

**Handläggare**  
Maria Haskas  
Telefon: 0850815087

**Till**  
Skarpnäcks stadsdelsnämnd  
2023-01-26

## Detaljplan för Drevern 1 m.fl. i stadsdelen Sköndal

Svar på remiss, S-Dp 2020-00580, från  
stadsbyggnadsnämnden

### Förvaltningens förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsnämnd beslutar följande:

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

### Sammanfattning

Skarpnäcks stadsdelsnämnd har fått detaljplaneförslag för Drevern 1 på remiss. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler för handel, förskola och parkeringshus i stadsdelen Sköndal. Den planerade bebyggelsen ligger inte inom Skarpnäcks stadsdelsområde utan tillhör Farsta. Den angränsar dock till Skarpnäck och kommer ha viss påverkan på stadsdelen. Förvaltningen ser positivt på planen som kommer bidra till en klar förbättring av gatumiljön och bättre koppling mellan Skarpnäck och Sköndal. Gång- och cykelkopplingarna som idag är bristfälliga förstärks och görs säkrare och attraktivare. Förvaltningen gör några medskick gällande verksamheter i bottenvåningar och behovet av förstärkt kollektivtrafik.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett detaljplaneförslag som möjliggör för ca 450 bostäder i flerbostadshus, lokaler för handel, service och förskola samt parkeringshus i stadsdelen Sköndal. Förslaget har sänts till Skarpnäcks stadsdelsnämnd för yttrande. Samrådtiden sträcker sig till den 2023-01-09. Förvaltningen har begärt utsträckt tid till efter stadsdelsnämndens sammanträde den 26 januari.

### Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler för handel, förskola och parkeringshus. Planen ska stärka det strategiska sambandet mellan Skarpnäck och Sköndal genom att

skapa ett mer sammankopplat gatunät med målpunkter och mötesplatser. Planen syftar även till att skapa tät bebyggelse längs Gamla Tyresövägen, som föreslås omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär med intentionen om att tydliggöra entrén till Skarpnäck söderifrån. Planförslaget innebär att befintliga dagligvaruhandels- och verksamhetslokaler rivs. Ny lokalisering av dagligvaruhandel föreslås inom planområdet. I korsningen av Gamla Tyresövägen och Flygledargatan föreslås en högre byggnad i 16 våningar.

### Planområde

Planområdet omfattar cirka tre hektar och är beläget mellan stadsdelarna Skarpnäck och Sköndal. Planområdet angränsas västerut mot Norra Sköndal som består av radhusbebyggelse. Planområdets avgränsas i norr av Gamla Tyresövägen, som även löper längs med planområdets östra gräns mot Skarpnäcks företagsområde. Planområdets södra gräns följer Tyresövägen som avskiljer planområdet från Sköndal. Inom planområdet finns dagligvaruhandeln Hemköp med tillhörande markparkering, kontorsverksamhet i form av fastighetsförvaltningsbolaget L&T FM AB och fritidsgården Träffstugan.



*Ortofoto med aktuellt planområde markerat inom rosa markering.*

Planområdet är i översiktsplanen inom ett utpekad stadsutvecklingsområde där kompletteringar med funktioner som skapar mervärden för platsen föreslås. I översiktsplanen pekas även ett strategiskt samband ut mellan Skarpnäck och Sköndal och Gamla Tyresövägen föreslås omvandlas till stadsgata av lokal karaktär. Planområdet angränsar till Skarpnäck, som i byggnadsordningen beskrivs som stadsbyggnadskaraktären tät stadsenkla. Angränsande radhusområde vid Norra Sköndal beskrivs som stadsbyggnadskaraktären villastad.

Delar av planområdet ligger inom stadens habitatnätverk för eklevande arter och groddjur samt i ett spridningssamband mellan de större ekområdena kring Flaten och i Skarpnäck. De ekologiska spridningssambanden är relativt svaga, vilket till stor del beror på Tyresövägens fysiska barriär som försvårar organismers möjligheter till rörelse i landskapet.

Planområdet har god närhet till flertal parker och grönområden. Det bedöms inte föreligga någon ökad översvämningsrisk från ytvatten i anslutning till planområdet. Inom planområdet finns två byggnader fördelade på två fastigheter. Byggnaden på fastigheten Drevern 1 uppfördes år 1973 och omfattar huvudsakligen dagligvaruhandel (Hemköp), men också kontor, lager och fritidsgård. Byggnaden på fastigheten Drevern 2 uppfördes år 1984 och innehåller kontorsverksamhet i form av fastighetsförvaltningsbolaget L&T FM AB. Fastigheten Dvärgspetsen 1 består av en markparkering med tillhörande kundvagnsgarage och ett antal återvinningskärl placerade i sydöstra hörnet.

Området kan beskrivas som en enklav i stads- och landskapsbilden, omgiven av fysiska barriärer i form av trafiklederna Gamla Tyresövägen och Tyresövägen. Orienterbarheten till omgivande stadsdelar som Sköndal och Skarpnäck är bristfällig. Norra Sköndal uppfördes på tidigt 1970-tal och består av radhus och kedjehus i två våningar med garagelängor mellan husen. Planområdet är starkt präglad av 1960-talets stadsplaneringsideal och bilsamhällets effekter. Planen för den så kallade Skarpnäcksstaden fastställdes 1982, där bebyggelsen är uppförd enligt kvartersstadens struktur och gatorna bildar ett rutnät med tät bebyggelse i halvslutna kvarter kring gemensamma gårdar. Ljusrött tegel är dominerande som fasadmateriel för nästan all bebyggelse i Skarpnäcksstaden.

I Sköndal, cirka 400 meter sydväst från planområdet, finns den kommunala grundskolan Sandåkraskolan med årskurserna F-6. I Skarpnäck, cirka 350 meter nordost om planområdet, finns grundskolan Filosofiska skolan i privat regi, med cirka 170 elever inom årskurserna F-9. Gång- och cykelmöjligheterna inom planområdet är bristfälliga. Tyresövägen är en högt trafikerad barriär med få korsningspunkter för gående och cyklister. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik i form av bussar från Norra Sköndal och Skarpnäcks tunnelbanestation.

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör blandad bebyggelse med cirka 450 bostäder i flerbostadshus, verksamheter i bottenvåning, förskola och parkeringshus. Den nya bebyggelsen ordnas i tre nya kvarter (A, B

och C) med egna bostadsgårdar. Förslaget innebär att befintliga dagligvaruhandels- och verksamhetslokaler med tillhörande parkeringsplatser ersätts med ny bebyggelse. Nuvarande dagligvaruhandel får en ny lokalisering inom planområdet.

I kvarter A föreslås bostäder och publika lokaler för centrumändamål. Norr om kvarteret föreslås en ny allmän park, innehållandes en öppen skyfallsyta som möjliggör hantering av skyfall och fördröjning av dagvatten. I kvarter B föreslås bostäder, med en ny förskola integrerad i bottenvåning av det nordvästra hörnläget vid korsningen Pudelgränd och Flygledargatan. Inom kvarteret placeras ett parkeringsgarage under mark som angörs från Gråhundsvägen. I kvarter C föreslås bostäder, publika lokaler för centrumändamål samt ett parkeringshus. En högre byggnad föreslås i hörnläget vid korsningen Flygledargatan och Gamla Tyresövägen.

Delar av Gråhundsvägen, närmast Gamla Tyresövägen, tas bort och ersätts med bebyggelse. Flygledargatan förlängs västerut och kopplas samman med Pudelgränd som inte längre blir en återvändsgata. Resterande del av Gråhundsvägen söderut mellan kvarter B och C, rätas upp för att skapa bättre siktförhållanden och bidra till en tydligare kvartersstruktur. Nya gång- och cykelvägar föreslås anläggas genom området från Gamla Tyresövägen och vidare mot Sköndal och Skarpnäck.



Illustrationsplan som visar föreslagen utformning av gator och bebyggelsestruktur. Illustration: Arkitema.

Bebyggelsen innebär en samtida tolkning och vidareutveckling av Skarpnäcksstaden med halvslutna kvarter och fasader av tegel som ett dominerande inslag. Bebyggelsen överordnar sitt sammanhang i volym men inordnas i materialval. Lägre våningsantal, platta tak och växtbeklädd förgårdsmark möter radhusbebyggelsen, medan högre byggnadsvolymer med sadeltak och hårdjord förgårdsmark möter Gamla Tyresövägen. Gamla Tyresövägen blir en levande stadsgata där bebyggelsestrukturen skapar ett mer definierat gaturum. Inslag av publika lokaler mot Gamla Tyresövägen och Flygledargatan stärker gaturummet och aktiverar bottenvåningarna. En högre byggnad vid Gamla Tyresövägen bryter igenom kvarterssiluetten och blir en fokuspunkt att orientera sig efter. Byggnaden markerar entrén till Skarpnäck söderifrån och placeras i ett strategiskt läge vid ett nytt lokalt centrum och mötesplats. Byggnadsskalan för den nya bebyggelsen är främst fem till sex våningar. Ett sju- respektive åttavåningshus avviker från skalan och placeras längs Tyresövägen för att skydda mot buller (kvarter B) samt ett sjuvåningshus längs Gamla Tyresövägen (kvarter C). En lägre byggnadsvolym på fyra våningar placeras mot Pudelgränd (kvarter A) för att ansluta radhusbebyggelsen. Det föreslagna högghuset (kvarter C) föreslås bli 16 våningar högt och överordnas Skarpnäcks befintliga högghus i siluetten.

Planförslaget bidrar till att omvandla Gamla Tyresövägen till en stadsgata med sänkt hastighetsreglering, fler övergångsställen, trädplanteringar, bredare gång- och cykelstråk samt smalare körbana för fordonstrafik. Parkeringstal för bil har tagits fram i enlighet med ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”. Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,5 platser per lägenhet och motiveras bland annat med tillgång till lokal service samt avstånd till centrala Stockholm och kollektivtrafikens stamnät. Parkeringshuset i kvarter C inrymmer 188 parkeringsplatser och garaget i kvarter B inrymmer 72 platser.

### Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget innebär en viss påverkan på områdets naturmiljöer, vilket kan begränsa områdets förutsättningar för biologisk mångfald och funktion. Genom att anpassa ny bebyggelse så att de två värdefulla ekarna inom planområdet bevaras, bidrar det till ett bevarande av funktioner i spridningssambandet. Planområdets östra och norra delar ligger inom habitatnätverk för ek. Detta stärks genom att nya ekar planteras inom allmän platsmark och på kvartersmark.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Flaten. I planområdets norra del finns en naturlig lågpunkt, vilken anläggs som en torrdamm, för hantering av kraftiga skyfall.

Den nya bebyggelsen gestaltas med ambitionen om att bidra med ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden. Den arkitektoniska idén bygger på ett medvetet förhållningssätt till omgivande bebyggelse i övergången mellan Skarpnäcksstaden och Norra Sköndals radhusbebyggelse. Planförslaget medför en förändrad gatustruktur, där gatorna istället får en mer urban karaktär, omslutna av tätare och högre bebyggelse än tidigare, samt med förbättrad trafiksäkerhet för gående och cyklister som separeras från övriga trafikslag. Planförslaget bedöms skapa goda förutsättningar för hållbart resande med närhet till såväl tunnelbana som busstrafik och pendlingsstråk för cykel.

Kvarter A uppfyller riktvärden enligt förordningen med aktuell utformning. I kvarter B uppnår bebyggelsen närmast Tyresövägen höga bullernivåer och ges inte bullerdämpad sida i tillräcklig omfattning. Totalt berörs 13 lägenheter i kvarteret av bullerdämpande åtgärder för att uppfylla riktvärdena, vilket motsvarar cirka 2,8 % av projektets totala lägenhetsbestånd. I nordöstra hörnet av kvarter B saknas bullerdämpad sida, men bedöms uppfylla riktvärdena vid en omdisponering av nuvarande planlösning. Med hjälp av bullerskyddsskärmar uppfylls riktvärdena på cirka 2/3 av förskolegårdens yta. Delar av radhusbebyggelsen på fastigheten Kungspudeln 2 skuggas av de västra byggnaderna inom kvarter A och kvarter B samt förskolegården under morgonen vid vårdagjämningen.

### Samråd

Planförslaget har under samrådstiden visats i Skarpnäcks kulturhus och Tekniska nämndhuset. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Skarpnäcks kulturhus den 8 december 2022.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsdelsdirektörens stab och har behandlats i förvaltningsgrupp och pensionärsrådet 2023-01-19.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Den planerade bebyggelsen ligger inte inom Skarpnäcks stadsdelsområde utan tillhör Farsta. Den angränsar dock till Skarpnäck och kommer ha viss påverkan på stadsdelen. Byggnationen planeras i ett kollektivtrafikhärläge och till största del på befintlig hårdgjord yta. Förvaltningen ser positivt på planen

som kommer bidra till en klar förbättring av gatumiljön och bättre koppling mellan Skarpnäck och Sköndal. Gång- och cykelkopplingarna som idag är bristfälliga förstärks och görs säkrare och attraktivare.

Gamla Tyresövägen kommer att upplevas mer som en stadsgata kantad av bebyggelse än en genomfartsväg vilket kan bidra till minskade barriäreffekter och lägre hastigheter. Korsningen Gamla Tyresövägen/Flygledargatan blir mer trafiksäker och bostäder med levande bottenvåningar bidrar till en levande och tryggare stadsmiljö. Förvaltningen anser att det är viktigt att det butiksutbud som planeras kompletterar snarare än konkurrerar med de befintliga butiker som finns i Skarpnäcks centrum.

Läget är kollektivtrafiknära men fler bostäder kommer leda till högre belastning på såväl bussar som tunnelbana. Det är viktigt att beakta övriga exploateringsprojekt som planeras i såväl Sköndal som Skarpnäck i de dialoger som förs med Region Stockholm. Det är nödvändigt med en utveckling och förstärkning av Norra Sköndal som knutpunkt samt tätare avgångar i tunnelbanetrafiken då tunnelbanans gröna linje redan idag är hårt belastad. Även om utbyggnaden av tunnelbanan kommer att möjliggöra en ökad turtäthet på de gröna linjerna så ställer den befolkningsökning som nybyggnationen medför krav på fler alternativ.

Karin Bülow  
Förvaltningschef  
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsbrev

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Karin Bülow, Förvaltningschef	2023-01-02