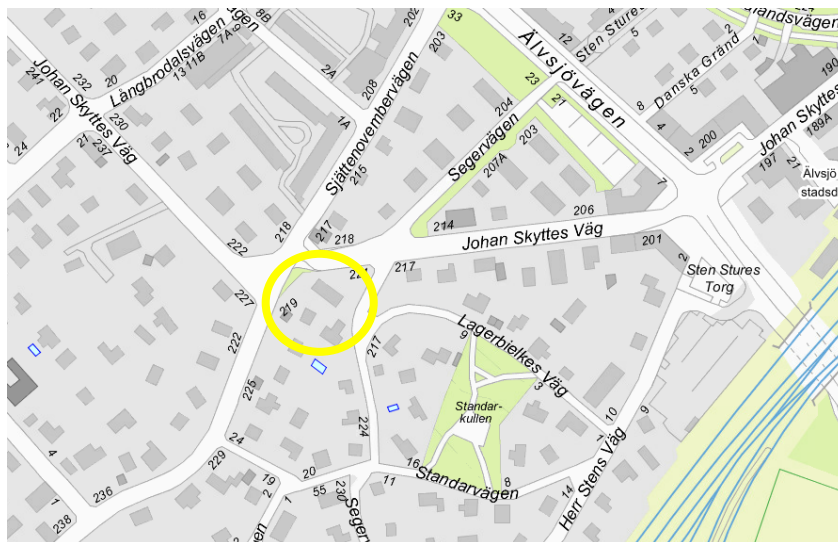


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9 i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2016-14627



Planområdet markerat med gult.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes Väg, centralt i stadsdelen Älvsjö. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder, två lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt en torgyta vid korsningen Sjättenovembervägen/Johan Skyttes Väg. Bostadsgården och torgytan ska utformas så att de bidrar till att hantera höga vattenflöden vid skyfall.

Genom innehåll, placering och skala ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att stadsutveckling är lämplig i ett avgränsat område mellan den täta och högre skalan nordöst om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen i sydvästra Älvsjö. Jutesprånget 7, 8 och 9 är ett av tre detaljplaneprojekt som nu pågår i området. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning studeras de pågående detaljplanerna i ett samlat grepp.

Planförslaget var på samråd 2020, granskning 2021 och antogs i stadsbyggnadsnämnden den 25 maj 2023 men upphävdes av Länsstyrelsen 26 september 2023 med anledning av brister i reglering av lägenhetsutformning med hänsyn till buller. Stadsbyggnadskontoret noterade även att det blivit ett skrivfel i plankartan avseende höjden på byggnad 1, som i antagandehandlingarna blivit för högt. Planhandlingarna har justerats på dessa punkter och ett fåtal förtydliganden av redaktionell karaktär har gjorts.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Granskning 2	18 oktober- 31 oktober 2023
Antagande	14 december 2023

**Innehåll**

**No table of contents entries found.**

**Inledning****Handlingar****Planhandlingar**

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

**Utredningar och bilagor**

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet.

Utredningar som tillkommit sedan förra granskningen år 2021 markeras med fet stil.

- ***Dagvattenutredning Jutesprånget 7–9, Älvsjö Stockholms Stad*** (Bjerking, 2020, uppdaterad 2023-04-05)
- ***PM skyfall Jutesprånget 7-9 Älvsjö inkl bilagor 1A-C*** (Bjerking och Norconsult 2023-03-03)
- *Beräkning av trafikbuller inför detaljplaneändring, Kv Jutesprånget, Kv Landsknekten och Kv Hillebarden* (Akustikbyrån 2021-04-07)
- *Trafikbullerutredning inför nyproduktion av bostäder, kv Jutesprånget 9* (Akustikbyrån, 2020-01-27)
- *Kulturmiljöanalys Älvsjö villastad* (Tengbom 2020-02-20)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Jutesprånget* (Tengbom, 2020-02-20)
- ***Miljöteknisk provtagning och analys av porgas under byggnad*** (Structor 2022-02-03)
- *Miljöteknisk markundersökning Jutesprånget 7-9, Älvsjö* (Norconsult, 2019-04-02)
- ***Besiktning av lind Sjättenovembervägen 219/Älvsjö*** (Nordic TreeCare 2020-08-11)
- *Bilaga 1. Stadsbyggnadsprinciper* (KOD Arkitekter, 2020)
- *Bilaga 2. Solstudier* (KOD Arkitekter, 2020), uppdaterad 2021
- *Bilaga 3. Jutesprånget gröna parkeringstal* (KOD Arkitekter, 2021)

**Medverkande**

Planen är framtagen av Annika Lindgren och Anja Linna på stadsbyggnadskontoret, med stöd av plankonsult Josefin Rhedin på Tyréns AB. Karttekniker är Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder, två lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt en torgyta vid korsningen Sjättenovembervägen/Johan Skyttes Väg. Bostadsgården och torgytan ska utformas så att de bidrar till att hantera höga vattenflöden från skyfall.

Genom innehåll, placering och skala ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

## Plandata

## Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9 samt del av Älvsjö 2:5. Planområdet är cirka 3000 kvm stort och angränsar till Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen. Avståndet till Älvsjö centrum är cirka 500 meter.



*Karta med planområdet markerat med röd linje.*

Jutesprånget 7, 8 och 9 ägs av Jutesprånget AB. Del av Älvsjö 2:5 ägs av Stockholms stad.

## Tidigare ställningstaganden

## Sverigeförhandlingen

I Sverigeförhandlingen fattades beslut om ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om ny spårvagnslinje (Spårväg syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg.

## Översiktsplanen

Centrala Älvsjö är i översiktsplanen markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till



stadsutveckling. Området bedöms kunna omvandlas till en stadsenkla med ett stort antal nya arbetsplatser blandat med bostäder, service, parker, kultur och idrott. Genom pågående och kommande utbyggnad av områden kring Älvsjö centrum, Älvsjövägen och Älvsjömässan samt tillkomsten av Spårväg Syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt.

I översiktsplanen beskrivs Johan Skyttes Väg som en lokalgata som, i syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, successivt bör utvecklas genom tillskott av ny, blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

#### Gällande detaljplaner

Fastigheterna Jutesprånget 7 och större delen av Jutesprånget 8 omfattas av P1 3310 från 1946 och är planlagda för bostadsändamål med fristående en till tvåbostadshus i två plan och en maximal bottenyta om 120 kvm. Planen anger en minsta tomtstorlek av 600 kvm. Garage, handel och hantverk i mindre omfattning medges. Jutesprånget 7 och 8 berörs även av stadsplan P1 130 och Jutesprånget 7 har en gällande tomtindelning B9/1948.

Jutesprånget 9 och en mindre del av Jutesprånget 8 omfattas av P2009-00757 från 2011 som medger kontor, industri och handel med en byggrätt i två våningar. Den del som omfattar Jutesprånget 8 medger bostäder. Detaljplanen är inte genomförd och genomförandetiden har gått ut. Del av fastigheten Älvsjö 2:5 som ingår i planområdet omfattas av stadsplanen P1 1072A från 1938 och medger allmän plats/gatumark.



- Landsknekten 4, 22 och 23, Dnr 2018-13333 som planeras ha nytt samråd under 2024.
- Kavelbron 2 m. fl dnr 2020-08671 som befinner sig i granskningsskede, möjliggör ca 100 bostäder samt lokaler i entréväning
- Utbyggnad av Tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö dnr 2020-09494

Godkänt dokument - Karin Stenqvist, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2023-10-11, Dnr 2016-14627

För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har detaljplanerna för bostäder i närområdet studerats i ett samlat grepp.



Kavelbron 2 m fl.  
Bild: Robert Sandell arkitektkontor



Hillebarden 22 Bild: Urban Couture Arkitekter



Kavelbron 2 m fl. Bild: Urban Couture Arkitekter



Jutesprånget 7, 8 och 9 Bild: KOD Arkitekter



Landsknekten 4 och 22 Bild: Reflex Arkitekter

*Illustrationer av föreslagen bebyggelse från de olika detaljplaneprojekten i området. Kavelbron 2 m. fl. befinner sig i granskningsskede, Landsknekten 4, 22 och 23 planeras ha nytt samråd under 2023 och Hillebarden 3 och 19 vann laga kraft i augusti 2022.*

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Planområdet ligger vid en del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Sjättenovembervägen och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus utförda under olika tider. Detaljplanen är i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *Villastad*.



Bebyggelsen längs gatan är mellan en våning med vindsvåning och fyra våningar hög. Befintlig bebyggelse har fasader av trä eller puts med en varm kulörpalett med för Stockholm typiska toner av rött, gult, brunt och beige. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande. Gatan upplevs i dag som en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata.

Villorna längs gatan ligger i huvudsak indragna från gata med förgårdsmark bestående av trädgårdsgrönska. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med gata eller indragna med asfalterade parkeringsytor mot gata. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönska bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser.



*Johan Skyttes Väg. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerbostadshus och verksamheter.*



*Johan Skyttes Väg mot Älvsjö centrum. Till vänster äldre flerbostadshus med lokaler i bottenvåning, till höger centrumbyggnader uppförda på 1980-talet och 2010-talet.*



*Korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes Väg mot söder och planområdet. Flerbostadshus med lokaler i bottenvåning. Korsningen är markerad med indragen bebyggelse och trädplanterade torg.*



*Johan Skyttes Väg med ett av de sju radhusliknande flerbostadshus som uppfördes i kvarteren Kavelbron, Hillebarden och Landsknekten i början av 2000-talet.*



*Johan Skyttes Väg. Befintliga villor. I fonden ny bebyggelse norr om Älvsjövägen*



*Trädgårdsgrönska vid Segervägen.*



*Platsbildning i korsningen Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg. I området markeras flera korsningar med mindre trädplanterade platsbildningar.*

Gatunätet i Älvsjö villastad är till stora delar anpassat till den kuperade terrängen och många gator är smala och slingrande. Johan Skyttes Väg är bredare och rakare och har tillsammans med Sjättenovembervägen en funktion som huvudgata. Korsningarna i området markeras ofta med mindre trädplanterade



torg eller platsbildningar. Grönska från uppvuxna trädgårdar och trädplanterade gator ger tillsammans med platsbildningarna området en tydlig grön karaktär.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag två friliggande enfamiljsvillor med tillhörande garage- och mindre komplementbyggnader samt en nedlagd bensinstation. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att samtliga byggnader rivs. Samtliga byggnader beviljades rivningslov under 2017, vilket tyder på att de vid prövningstillfället inte bedömts vara av betydande kulturhistoriskt värde.

På Jutesprånget 8 finns en tvåplansvilla i trä från tidigt 1900-tal. Byggnaden är om- och tillbyggd på ett sådant sätt att de ursprungliga värdena gått förlorade



*Jutesprånget 8, vy från Sjättenovembervägen respektive Johan Skyttes Väg. Befintlig bebyggelse som rivs.*

Jutesprånget 7 är en avstyckning från Jutesprånget 8. Fastigheten är bebyggd med en tidstypisk friliggande tvåvåningsvilla från 1976. Bottenvåningen är i norr hopbyggd med ett garage.



*Jutesprånget 7, vy från Segervägen.. Befintlig bebyggelse som rivs.*

På Jutesprånget 9 finns en nedlagd bensinstation bebyggd med en verkstads- och butiksbyggnad med utskjutande tak. Gällande detaljplan för bensinstationen är från 2011 och medger rivning



och uppförande av ny byggnad. Bensinstationen är sedan december 2017 gulklassad av stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



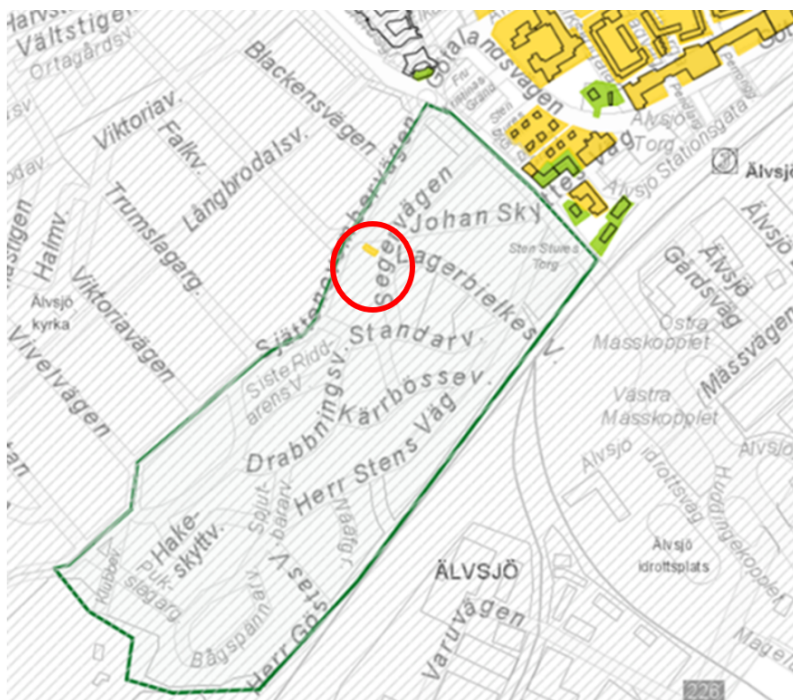
*Jutesprånget 9 vy från Johan Skyttes Väg. Befintlig bebyggelse som rivs.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

I Stockholms byggnadsordning omfattas stora delar av Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö av stadsbyggnadskaraktären *Villastad*.

### **Bebyggelse**

De aktuella fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad, ett område som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta.



*Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta., planområdet markerat med röd ring. Den gula ytan inom planområdet illustrerar bensinstationen*

Den nedlagda bensinstationen är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Övriga byggnader inom planområdet är inte klassificerade.

Älvsjö villastad är i huvudsak uppfört enligt intentionerna i Per Olof Hallmans plan från 1921. I den norra delen av det klassificerade området har kvarteren genom ombyggnader och nya tillskott succesivt omvandlats. Den södra delen bedöms vara till största delen intakt. Här består merparten av bebyggelsen av villor i en till två våningar med klassisk gestaltning. Många trädgårdar är uppvuxna och bebyggelse är huvudsakligen indragen från gatan.



Bilderna illustrerar den omvandling som skett i kvarteren vid Johan Skyttes Väg. Bilder Tengbom.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet består av två trädgårdstomter omgärdade med häck samt en fastighet som tidigare varit bensinstation, denna fastighet är till största del är asfalterad.

### Naturvärden

Planområdet bedöms inte ha några höga naturvärden, men de parker och trädplanterade platsbildningar som finns i området bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska till ekologiska spridningszoner mellan Älvsjöskogen och Solbergaskogen. Älvsjöskogen är ett kärnområde och Solbergaskogen utgör livsmiljö för skyddsvärda arter.

### Rekreation och friluftsliv

Planområdet består till största delen av privatägd kvartersmark som inte är tillgänglig för allmänheten. Den gröna platsbildningen i korsningen Johan Skyttes Väg och

Sjättenovembervägen är allmän plats. En större lind ger platsen karaktär och skugga. I närområdet finns flera parker för rekreation och lek samt Älvsjöskogen, Solbergaskogen och Älvsjö IP.

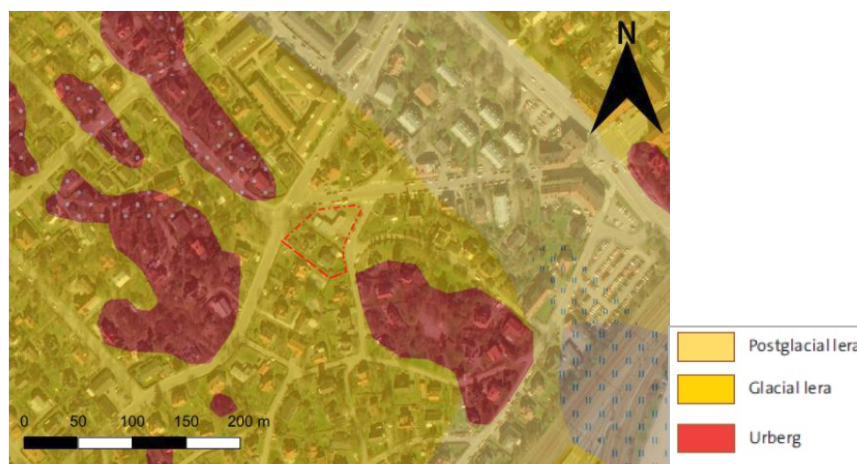


Kartan visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med blå cirkel.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Platsen är sedan tidigare exploaterad och ingen detaljerad geoteknisk utredning har därför genomförts. En översiktlig geoteknisk sammanfattning har gjorts i dagvattenutredningen (Bjerking 2020). Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet av lera. Planområdet är relativt plant.



Jordarter inom det aktuella området och omgivningens topografi (utdrag från SGUs kartvisare). Detaljplaneområdet markerat inom röd streckad linje.



## Markradon

Enligt miljöförvaltningens mätning år 2002 låg årsmedelvärdet för Jutesprånget 8 över riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Vid större regn bräddas dimensionerade system och nederbörden avrinner ytligt utmed områdets topografi. Närområdet är relativt flackt. Vid höga flöden avrinner vatten generellt österut längs Johan Skyttes Väg. Planområdet utgör inte en lågpunkt i omgivningen.



Utdrag ur PM-skyfall som redovisar befintliga flödesvägar (lila linjer) och lågpunkter (blå ytor) kring planområdet vid befintlig situation. Gul linje markerar gräns för kvartersmarken inom planområdet. Bild: Norconsult 2023.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde och omfattas därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS statusklassning (februari, 2020) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

### Markavvattning och dagvatten

Planområdet ligger inom två tekniska avrinningsområden. Recipienter för avvattningen av dagvatten från planområdet är Strömmen via Henriksdals reningsverk och Riddarfjärden.

Jutesprånget 9 har en anslutningspunkt till ledningsnät nära planområdets nordvästra hörn. Fastigheterna Jutesprånget 7 och 8 har ingen servis för dagvatten. Antaget att ytavrinningen följer gränsen för den tekniska avrinningen bör dagvattnet som uppkommer från Jutesprånget 8 avrinna västerut, i riktning mot befintlig gatubrunn som ansluter till det kombinerade ledningssystemet i Sjättenovembervägen. Avrinnande dagvatten från Jutesprånget 7 bör avrinna österut mot befintliga gatubrunnar sammankopplade med dagvattenledningsnätet i Segervägen.

### **Offentlig och kommersiell service**

#### **Skola och förskola**

Det finns fyra skolor inom 1 kilometer från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor.

#### **Handel, vård och kultur**

I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Den kommersiella servicen i centrum består bland annat av en större matbutik, några caféer, restauranger, gym och småbutiker. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Sjättenovembervägen finns ett tiotal verksamheter, bland annat tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang och en frisörsalong. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är lågt.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Gatunätet i området består av mindre lokalgator, områdets två huvudgator Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen samt Älvsjövägen, som förbinder Huddingevägen och E4/Södertäljevägen. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen som alla har kommunalt huvudmannaskap.

#### **Biltrafik**

Älvsjövägen har en årsmedeldygnstrafik på ca 25 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på ca 8400 respektive 6100 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 11 procent. Hastighetsbegränsningarna i området är antingen 50 eller 30 km/h. Parkering sker i huvudsak på egen fastighet. På Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen tillåts parkering på båda

sidor av gatan. Eftersom planområdet ligger i en korsning tillåts inte gatuparkering längs sträckorna i direkt anslutning till bebyggelsen.

#### Gång- och cykeltrafik

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor och de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas, men både Sjättenovembervägen och Johan Skyttes Väg är utpekade som huvudcykelstråk i stadens cykelplan, vilket innebär att gatorna är prioriterade för cykel. Närmaste pendlingscykelstråk finns längs Älvsjövägen. I anslutning till Älvsjö Station finns en infartsparkering för cyklar.

#### Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger cirka 500 meter från planområdet. Stationen trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, främst med destinationer i andra delar av söderort. Sverigeförhandlingen 2017 resulterade bland annat i beslut om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg.

#### Tillgänglighet

Planområdet är flackt och nås för både gångtrafikanter och biltrafik från omkringliggande gator.

#### Störningar och risker

Markföreningar kopplade till den nedlagda bensinstationen har påträffats inom planområdet. Trafik från Älvsjövägen, Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen är de huvudsakliga bullerkällorna i området. Störningar från fjärrtåg förekommer.

#### Förorenad mark

2019 utfördes en miljöteknisk markundersökning för det aktuella planområdet med skruvborrprovtagning i femton provpunkter (Norconsult 2019). Den samlade bedömningen var att jordmassorna i planområdet generellt är rena. Inga verksamhetsrelaterade föroreningar från bensinstationen kunde påvisas i jorden. För ett prov låg dock halten för kobolt över riktvärde för känslig markanvändning. För vatten visade proverna på förhöjda halter av bly. Oljeämnen eller klorerade lösningsmedel påträffades inte.

En kompletterande provtagning av porgas i jord under befintlig byggnad inom fastigheten Jutesprånget 9 utfördes 2022 (Structor 2022). Resultatet visar att flyktiga organiska ämnen inte bedöms förekomma under byggnaden. Spår av lösningsmedel/olja/bensin detekterades, men halterna underskrider de lågrisknivåer som



används som jämförelsevärden för inomhusmiljö i Naturvårdsverkets bedömningsgrunder för förorenade områden.

#### Luft

Halten kväveoxid i planområdet är mellan 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) enligt Luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider därmed miljökvalitetsnormen på 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) och underskrider därmed miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal.

#### Buller, vibrationer

Omgivande ljudkällor kring planområdet är biltrafik av lokal karaktär på Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen samt tågtrafik sydost om planområdet. Den närbelägna Älvsjövägen har trafikflöden på ca 25 000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet vid mest utsatta fasad på 60–65 dBA. Lågfrekvent buller kan förekomma från busshållplatsen Skyttes plan, strax söder om planområdet på Sjättenovembervägen.

#### Farligt gods

Närmaste transportled för farligt-godstrafik är den sekundära transportleden väg 226, Huddingevägen. Ungefär 250 meter sydost om planområdet ligger järnvägen med södra stambanan.

## Planförslag

Detaljplanen möjliggör tre byggnader med cirka 60 bostäder (B) och två lokaler för centrumändamål (C1). Vid Johan Skyttes Väg tillåts bebyggelse i tre till fyra våningar samt vindsvåning med takkupa. Mot söder trappar bebyggelsen ner till tre och två våningar med vindsvåning. De tre byggnaderna omfamnar en bostadsgård som öppnar upp kvarteret mot den intilliggande villabebyggelsen. Entréer och lokaler orienteras mot omringliggande gator. Garage anläggs under mark.

Planen innehåller ett mindre trädplanterat torg (TORG) och bekräftar i en liten del befintlig användning gata (GATA). Del av planområdet har en schaktdjupsbestämmelse på +15 meter.



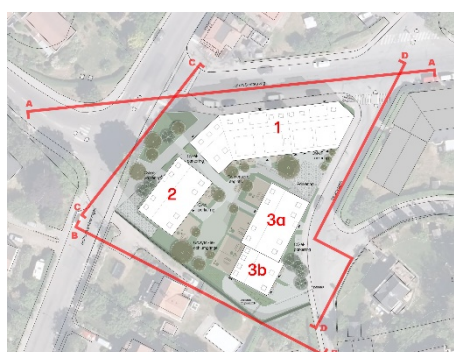
*Situationsplan, planområdet med ny bebyggelse. Röd siffra anger byggnadsnummer, romerska siffror anger antal våningar. Bild KOD Arkitekter.*

## Bebyggelse

Bebyggelsen består av tre fristående volymer som inordnar sig i områdets öppna bebyggelsestruktur och skapar siktlinjer genom bostadsgård och mot angränsande gaturum. De nya husen hålls samman genom upprepad utformning av fönstertyper och detaljer och kommer därmed att kunna läsas som en enhet.



*Fasadelevation längs Johan Skyttes Väg, fasad mot söder. Sjättenovembervägen till höger i bild, till vänster i bild syns illustration av samrådsförslagets bebyggelse i ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22 samt Segervägen. Bild: KOD Arkitekter.*



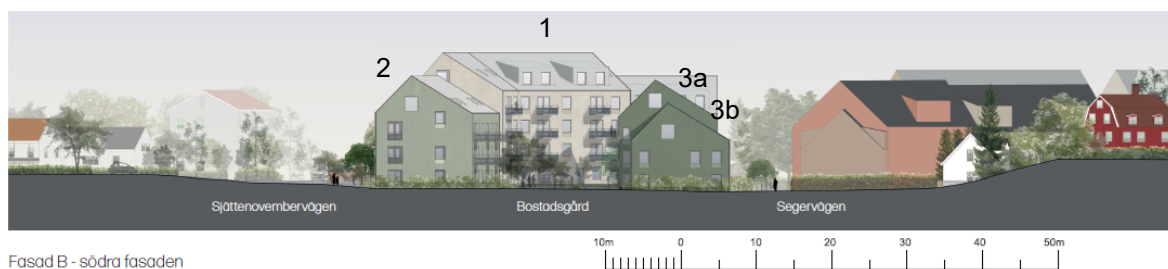
*Orienteringskarta. Bild: KOD Arkitekter*



*Fasadelevation, hus 1 och 2 längs Sjättenovembervägen. Till höger illustreras befintlig villa på fastigheten Jutesprånget 14, till vänster föreslagen bebyggelse i ny detaljplan på fastigheten Landsknekten 4 och 22. Bild KOD Arkitekter.*



*Fasadelevation längs Segervägen, hus 3a, 3b och 1. Bild KOD Arkitekter.*



*Fasadelevation mot söder, framför den föreslagna bostadsgården. Sjättenovembervägen till vänster i bild, Segervägen till höger. Bebyggelsen ges varma toner i grönt och beige. Skalan trappar ner i mötet med intilliggande villor. Till höger illustreras samrådsförslagets bebyggelse i ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22. Bild: KOD Arkitekter*



### Byggnad 1

Mot Johan Skyttes Väg placeras en byggnad som genom innehåll, placering och gestaltning stärker Johan Skyttes Väg som stadsgata. Byggnaden uppförs i fyra våningar samt vindsvåning med takkupor i den västra delen, med en nedtrappning till tre våningar samt vindsvåning med takkupor i den östra delen. Lokaler för centrumändamål placeras i byggnadens respektive hörn mot Johan Skyttes Väg och allmän platsmark (TORG). Entréer och lokaler orienteras mot gata respektive torg och markeras genom större fönsterpartier. Byggnaden placeras i liv med gata och allmän plats. Balkonger placeras mot gård. Franska balkonger föreslås mot gata.



*Möjlig gestaltning, byggnad 1, vy från Segervägen mot sydväst. I öster uppförs byggnaden i tre våningar med inredd vind och västerut i fyra våningar med inredd vind. Till vänster i bild syns volymen som studeras i detaljplan för Landsknekten 4 och 22 och 23. Bild KOD Arkitekter.*



*I entréplan placeras lokaler för verksamheter, sophantering och cykelparkering. Byggnaderna 2, 3a och 3b innehåller endast bostäder. Gula ytor illustrerar lokaler för centrumändamål.  
Bild Kod Arkitekter.*

## Byggnad 2

Mot Sjöttanovembervägen placeras en byggnad som genom en lägre skala och förgårdsmark med plats för grönska markerar övergången mellan stadsgata och villabebyggelse. Byggnaden innehåller endast bostäder och uppförs i tre våningar samt vindsvåning. Balkonger föreslås mot gård.



*Möjlig gestaltning, byggnad 2. Vy från Sjöttanovembervägen mot norr. Byggnaden i mötet med det lilla torg som föreslås i korsningen Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen. Till höger i bild skimtar befintlig villa samt byggnad 3a och 3b. Bild: KOD Arkitekter*



### Byggnader 3a och 3b

Mot Segervägen placeras en byggnadsvolym som genom nedtrappning i höjd och volym samt utrymme för växtlighet mellan hus och gata bidrar till en varsam övergång mellan olika skalor. Byggnaden består av två sammankopplade volymer; byggnad 3a som uppförs i tre våningar samt vindsvåning och byggnad 3b som uppförs i två våningar samt vindsvåning.



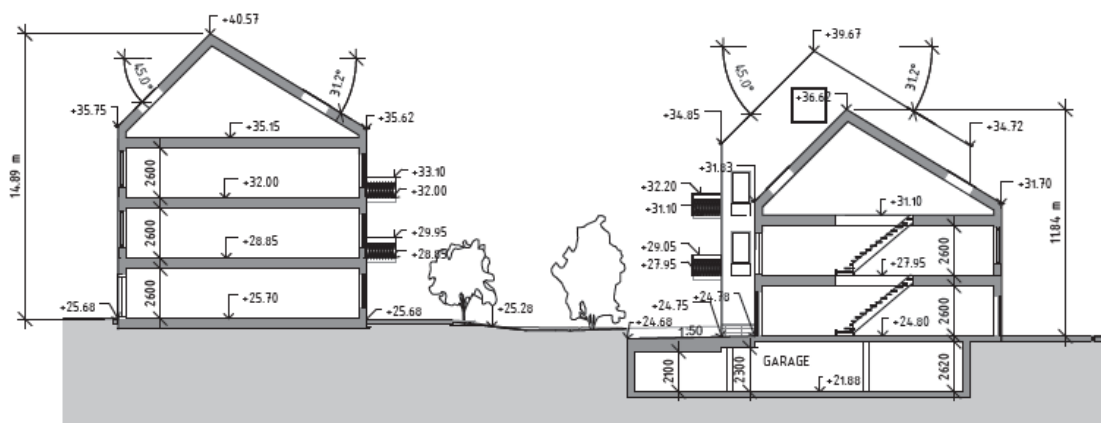
*Möjlig gestaltning, byggnad 3a och 3b. Vy från Segervägen mot norr. Volym som studeras i detaljplan för Landsknekten 4 och 22 skymtar till höger i bild. Vy från Segervägen söder om byggnaden. Bild KOD Arkitekter.*



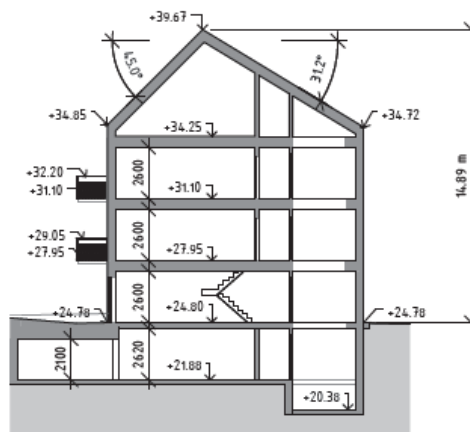
## Sektioner



*Sektion genom gavel hus 1 samt hus 3a och 3b mot väster. Bild KOD Arkitekter.*



*Sektion genom hus 2 och 3b mot söder. Hus 3a i bakgrunden. Bild KOD Arkitekter.*



*Sektion genom hus 3a mot söder. För samtliga byggnader är nockhöjd satt så att uppförande med träbjälklag är möjligt. Bild KOD Arkitekter.*

### Gestaltning

Gestaltning av ny bebyggelse utgår från fyra principer. Ny bebyggelse ska:

- Innehålla en blandning av olika funktioner.
- Gestaltas med inslag av arkitektoniska grepp och detaljer som återfinns i området
- Gestaltas så att områdets variationsrika karaktär bibehålls.
- Placeras så att områdets gröna karaktär kan tas till vara och utvecklas.

### Utformning

Entréer och lokaler orienteras mot gata och markeras med större fönsterpartier. Fasader utförs med puts och gestaltningen lånar drag från närliggande befintlig bebyggelse. Färgskalan utgår ifrån den så kallade Stockholmspaletten (se Stockholms Byggnadsordning, kapitel Stadens ton). Dessa principer regleras i generella utformningsbestämmelser.



*Perspektiv bottenvåning. Lokal i hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen, det nya radhuset (3a och 3b) i fonden. Bild KOD Arkitekter.*



Bebyggelseskalan är högre mot Johan Skyttes Väg och trappar ner i skala i mötet med den befintliga villabebyggelsen söder om planområdet, från fyra våningar till tre och två, från flerbostadshus med lokaler i bottenvåning till radhus. Mot Johan Skyttes Väg placeras byggnaden i liv med gata. Bebyggelse som vänder sig mot Sjättenovembervägen och Segervägen placeras med förgårdsmark. Lokaler för centrumändamål placeras i byggnad 1 och orienteras mot Johan Skyttes Väg och det nya torget vid Sjättenovembervägen. Volymer, innehåll och bebyggelsestruktur regleras i plankartan.

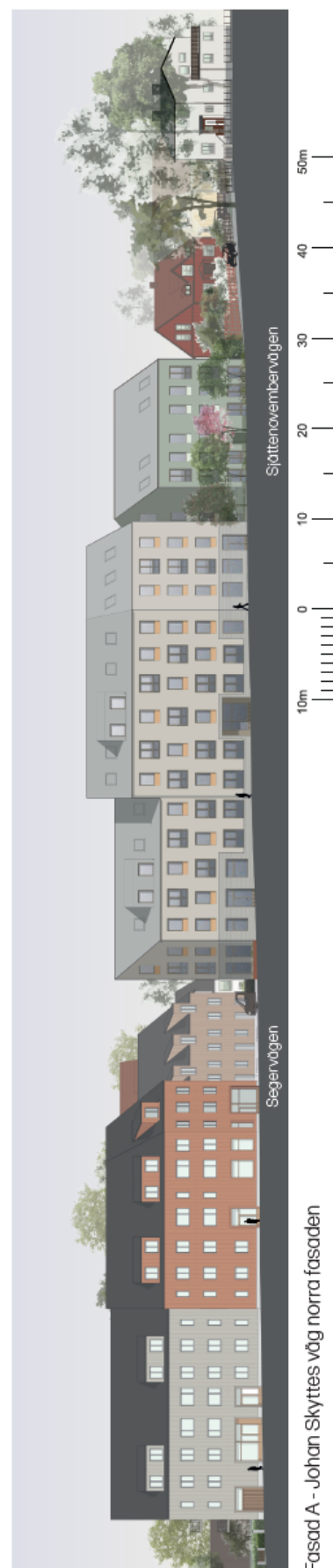
För att anknyta till befintligt taklandskap tillåts inte platta tak. Minsta respektive största taklutning regleras i plankartan. Takfot ska markera övergången mellan översta våningsplanet och inredd vind och utöver nockhöjd/högsta höjd över nollplanet regleras därför även byggnadshöjd.

*Fasadelevation längs  
Johan Skyttes Väg.  
Den nya bebyggelsens  
samspelar med  
befintlig bebyggelse.  
Till vänster om ny  
bebyggelse i kvarteret  
Jutesprånget  
illustreras ny  
bebyggelse i kvarteret  
Landsknekten  
(samrådsförslag).*

*Bild: KOD arkitekter*



Fasadelevation Johan Skyttes väg mot norr

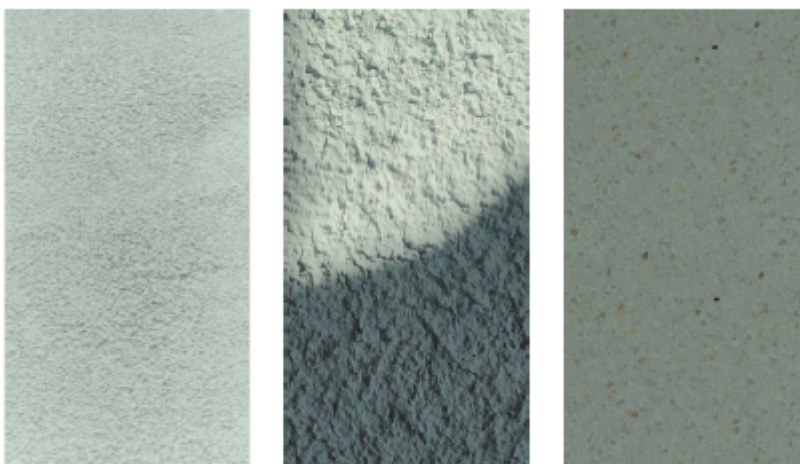


Fasad A - Johan Skyttes väg norra fasaden

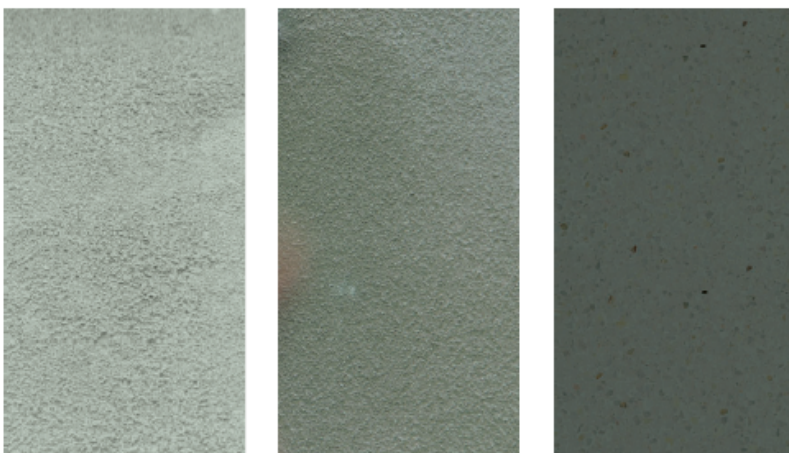
Exempel på material som kan användas. Takmaterial, fönster i trä, räcken i metall samt kulörer från Stockholmspaletten regleras i plankartan.



*Material och förslag till kulör för byggnad 1. Från vänster, beige och beige-brun puts i två kulörer. Sockel av kalksten. KOD Arkitekter.*

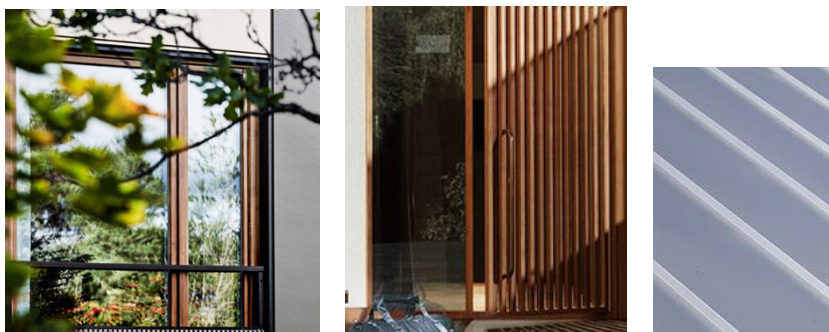


*Material och förslag till kulör för byggnad 2. Från vänster; ljus grön puts i två kulörer, sockel av sten/ klinker. KOD Arkitekter.*



*Material och förslag till kulör för byggnaderna 3a och 3b. Från vänster; grön puts i två kulörer, sockel av sten. KOD Arkitekter.*





*Material som regleras i plankarta. Fönster utförs i trä, räcken i metall/ stål. Tak och kupor uppförs i galvad bandplåt. Bilder KOD Arkitekter.*

De nya husen färgsätts med kulörer hämtade från den så kallade Stockholmpaletten, som tagits fram i samband med Stockholms nya byggnadsordning. I byggnadsordningen beskriver man stadens färgskala och hur den samspelar med naturens kulörer; från bergens skiftningar till de föränderliga vattenrummen och de färger som växtligheten visar upp under årets olika årstider.



*Stockholmpaletten. Bild från Stockholms Byggnadsordning.*

### Utformningsbestämmelser

Längs den centrumnära delen av Johan Skyttes Väg förväntas en successiv stadsutveckling ske. Bestämmelserna nedan har i de flesta fall utformats för att kunna återanvändas i kommande projekt och på så sätt möjliggöra en stadsutveckling som, även om den sker gradvis, kan bilda en sammanhållen och avläsbar helhet.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer aktiv och attraktiv stadsgata styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser placering av entréer, gestaltning av bottenvåningar och hantering av balkonger. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska placeras mot gata eller torg.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska utformas med minst 1,8 meter höga fönsterpartier och förses med omfattningar i trä, sten eller klinker.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med fönsterpartier i båda fasaderna.
- Balkong om max 0,5 meters djup får uppföras mot gata över förgårdsmark.
- Balkongräcken ska vara genomsiktliga och utföras i metall, såsom pinnräcke eller liknande.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse och/eller att anknyta till befintlig bebyggelsetradition och kulturhistoriska värden styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser material, kulörer, hantering av sockelvåning samt markering av fastighetsgräns.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Fasad ska utföras med puts och/eller trä i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten, se sid 28 i planbeskrivningen. Markeringar runt lokaler och entréer får utföras i andra material.
- Entrédörrar; fönsterbågar och karmar ska utföras i trä eller i kulör som avviker från fasadkulör och återfinns inom Stockholmspaletten, se sid 28 i planbeskrivningen
- Balkong om max 1,6 meters djup får uppföras mot bostadsgård.
- Tak ska utföras som sadeltak.
- Tak och takkupor ska utföras med plåt.

Med syfte att byggnad 1 ska uppfattas som fyra respektive tre våningar med vind regleras takkuporna genom utformningsbestämmelse (f1). Med syfte att sänka byggnadsskalan i möte med intilliggande villabebyggelse tillåts takkupor endast på hus 1 (f2).



### Bostadsgård och gröna värden

På bostadsgården anläggs en grönyta som förutom plats för lek och gemensamma uteplatser tar hand om dagvatten.

Bostadsgården rymmer också planteringar, träd, flera mindre cykelparkeringsplatser och parkering för två bilar. En öppen bebyggelsestruktur ger siktlinjer från gatan in mot gården.



*Illustrationsplan, gård och bebyggelse. På bostadsgården ryms lek, gemensamma uteplatser och cykelparkering. Bild KOD Arkitekter.*

Byggnaderna 2, 3a och 3b placeras med förgårdsmark som ger plats för grönska i gaturummet. Träd och annan grönska planeras på det nya torget. Utformning av torget anknyter till de befintliga torg och platsbildningar som finns på flera platser i området.

För att kunna omhänderta dagvatten är bostadsgården i hög grad genomsläpplig för vatten. För att uppnå detta innehåller detaljplanen bestämmelse om markens genomsläpplighet samt utökad marklovplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

### Allmän plats

#### Torg

Vid korsningen Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen tillskapas ett litet torg, TORG. Torget planeras innehålla en nedsänkt plantering som även fungerar som skyfallshantering.



*Visionsbild. Den öppna bebyggelsestrukturen och det nya torget i korsningen Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen. Bild KOD Arkitekter*

### Gator och trafik

Vid korsningen Segervägen/Johan Skyttes Väg bekräftas befintlig markanvändning GATA. Övrig allmän platsmark planläggs som TORG. Angöring för gående till byggnader 1 och 2 möjliggörs genom illustrerad gångväg över torgytan. Då den nedsänkta planterade delen av torgytan har en så kritisk funktion för skyfallshantering inkluderas angöringsvägen i användningen TORG istället för att planläggas som "GATA". Detta för att den inte ska bli föremål för breddning om det i framtiden kommer nya riktlinjer kring standardmått för gångbanor.

Angöring med bil till byggnad 2 möjliggörs över den allmänna platsmarken, med möjlighet till backrörelse för vändning på kvartersmark. För att tydliggöra att motorfordon inte tillåts på torgytan läggs ett utfartsförbud efter utfarten längs hela gränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och TORG.



*Blå pil redovisar utfart för tillgänglig angöring till byggnad 2, röd linje markerar utfartsförbud.*

### Gatunät

Detaljplanen innebär inte anläggande av nya gator eller förändringar av befintligt gatunät. Mot Johan Skyttes Väg samt korsningen mot Sjättenovembervägen placeras ny bebyggelse i fastighetsgräns, i direkt anslutning till befintlig respektive ny gångbana. Mot Sjättenovembervägen dras byggnad 2 in från fastighetsgränsen mot torget. Förgårdsmarken utformas integrerat med torget.

Utifrån översiktsplanen stadsbyggnadsmål och planer för lokal utveckling finns en förväntan om ytterligare detaljplaner för verksamheter och flerbostadshus i området. En fortsatt utveckling kan innebära ett behov av en modernisering och omgestaltning av Johan Skyttes Väg. Under planarbetet har det säkerställts att den nya bebyggelsen i kvarteret Jutesprånget inte omöjliggör en eventuell framtida omprogrammering av gatan. Utifrån översiktsplanen skulle gatan kunna utformas enligt texten nedan.



#### Stadsgata av lokal karaktär

Gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

*Definition av Stadsgata av lokal karaktär. Bild från översiktsplanen.*



*Gatusektion genom Johan Skyttes Väg samt planerad byggnad. Vy från öster/Johan Skyttes Väg. Bild KOD Arkitekter.*



### Parkering

Bilparkering sker inom kvartersmark i underjordiskt garage med angöring via ramp från Segervägen, i fastighetens sydöstra del. Rampen regleras med egenskapsbestämmelse ramp. Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafikhärläge och kommer även kompletteras med ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt spårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg. Mot bakgrund av detta och åtgärder för mobilitet som vidtagits i projektet har planområdet getts ett relativt lågt parkeringstal, i enlighet med stadens riktlinjer. Garaget planeras för 21 parkeringsplatser, vilket ger ett parkeringstal på 0,38 platser/lägenhet. På bostadsgården finns ytterligare två parkeringsplatser avsedda för tillgänglig angöring, dessa regleras med egenskapsbestämmelse parkering. Även dessa angörs från Segervägen.

Cykelparkering för 146 cyklar anordnas inom kvartersmark. I cykelförråd och garage möjliggörs 98 platser inomhus, 48 platser anläggs utomhus på bostadsgården.

### Mobilitet

Utifrån stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal planeras för ett antal mobilitetsåtgärder. De aktuella åtgärderna är:

- Bilpools p-platser i garaget
- Cykelpool med till exempel lastcykel, cykelkärra och el-cyklar
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik under viss period
- Personlig resecoach
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor för hemkörning
- Cykelparkering av god standard, med attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum samt utomhusparkering för cyklar i markplan.

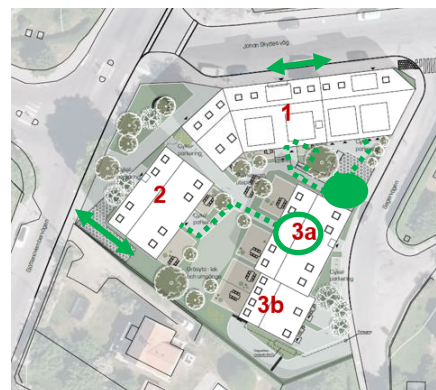
Åtgärderna uppfyller stadens riktlinjer för ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder vilket ger en reduktion på 25% från det projektspecifika parkeringstal på 0,45 p-platser/lägenhet som angetts utifrån stadens riktlinjer.

### Tillgänglighet

Till fots och med cykel kan planområdet angöras från samtliga kringliggande gator. Angöring med bil kan ske från Johan Skyttes Väg, via utfart från kvartersmark till Sjättenovembervägen, och från Segervägen, men parkering sker endast från Segervägen. Tillgängliga parkeringsplatser i

markplan anordnas på gården mellan byggnad 1 och 3a, inom 25 m från entré till byggnad 1. Från Segervägen nås entréer och gård tillgängligt via en ramp som tar upp höjdskillnaden på cirka en halv meter. Garage nås tillgängligt med hiss från hus 3a, inom 25 m från entré till byggnad 2.

*Tillgänglig parkering i markplan (grön cirkel) planeras i anslutning till Segervägen, inom 25 m från entré till byggnad 1. Garaget nås tillgängligt via hiss i hus 3a (grön cirkel), belägen inom 25 m från gårdsentré till byggnad 2. Tillgänglig angöring (gröna pilar) finns längs Johan Skyttes Väg och vid byggnad 2 via utfart mot Sjättenovembervägen.*



## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Enligt Stockholms Stads åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation ska 20 mm dagvatten per hårdgjord reducerad area fördröjas. Detta ger ett behov på en total fördröjningsvolym på minst 35 m<sup>3</sup>, varav 4 m<sup>3</sup> på allmän platsmark och 31 m<sup>3</sup> på kvartersmark. Dagvattnet från kvartersmarkens gårdsyta föreslås renas och fördröjas med hjälp av olika typer av genomsläpplig beläggning. Dagvatten från byggnadstaken föreslås avvattnas och renas i närliggande växtbäddar. Från byggnad 1 leds takvattnet via hängrännor och stuprör in på kvartersmark.

För att fördröja dagvatten från garagerampen föreslås att en större ränna placeras längst ned på rampen och vid behov kopplas till ett underjordiskt magasin. För den allmänna platsmarken föreslås rening och fördröjning av dagvattnet i skelettjord på den planerade torgytan. Åtgärder beskrivs i detalj i dagvattenutredningen (Bjerking 2023). Fördröjningen regleras med en generell bestämmelse för markens anordnande och vegetation som reglerar att marken ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Det kompletteras med en bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Detaljplanen är klimatsäkrad genom att se till framtida scenarion med en förväntad ökad nederbörds mängd. Volymen som fördröjs och renas i föreslagen dagvattenhantering överstiger Stockholms

stads riktlinjer och anses därmed generera en positiv effekt på dagvattensituationen i stort i området.

Framtida ledningsdragning för dagvatten föreslås ske till befintlig dagvattenledning i Segervägen. Detta för att separera dagvattnet från inkommande spillvatten i det kombinerade ledningsnätet i Sjättenovembervägen. Möjlighet till påkoppling till befintlig dagvattenledning i Segervägen bör undersökas i projekteringsskedet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

El och tele finns sedan tidigare framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Fastighetsägaren planerar för fjärrvärme alternativt bergvärme.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker i miljörum i markplan. Hämtfordon angör fastigheten vid Segervägen.

Räddningstjänst

Från gata kan räddningstjänsten angöra fastigheten med höjdfordon, mellan byggnaderna kan bärbara stegar användas.

### **Konsekvenser**

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag för bedömningen har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Storstockholms Brandförsvär.

Delar av planområdet är bullerutsatt, kopplat till trafiken på Johan Skyttes Väg. Detta har utretts och planförslaget har utformats och reglerats för att uppnå en hälsosam och säker miljö (se s. 18 och 39-40). Det finns även risk för översvämningsproblematik inom planområdet och dess närområde. Räddningstjänstens framkomlighet vid skyfall har



kontrollerats med hjälp av skyfallsmodellering. Planförslaget har också utformats för att säkerställa att vatten från skyfall kan omhändertas och fördröjas utan negativ påverkan på föreslagen bebyggelse eller på översvämningsrisken i närområdet (se s. 15 och 41-43).

En kulturmiljöanalys över Älvsjö villastad har legat till grund för planarbetet, och planförslaget har utvärderats i en kulturhistorisk konsekvensanalys. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslagets påverkan på Älvsjö villastad, som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet, går i linje med de stadsutvecklingsambitioner för utvecklingen av Johan Skyttes Väg som pekas ut i översiktsplanen. Påverkan sker i en begränsad del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och största delen av Älvsjö villastads karaktärsdrag och kulturmiljövärden bevaras. Den nya bebyggelsen uppförs i en för området delvis ny och större skala, men samspelar med befintlig bebyggelse genom att trappas ner i höjd i mötet med befintliga villor samt genom att plocka upp karaktärsbärande gestaltningselement och färgskalor från omgivningen. Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturmiljö eller människors hälsa.

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

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområde för ytvatten-förekomsten Magelungen där fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Sjön är enligt VISS klassad till en otillfredsställande ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för sjön är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Avledning från planområdet till recipienten sker via ledningsnät.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Magelungen negativt. Vare sig näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs och allt dagvatten från planområdet ska omhändertas inom fastigheten. Genom att omhänderta takdagvatten från fastigheterna förbättras dagvattensituationen jämfört med nuläget. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Förändringen är i linje med

översiktsplanens intentioner för området och motiveras ytterligare av den planerade utbyggnaden av tunnelbana och spårväg till Älvsjö centrum. Förslaget till ny detaljplan för Jutesprånget 7-9 är framtaget i ett väl avgränsat område där förändring och stadsutveckling är önskvärd.

De föreslagna nya byggnaderna får en mer framträdande karaktär än de närmast liggande villorna. Form och innehåll anknyter till flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen. Tillsammans med omkringliggande stadsutvecklingsprojekt bidrar förslaget till att förtydliga stråket mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Det bidrar även till att förstärka Johan Skyttes Väg i sin karaktär av lokal stadsgata, med entréer och lokaler mot Johan Skyttes Väg samt mot det nya torget i korsningen mot Sjättenovembervägen.

De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



Kavelbron 2 m fl.  
Bild: Robert Sandell arkitektkontor



Hillebarden 22 Bild: Urban Couture Arkitekter



Kavelbron 2 m fl. Bild: Urban Couture Arkitekter



Jutesprånget 7, 8 och 9 Bild: KOD Arkitekter



Landsknekten 4 och 22 Bild: Reflex Arkitekter

*Illustrationer av föreslagen bebyggelse från de olika detaljplaneprojekten i området. Kavelbron 2 m. fl. befinner sig i granskningsskede, Landsknekten 4, 22 har utökats med ytterligare en fastighet sedan samråd och planeras ha nytt samråd under 2024 och Hillebarden 3 och 19 vann laga kraft i augusti 2022.*

Den nya detaljplanen går på flera sätt i linje med den nya byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i kategorin *Villastad*. Till exempel har detaljplanen utformats ur ett helhetsperspektiv och för att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg som centralt stråk. I gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Johan Skyttes Väg har idag betydande inslag av grönska, både på kvartersmark och på allmän plats. Trots flera åtgärder för att bibehålla platsens gröna karaktär kommer föreslagen bebyggelse att innebära ett mindre grönt gaturum.

Sammantaget bedöms stadsbilden påverkas men på ett sätt som är motiverat utifrån stadens översiktsplan och den utvecklingspotential som finns i denna centrala del av Älvsjö.

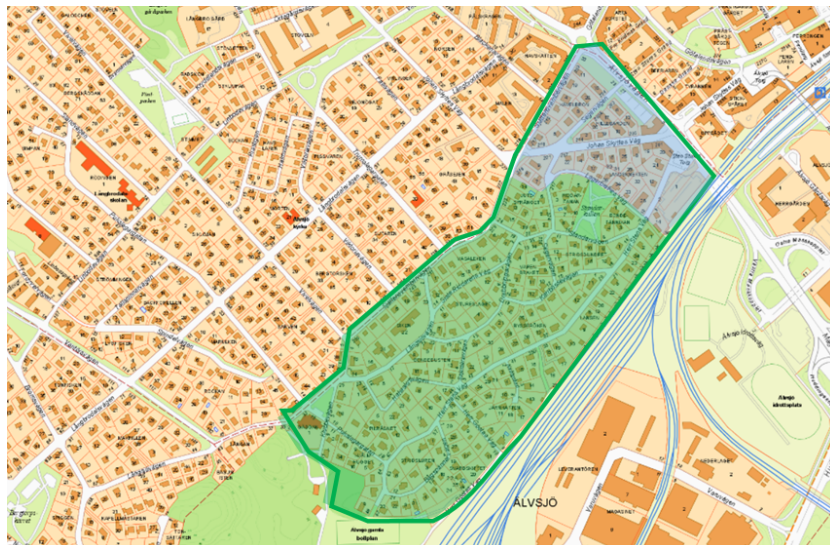
#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö.**

Den nya bebyggelsen är utformad för att anpassa sig till den fyravåningsskala som återfinns vid korsningen mot Älvsjövägen, med en skala som trappas ned till tre och två våningar i mötet med villastadens tvåvåningsskala. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriäl, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan.

Planförslaget innebär att tre befintliga byggnader inom planområdet rivs. Rivningen av villan på Sjättenovembervägen medför att den samlade bebyggelsegrupp av villor som uppförts under samma tid försvagas. Rivningen av villan på Segervägen bedöms inte ha någon negativ inverkan på områdets bebyggelsemiljö. Älvsjös utveckling är historiskt kopplat till järnvägen och bensinstationen representerar i det avseendet inget kärnvärde i villastaden. Bedömningen är sammantaget att rivning av de två villorna och den nedlagda bensinstationen i förhållande till områdets bebyggelsemiljö som helhet medför små negativa konsekvenser för områdets kulturvärden

Utförd kulturmiljöanalys pekar på att villastadens kärnvärden och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som påvisas i Stadsmuseets klassificering representeras tydligast i den södra delen av området. Detta överensstämmer med kontorets uppfattning, se bild nedan.





*Grön linje markerar det område som stadsmuseet klassificerat som kulturhistoriskt värdefullt. Det blåmarkerade området illustrerar det område som stadsbyggnadskontoret anser kan kompletteras med ny blandad stadsbebyggelse.*

Analysen visar också på att möjligheten att avläsa och uppleva de värden som området representerar inte påverkas nämnvärt av föreslagen utveckling.

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att sannolikheten för en liknande utveckling längre in i villaområdet inte är trolig under lång tid framöver. De delar som tydligast representerar Älvsjö Villastads kärnvärden bedöms därmed inte påverkas negativt av den föreslagna stadsutvecklingen. Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön

### **Störningar och risker**

#### **Förorenad mark**

Resultatet från utförda utredningar visar att det inte förekommer flyktiga organiska föroreningar under befintlig bensinstation som innebär hälsorisker i framtida inomhusmiljö. Av resultatet från jordprovtagningen görs den samlade bedömningen att jordmassorna i området generellt är rena. Påträffade halter ligger under riktvärde för känslig markanvändning (KM). Inga verksamhetsrelaterade föroreningar från bensinstationen kan påvisas i jorden. För ett av proven (NC1905) ligger dock halten av kobolt över riktvärde för KM. Rekommendation är att schakta ur området kring denna punkt för rätt omhändertagande.

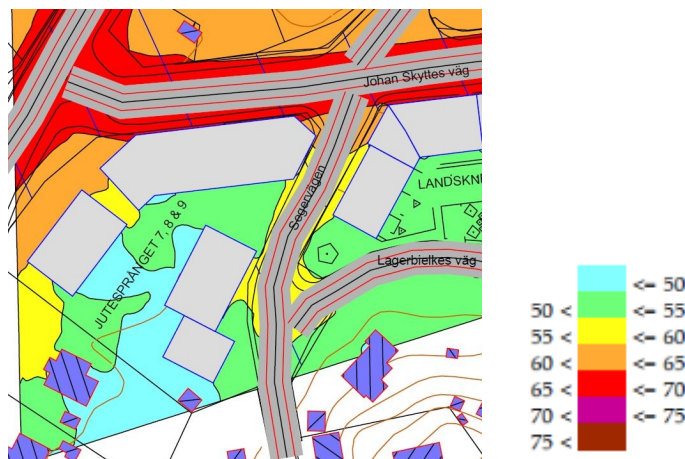
Resultaten från grundvattenprover visar generellt på låga halter. Filtrerade prover visar på låga halter i samtliga prover och

metallerna är sannolikt bundna på partiklar. Vatten från ett av grundvattenrören visar dock på förhöjda totalhalter av bly. På grund av ytligt förekommande grundvatten kan länshållning av vatten bli aktuellt vid byggnation. Med anledning av de förhöjda blyhalterna rekommenderas att genomföra lokal rening av vattnet innan länsvatten kan släppas ut. Tillsynsmyndighet bör rådfrågas inför eventuell länshållning av vatten.

Marken under befintlig byggnad kommer att schaktas ur efter rivning av byggnaden, oavsett föroreningsinnehåll, i samband med grundläggning för nyproduktion av bostäder. Eventuella markföroreningar inom planområdet bedöms därmed bli åtgärdade.

### Buller

Beräkningsresultaten från trafikbullerutredningar (Akustikbyrån 2021-04-07 samt 2020-01-27) visar att dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till 58–65 dBA för fasader mot Johan Skyttes Väg, 55–60 dBA för fasader mot Sjättenovembervägen och under 55 dBA för övriga fasader. För fasader mot bostadsgården beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dBA. Beräknad maximal ljudnivå på bostadsgården är som högst 55 dBA, vilket möjliggör uteplatser samt uppfyller krav på en luddämpad sida enligt gällande riktlinjer.



*Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd, 2 meter över mark. Akustikbyrån, 2021-04-07.*

För att uppnå riktvärden för buller behöver bostäder mot Johan Skyttes Väg utformas med genomgående planlösning där minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en luddämpad sida alternativt vara så små att de uppfyller kraven för avsteg enligt 3§ ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”, se bild nedan. Detta regleras på plankartan genom planbestämmelse m3.



*Typplan med möjlig lägenhetsutformning. Förslaget innehåller en kombination av lägenheter upp till 35 kvm samt lägenheter med genomgående planlösning. Bild KOD Arkitekter.*

#### Risk för översvämning

Enligt PM skyfall (Bjerking och Norconsult 2023-03-03) visar simulering med ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och en klimatkfaktor på 1,25 att det beräknas ansamlas vatten med ett vattendjup mellan 0,3-0,5 m i tre punkter kring planområdet.



*Resultat med maximala vattendjup från simulering vid ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet och klimatkfaktor 1,25. Bild Norconsult, PM Skyfall 2023-03-03.*

Om planområdet bebyggs med en höjdsättning där marken lutar bort från byggnaderna och med en säkerhetsmarginal på 0,1 m ovan redovisade nivåer, bedöms risken för skador på byggnader

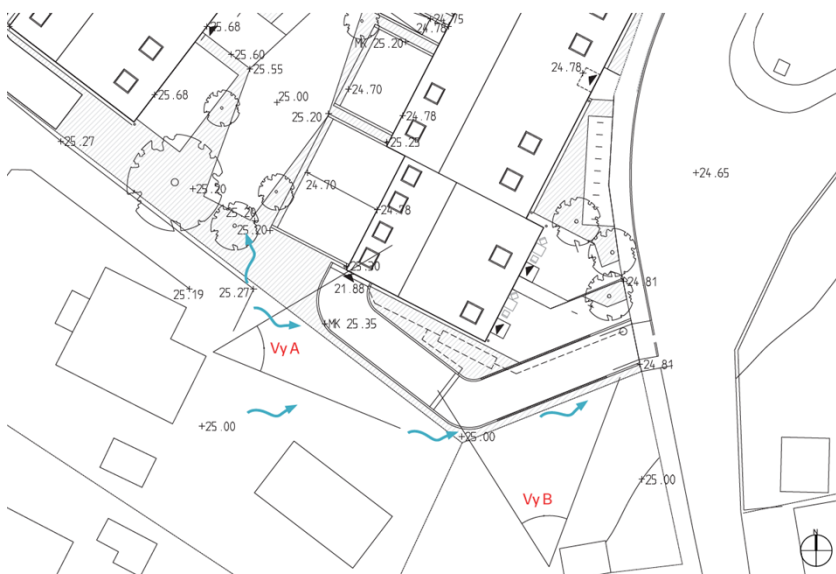


som låg. För att säkerställa detta regleras en lägsta nivå för färdigt golv (b1) vid de byggnader som berörs av risken.

För att undvika att påverka lågpunkten nedströms negativt vid stora regn och skyfall föreslås ytliga fördröjningsmagasin skapas inom planområdet. Inom kvartersmarken föreslås en fördröjningsvolym på ca 38 m<sup>3</sup> i ytliga magasin. Utöver detta föreslås en nedsänkt grönyta på kvartersmarkens innergård som planeras magasinera 25 m<sup>3</sup>. Detta minskar mängden vatten som rinner och belastar den nuvarande lågpunkten under pågående skyfall. När skyfallet sedan upphör och ledningsnätet kan börja ta emot vatten igen kommer ytan sakta avvattas.

En liknande fördröjning på 23 m<sup>3</sup> på allmän platsmark föreslås i form av en nedsänkt torgyta (1). Den föreslagna nedsänkta torgytan ersätter befintliga lågpunkter som byggs bort. Till torgytan rinner främst dagvatten som avrinner från områden utanför detaljplanen. Befintligt skyfallsstråk genom planområdet leds därmed om via torgytan och vidare ut längs med vägnätet. Lågpunkterna säkerställs genom skyddsbestämmelser (m1 och m2) på plankartan.

Avrinning från den befintliga lågpunkten i sydöst (2) mot Segervägen säkerställs genom höjdsättning av marken samt genom en skyddsbestämmelse som anger att en stödmur ska anläggas längs garagenedfartens södra gräns.



*Illustration över planerade flödesvägar från lågpunkt 2. Bild: KOD arkitekter*

Vy B - Flödesväg vid skyfall längs upphöjd kant mot garageramp



*Illustration över den stödmur som regleras, som skydd mot översvämning vid garagerampen. Bild: KOD arkitekter*

För att hantera flöden ned via garagerampen föreslås en större ränna för dagvatten placeras längst ned på rampen och vid behov kopplas till ett underjordiskt magasin för att möjliggöra en snabb omhändertagning av avrinnande dagvatten. Magasinet bör hålla en minsta volym om 5 m<sup>3</sup>.


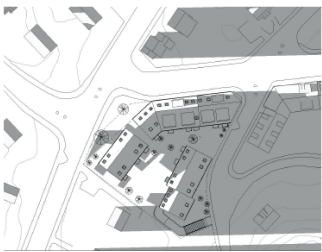

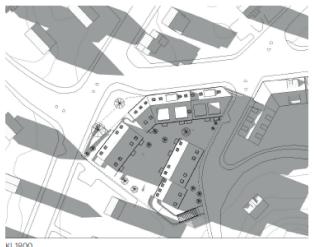
Beräknade volymer i planerade lågpunkter är i stort sett lika som befintlig situation samt med snarlika tillrinningsområden. Planerad exploatering bedöms inte orsaka negativa konsekvenser på framtida bebyggelse eller bebyggelse uppströms/nedströms eller hindra framkomligheten för räddningstjänst till planområdet och närliggande fastigheter.

#### Radon

Enligt den radonmätning som finns för fastigheten Jutesprånget 8 ligger halten över riktvärdet varför byggnaderna ska utföras radonsäkert.

#### Ljusförhållanden och lokalklimat

Framtagen skuggstudie visar skuggeffekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning (20/3), sommarsolstånd (20/6) och vintersolstånd (20/12). Bilderna nedan visar skuggning under eftermiddag och kväll vid vår- och sommarsolstånd. Hela studien redovisas i separat bilaga, *Skuggstudie*.

	Klockan 16	Klockan 18
20 mars		
20 juni		

*Skuggeffekter vid vår- och sommarsolstånd klockan 16 och 18. Studie, KOD Arkitekter.*

### Barnkonsekvenser

Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar och den nya detaljplanen innebär en ökad tillgänglighet till de fastigheter som bildar planområdet. Sammantaget bedöms förslaget bidra till bättre möjligheter för barns vistelse och lek. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

### Tidplan

Samråd	19 maj 2020 – 30 juni 2020
Granskning 1	25 augusti – 21 september 2021
Granskning 2	18 oktober- 31 oktober 2023
Antagande	14 december 2023

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av torg och gata.

#### Avtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan exploateringskontoret och Jutesprånget AB. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 130, Pl 3310, P2009-00757, Pl 1072A och B9/1948 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Planområdet omfattar Jutesprånget 7, 8 och 9 som ägs av Jutesprånget AB samt Älvsjö 2:5 som ägs av Stockholms stad.

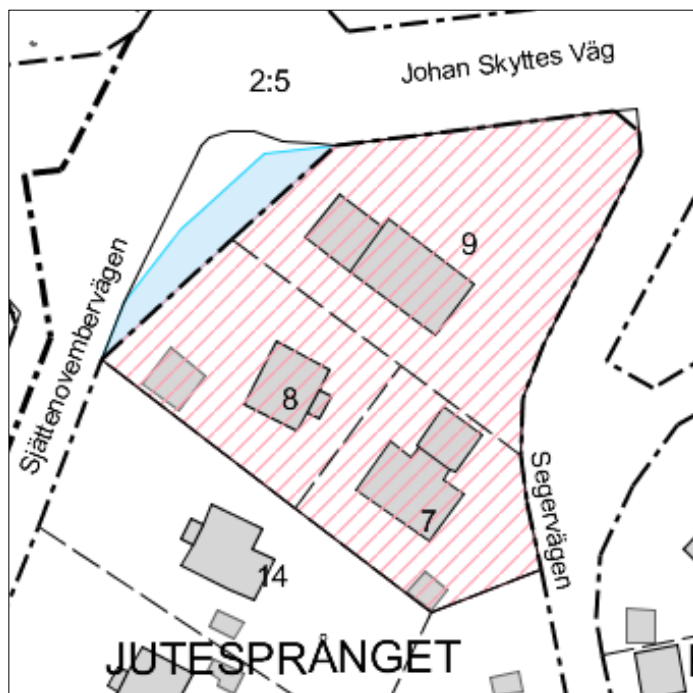
#### Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, kontor, centrumändamål och parkering. Den allmänna platsmarken är utlagd som torg. Från tidigare planer ändras ett område som var kvartersmark till allmän plats – torg, se blått område i karta nedan.

#### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering eller sammanläggning sammanförs Jutesprånget 7, 8 och 9 till en fastighet, se rödskratterat område i karta nedan. Planförslaget innebär att fastighetsbildning kan ske både traditionellt och tredimensionellt genom tredimensionell fastighetsbildning.





Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rödskratterat område sammanförs till en fastighet. Blått område ändras från att ha varit kvartersmark till allmän plats, torg.

### Ledningsrätter

Det finns två ledningsrätter inom planområdet. En som löper snett genom kvarteret och en i planområdets sydöstra del. Den förstnämnda regleras på kvartersmark genom en bestämmelse om lägsta schaktdjup, den andra genom ett angivet u-område. U-området sträcker sig över en del av garagerampen och förgårdsmarken till byggnad 3a.

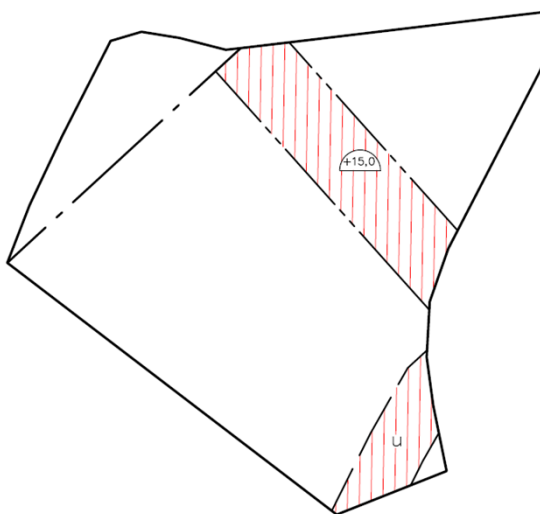


Illustration som redovisar områden med ledningsrätter.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

**Gatukostnader**

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Ersättning vid markförvärv/försäljning är inte aktuellt.

**Fastighetsbildning**

Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

**El och tele m.m.**

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Kostnader för eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av byggaktören.

**Dagvatten**

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

**El/Tele**

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

**Fjärrvärme**

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.