbeläggning i upphöjt gångstråk i relation till omgivande parkeringsytor. Bilar som korsar gångstråket åker upp på liten kant. Bild: SWMS arkitektur.

Genom byte av markbeläggning och en i övrigt genomtänkt gestaltning skapas en tydligare och säkrare korsning där bil- och gångtrafiken möts. Genom gatubeläggning och en torglik möblering bakom robusta planteringar skapas en platsbildning och stärks gångstråket genom portiken vilket bidrar till att öka säkerheten för gångtrafikanterna.

Infarten till det underjordiska garaget i föreslagen bebyggelsen vid Bengt Bagares gränd föreslås via lastgatan.



Detaljbild som visar gångstråk till centrum genom portiken. X-området utformas med sammanhållet markmaterial och en torglik möblering bakom robusta planteringar. Bilden visar också infarten till det underjordiska garaget i den föreslagna bebyggelsen vid Bengt Bagares gränd. Bild: SWMS arkitektur.



Orienteringsfigur som visar Bengt Bagares gränd med föreslagen bebyggelsen i norr och mobilitetshuset samt två cykelförråd i söder. Bild: SWMS arkitektur.

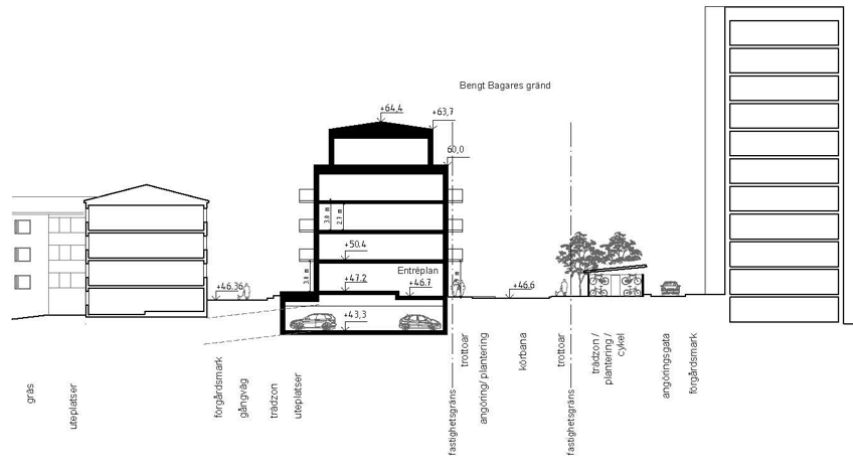
Kvarter Wienerkransen 3 och kvarter Wienerbrödet 1 invid Bengt Bagares gränd

Längs Bengt Bagares gränd föreslås bostäder i form av två lameller i fyra våningar med en femte indragen våning, ett mobilitetshus och cykelförråd. Angöring till lamellernas underjordiska garage sker från lastgatan bakom centrumbyggnaden.

Ny bebyggelsen



Illustration av Bengt Bagares gränd mot Sköndalsvägen. Till höger visas föreslagna lameller och till vänster visas föreslagna cykelförråd och mobilitetshuset i bakgrunden. Bild FOJAB.

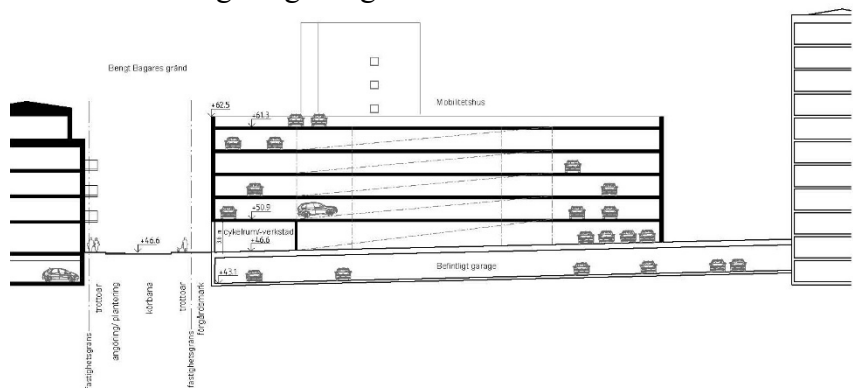


Sektion genom befintligt hus, föreslagen västra lamellen och cykelförråd. Bild FOJAB.

Mobilitetshuset

På parkeringsytan med ett underjordiskt parkeringsdäck, mellan skivhusen vid Bengt Bagares gränd föreslås ett mobilitetshus i fem våningar, parkering kan även ske på taket av mobilitetshuset. Byggnaden ges lätta genomsläppliga fasader i trä eller perforerad plåt (f2). I bottenvåningen mot Bengt Bagares gränd möjliggörs lokal för centrumändamål (C2) som säkras över tid med bestämmelse (f8), bottenvåning ska utformas med en rumshöjd som är minst 4,2 meter mot GATA. Ett exempel på lokal i mobilitetshusets bottenvåning kan vara en större lokal för cykelrum och verkstad vilket skulle tillföra en målpunkt och aktivitet till Bengt Bagares gränd.

Det föreslås ingen koppling mellan befintlig parkeringsdäck och det nya mobilitetshuset. Angöring till det nya mobilitetshuset föreslås via Bengt Bagares gränd.



Sektion genom mobilitetshuset med underjordiskt parkeringsdäck. Till vänster syns föreslagen västra byggnaden och till höger befintligt skivhuset bakom mobilitetshuset. Bild: FOJAB.

Mobilitetshusets byggnad föreslås underordna sig de andra kringliggande byggnaderna så som skivhusen till vänster och bakom samt byggnaden på kvarter Wienerbrödet 4 till höger.



Mobilitetshusets fasad visas i färg, de omgivande byggnadernas fasadvolymer visas i grå. Till vänster och bakom mobilitetshuset syns de befintliga skivhusen och till höger syns den befintliga byggnaden i kvarter Wienerbrödet 4. Bild: FOJAB

Wienerkransen 3 - Gårdshuset

Planförslaget innebär att den största av de fem storgårdskvarteren, bebyggs med en lamell i tre våningar och en fjärde indragen takvåning. Lamellen placeras där det idag finns det två förrådsbyggnader. Två cykelförråd, cirka 67 kvm varje, föreslås framför den nya byggnaden, på andra sida kvartersgatan som korsar innergården.



Orienteringsfigur som visar föreslagen byggnaden och två cykelförråd. Bild: SWMS arkitektur.



Tvärsektion genom gårdshuset. Bild: FOJAB

Förskolan

En fristående förskola med fyra avdelningar och tillhörande gård (20 kvm/barn) föreslås i södra delen av planområdet mot Sköndalsvägen. Förskolan ligger strategiskt i förhållande till rekreationsytor och till parkstråket som leder till den planerade parken inom programmet för Stora Sköndal, Skogsbyparken.



Orienteringsfigur som visar föreslagen förskolan. Bild: SWMS arkitektur.

Byggnaden föreslås i två våningar och utformas med en sicksack-form för att ta hänsyn till tre befintliga skogsekar. Ekarna föreslås bevaras genom bestämmelsen "n1". En platsbildning med bänkar framför förskolan öppnar befintlig parkstråket mot den planerade

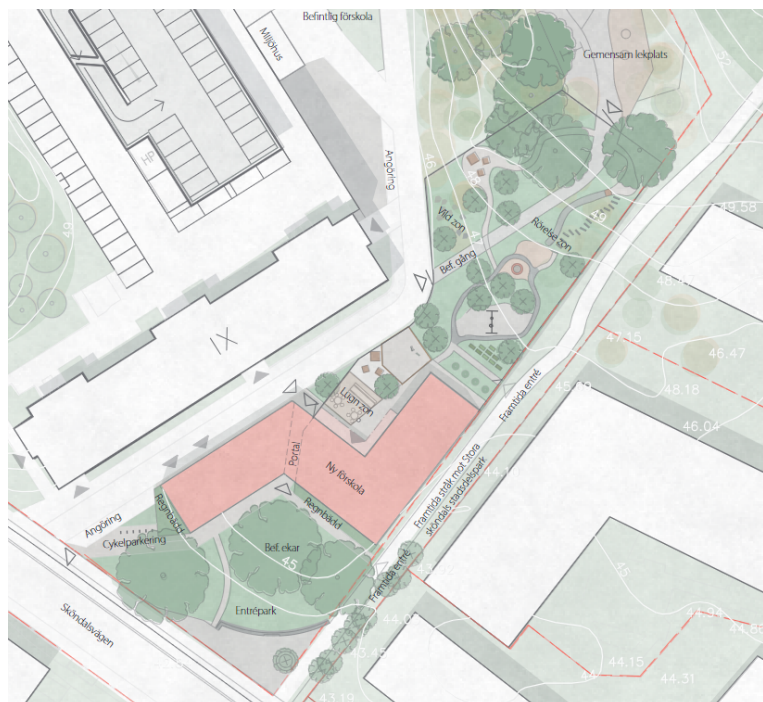
A photograph of a multi-story brick apartment building with a green lawn and trees in front. A wooden fence and a red post are in the foreground.

Vy från Sköndalsvägen med tre skogsekar som föreslås bevaras när byggnaden anpassas till ekarnas placering. Bild: FOJAB

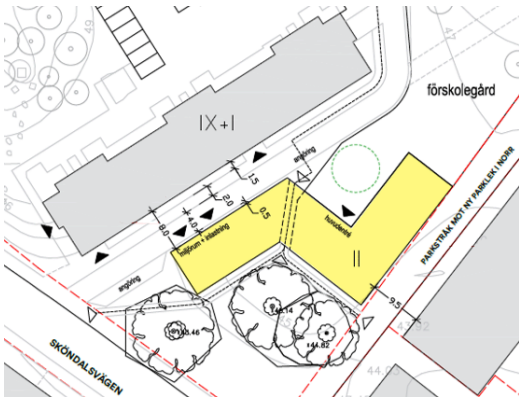


Illustration över den föreslagna förskolan med platsbildningen i förgrunden och parkstråket till höger. Bild: FOJAB.

Byggnadens sicksack-form har korta fasadlängder med rumsskapande hörn. En portik genom förskolebyggnaden regleras i plankartan (portik) och möjliggör en gångpassage och genväg mellan gata och förskolegård, portiken markerar entrén till förskolan. Den gemensamma lekplatsen på kullen norr om förskolegården nås via trappen norrifrån eller via stigen genom förskolegården.



Bilden visar den sicksack-formade byggnaden med gården i norr. Till vänster syns angöringen och till höger syns parkstråket. En portik visar huvudentrén till förskolan bakom ekarna. Bild: FOJAB.



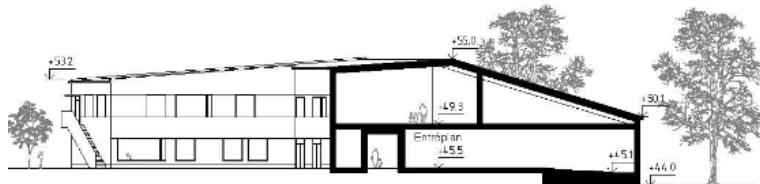
Bilden visar föreslagna mått för angöringsvägen mellan befintligt skivhuset och den nya förskolan. Totalbredd är 8 meter och det fördelas på den befintliga förgårdsmark som är 1,5 meter, en gångbana på 2 meter, en körbana på 4 meter och en väggkant på 0,5 meter. Bild: FOJAB

Den nya förskolan angörs via den befintliga angöringsvägen som leder in från Sköndalsvägen och mynnar ut på Bengt Bagares gränd. Denna angöringsväg, en kvartersgata, används idag av en befintlig förskola i bottenvåningen av skivhuset intill Bengt Bagares gränd för varutransport och sophantering. Samma angöringsväg föreslås användas av den nya förskolan men för att avlasta trafiken på den befintliga angöringsvägen föreslås en lastficka i Sköndalsvägen, framför förskolan.



Bilden visar en visionskiss av förskolebyggnaden. Bild: FOJAB.

Byggnadens takform regleras i plankartan med minsta respektive största taklutning i grader ($\angle 00-00$).



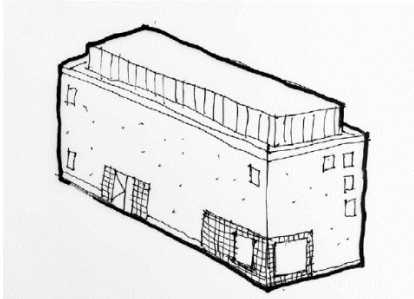
Sektionen visar takformen av den en till två våningar höga skolbyggnaden. Bild: FOJAB.

Gestaltungsprinciper

Det ska finnas ett tydligt släktskap mellan de olika kvarteren. För att stärka upplevelsen av en sammanhållen bebyggelsemiljö, en ny årsring, föreslås att bostadsbebyggelse har gemensamma gestaltungsprinciper som säkerställs på plankartan som utformningsbestämmelser. Gestaltungsprinciper i bebyggelsen i de olika kvarteren samt gestaltungsprinciper i övriga bebyggelse ska åstadkommas enligt nedan.

Taken

Taklandskapet i de nya flerbostadshusen ska kännas igen utifrån att den översta våningen är indragen. Översta våningens fasad ges ett annat material för att markera taket. Detta regleras med bestämmelse: (f5), "Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från byggnaderna övriga fasad. Översta våningens fasad ska kläs med annat material och färg än byggnadens övriga fasad."



Entré och hörn med lokal lyfts fram med avvikande fasadmateriäl. Den översta våningen är indragen och kläs i annat materiäl än övrig fasad. Skiss till lamellhus på Bagarfruvägen.

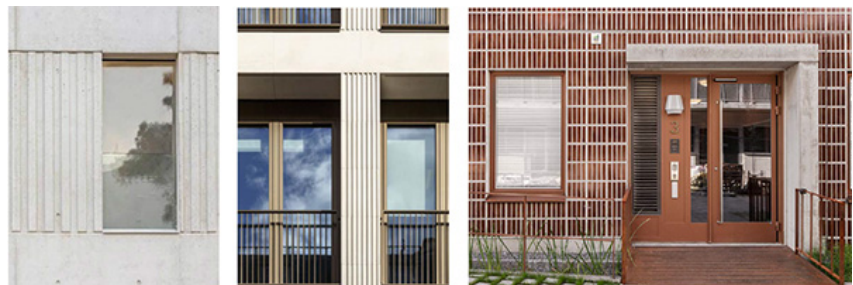
Bild: FOJAB.

Material, kulör och bottenvåningar

Det är viktigt att bottenvåningarna markeras genom valet av materiäl och kulör, det är ett sätt att skapa släktenskap mellan bostadsbebyggelserna.

Fasaderna i de nya flerbostadshusen ska bestå i huvudsak av puts med inslag av klinker eller tegel i bottenvåningar för att markera lokaler och entréer. Detta regleras i bestämmelse (f3), ”Fasad kring entré och lokaler ska utföras i klinker eller tegel. Övriga fasader ska utformas i puts”.

Fasaderna i Sköndals torn markeras också i bottenvåning med klinker eller tegel, däremot föreslås att de övriga fasader utformas med reliefer och mönsterverkan för att skapa rytm och detaljering. Detta regleras i bestämmelse (f4), ”Fasad i bottenvåning och översta våningen kläs i klinker eller tegel. Övriga fasader ska utformas med mönsterverkan”. Fasaderna i betong och sockelvåning av tegel ansluter till centrums tegelarkitektur och den nya årsringen.



Bilder 1 och 2 till vänster visar exempel på mönsterverkan och reliefer i betong. Bild 3 till höger visar tornets sockel som föreslås utföras med klinker eller tegel. Sockelmaterialet återkommer i detaljer på andra bostadsbyggnader. Bilder: FOJAB.

Fasader i förskolan, mobilitetshuset och påbyggnaden av centrumbyggnaden föreslås i trä som är ett lätt materiäl. Det lätta materialet syftar till att minska belastning på den befintliga konstruktionen. Mobilitetshuset föreslås även ett alternativ materiäl i form av perforerad plåt. Detta regleras i (f1)-”Fasad ska utföras i trä. Bottenvåningen mot PARK ska innehålla fönsterglas till minst 30% av fasadlängd”, och (f2)-”Fasad ska utformas i trä eller perforerad plåt”.

Där lokaler för centrumändamål ska finnas, ska bottenvåningen utformas med en höjd om minst 4,2 meter mot gatan. Detta regleras i bestämmelse (f8), ”Bottenvåning ska utformas med en rumshöjd som är minst 4,2 meter mot GATA”.

Där bostäder ska finnas i bottenvåningar mot GATA ska färdig golvhöjd höjas för att motverka insyn. Detta regleras i (f7), ”Bostäder i bottenvåningen ska utformas med en färdig golvhöjd som är minst 0,5 meter över intilliggande GATA”.

Balkonger

Balkonger bör inordna sig en övergripande gestaltningsidé för fasader genom sina samlade placeringar och volymer i kolumner och rader snarare än en fri placering. Påbyggnaden på centrumbyggnaden ska inordna i centrumbyggnadens fasad och därför medges inga utkragande balkonger. Detta regleras i (f6) ”Utkragande balkonger medges inte” samt i generella bestämmelsen för balkongsutformning ”Balkonger får kraga ut över GATA från 3,5 meter över mark, i övrigt får balkonger kraga ut från 2,3 meter över mark. Balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv. Undantaget bestämmelse f6.”.

Efter samråd kommer gestaltningen att studeras närmare, bland annat avseende, balkongutformning, fasadmateriell och kulörer.

Park

Planförslaget stärker Sköndals sammanhängande parknät genom att skapa ett centralt rekreativt stråk, som blir en tydlig ryggrad genom området, väl separerad från gatornas motorfordonstrafik. Planförslaget knyter samman flera parker och har potential att i framtiden ansluta mot den föreslagna stadsparken. Platsbildningar, såväl befintliga som nya, knyts till stråket och bidrar både till ökad trygghet och bättre orientering.

Ett nord-sydligt stråk är ett samlande parkstråk som löper genom planområdet. Det startar i norr som en förlängning av bron som överbryggat Tyresövägen och avslutas diffust i söder innan naturmarken med sin kraftiga topografi som tar vid. Parkstråket inom planområdet används av många och fungerar som en viktig länk, det föreslås utvecklas och stärkas med platsbildningar som bidrar till orientering, trygghet och vistelse. Åtgärderna syftar även till att utveckla ekologiska värden i området.

Gestaltning av platsbildningarna grundar sig i att framhäva befintliga träd, synliggöra berg samt de rumsliga kvaliteterna som finns. Genom tillägg i form av belysning, murar och sittplatser åstadkoms förbättrad trygghet och orienterbarhet.



Orienteringsfigur. Den visar platsbildningar som föreslås skapas eller stärkas.
Bild: Land Arkitektur.



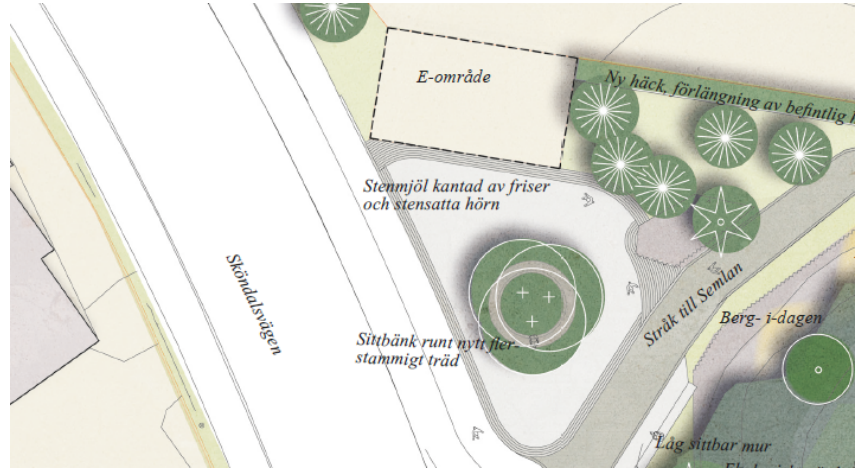
Grönstrukturen och nord-sydligt parkstråk med tillägg av platser och kopplingar. Norr om Tyresövägen finns det lekplats Skallet och Kräftparken. Strax söder om Tyresövägen finns det bollplaner och skolgård. Platser 4-9 omfattas av planområdet och föreslås utvecklas. "A" markerar den föreslagna stadsdelsparken i Stora Sköndal, Skogsbyparken. Bild: Land Arkitektur.

Längs det nord-sydliga parkstråket föreslås följande platsbildningar utvecklas:



Ny entréplats till Semlans parklek, västra entréplatsen (4)
Från Sköndalsvägen, bakom naturmarken, löper ett stråk till Semlan. Där föreslås en ny entréplats för att annonsera och locka fler besökare till parken Semlan redan vid Sköndalsvägen. Platsen ger möjlighet till sittplatser och vila vid gatans gångstråk.

En ny transformatorstation föreslås integreras i den nya entréplatsen.



Entréplats till Parken Semlan, anslutning från Sköndalsvägen. Bild: Land Arkitektur.



Parkleken Semlan (5) och parklekens östra entréplats (6)

Parkleken Semlan är en bemannad lekplats med gungor, småbarnslek, grillplats och en öppen hårdgjord yta för till exempel bollek. Planförslaget innebär upprustning och omDispositionering av parkleken samt att en del kvartersmark tillförs och bidrar till större parkyta, planläggs som PARK.

Befintlig vändplan på den yta som tillförs parken flyttas till östra sidan av kvartersmark, det är positivt att biltrafiken i befintlig vändplan flyttas bort från parkytan. Lekplatsen ansluter till en naturmarkskulle i väster som även gränsar mot Sköndalsvägen och där nya bostäder föreslås.



Semlan föreslås få ny klätterlek, sittplatser och vegetation som kompletterar befintlig lek. Bild: Land Arkitektur.



Stråket mellan Semlan och Bagarfruvägen (7)

Stråket består av en smal sektion mellan bebyggelse och en sprängkant. För att öka den upplevda tryggheten i den smala sektionen av stråket samt förbättra orienterbarhet och genarörelser föreslås en platsbildning i anslutning till den utspärade naturmarkskullen vid Bagarfruvägen. Stråkets upplevda trygghet förstärks med belysning.



Trygghetsskapande åtgärder längs stråket och ny platsbildning.
Bild: Land Arkitektur.



Platsbildningar vid öppna gräsytan

Söder om Bagarfruvägen finns en relativt stor, öppen gräsyta på kvartersmark. Här föreslås två platsbildningar som får parktillägg och annonseras med entrézon mot Bagarfruvägen. Södra platsbildningen skapar en möjlig koppling via trappa till föreslagna stadsdelspark i Stora Sköndal, Skogsbyparken.



De två föreslagna platsbildningarna ramar in den stora gräsytan.
Bild: Land Arkitektur.



Platsbildning vid föreslagen förskolan

Utmed Sköndalsvägens södra del och i anslutning till föreslagen förskolan föreslås en platsbildning som bevarar ett parkstråk och annonserar entréplatsen som leder till den planerade parken inom programmet för Stora Sköndals framtida stadsdelspark, Skogsbygården. Ett blommande träd föreslås planteras i grusytan, omgiven av en sittbar rund bänk.



Bilden visar platsbildningen framför den föreslagna förskolan och lastfickan framför platsbildningen. Bild: Land Arkitektur.

Gator och trafik

Gatunät

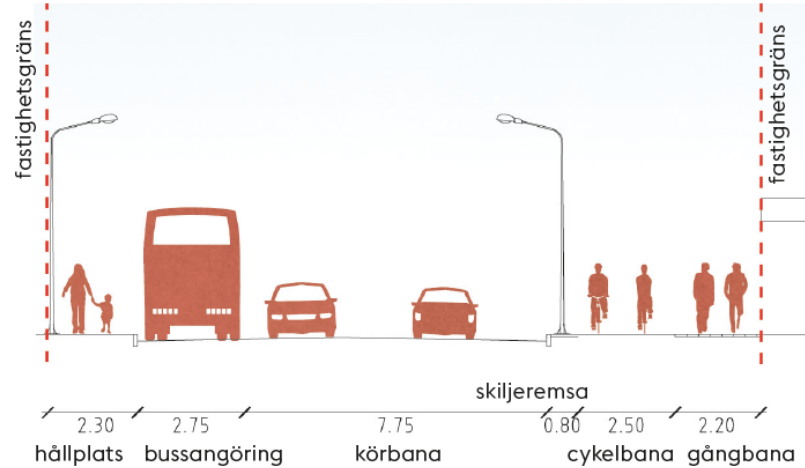
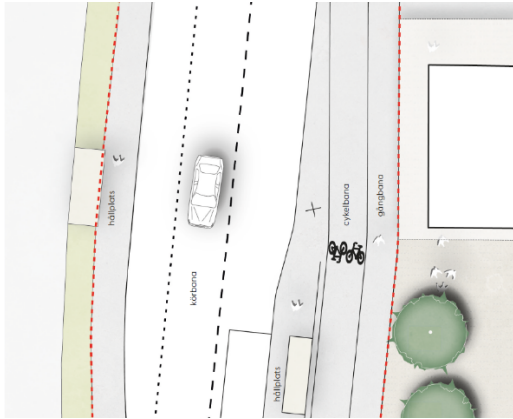
Planförslaget innebär att det befintliga gatunätet bibehålls men ses över och utvecklas med bredare gångbanor, cykelbana och trädplanteringar. Fotgängares framkomlighet och trafiksäkerhet prioriteras när gatusektioner kompletteras. Närhet till kollektivtrafik och cykelstråk ger förutsättningar för att prioritera hållbara färdssätt.



Sköndalsvägen

Sköndalsvägen är huvudgatan och projektområdets mest trafikerade gata. Delar av Sköndalsvägen trafikerar även av buss, och längs dessa sträckor föreslås körbanorna att anpassas efter kollektivtrafiken. Längs Sköndalsvägen finns stor andel befintlig bebyggelse som på sina ställen begränsar gatusektionens utbredning. För att möjliggöra utbredningen föreslås att gatuparkeringen tas bort samt ett visst intrång i några angränsande fastigheter. Sköndalsvägen kompletteras med en ny cykelbana, och utmed ny bebyggelse vid norra delen av Sköndalsvägen, även med träd. Planförslaget innebär att gångbanan på Sköndalsvägens västra sida bevaras i nuvarande

utförande, medan gångbanan på östra sidan breddas längs vissa sträckor.



Typsektion längs Sköndalsvägen, med ny cykelbana och breddad gångbana till höger, vid Sköndals centrums torg. Bild Land Arkitektur.

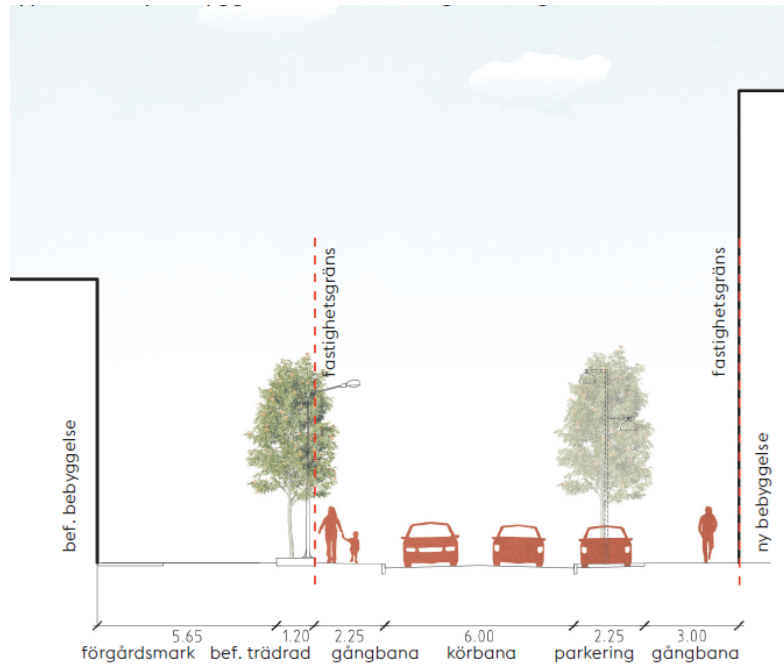
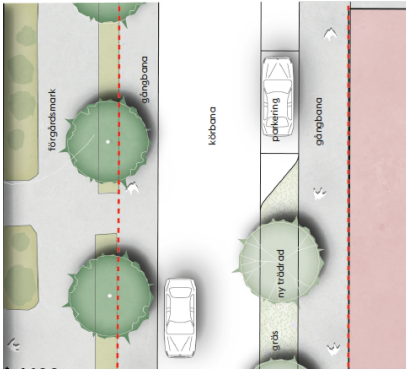
Bagarfruvägen

Bagarfruvägen är fortsatt en lokal återvändsgata utan busstrafik, men en ny gatusektion föreslås.



Raksträckan närmast Sköndalsvägen planeras med en möbleringszon med trädplantering och belysning kombinerat med angöring. Befintlig trädallé på södra sidan av Bagarfruvägen föreslås ersättas med en ny trädallé för att möjliggöra för ny bebyggelse. Trädallé på motstående sida bevaras och står fortsatt inom kvartersmark.

I samband med gatans sväng mot nordväst utgår möbleringszonen till förmån för att bevara befintlig parkmark och ha möjlighet att parkera längs kantstenen på östra sidan gatan, samt en breddad gångbana med plats för laddstolpar.



Typsektion med ny bebyggelse, mitten av Bagarfruvägen.
Bild: Land Arkitektur.

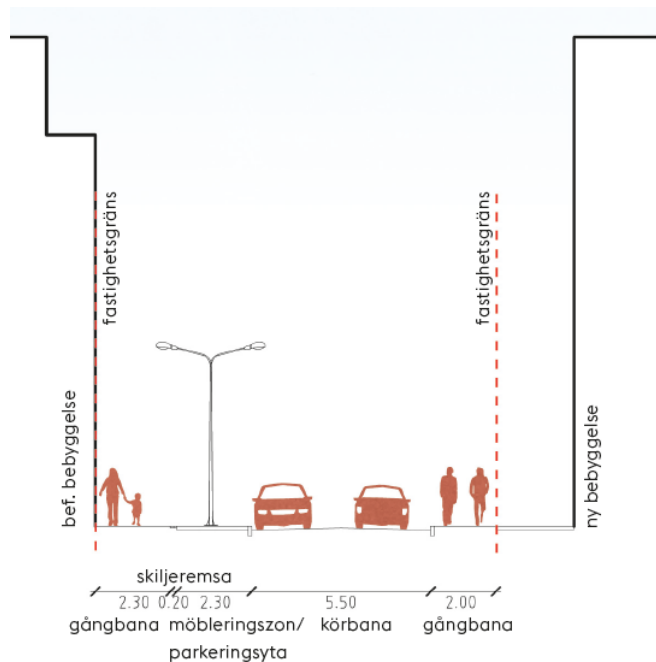
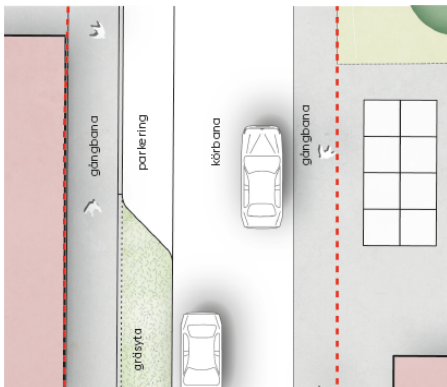


Bengt Bagares gränd

Bengt Bagares gränd är en återvändsgata och den befintliga vändplanen byggs om enligt stadens riktlinjer för gatuutformning.

Bengt Bagares gränd får delvis en ny gatusektion med breddad gångbana, angöringsficka och vegetationsytor i gaturummet. Gångbanan på södra sidan behålls som den är idag.

Angöring till nya bostäder kombinerat med grönskande möbleringszon läggs till på del av vänstra sidan. På östra sidan behålls befintlig gångbana.



Typsektion för östra delen av Bengt Bagares gränd. Bild: Land Arkitektur.

Biltrafik och parkering

I samband med förtätningen av området kommer ett flertal parkeringsytor på kvartersmark att försvinna för att ge plats till ny bebyggelse, även en del av parkeringsplatser på allmän plats föreslås tas bort för att komplettera och förbättra gatufunktionerna. Nya parkeringsanläggningar på kvartersmark kommer att tillkomma i form av underjordiskt garage och ett mobilitetshus.

Bilparkeringsefterfrågan för befintliga bostäder utgår från faktiskt användande (uthyrda platser), medan den planerade bebyggelsens efterfrågan utgår från Stockholms stads parkeringsnorm med ett lägesspecifikt parkeringstal på 0,5 bilplatser per lägenhet.

Enligt parkeringsnormen behövs 204 bilplatser för tillkommande bostäder. Tillsamman med de 338 uthyrda platserna för befintliga bostäder blir det ett behov på totalt 542 bilplatser. Genom att erbjuda mobilitetsåtgärder kan parkeringsefterfrågan sänkas och parkeringstalet reduceras och istället behövs endast 468 bilplatser. Planförslaget möjliggör i dagsläget tillgång till 530 bilplatser vilket innebär en marginal på 62 extra platser som skapar utrymme för både poolbilar och eventuell efterfrågan från boende som idag parkerar på allmänna gator.

En stor del av parkeringsplatserna samlas i det planerade mobilitetshuset vilket leder till längre gångavstånd till bilparkering jämfört med idag. Att välja kortare avstånd till kollektivtrafik eller att använda cykel samt högre kostnad för parkeringsplatser i garage är viktiga faktorer för att främja hållbara resor.

Cykelparkering tal för nya bebyggelsen är minst 3 cykelplatser per ljus BTA. Antal cykelparkeringsplatser som behövs för den nya bebyggelsen enligt föreslaget parkeringstal är 942 och fördelas framförallt i nya cykelförråd samt en mindre del som markcykelparkering. För befintliga boende görs inga ändringar av tillgången till cykelparkering.

Gång- och cykeltrafik

Sköndalsvägen är en del av huvudnätet för cykel enligt Stockholms stads Cykelplan, 2022. Den föreslås ges därför en ny trafikseparerad cykelbana. Detta medför både en ökad upplevd trygghet och trafiksäkerhet för både cyklande barn och vuxna.

Inga separerade cykelbanor är planerade längs Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd eftersom gatornas hastighet är 30 km/h, vilket medger blandtrafik för cykel och bil.

Kollektivtrafik

Delar av Sköndalsvägen trafikeras av buss och förslaget är att möjliggöra busstrafik längs hela Sköndalsvägen, detta genom breddning av Sköndalsvägens körbana till minst 6,5 meter. Utbredning begränsas av befintlig bebyggelse men genom att ta bort gatuparkeringen samt visst intrång i kvartersmark möjliggörs en mindre breddning av körbanan på Sköndalsvägen.

Tillgänglighet

Gatans lutning uppfyller stadens tillgänglighetskrav och varierar mellan 2-5%. Angöring till bostäder och lokaler kan ske tillgängligt från gatan med maximalt 25 meter till entréerna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Ny bebyggelse antas kunna anslutas till befintligt nät.

El/Tele

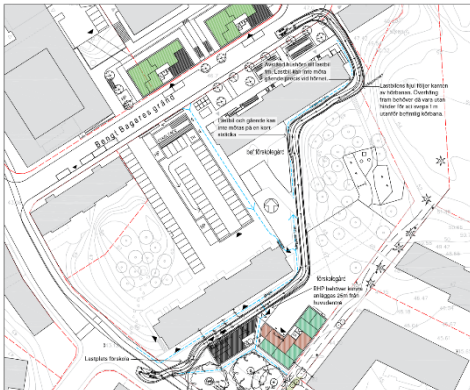
Två nya transformatorstationer för el föreslås placeras inom planområdet. En i kvarter Smörrutan och en i norra delen av planområdet vid Sköndalsvägen i anslutning till entré till parken Semlan. Den befintliga transformatorstationen vid Bagarfruvägen tas bort för att ge plats till det östra lamellhuset längs gatan.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns idag i området. Ny bebyggelse antas kunna ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Områdets sophantering består idag av ett antal stationer med nedgrävda kassuner för matavfall och brännbart som ligger invid trafikseparerade gator samt av miljörum lokaliserade till rum inne i kvartersstrukturen. Källsorteringen hanteras idag med rullkärl som töms av sopbilar som trafikerar kommunala gator, kvartersgator, angöringsgator med blandtrafik samt gårdar.



Bilden visar angöringsgatan för sophantering av befintlig förskola samt den nya förskolan, enkelriktad kvartersgatan från Sköndalsvägen till Bengt Bagares gränd. Bild: FOJAB.

För att minska mängden tung trafik på angöringsgatorna och gårdar samt för att underlätta för boende föreslås samtliga fraktioner avfall hanteras i samlade nedgrävda sopkassuner, vilket gör det lätt att sortera rätt. Befintliga miljörum tas enligt förslaget bort. Förskolornas varutransporter och sophantering föreslås ligga kvar på angöringsgatan. Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer.

Avfallshantering på fastigheten Dalkarlshugget 3 påverkas när Sköndalsvägen byggs ut med gång- och cykelbana. Idag sker avfallshanteringen genom bottentömmande kärl längs Sköndalsvägen men efter genomförandet blir avståndet för sopbilens lyftarm för långt och dessutom är olämplig att lyfta över den nya cykelbanan.

Planförslaget innebär att avfallshanteringen istället kan ske med rullkärl från parallellgatan till Sköndalsvägen, kvartersgatan Sockerkaksvägen. Kapacitet, placering, ledningar och hur mycket som behöver byggas om behöver utredas i granskningsskedet i samband med systemhandlingsprojektering.



Exempel på ny avfallshanteringslösning på fastigheten Dalkarlshugget 3 där sopbilen stannar i Sockerkaksvägen mellan hus 19 och 21.

Räddningstjänst

Planförslaget klarar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator och kvartersgator.

Konsekvenser

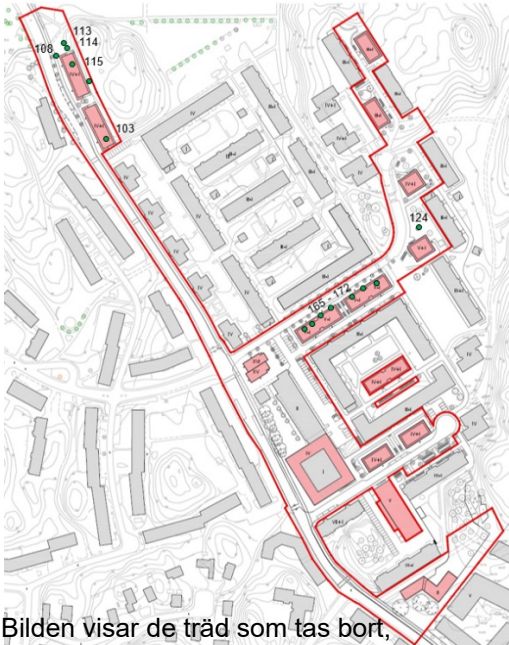
Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.



Bilden visar de träd som tas bort, gröna cirklar. Bild: SWMS arkitektur



Bilden visar de besiktigade trädens positioner i närheten av Sköndalsvägen 44. Till höger syns föreslagen bebyggelse. Bild: Trädmästarna.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att en del av naturvärdeobjekt 3 med högt naturvärde tas i anspråk genom schaktning och markändringar för ny bebyggelse i norra delen av planområdet. Cirka 13 av 63 skyddsvärda träd behöver fällas för uppförande av ny bebyggelse. Ingen avverkning av träd ska ske under häckningssäsong, mars – juli. Ett särskilt skyddsvärt träd, tall (träd nr 113), som är ett hålträd påverkas av den planerade bebyggelsen, en nedtagning kräver samråd med länsstyrelsen.

Följande träd inom planområdet tas bort:

Tall nr 113 – klass 1

Tall nr 103, 114, 115 och 124 – klass 2

Sälj nr 108 – klass 2

Alléträd bestående av sju Rönнар och en Oxel, nr 165 – nr 172.

Trädbesiktning

En trädbesiktning har gjorts av tre träd i närheten av den föreslagna bebyggelsen i norra delen av Sköndalvägen. Skogsek nr 112 är ett skyddsvärt träd klass 2 och bedöms som tillräckligt friskt och stabilt. Tall nr 113 är ett särskilt skyddsvärt träd klass 1 och bedöms som icke friskt och stabil och rekommenderas att det tas bort. Tall nr 114 har ett lutande växtsätt mot norr och bedöms inte ha en tillräcklig förankring i marken för att stå fritt, om granträdet nr 113 behöver avverkas bör även nr 114 fällas.

Träd 112 påverkas inte av planförslaget. Träd nr 113 och 114 står mycket nära den föreslagna bebyggelsen och föreslås avverkas. Alternativ för att spara de två träden skulle innebära större intrång genom sprängning i området med högt naturvärde, objekt 3.

Aktuellt område utgör ingen central del av spridnings samband för ek- och ädellövsmiljöer och enligt stadens handlingsplan för biologisk mångfald är det funktionerna i den kommunalt betydelsefulla blågröna infrastrukturen (även kallad ESBO) som har högsta prioritet i stadens arbete med den biologiska mångfalden. Utveckling av området bedöms väga tyngre än bevarande av enskilda träden när spridningen inte påverkas.

Trädinventering

En trädinventering har gjorts (Trädmästarna 2023) av tre skogsekar på fastigheten Wienerbrödet 1 och alla tre bedöms som friska och stabila. En förskola föreslås bakom de tre ekarna som

får skyddsbestämmelse ”n1” på plankartan, träd får endast fällas om de kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om de utgör en fara för person eller egendom. Träden befinner sig tillräckligt långt ifrån den föreslagna förskolans byggnad för att kunna bevaras, men träden ska skyddas under bygg- och anläggningsarbeten.

Alléträd

Planförslaget medför att en befintlig allé bestående av sju rönнар och en oxel på Bagarfruvägen måste fällas för att ge plats för ny bebyggelse. Alléträden ersätts med en ny allé som integreras i växtbäddar inom gatustrukturen. Växtbäddarna kommer även att ha funktionen av fördröjning och rening av dagvattnen. Under planarbetet kommer staden att ansöka om dispens från biotopskyddet för trädfällning hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Dagvatten från planområdet föreslås fördröjas och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till ledningssystemet i gata. Den föreslagna dagvattenhanteringen innefattar regnbäddar som fördröjer takdagvatten från de nya byggnaderna. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningsbelastningen har beräknats för planområdet vilken visar att efter exploatering och rening av dagvatten på kvartersmark och allmän plats minskar belastningen på recipienten jämfört med nuvarande. Detta beror på att flera av de planerade byggnaderna placeras på redan hårdgjorda ytor, varav flera är parkeringar, där dagvatten idag avleds till recipient utan föregående rening.

Utifrån ovanstående slutsatser bedöms genomförandet av detaljplanen inte ha någon negativ påverkan på möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer i Drevviken.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse har en högre skala än befintlig bebyggelse. De flesta tillkommande volymer är en eller två våningar högre än 1960-talets lamellhus, men underordnar sig områdets skivhus. Sköndals centrum präglas av dess eklektiska

karaktär bestående av sammanhållen bebyggelse från 1960-, 1990- och 2000-talets. Föreslagen bebyggelse skapar ett nytt lager vid förtätningen av den befintliga bebyggelsestrukturen och har en sammanhållen karaktär genom tillägget med eget förhållningssätt. Utformningsbestämmelser på plankartan i form av indragna takvåningar och markerade sockel syftar till att identifiera de karaktärsdrag som håller ihop den nya årsringen.

Undantaget angående skala är höghuset, Sköndals torn, som är 16-17 våningar och placerat intill centrumbyggnaden. Den nuvarande centrumanläggningen saknar en markerande funktion som andra samtida centrumanläggningar har.

Centrumanläggningen upplevs underordnad i den bebyggelsestruktur som har växt fram under åren och samtidigt har orienterbarheten mot centrum försämrats. En hög byggnad med en slank karaktär och arkitektonisk kvalitet bidrar som en centrummarkör och att stärka orienterbarheten mot centrum. Höghusets kulör och material ska kännas igen från de övriga byggnaderna i den nya årsringen.

Områdets eklektiska karaktär och glesa struktur ger området en tålighet för tillägg. Planförslaget följer befintlig planstruktur och dess riktningar, även om volymerna håller en högre höjd än befintlig bebyggelse. De flesta 60-tals storgårdskvarteren lämnas opåverkade. Tilläggen i stadsbilden med den nya årsringen och ett orienteringshus i området bedöms påverka stadsbilden positivt.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stockholms stadsmuseum har klassificerat bebyggelsen inom planområdet som grönklassade och gulklassade. Av de föreslagna byggnaderna är nio placerade inom gulklassade fastigheter, fyra placerade inom grönklassade fastigheter varav en ovanpå en grönklassad byggnad (påbyggnaden av centrumbyggnaden) och två utanför klassificerat område.

Sköndals torn som placeras i en grönklassad fastighet bedöms ha en positiv påverkan på centrumanläggningens orienteringsbarhet. Centrumfunktionen i Sköndals torn säkerställas med bestämmelser för att centrum och lokaler i bottenvåningen ska anordnas (C3).

Det föreslagna mobilitetshuset föreslås i en grönklassad fastighet med fem våningar på ett befintligt P-däck och utformas med lätta luftade fasader i trä eller perforerad plåt (f2). Val av avvikande



Bilden visar grönklassade och gulklassade områden med föreslagna byggnader i rosa.
Bild: Eklund Heritage AB.

material från skivhusen samt en skala som underordnas de kringliggande bebyggelserna bidrar till att den negativa påverkan som mobilitetshusets placering intill två grönklassade skivhusen innebär, bedöms som mindre. Platsen används idag som markparkering och med mobilitetshuset kommer platsen att få en kvalitativ användning.

En påbyggnad i två våningar föreslås på centrumbyggnadens södra del. Tillägget bedöms inte innebära att läsbarhet av centrumanläggningens funktion eller värdebärande karaktärsdrag markant försämras. För att skydda kulturmiljön medges ingen utkragande balkong vilket skulle påverka husets utformning (f6), utkragande balkonger skulle påverka läsbarhet av husets volym i sin helhet.

Fyra skyddsbestämmelser inklusive rivningsförbud föreslås på plankartan för att skydda centrumbyggnadens norra del samt kiosken på torget (q1, q2, q3 och r). Det allmänna intresset av bevarande av centrumbyggnadens värdebärande karaktärsdrag väger tyngre än fastighetsägares intresse att ändå kunna utveckla sin fastighet vad gäller att bygga en våning till på kiosken eller att förändra centrumbyggnadens volym och fasad.

Riksintresset Skogskyrkogården

Skogskyrkogården är riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Höga volymer i anslutning till riksintresset kan potentiellt bedömas innebära påtaglig skada på riksintresset.

Planförslagets högsta byggnad ligger cirka 770 m från riksintresset södra gräns och cirka 2,4 km från Almhöjden. Det viktigaste vypunkterna inom Skogskyrkogården är vid Almhöjden (kyrkogårdens högsta punkt) samt utanför Skogskrematoriet. Från vypunkterna bedöms inte planförslagets volymer synas då de kommer skylas av de framförliggande trädridåerna. Påverkan bedöms därmed blir obefintlig på riksintresseuttrycket *"Den fria horisonten och den öppna landskapskaraktären kring Almhöjden och korsets väg."*



Vy från Almhöjden i riktning mot planområdet.



Vy från Skogskrematoriet i riktning mot planområdet.

Bilden till vänster visar siktlinjerna från Skogskyrkogården, punkt A och B, mot planområdet där högsta punkt är Sköndals torn. Övre bild visar vy från punkt A, Almhöjden i riktning mot planområdet och nedre bild visar vy från punkt B, Skogskrematoriet i riktning mot planområdet. Bild: Eklund Heritage AB.

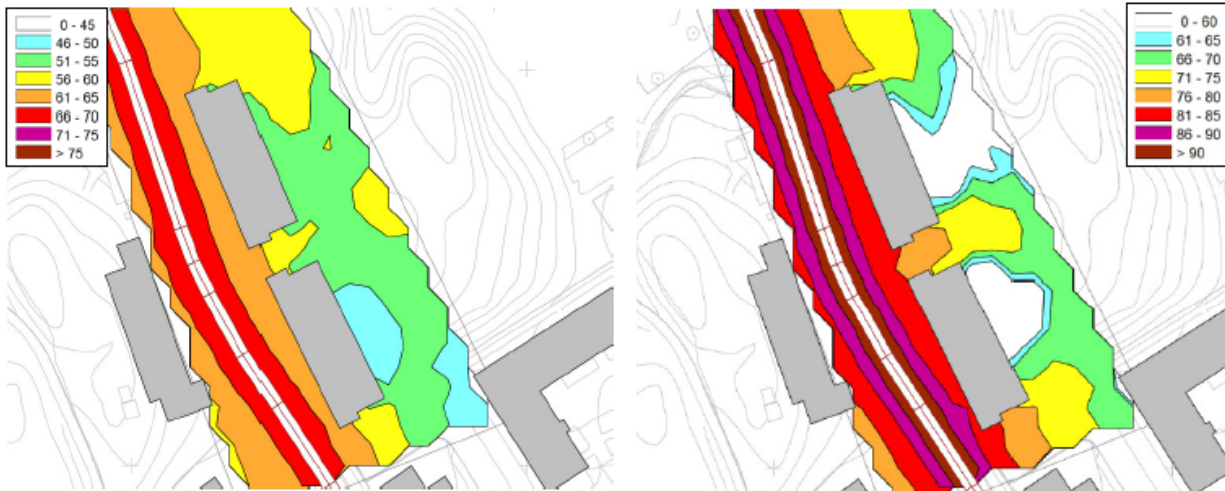
Störningar och risker

Buller

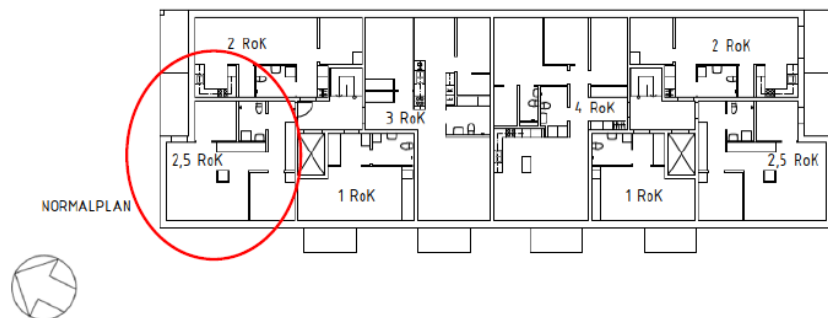
Den planerade bebyggelsen belastas av varierande ljudnivåer från trafik beroende på var i området respektive byggnad är belägen.

Sköndalsvägen

Två lamellhus intill Sköndalsvägen, belastas av höga ljudnivåer från Sköndalsvägen och från Tyresövägen. Vid fasad mot Sköndalsvägen erhålls ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA (61-63 dBA). Baksidan mot naturområdet är ekvivalent ljudnivåer om högst 55 dBA respektive högst 70 dBA maximala ljudnivåer. För dessa hus behöver minst hälften av boningsrummen placeras mot den ljuddämpade sidan. Alternativt kan enrumslägenheter om högst 35 kvm placeras mot Sköndalsvägen. Föreslagen planlösning kräver bullernedsättande åtgärd på balkong till 2,5-rumslägenheten vid norra husets norra gavel för att uppfylla riktvärden. Övriga planerade bostäder är antingen smålägenheter eller har minst hälften av rummen placerade mot den tysta sidan. Vid uteplatserna kan det krävas lokala bullerskärmar för att erhålla ljudnivåer om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Vänster bild visar ljudutbredning 2 meter ovan mark, ekvivalent ljudnivå dbA vägtrafik. Höger bild visar ljudutbredning 2 meter ovan mark, maximal ljudnivå LAeq, dBA.



Planlösning norra huset, normalplan. 2,5 rumslägenheter, vid norra gaveln mot Sköndalsvägen, behöver bullernedsättande åtgärd på balkongen för att uppfylla riktvärden (hälften av rummen mot sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Rosenbrödet, Smörrutan, Wienerkransens Gårdshuset och Bengt Bagares gränd

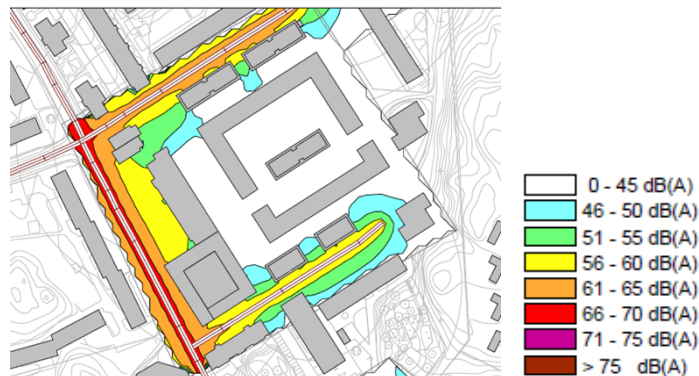
Planerade bostäder i kvarteren Rosenbrödet, Smörrutan, Wienerkransens Gårdshuset samt Bengt Bagares gränd är mer skyddade och visar ekvivalenta ljudnivåer som ej överstiger 60 dBA. Det krävs inga åtgärder för att uppfylla riktvärden.



Kvarteren Rosenbrödet och Smörrutan. Bilden visar ljudutbredning 2 meter ovan mark, ekvivalent ljudnivå dbA, vägtrafik.

Bagarfruvägen, centrumbyggnaden och Sköndals torn

Planerade bostäder i Bagarfruvägen, centrumbyggnaden och Sköndals torn får ekvivalenta ljudnivåer mellan 56-60 dBA vid fasader mot gator. Inga åtgärder krävs för att uppfylla riktvärden.



Bagarfruvägen, centrumbyggnaden, Sköndals torn och Bengt Bagares gränd. Bilden visar ljudutbredning 2 meter ovan mark, ekvivalent ljudnivå dbA, vägtrafik.

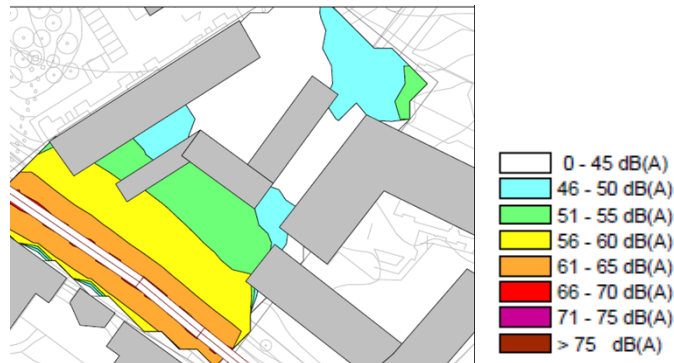
Uteplats och befintlig bebyggelse

Uteplatser kan för flertalet planerade bostäder placeras på gårdsytor, där ekvivalent och maximal ljudnivå ej överstiger 50 dBA respektive 70 dBA. Sköndals torn, får en uteplats på taket som uppfyller riktvärdena.

Befintlig bebyggelse kan få något högre ljudnivåer vid fasad men det rör sig om 0 – 1 dB skillnad.

Förskolan

Förskolans gård är planerad att ligga på den bullerskyddade delen av förskolan, där byggnaden skärmar av buller från Sköndalsvägen.



Förskolan. Bilden visar ljudutbredning 2 meter ovan mark, ekvivalent ljudnivå dB(A), vägtrafik.

Skydd mot buller

För att säkerställa att riktlinjer för buller ska följas regleras en bestämmelse för skydd mot störnings som *om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med luddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70dBA.*

Översvämningsrisker

Risk för översvämnning vid skyfall finns för placering av två planerade hus, i kvarter Smörrutan 1 och i kvarter Wienerkransen 3. Förutsatt att marken höjdsätts så att lokala lågpunkter undviks bedöms översvämningsrisken inom planområdet vara liten. Höjdsättning av marken regleras på plankartan föreskriven höjd (+0,0). Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte påverkar översvämningsrisker i lågpunktsområdena i södra delen av fastigheterna Smörrutan 1 och Wienerkransen 3.

Vattenmängderna och skyllfallsvägen blir desamma efter genomförande av detaljplanen, det bedöms att översvämningsrisker på befintlig bebyggelse inte kommer att öka. Ett gårdsbjälklag har större möjligheter att fördröja vattnet än en asfalterad markparkeringsyta vilket är en förbättring jämfört med situationen idag. Hanteringen av skyfall för befintliga byggnader föreslås utföras genom att säkerställa att markytor lutar mot gatorna, det ska finnas fall ut från befintliga byggnader.

En mindre lågpunkt intill den befintliga byggnaden norr om Bengt Bagares gränd förväntas ansamla vatten vid skyfall. För att



Utklipp från Scalgo Live som visar framtida avrinningsområden (olika ytor i färg) och avrinningsvägar i utredningsområdet. Ny bebyggelse är märkt med svarta kanter. Blå linjer visar flödesvägar, pilar visar flödesriktningar och streckade område markerar fördjupningar i terrängen. Bild: COWI.

ej förvärra situationen efter exploateringen rekommenderas höjdsättningen av vägen mellan den planerade och befintliga byggnaden bevaras. Det är av vikt att säkerställa att de befintliga entréerna fortsatt är belägna högre än lågpunkten för att ej riskera vatten intill fasad. När lågpunkten är uppfylld och vattnet avrinner förväntas det att avrinna mot lastkajen intill Sköndal centrum likt befintlig situation, vilket regleras på plankartan med en lutning på 1:70 mot lastkajen ($\frac{1}{70}$). Att bevara höjdsättningen av marken föreslås dels för att inte riskera översvämning intill befintlig byggnad, dels att öka avrinningen mot Sköndal centrum.

Ljusförhållanden

En solstudie och en dagljusstudie har tagits fram för att visa på ljusförhållanden. Planförslaget kommer innebära förändrade ljusförhållanden i anslutning till ny bebyggelse. Ljusförhållanden kommer att studeras vidare i granskningskedet.

Solstudie

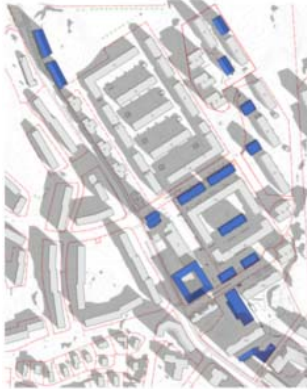
Solstudier av planförslaget har inför plansamråd tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan. Solstudierna är gjorda för vårdagjämning (20 mars) och sommartid (20 juni) samt är uppdelad på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18). Påverkan bedöms som begränsad för befintlig och ny bebyggelsen.

Under vårdagjämning förekommer skuggning vid kl. 9 för kvarter Wienerkransen 3, Rosenbrödet 1 och södra delen av kvarter Dalkarlshugget 3. Vid kl. 12 är solförhållanden bra för samtliga kvarter men bristande för fasader mot Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd. Vid kl. 15 är solförhållanden goda för samtliga kvarter och allmänna platser.

Även gaturummen ligger huvudsakligen i skugga på morgon och eftermiddagen. För förskolegården i sydöstra delen av planområdet är ljusförhållandena bristande vid kl. 9 och goda vid kl. 12 och kl. 15.

Sommartid ser solförhållanden bra ut vid kl.12 och kl.15 för samtliga kvarter och allmän platser. På morgon kl. 9 finns det risk för dåliga solförhållanden för södra delen av kvarter Dalkarlshugget 3, Rosenbrödet 1 samt söderfasader mot Bagarfruvägen och Bengt Bagares gränd. På kvällen kl.18 skuggas delar av gården i kvarter Wienerkransen 3 av Sköndalstornet. Förskolegården i sydöstra bedöms ha goda solförhållanden.

20e mars 09:00



20e mars 12:00



20e mars 15:00



20e mars 18:00



20e juni 09:00



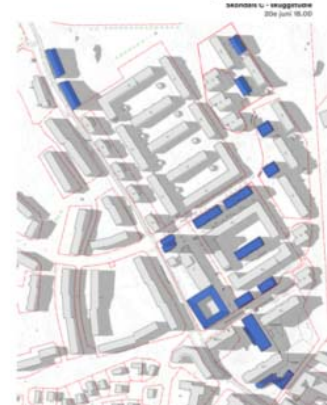
20e juni 12:00



20e juni 15:00



20e juni 18:00



Dagljusstudie

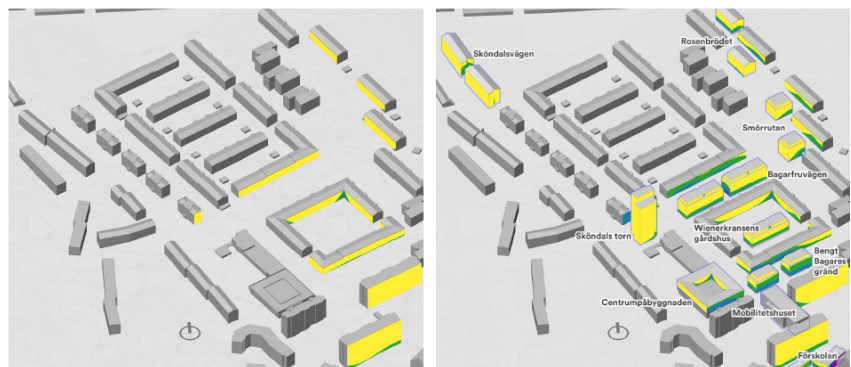
En tidig dagsljusutredning finns framtagen där möjligheten att uppfylla BBR:s dagsljuskrav inomhus genom en studie av direkt dagsljus på fasad översiktligt har studerats (genom Vertical Sky Component, VSC).

Påverkan på dagsljus i ny bebyggelse

Förutom för förskolan är avskärmningen alltid måttlig (VSC>15%, illustrerad med mörk blå kulör). Det innebär att alla avskärmade fasader har potential att tillhandahålla tillräckligt med dagsljus i framtida lägenheter, förutsatt att rätt kombination av fönsterstorlek och rumsdjup säkras samt att balkongers djup och placering beaktas.

Påverkan på dagsljus i befintliga byggnader

Majoriteten av befintliga byggnader kommer inte påverkas nämnvärt av den nya bebyggelsen och kommer fortfarande ha optimal dagsljusstillgång (VSC>29%, illustrerad med gul kulör). Vissa delar av fasaderna på fastigheten Rosenbrödet, Smörrutan, och södra Wienerkransen 3, Wienerbrödet 1, Dalkarlshugget 3 och Dalkarlshuset 2 kommer få mindre dagsljus, och klassas som "något avskärmd" (VSC 22-29%, illustrerad med grön kulör). Se illustration nedan med en förklaring av VSC-skala.



Översikt, vy från söder med befintlig dagsljus situation till vänster och med planerad ny bebyggelse. Längst till vänster visas en förklaring till VSC-skala, Vertical Sky Component.

Social hållbarhet

Planförslaget stärker kopplingarna inom området med platsbildningar som utrustas med sitt- och lekmöjligheter längs det befintligt parkstråk. Det förbättrar trygghet genom att rörelse och vistelse inom området ökar.

Genom att tillföra nya bostäder med varierande lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer till området ges möjligheter till kvarboende och social kontinuitet för flera målgrupper.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen medför ersättning av markparkering med nya bostäder, nya platsbildningar som uppmuntrar människor till möte och rörelse samt en ökad befolkningstäthet. Detta ökar förutsättningarna för en funktionsblandad och trygg stadsmiljö.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, butiker och offentlig service, vilket underlättar vardagslivet. Fler boende ökar underlaget för handel och service.

Barnkonsekvenser

Överlag så bygger planförslaget på att förtäta på befintliga markparkeringar längs befintliga gator vilket anses positivt ur barnperspektivet. Planförslaget förbättrar nuvarande trafiksituation i område genom att Sköndalsvägen byggs om och kompletteras med cykel- och gångbana samt lokala gator som ramas in med ny bebyggelse, en förbättring jämfört med befintlig miljö som domineras av markparkeringar och kan upplevas som otrygg.

Det är positivt för barn att planförslaget medger uppförande av en fristående förskola med fyra avdelningar i angränsande av ett parkstråk som kopplas till den framtida park som föreslås inom programmet för Stora Sköndal, Skogsbyparken. Skolgårdens friyta är cirka 20 kvm/barn. Förskolans byggnad placeras bakom tre ekar vilket skapar en parkliknande entré där även en ny platsbildning med bänkar föreslås. Platsbildningen möjliggör en öppning/exponering av det befintliga parkstråket.

Den föreslagna omdaningen av sophantering bidrar till en betydande minskning av tung trafik på gårdar och gånggator vilket ökar tryggheten för barn i trafiken.

Rekreation för barn förbättras. Planförslaget innebär att lekparken Semlan blir större och rustas upp. Det befintliga parkstråket i den mer skyddad östra delen av planområdet kompletteras med platsbildningar för vistelse i parker och gatumiljö.

Föroreningar

Utifrån resultaten av undersökningen bedöms föroreningssituationen inom undersökningsområdet inte utgöra ett hinder för detaljplanens genomförande men vidare åtgärder krävs inför granskningsskedet och i samband med projektering.

Markföroreningar som hittades kan enligt rapporten tas bort i samband med schaktarbete. En kompletterande miljöteknisk markundersökning behöver utföras under granskningsskedet för de ytor med fyllnadsmassor som inte berörs av teknisk schakt.

Förhöjda sulfidhalter har påvisats i berggrunden, kompletterande provtagning och analyser ska utföras för vidare utredning av bergets karaktär.

Påträffandet av markföroreningar medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten enligt Miljöbalken 10 kap 11 §. Innan efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas skall verksamhetsutövaren i god tid (generellt minst 6 veckor innan) anmäla detta till tillsynsmyndigheten enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 §.

Trafik och parkering

Ett genomförande av planen bedöms skapa goda förutsättningar för en hållbar utveckling med ett minskat resebehov då ny bebyggelse placeras kollektivnära. Planen föreslår åtgärder som medför förbättrade förutsättningar för gående och cyklister inom planområdet.

De planerade åtgärderna längs Sköndalvägen bedöms ha en positiv påverkan på biltrafiken. Gatuparkering tas bort och möjliggör ett bättre trafikflöde. Körbanornas bredd norr korsningen med Bagarfruvägen anpassas för att möjliggöra busstrafik längs hela Sköndalsvägen. Vägen kompletteras med dubbelriktad cykelbana som utgör del av ett utpekad huvudcykelstråk.

De planerade åtgärderna längs Bagarfruvägen bedöms ha en positiv påverkan på gångtrafik och tillgänglighet då bredare gångbanor föreslås. Bagarfruvägen kompletteras med angöringsfickor för tillgänglighet för den nya bebyggelsen. Angöringsfickorna innehåller en ny trädallé.

De planerade åtgärderna längs Bengt Bagares gränd bedöms ha en positiv påverkan på trafiken då vändplanens storlek anpassas till stadens generella riktlinjer.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) följer stadens generella riktlinjer och dessa placeras på kvartersmark. Dock görs det ett avsteg för bebyggelsen som placeras i norra delen av Sköndalsvägen då kvarteren inte planerar för något underjordiskt garage eller markparkering. RHP föreslås ligga i en angöringsficka på gatan. Konsekvenserna av RHP på kvartersmark innebär större intrång i berget som innehåller både höga naturvärden och hög sulfidhalt.

Anläggandet av ett mobilitetshus, där en stor del av parkeringarna samlas, leder till ett längre gångavstånd till bilparkering. Det ger kortast gångväg till cykel och mer likvärdigt gångavstånd till kollektivtrafik jämfört med bil, vilket är en viktig faktor för att främja hållbara resor.

Parkeringsefterfrågan för cykel är beräknad till cirka 900 cykelplatser för de nya lägenheterna. Cykelplatserna planeras inom cykelförråd för större trygghet mot stöld och bättre orienteringsbarhet mot var cykelparkering ska finnas. Placering av några cykelförråd ger en negativ inverkan eftersom de föreslås på ytor som behöver hårdgöras.

Förtätning på befintliga markparkeringar gör också att kostnaden för parkering för många hyresgäster kommer öka när de behöver hyra parkeringsplats i garage. Kostnad för parkering är en av de enskilt viktigaste faktorerna som påverkar bilinnehavet.

Planförslaget innebär också att parkeringsutbudet på allmän plats minskar och de utgående parkeringsplatserna kommer inte att ersättas. En förbättrad cykelinfrastruktur och mobilitetsåtgärder gör det mer attraktivt att välja andra färdmedel än bil.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd	2024-09-24 – 2024-11-04
Granskning	kvartal 1, 2026
Antagande	kvartal 4, 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Byggaktören ansvarar för genomförandet på kvartersmark för uppförande av bebyggelse. Staden ansvarar för genomförandet av allmän plats.
- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Exploateringskontoret ansvarar för samordning av omläggning samt nyanläggning av ledningar inom allmän plats.
- Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och avslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark. Trafikkontoret ansvarar dock inte för att administrera eller organisera besiktningstillfällen eller besiktningsmän.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.
- Vid behov av ledningsflytt på allmän plats ansvarar exploateringskontoret för att upprätta avtal med ledningsägare om flytt, senast innan detaljplanen antas.
- Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.
- Ett avtal mellan staden, genom exploateringskontoret, och byggaktören ska inför antagande av planen upprättas angående skyddsbestämmelser för kulturmiljövärde i Sköndals centrumanläggning där byggaktören avsäger sig ersättningskrav mot staden med anledning av dessa bestämmelser.
- Föravtal har tecknats mellan exploateringskontoret och Stena Fastigheter Stockholm AB där bolaget bland annat förbinder sig att bekosta sin andel av

exploateringskontorets kostnader i projektet och för utbyggnaden av allmän plats.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner Pl 5633A, P 2013-15135 och P 1999-10049 helt upphör att gälla inom planområdet. För samtliga planer har genomförandetiden gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Sköndal 2:1, ägs av Stockholms kommun
- Dalkarlshugget 2, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Rågskorpan 2, ägs av Brf Sköndals Solsida
- Dalkarlshugget 3, ägs av Tyradal 2 mark Ab
- Rosenbröd 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Smörrutan 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerkransen 3, ägs Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerkransen 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerbrödet 1, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab
- Wienerbrödet 4, ägs av Hsb Brf Wienerbrödet i Stockholm

Planområdet omfattar hela fastigheten:

- Wienerkransen 4, ägs av Stena Fastigheter Öst Ab

Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, förskola, och tekniska anläggningar på kvartersmark. På den allmänna platsen medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, samt parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmåteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark kan utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Prövning av lämplighet mm provas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Områden

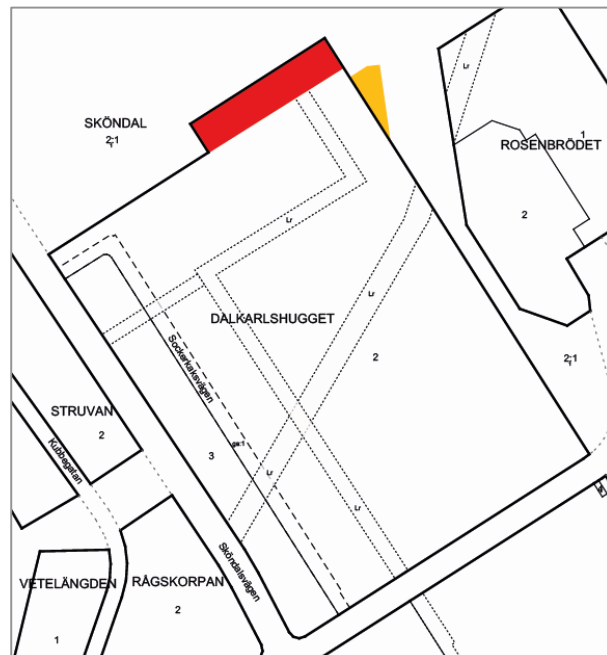
utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning parkering, centrumändamål och bostäder i nuvarande plan. Några områden i den norra delen ändras från allmän platsmark (natur och park) till kvartersmark (bostäder).

Område utlagt som allmän platsmark (gata och park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Dalkarshugget 2 och 3, Rågskorpan 2, Smörrutan 1, Wienerkransen 1, 3 och 4 samt Wienerbrödet 1 och 4 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (bostäder och transformatorstation) till allmän platsmark (gata och park).

Fastighetsrättsliga konsekvenserna för varje fastighet

Dalkarshugget 2

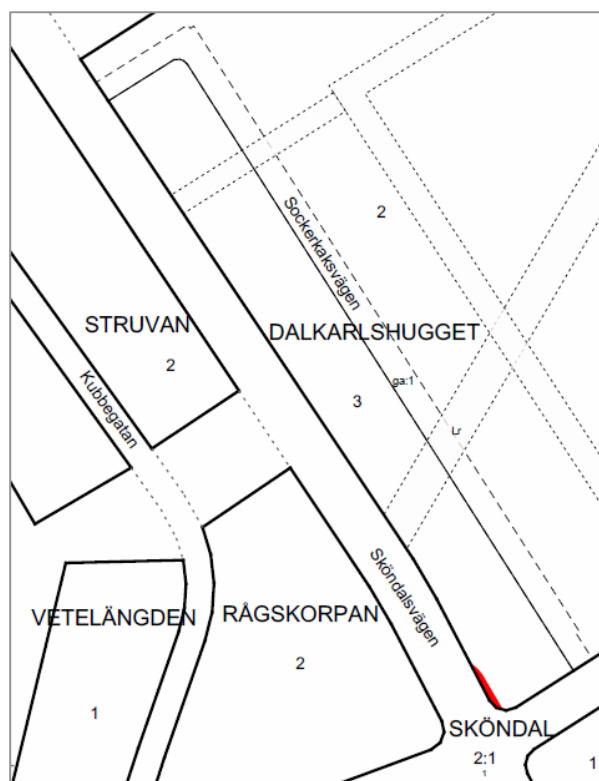
Dalkarshugget 2 ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att ett cirka 1150 kvm stort område av Dalkarshugget 2 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1. Planförslaget innebär också att ett cirka 260 kvm stort område från fastigheten Sköndal 2:1 blir kvartersmark och ska genom fastighetsreglering överföras till Dalkarshugget 2.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/park markerat i rött. Område som ändras från allmän plats/park till kvartersmark/bostäder markerat i gult.

Dalkarshugget 3

Dalkarshugget 3 ägs av Tyredal Mark Ab. Planförslaget innebär att ett cirka 20 kvm stort område av Dalkarshugget 3 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött.

Rågskorpan 2

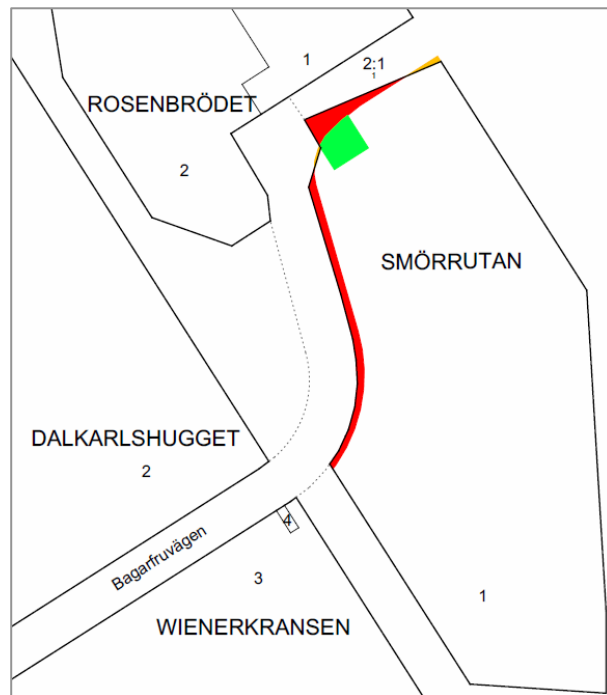
Rågskorpan 2 ägs av BRF Sköndal solsida. Planförslaget innebär att ett cirka 85 kvm stort område av Rågskorpan 2 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/park markerat i rött.

Smörrutan 1

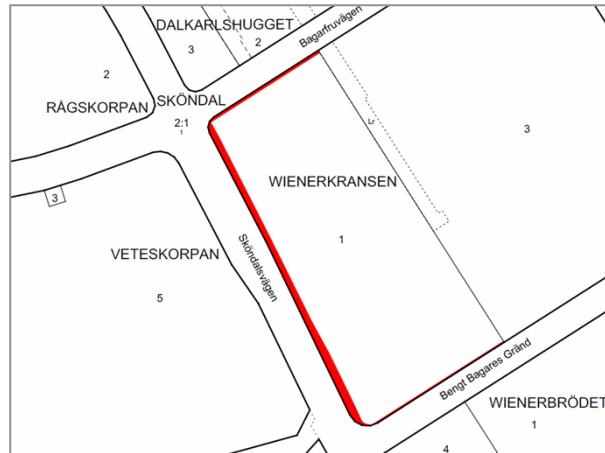
Smörrutan ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att cirka 240 kvm av Smörrutan 1 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1. Ett cirka 105 kvm stort område av Smörrutan blir kvartersmark för transformatorstation. Planförslaget innebär också att två mindre områden av Sköndal 2:1, totalt cirka 12 kvm, blir kvartersmark och ska genom fastighetsreglering överföras till Smörrutan 1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött. Område som ändras från allmän plats/gata till kvartersmark/bostäder markerat i gult. Området som fortsatt är kvartersmark, men ändras från kvartersmark/bostäder till kvartersmark/el-nätstation markerat i grönt.

Wienerkransen 1

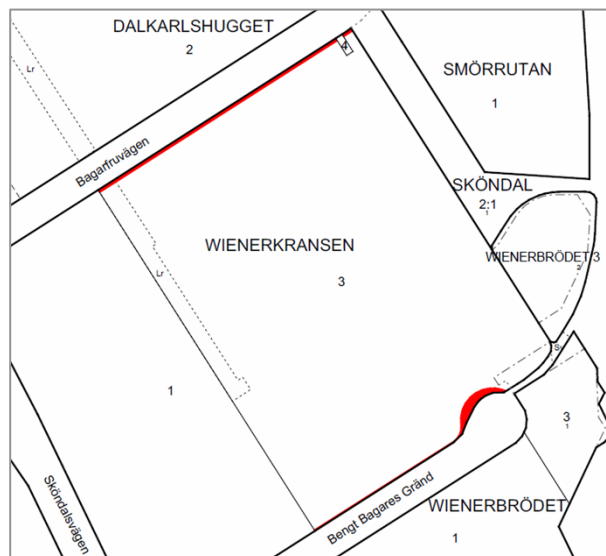
Wienerkransen 1 ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att ett cirka 470 kvm stort område av Wienerkransen 1 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött.

Wienerkransen 3

Wienerkransen 3 ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att cirka 200 kvm av Wienerkransen 3 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött.

Wienerkransen 4

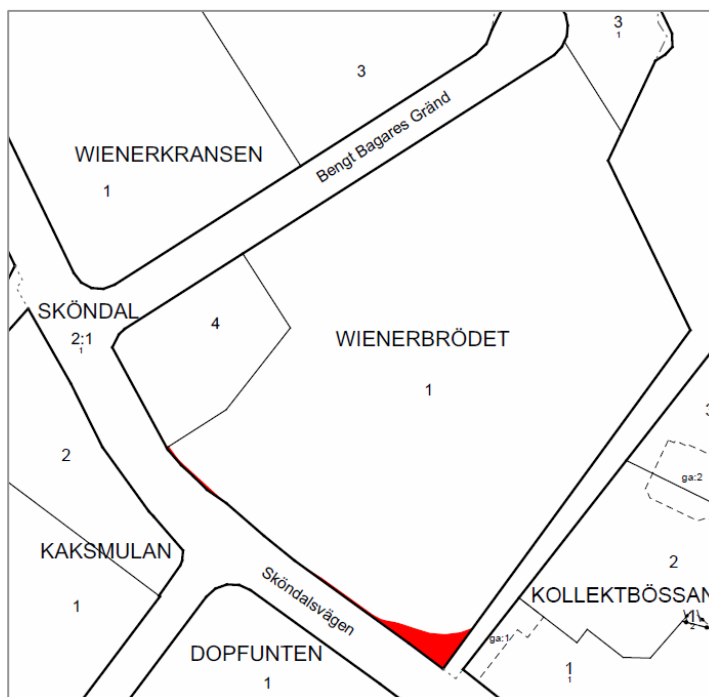
Wienerkransen 4 ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att ca 3 kvm av Wienerkransen 4 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder, till allmän plats/gata markerat i rött.

Wienerbrödet 1

Wienerbrödet 1 ägs av Stena Fastigheter Öst Ab. Planförslaget innebär att ett cirka 140 kvm stort område av Wienerbrödet 1 blir allmän plats. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.

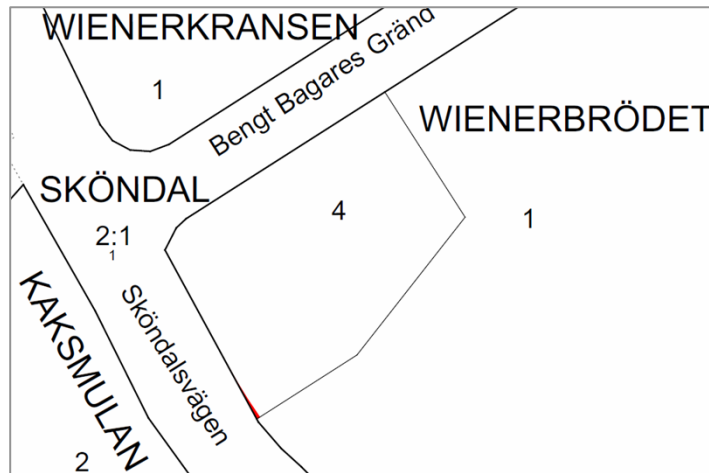


Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött.

Wienerbrödet 4

Wienerbrödet 4 ägs av Hsb Brf Wienerbrödet i Stockholm.

Planförslaget innebär att ett cirka 2 kvm stort område av Wienerbrödet 4 blir allmän plats gata. Det innebär en inlösenrätt för kommunen. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Sköndal 2:1.



Området som ändras från kvartersmark/bostäder till allmän plats/gata markerat i rött.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Avtalen som avses upprättas med fastighetsägarna ska ligga till grund för fastighetsregleringar i lantmäteriförfattning.

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Ett flertal befintliga rättigheter finns inom planområdet.

En ledningsrätt för avloppsledning, akt 0180K-2001-13927.3, gäller till förmån för Stockholm Vatten VA AB och belastar Wienerkransen 3. Del av ledningsrättsområdet kommer i och med planförslaget att ligga inom ny byggrätt för bostäder. Ledningsrätten kan behöva ändras i den delen, vilket kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ett avtalsservitut för tunnel, akt 46/3853, gäller till förmån för Södra Hammarbyhamnen 1:37 och belastar Dalkarlshugget 2 och 3, Rosenbrödet 1, Smörrutan 1, Wienerbrödet 1 samt Wienerkransen 1 och 3. Planförslagets påverkan på rättigheten kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ett avtalsservitut för tunnel, akt 46/44, gäller till förmån för Örby 4:1 och belastar Rågskorpan 2. Planförslagets påverkan på rättigheten kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ett avtalsservitut för parkeringsplatser, akt 05/33208, gäller till förmån för Wienerbrödet 3 och belastar Wienerkransen 3 och Wienerbrödet 1. Planförslagets påverkan på rättigheten kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ett avtalsservitut för område för parkeringsplatser, akt 04/32619, gäller till förmån för Wienerbrödet 4 och belastar Wienerbrödet 1. Planförslagets påverkan på rättigheten kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ett avtalsservitut för infart, akt 04/32621, gäller till förmån för Wienerbrödet 1 och belastar Wienerbrödet 4. Servitutet ger Wienerbrödet 1 rätt att nyttja infart inom Wienerbrödet 4 för att ta väg till det garage som finns inom Wienerbrödet 1.

Ett avtalsservitut för elnätstation och elledningar, akt 10/6022, gäller till förmån för Floden 1 och belastar Wienerkransen 3 och 4. Planförslaget innebär att elnätsstationen tas bort och marken föreslås användas som bostäder. Kapacitetsbehov lösas i två nya områden för teknisk anläggningar. Servitutet behöver upphävas.

En nyttjanderätt för efterbehandlingsarbete, akt 02/49875 belastar Wienerbrödet 4. Planförslagets påverkan på rättigheten kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggnation som påverkar anslutningar till och dragning av allmänna vattenledningsnät utförs av ledningsägare på byggaktörens bekostnad.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnaden av gata, samt gång- och cykelväg på allmän plats. Exploatörerna ansvarar för anslutning till allmän plats.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktörer och kostnader för sanering av markföroreningar regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Grönkompensation

Beslut om genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Den nya bebyggelsen ska anslutas till VA, el/tele och fjärrvärme i gatunätet. Ledningar kommer att behöva flyttas och nya anläggas när området bebyggs.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Dagvatten ska i första hand omhändertas på kvartersmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten. Byggaktörer ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark.

El/Tele

Den tillkommande bebyggelsen innebär att försörjningskapacitet behöver förstärkas. Transformatorstationer lokaliseras till nya platser. Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeleverantören ansvarar för anslutning till fjärrvärmenätet efter ansökan från byggaktören.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.