

**Handläggare**  
Cecilia Rivard  
Telefon: 0850818048

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2021-11-16

## Detaljplan för Sköndal 1:8 (Stora Sköndal etapp 2a) i Sköndal

Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen av förslag till detaljplan för Sköndal 1:8 (Stora Sköndal etapp 2a) i Sköndal.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Sköndal 1:8 i Sköndal. Planens syfte är att en allsidig stadsmiljö med fokus på social och ekologisk hållbarhet ska växa fram. Förslaget möjliggör cirka 1 600 bostäder, en F-9 skola, förskolor, en idrotts hall och ett så kallat M-hus för möten, miljö och mobilitet. Gatunätet förnyas och flera nya parker och stråk föreslås. Förslaget innebär också att ungefär hälften av Skogsbyns villor samt småhusen i Ekbacken rivs.

Förslaget bidrar i hög grad till att öka antalet bostäder i staden i ett fint läge nära naturen och Drevviken vilket är positivt. Men förvaltningen anser att det är en mycket påtaglig förändring av områdets karaktär. Parkstråken bidrar till trivsamt rekreation för vuxna men barnen får begränsat lekutrymme i de små parkerna.

Den planerade vägkopplingen norrut mot Sandåkravägen bör byggas snarast möjligt och kan inte vänta i flera år. Det måste finnas mer än en väg ut och in i området för att buss- och annan trafik ska fungera. Föreslagna bilparkeringstal är extremt låga och inte realistiska enligt förvaltningen.

Förskolorna i området ska drivas av stiftelsen Stora Sköndal. Förvaltningen har dock ansvar för att det finns förskoleplatser till boende i stadsdelsområdet varför vi är måna om att förskolor byggs i ett tidigt skede.

## Bakgrund

I översiktsplanen är Stora Sköndal markerat som ett område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Under 2016 genomfördes en tidig dialog för att inhämta lokal kunskap om Stora Sköndal och för att ta fram ett program. Programmet ställdes ut för samråd under 2017. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2019. I samband med stadsbyggnadsnämndens godkännande höjdes antalet bostäder från 3 800 till 4 500. Programmet för Stora Sköndal omfattar vad som idag är en privat fastighet som ägs av stiftelsen Stora Sköndal genom Stora Sköndal Framtidsutveckling AB (FUAB).

Stadsbyggnadsnämnden har nu remitterat sitt förslag för etapp 2a av programmet till Farsta stadsdelsnämnd för yttrande senast den 17 november.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling i samråd med avdelningen för förskola och avdelningen för stöd och service till personer med funktionsnedsättning.

## Remissen i sammanfattning

Planens syfte är att en allsidig stadsmiljö med fokus på social och ekologisk hållbarhet ska växa fram. Planen möjliggör cirka 1 600 nya bostäder, en F-9 skola för cirka 930 elever och fullstor idrottshall, två nya förskolor och en befintlig, ett så kallat M-hus för möten, miljö och mobilitet samt lokaler i bottenvåningarna. Planens genomförande innebär en omreglering av gator och parkmiljöer från privatägd kvartersmark till allmän platsmark med staden som huvudman.

Förvaltningens tjänsteutlåtande går först igenom planområdets förutsättningar idag, därefter en sammanfattning av planförslaget, lite kort om konsekvenser och slutligen förvaltningens synpunkter.

## Förutsättningar idag

### Natur

De dominerande naturtyperna inom planområdet är parkmiljöer med ett stort antal uppvuxna träd och skog med främst tallskog och ädellövskog. Områdena med *högt* naturvärde utgörs av parkmark och villaträdgårdar som har ett stort inslag av värdefulla ädellövträd, främst ek, och tallar. Områdena med *påtagligt* naturvärde utgörs av ädellövskog och ekskog. Inom planens gränser förekommer ett stort antal skyddsvärda träd. Majoriteten av träden är gamla grova ekar och gamla tallar. Inom planområdet har 19

naturvårdsarter<sup>1</sup> påträffats och 7 av dessa är så kallade rödlistade arter. Planområdet ligger i en spridningszon för ekologiskt särskilt betydelsefulla områden och ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter.

### **Hydrologiska förhållanden**

Stockholms stads skyfallskartering från 2018 visar att byggnaderna i etappens sydöstra hörn är utsatta för översvämningsrisk vid skyfall. Djupet på översvämningen kan bli upp till drygt 1 meter. Ett lokalt åtgärdsprogram (LÅP) har tagits fram för hela Drevvikens avrinningsområde. LÅP:en betonar att exploateringar inom tillrinningsområdet inte får medföra ökad tillförsel av föroreningar eller att kompensationsåtgärder i så fall vidtas i befintlig miljö inom avrinningsområdet.

Dagvattenhanteringen från existerande bebyggelse sker via privat ägt ledningsnät. Informationen om ledningsnätet är inte heltäckande. Det existerande systemet uppges fungera utan större problem ur avvattnings synpunkt men utan någon särskild rening.

### **Befintlig bebyggelse och stadsbild**

Större delen av området är idag präglad av Stora Sköndals historia som institutionsmiljö och har en karaktär av hus i park. Planområdet omges av blandad bebyggelse. Norr om planområdet, nedanför Skogsbyplatån, har under 2010-talet två nya gator byggts med småhus, Maj Brings väg och Mollie Faustmans väg. De är en del av småhusområdet Lilla Sköndal och nås från Stora Sköndal.

Hela Stora Sköndal har av Stockholms stadsmuseum klassats som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Magnoliabyggnaden och Skogsbyns villor ligger i ett område som är känsligt för ändringar och har ett historiskt värde som helhetsmiljö.

### **Offentlig och kommersiell service**

Närmaste grundskolor, Sköndalsskolan och Sandåkraskolan, båda F-6 skolor, ligger cirka en kilometer från planområdet. Det finns en enskild förskola i Magnoliabyggnaden och en kommunal förskola i tillfälliga lokaler. Inom planområdet bedrivs vård av olika slag och det finns utbyggd äldreomsorg. Vårdcentral finns i Sköndals centrum. Kommersiell service saknas inom planområdet. Närmaste område med butiker med mera finns i Sköndals centrum.

---

<sup>1</sup> Naturvårdsarter är ett samlingsbegrepp för rödlistade arter, signalarter och fridlysta arter som i sig är särskilt skyddsvärda eller indikerar områden med höga naturvärden.

### **Gator, trafik och tillgänglighet**

Trafiken i området leds från Sköndalsvägen in i planområdet via Nils Lövgrens väg och Thorsten Levenstams väg. Förutom Sköndalsvägen ligger befintligt gatunät inom planområdet på privatägd mark. Kollektivtrafiken består av busslinje 181 mellan Skarpnäck och Farsta, busslinje 183 till Hökarängen, busslinje 188 till Gullmarsplan samt nattbuss linje 193. Stora höjdskillnader inom området försvårar möjligheterna till tillgängliga gena kopplingar inom området.

### **Planförslaget**

Förslaget omfattar delar av området Skogsbyn och hela Lövholmen och Ekbacken. Ny bebyggelse innehåller cirka 1 600 bostäder, de flesta hyresrätter. Bostäderna är av varierad storlek och karaktär och bland annat föreslås student-, senior-, LSS-, kollektiv- samt trygghetsboenden. I etappen ryms lokaler för handel och service, kommunal F-9 skola (inklusive sarskola) en fullstor idrottshall, två nya förskolor och en befintlig. I norra delen av området ryms ett så kallat M-hus (möten, miljö och mobilitet). Planen omfattar även Lövholmens befintliga miljö med stort kulturmiljövärde. Förslaget inrymmer ett till stora delar nytt gatunät, två kvartersparker, ett flertal stråk och mindre platsbildningar.

I kommande etapper ska den nya huvudgatan fortsätta norrut och skapa en ny koppling norrut från området mot Skarpnäck.

### **Ny bebyggelse**

Den nya bebyggelsen består av 14 kvarter varav 12 bostadskvarter, ett kvarter för skola och ett kvarter för förskola. Överlag eftersträvas en jämn höjdskala om 5–7 våningar där den översta våningen är indragen för att minska den upplevda skalan. På ett par platser föreslås istället punkthus i upp till 11 våningar. Högre hus ligger i blickfång som orienteringspunkter. Det ska vara möjligt att ha solceller på taken och gröna tak uppmuntras. I kvarter med låglutande tak ska minst en gemensam takterrass per kvarter anordnas.

I planen beskrivs de olika bostadskvarterens karaktär. På illustrationsplanen nedan är kvarteren markerade A–L. Det finns både öppna, slutna och delvis slutna kvarter. I vissa kvarter finns punkthus. Punkthusen närmast befintliga småhus är lite lägre än övriga. I vissa kvarter ska byggnaderna ha indragna takvåningar för att skalan ska upplevas lägre. I kvarter A finns det så kallade M-huset. I kvarter I planeras en friliggande byggnad med ett trygghetsboende för äldre och med ett fokus på odling och grönska.

Kvarter K består av två byggnader i 5 våningar. Båda byggnaderna föreslås innehålla mindre lägenheter för studenter. Husens läge har anpassats för att bevara två värdefulla och karaktärsskapande ekar.



*Illustrationsplan, befintlig bebyggelse grå, föreslagen bebyggelse vit*

**Farsta stadsdelsförvaltning**  
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.  
Box 113  
123 22 Farsta  
Växel 08-50818000  
Fax  
farsta@stockholm.se  
stockholm.se



*Flygvy, ny bebyggelse i vitt*

### **Publika och halvpublika byggnader**

*(Skolan, förskolan och M-huset i kvarter A)*

Planen innehåller tre publika byggnader; skolan med idrottshallen, den fristående förskolan och M-huset. Skolan och M-huset ska ha åtkomliga tak som kan nyttjas av verksamheten och/eller allmänheten.

### **Skolan och idrottshallen**

En ny skola föreslås i vad som idag kallas Ekbacken. Byggnaden sträcker sig utmed Nils Lövgrens väg och nya huvudgatan. Skolgården kommer att anläggas i Ekbackens uppvuxna naturmiljö och slutta ner mot den nya skolbyggnaden. Skolan planeras för förskoleklass till årskurs 9 för cirka 900 elever samt särskola för 30 elever och en fullstor idrottshall. Under skolan planeras för ett garage för besökare och boende i området.

I norra delen av entréväningen skapas en entré för idrottshallen. Idrottshallen förses med läktare och har en publik verksamhet med café och gym mot gatan. Själva hallen ligger under mark i en del av den norra skolgårdsytan och skapar en plan yta på sitt tak för aktiviteter. Under skolan anläggs ett garage med cirka 110 parkeringsplatser för boende i området inklusive fyra platser för rörelsehindrade. Cirka 10–20 platser kommer att vara reserverade för besökare till idrottshallen. Infart till garaget sker i den västra delen av skolbyggnaden.

### **Förskolan**

På den gamla direktorsvillans tomt planeras en förskola. Villan är i gott skick och har nyligen använts som förskola och gården har stora kvaliteter med uppvuxna träd. Kvarteret utvecklas för att kunna innehålla en förskoleverksamhet med upp till 10 avdelningar med 180 barn. Tillbyggnaden är gestaltad med möjlighet till etappvis utbyggnad. I ett första skede kan två plan med plats för 6 avdelningar uppföras. Ytterligare 4 avdelningar i en tredje våning kan tillkomma i ett senare skede. Den nya förskolebyggnaden placeras som en vinklad flygelbyggnad i tomtens nordvästra hörn. Att byggnaden placeras i kvartersgräns har fördelen att hela gårdsytan blir så stor och överblickbar som möjligt. Vid behov kan förskolebyggnaden kopplas samman med direktorsvillan via en mindre glasad länkbyggnad.

### **M-huset i kvarter A**

*Parkeringsgarage, förskola, bostäder*

M-huset är ett hus för möten, miljö och mobilitet. Ett M-hus ska fungera som lokal samlingspunkt genom att kombinera parkering med publika lokaler.

Hela bottenvåningen mot gatan innehåller publika lokaler för återbruk, möten och mobilitet av olika slag. In mot gården ligger förslagets andra förskola med 5 avdelningar. Förskolans entréer ligger mot gården. Källarplan och den inre delen av markplan utgörs av ett parkeringsgarage. Ovanför de publika lokalerna och garaget planeras bostäder i 5 våningar. Bostäderna föreslås vara kollektivbostäder. På takvåningen finns utrymme för gemensamhetslokaler och terrasser för de boende samt publika lokaler för lärande och en publik terrass.

### **Gårdar**

Gårdarna i de nya kvarteren är tänkta att vara tilltagna och gröna samt fylla en social funktion med plats för både möten, lek och vila. Storleken bestäms av strukturen och kvarteren har därför olika förutsättningar. Vissa gårdar är underbyggda med garage. Naturelement som markanta berghällar och träd bör enligt planen bevaras och där det är särskilt viktigt har träd försetts med skydd mot fällning.

Förskolegården i kvarter A är planerad för 20 m<sup>2</sup>/barn fördelat på en större gård i markplan samt en mindre gård på takterrass på plan 1. Den mindre gården kan nås både inifrån förskolans lokaler samt via yttre trappor.

Den fristående förskolans gård har idag stora kvaliteter i form av uppvuxna ekar och naturmark vilket bidrar till värdefulla natur- och lekvärden. En cirka en meter hög stenmur föreslås som angränsning till huvudgatan och utformas så att den utgör ett visst bullerskydd mot gatan. Om 6 avdelningar byggs (108 barn) ger det cirka 25 m<sup>2</sup> friyta/barn. Om hela kvartersmarken används för förskoleverksamhet (10 avdelningar, 180 barn) blir det cirka 20 m<sup>2</sup>/barn.

### *Skolgården*

Skolgården ligger i direkt anslutning till det kulturhistoriska parkstråket och Lövholmsparkens bilfria gröna parkrum. Gestaltningen ska utgå från att stora delar av ekbacken med befintliga ekar och berghällar bevaras samtidigt som en fungerande skolgård möjliggörs. Idrottshallens tak ska i sin helhet utgöra en användbar yta på skolgården för exempelvis spontanidrott. Det är önskvärt att skolgården kan användas av allmänheten efter skoltid och på lov och helger.

### **Befintlig bebyggelse i planförslaget**

Inom planområdet finns 18 befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde. Alla byggnaderna får skydd mot rivning, skydd av kulturvärden samt varsamhetsbestämmelser som syftar till att bevara de värdebärande karaktärsdragen. Även marken kring de skyddade byggnaderna har fått skydd genom bestämmelser om *markens anordnande och vegetation*. Här ingår bestämmelser om markplaneringen, träd och murar.

### **Parkområden, platsbildningar och parkstråk**

Planens genomförande innebär att flera ytor som idag är naturmark eller parklika i sin karaktär och ligger på kvartersmark blir offentlig parkmark genom att marken blir allmän plats. Utgångspunkten för utformningen och planeringen av de allmänna platserna inom förslaget har varit att ta vara på befintliga kvaliteter, skapa inbjudande platser för alla och stärka den ekologiska infrastrukturen och klimatanpassningen. Nedan beskrivs fem parker och platsbildningar.

*Platåparken* planeras i mötet mellan den nya bebyggelsen, Platåpromenaden och kopplingen ner till Vackra Nannas park. Uppe på platån vid bebyggelsen skapas en parkmiljö för lek, umgänge och vila. Fokus ligger på äldre barn. I slänten ner mot Vackra Nannas park föreslås en koppling med trappor och ramp/promenadväg för att knyta samman planområdet med omgivningen.



*Lövholmsparken* ligger mitt i Lövholmens värdefulla kulturmiljö med sin uppvuxna trädgårdskaraktär. Utformningen av parken ska spegla småskalighet, trädgård och 1950-talets enkelhet. Parken tillförs lektytor för barn samtidigt som plats ges för parkfunktioner för alla åldrar. Parken ligger granne med skolgården och den fristående förskolans gård. De olika ytorna delas av med parkstråk och bildar tillsammans en stor grön bilfri miljö.

*Vattentorget* ligger vid kyrkogårdens sydöstra hörn. Här skapas en plats längs gatan dit dagvattenstråket längs den nya gatan mynnar. Platsen ska kunna hantera stora mängder vatten vid extremregn men samtidigt vara funktionell som vistelseyta under torra perioder. Nedsänkta växtbäddar tar hand om dagvatten och trappas ner mot torgets stora planteringsyta.

*Ekplatsen* ligger på huvudgatan på motstående sida sett från Vattentorget. På platsen finns en särskilt skyddsvärd ek som ska bevaras. En ny plats skapas runt eken med en skyddande zon runt trädet med sittplatser, belysning och plantering.

*Fickparken vid Nils Lövgrens väg* ska fungera som entré in i stråket genom Lövholmen.

Genom planområdet går flera parkstråk, som skapar fina promenadmöjligheter och bra kopplingar till omgivande miljöer. Parkstråken ska vara trygga och säkra för barn och tillgängliga för så många som möjligt. De stora nivåkillnaderna innebär dock att trappor inte helt kan undvikas.

### **Gator och trafik**

Enligt planförslaget ska gatunätet koppla samman Stora Sköndal med kringliggande stadsdelar, göra området tillgängligt och skapa förutsättningar för ett hållbart resande med buss, cykel eller till fots. Gatorna anpassas dels efter befintlig bebyggelse, dels för att viktiga träd ska kunna sparas.

Den nya huvudgatan (som ännu saknar namn) är första delen av en tänkt koppling från området norrut mot Sandåkravägen. I denna etapp avslutas den i höjd med Thorsten Levenstams väg och bildar på så sätt en sammanhängande körbar slinga från Sköndalsvägen (genom etapp 1) via Skogsbyn och vidare ut genom Nils Lövgrens väg tillbaka till Sköndalsvägen. Detta möjliggör att bussar kan trafikera området redan vid utbyggnaden av denna etapp. Huvudgatan utformas med öppen dagvattenlösning i växtbäddar, träd och generösa cykelbanor. Växtbäddarna bidrar tillsammans

med omfattande plantering av nya gatuträd till att ge stadsmiljön en grön karaktär.

En del av Sköndalsvägen samt mark kring denna ingår i planen för att ge möjlighet till att förbättra framkomligheten på gatan. Bland annat ska cykelbanor byggas och framkomligheten för busstrafiken säkras samtidigt som kantstensparkering tas bort. En breddning kommer att krävas vilket innebär att mark väster om vägen som idag är kvartersmark inom fastigheterna Offergården 1 och 3 måste övergå till allmän plats. Befintliga träd på västra sidan sparas. Staden har för avsikt att i etapper förbättra Sköndalsvägens standard i hela dess sträckning.

Förutom nya och befintliga huvudgator finns i förslaget mindre lokalgator och kvartersgator.

### **Gång- och cykeltrafik**

Alla tillkommande gator har gångvägar/trottoarer på båda sidor. Inom planområdet byggs nya cykelbanor ut på huvudgatorna. På den nya huvudgatan och på Thorsten Levenstams väg planeras enkelriktade cykelbanor på var sin sida om vägen. På Nils Lövgrens väg är utrymmet begränsat och där planeras därför en dubbelriktad cykelbana på norra sidan (samma sida som skolan).

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark för tillkommande bebyggelse. Ett generellt parkeringstal på 3 cykelplatser/100 m<sup>2</sup> BTA (bruttoyta) gäller för nya bostäder. För studentbostäder gäller 1,5 cykelplatser/lägenhet. På skolgård ska 55 cykelplatser/100 elever planeras in. Skolans cykelplatser kan även nyttjas av besökare till idrottshallen.

### **Kollektivtrafik**

Området planeras att trafikeras med kapacitetsstark busstrafik som kopplar samman området med tunnelbana, pendeltåg och stombusstrafik. Hållplatslägen för busstrafik föreslås i strategiska lägen med 350–450 meters avstånd.

### **Biltrafik och parkering**

Området nås från Sköndalsvägen via Nils Lövgrens väg och Thorstens Levenstams väg. Lokalgatorna planeras för 30 km/timme och huvudgatorna för 40 km/timme. För att främja hållbart resande utgår förslaget från att merparten av ny parkering samlas i två garage i M-huset respektive skolan. Kompletterande parkering finns under gård i kvarter E och G.

Utgångspunkten för parkeringsbehovet har beräknats efter riktlinjer i Gröna parkeringstal<sup>2</sup>. Parkeringsstalet för bil är 0,25–0,41 bilplatser/bostad. För studentbostäder och kollektivbostäder är parkeringstalet nära noll. Parkeringsbehovet för förskola och skola bedöms vara begränsat till främst parkering för rörelsehindrade. Nuvarande parkering för befintliga bostäder och verksamheter påverkas av planen men bedöms främst lösas genom omfördelning av platser.

### **Tillgänglighet och angöring**

Områdets topografi gör att vissa gator får lutningar över 5 procent som är en önskvärd övre gräns för att skapa god tillgänglighet. Branta lutningar, runt 7 procent, förekommer.

I de principer som togs fram under programarbetet ingår att ingen gatuparkering skapas utan endast grundläggande möjlighet till angöring tillgodoses. Det planeras inte för någon parkerings- eller angöringszon på lokalgatorna. Undantaget är personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrad. På huvudgatorna kommer fickor med angöring eller lastplatser att skapas på vissa platser. En utmaning som finns är att klara tillgänglighet till entréer inom 25 meter för parkering för rörelsehindrade där inte underbyggda garage finns vid bostadskvarteren.

### **Avfallshantering**

De stora fraktionerna av avfall hanteras med stationär sopsugsanläggning. Anläggningen byggs ut etappvis och planeras att utföras som en anläggning med upp till sex fraktioner och optisk sortering. Innan ett slutgiltigt besked om sopsugslösning kan tas måste frågor om huvudmannaskap och ansvar för utbyggnad utredas vidare. Miljörum ska finnas i alla nybyggda kvarter. För befintliga byggnader planeras sophämtning fortsätta ske som i dagsläget.

### **Konsekvenser**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet miljöbalken och en strategisk miljöbedömning ska därför göras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram och samråds med planförslaget. Konsekvenser i dessa frågor redovisas kort i planbeskrivningen på sidorna 91-94.

---

<sup>2</sup> Gröna parkeringstal innebär att byggherren kan sänka det projektspecifika parkeringstalet med hjälp av mobilitetsåtgärder som bilpool, cykelfaciliteter, prova-på-kort för kollektivtrafik med mera.

### **Översvämningsrisker**

De huvudsakliga flödesstråken kommer gå utmed områdets gator. Större flöden uppstår söder om kyrkogården och längs Nils Lövgrens/Efraim Dahlins väg. Det största flödet sker mot Vattentorget i sydost. Översvämningsituationen i planområdet och nedströms planområdet förbättras med planerade åtgärder.

### **Ljusförhållanden**

Planförslaget kommer att påverka lokalklimatet på platsen främst genom att solförhållandena förändras. Påverkan på omgivningen blir mest påtaglig för bostäderna nedanför Skogsbyn det vill säga kvarteret Sällskapslivet längs Maj Brings väg som kan få slagskuggor från bebyggelsen i Skogsbyn under sommarkvällar och eftermiddagar under vår och höst.

### **Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser**

I den sociala konsekvensanalysen (inklusive barnkonsekvensanalys) som tagits fram för detaljplaneförslaget konstateras att planens tillskapande av allmän platsmark och nya bostäder som kompletterar bostadsbeståndet är positivt. Nya målpunkter som exempelvis skola och parker stärker stadsdelen i stort och området blir variationsrikt. En svaghet i strukturen är dock att vägar och stråk kan få branta lutningar på grund av anpassning till topografi och naturvärden och därmed en försämrad tillgänglighet. I det stora hela bedöms planen vara mycket positiv för barn och unga. Många av målpunkterna är också riktade till barn och unga och skolutbudet i Sköndal kompletteras med en högstadieskola.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Inget samrådsmöte har hållits av stadsbyggnadskontoret med hänvisning till coronapandemin. I och med att restriktionerna har lyfts anser förvaltningen att samrådsmöten borde ha genomförts för att låta medborgare komma till tals. Förslaget har visats på Tekniska nämndhuset och stiftelsen Stora Sköndal har visat förslaget på lokalen Mötesplatsen i stiftelsens område.

### **Föreslagen bostadsbebyggelse**

Förslaget bidrar i hög grad till att öka antalet bostäder i staden i ett fint läge nära naturen och Drevviken vilket är positivt. Men förvaltningen anser att det är en mycket påtaglig förändring. Värden riskerar att gå förlorade och områdets karaktär kommer att förändras helt. Många av bostadshusen i förslaget är höga i relation till Sköndals övriga bebyggelse. Det är väl storskaligt med 8–11 våningar. I stadsdelen finns idag flera hus med 7–8-våningar men

de är friliggande och av karaktären hus i park vilket ger ett lättare intryck.

De tre punkthusen i 11 våningar (kvarter D) ovanför Maj Brings väg är för höga. Placeringen är högt uppe på platån vilket förstärker husens höjd. Utformningen av husen är dåligt anpassad till miljön och till villorna nedanför platån på Maj Brings väg. Insynen kan bli störande men framför allt skuggningen av vissa tomter försämrar boendemiljön i hög grad för flera husägare, särskilt eftersom skuggningen är som mest märkbar under sommarkvällar och eftermiddagar under vår och höst. Förvaltningen anser att våningsantalet på husen bör sänkas. Även punkthusen med 6 våningar i kvarter B och C har negativa effekter på befintliga bostadshus nedanför platån.

Även seniorboendet vid entrén till området från Sköndalsvägen (kvarter L) föreslås uppföras i 11 våningar. På denna plats kan det vara acceptabelt med ett högt hus men förvaltningen anser inte att det finns något behov av någon orienteringspunkt för att hitta till det nya området. Ett något lägre hus anpassat till husen på andra sidan Sköndalsvägen är att föredra.

Husen som planeras för kvarter H ser ut att bli ett okänsligt möte med Sköndals kapell och begravningsplatsen. Illustrationerna i förslaget visar på stora 7-våningshus mitt emot den småskaliga kulturmiljön. Förvaltningen anser att kvarteret bör omstuderas.

M-huset i kvarter A föreslås innehålla kollektivboende, möteslokaler, förskola, garage och en gemensam gård. Enligt förvaltningens erfarenhet kan det vara problematiskt att dela gård mellan boende och en förskoleverksamhet. Lite besynnerligt är det att inrymma garage i huset men att kollektivbostädernas parkeringstal är nära noll.

I kvarter J söder om Nils Lövgrens väg planeras yteffektiva lägenheter för ensamstående mammor. Förvaltningen ställer sig frågande till hur urvalet av hyresgäster ska göras utan diskriminering.

Det är positivt att många av bostadshusen förses med gemensamma terrasser, gröna tak och solcellsanläggningar. Terrasser med odling kan bidra till den sociala gemenskapen. Förvaltningen anser också att det är till fördel att många gemensamhetslokaler och lokaler för företag och verksamheter planeras i husens bottenvåningar.

### **Lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer**

I förslaget står det inte något om lägenhetsstorlekar vilket i sig inte är en planfråga. Men för förvaltningens planering av exempelvis förskoleplatser har det stor betydelse. Det är också viktigt med en blandning av upplåtelseformer för att den sociala sammansättningen ska bli varierad i ett område. Idag har Sköndal en föredömlig fördelning av upplåtelseformer, med nästan exakt en tredjedel av varje upplåtelseform (äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt). I förslaget överväger andelen hyresrätter, vilket kommer att förändra Sköndals socioekonomiska balans.

### **Skola och öppna mötesplatser**

Idag är skolorna i Sköndal fulla och behovet av en skola F-årskurs 9 är stort. Förvaltningen ser samordningsmöjligheter med skolan för öppna mötesplatsverksamheter såsom öppen förskola, parklek och fritidsgård. Det är bra om verksamheterna kan samlokaliseras med skola och idrottshall. Det är därför viktigt att planbeskrivningen tydliggör att den möjligheten ska finnas.

Förvaltningen utgår ifrån att skolgården kan användas av allmänheten när det inte pågår skolverksamhet.

Vi bedömer att det är svårt att behålla skolgårdens miljö med uppvuxna träd, grönska och berghällar när 930 elever och även andra ska nyttja den året runt. En fördjupad utredning av hur träden ska skyddas och hur skolgården ska utformas är nödvändigt så som nämns i förslaget.

### **Förskolor**

Både den fristående stora förskolan, med 6–10 avdelningar, och föreslagen 5-avdelningsförskola i M-huset avser stiftelsen att driva själva. Sammantaget innebär det upp till 270 förskoleplatser vilket förefaller vara ett rimligt antal till de cirka 1 300 bostäder som är ”vanliga” lägenheter. Det är väsentligt att förskola uppförs i början av projektet så att förskoleverksamheten kan börja bedrivas när boende flyttar in i området. Förvaltningen har ansvar för att det finns förskoleplatser till boende i stadsdelsområdet varför vi är måna om att förskolor byggs i ett tidigt skede.

Invid kvarter I, i sydöstra delen av området, har förvaltningen en paviljongförskola med 2 avdelningar som kommer att rivras inför att kvarter I ska uppföras. Förvaltningen hyr paviljongen av stiftelsen och vi måste i god tid få besked om när rivning kommer att ske för att ha möjlighet att planera för en ersättning av platserna.

## LSS

I programskedet framförde förvaltningen önskemål om en villa för särskilt boende enligt LSS, vilket inte var möjligt att ordna. I förslaget nämns, utan närmare beskrivning, att ett LSS-boende (som stiftelsen avser driva) ska inrymmas i kvarter B. Det är viktigt att LSS-bostäder byggs men förvaltningen vill informera om att det kan vara svårt att få till en bra planlösning för en gruppboende i ett punkthus.

## Lokalt näringsliv

Näringslivet i området utgörs till övervägande del av arbetsplatser inom vård, skola och omsorg. Förvaltningen välkomnar fler arbetstillfällen i stadsdelen. Det är viktigt att området som nu planeras har butiker, caféer, restauranger och lokaler för företag. Eftersom det bor, och kommer att bo, många äldre inom området är närservice också viktig. Mängden tillkommande bostäder stärker underlaget och förutsättningarna för en utökad service i Sköndals befintliga centrum, vilket förvaltningen ser som positivt.

## Park, platsbildningar och parkstråk

Förvaltningen bedömer att parkerna kommer att bli bra inslag i planens stadsmiljö, men vi bedömer att de är för små med tanke på att de även kommer att försörja kommande etapper i genomförandet av programmet. Mindre bra är den bristfälliga tillgängligheten på delar av exempelvis Platåpromenaden.

Kopplingen till Vackra Nannas park ingår inte i planen samtidigt som den beskrivs i avsnittet om *Platåparken* i planbeskrivningen. Den beskrivs som en viktig länk och att det här är nödvändigt med en ramp då höjdskillnaden är stor mellan parkerna och många förväntas ta vägen mellan parkerna. Rampen måste gå i sicksack då vägen är brant. Förvaltningen förutser att driften av rampen, särskilt snö- och halkbekämpning, kan bli ett problem, liksom även tillgängligheten. Länken är samtidigt svår att genomföra då öppningen mellan fastigheterna är smal och skogspartiet brant. En länk kan bara genomföras med en ramp som ligger ovanpå terrängen (stål- eller träkonstruktion), annars innebär en ramp sprängning av berg, många fällda träd och nya slänter där det blir svårt att etablera vegetation.

### Farsta stadsdelsförvaltning Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.  
Box 113  
123 22 Farsta  
Växel 08-50818000  
Fax  
farsta@stockholm.se  
stockholm.se

Den nya parken erbjuder enligt förslaget aktiviteter för äldre barn, något som saknas i de tidigare genomförda delarna av Sköndal och som förvaltningen anser att det verkligen finns behov av. Parken är dock väldigt liten, endast cirka 1000 m<sup>2</sup>, så det blir svårt att utrusta parken för ändamålet. Risken är stor att det blir som i Lilla Sköndal,

en skriande brist på ordnade lekplatser redan innan stadsdelsnämnden övertar ansvaret.

Parkstråket sträcker sig ner till huvudgatan Nils Lövgrens väg där höjdskillnaden tas upp med trappor. Det innebär dålig tillgänglighet som inte är acceptabel varför en hiss kan behövas för att avhjälpa problemet.

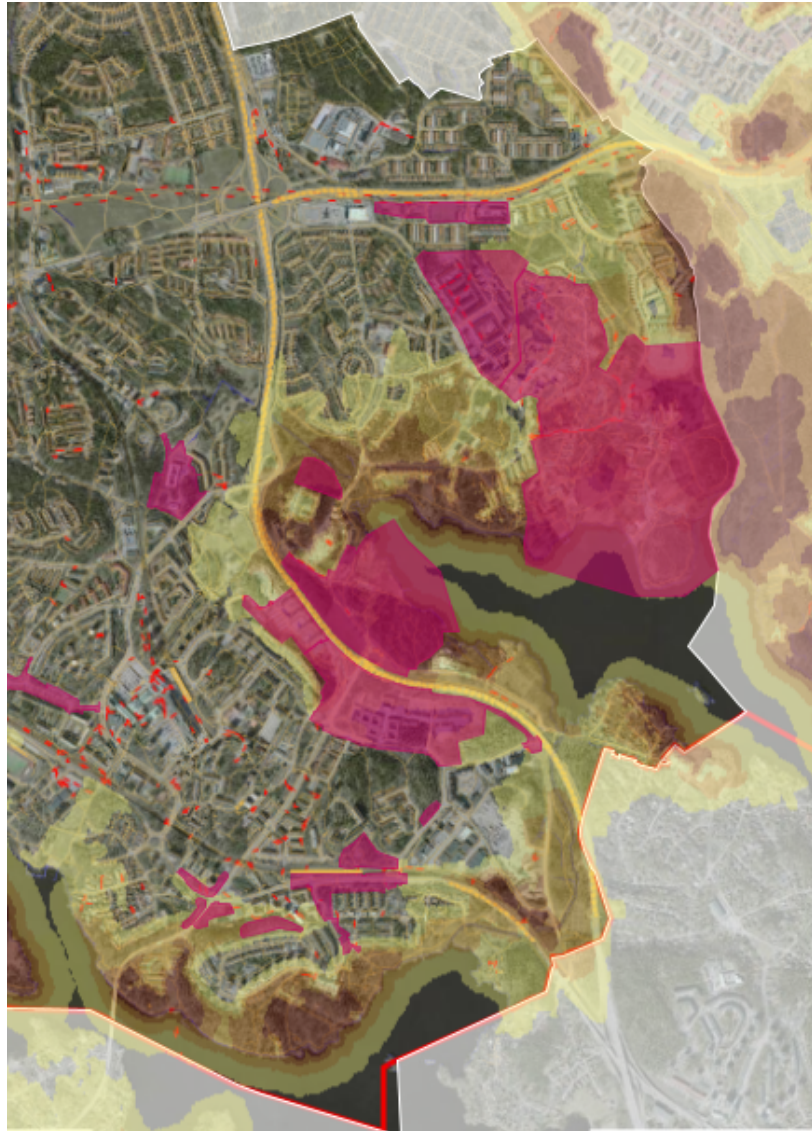
Lövholmsparken som ligger i kulturområdet som bevaras ska utvecklas mellan befintliga byggnader och befintlig natur. Förvaltning är frågande till varför lekutrustning, sandlådor med mera föreslås spridas ut över en stor yta. Orienterbarheten för barnen blir bättre om utrustningen är mer samlad. Då kanske det också finns plats för exempelvis en bollyta.

Huvudentrén till en av de befintliga byggnaderna vetter mot parkvägen vilket kommer att leda till biltrafik inne i parken. Att husets garageväning nås från gatan har föga betydelse vid till exempel behov av färdtjänst, flytt och liknande situationer.

Det är viktigt att den *Gröna promenaden* som kommer att löpa från norr till söder genom hela det framtida området redan från start i nu liggande förslag görs tillräckligt bred. Den bör vara minst 5 meter bred för att även cyklister ska få plats.



## Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO)



*Utsnitt från miljöförvaltningens karta över ekhabitat. Aktuellt planområde i rött längst upp till höger.*

Biologisk mångfald, spridningssamband och ekosystemtjänster beskrivs som viktiga att förhålla sig till i olika planeringsammanshang. Förvaltningen konstaterar att det inte alltid sker när det gäller nya bebyggelseplaner. Bilden ovan visar bland annat Sköndal. De brunbeiga områdena är ekhabitat och de röda områdena är nya detaljplaner. Föreslagen plan för Stora Sköndal etapp 2a ligger alltså mitt i ett viktigt område för eklevande arter. Det ställer stora krav på utförande så att habitatnätverken kan bevaras.

**Farsta stadsdelsförvaltning**  
Stadsutveckling

Storforsplan 36, 11 tr.  
Box 113  
123 22 Farsta  
Växel 08-50818000  
Fax  
farsta@stockholm.se  
stockholm.se

### **Gator och trafik**

Förvaltningen ser svårigheter och utmaningar med framkomligheten i området. Redan idag är det trångt och svårt att komma fram med busstrafik och bilar på Sköndalsvägen och det är svårt att komma ut från Sköndal i rusningstid.

Den nya huvudgatan, som ännu saknar namn, beskrivs som den första delen av en tänkt koppling norrut mot Sandåkravägen. Men planområdet planeras att byggas innan denna koppling är på plats. Det måste finnas mer än en väg ut ur området och det går inte att vänta flera år med utbyggnaden av resten av vägen norrut utan den bör göras snarast möjligt.

### **Parkering och tillgänglighet**

I Sköndal är parkeringssituationen redan idag problematisk och i förslaget föreslås att kantstensparkering tas bort på en sida längs den del av Sköndalsvägen som ingår i planen. En bra åtgärd enligt förvaltningen, med tanke på att det är trångt längs gatan, men det bidrar också till en ytterligare brist på parkeringsplatser i stadsdelen.

Parkeringstal om 0,25–0,41 bilplatser per lägenhet är extremt lågt och inte realistiskt enligt förvaltningen. För boende i kollektivhuset föreslås parkeringstalet vara nära noll liksom i senior- och studentboenden. Bilar som körs på fossila drivmedel ska fasas ut men elbilar har en framtid och förvaltningen anser att det bör finnas plats för dessa fordon i högre grad än vad förslagets parkeringstal ger utrymme för.

Viss korttidsparkering måste också finnas i området för butiker och annan service. Många äldre som bor i området måste kunna ta emot besök av bilburna gäster. Det kommer också att vara matleveranser, färdtjänst, taxi med flera som måste tillåtas parkera för kortare tid längs gatorna.

Det planeras inte heller för någon parkerings- eller angöringszon på lokalgatorna. Endast rörelsehindrad med parkeringstillstånd får parkera i max 3 timmar på gator med parkeringsförbud. Förvaltningen anser att det är fel att förbjuda gatuparkering så kategoriskt då det sannolikt gör att tillgänglighet till entréer inom 25 meter inte kan uppfyllas. Enligt programmet för Stora Sköndal ska alla kunna bo i området men det blir svårt att uppnå för rörelsehindrade när ingen gatuparkering tillåts.

### **Gång och cykel**

Gång och cykel är prioriterat i området och det ska byggas nya cykelbanor på huvudgatorna. På Nils Lövgrens väg är utrymmet begränsat och där planeras en dubbelriktad cykelbana på skolans sida. Förvaltningen ser ett problem med detta då lastplatsen till skolan är placerad invid cykelbanan och transporter kommer att korsa cykelbanan med leveranser. I övrigt anser förvaltningen att cyklisternas behov är tillgodosedda i förslaget.

### **Kollektivtrafik**

Det är väsentligt att busstrafik kommer igång samtidigt med att de första delarna av utbyggnaden är klar. De stora höjdskillnaderna i vissa delar av området gör att fungerande busstrafik är extra viktigt.

### **Avfallshantering**

Avfall föreslås hanteras med en stationär sopsugsanläggning. Det står dock inte inom vilket avstånd sopsugsanläggningen kan nås men det bör vara på max 50 meters avstånd från bostadsentréer.

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

Gunilla Ekstrand  
Stadsdelsdirektör

Sara Wrethed  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Sköndal 1:8 (Stora Sköndal etapp 2A) i Sköndal

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2021-10-29
Sara Wrethed, Avdelningschef	2021-10-29