

Handläggare
Anja Linna
Telefon 08-508 272 73**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9 i stadsdelen Älvsjö (ca 60 bostäder samt verksamhetslokaler)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder, två lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt en torgyta. 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.

Planförslaget var på samråd 2020, granskning 2021 och antogs i stadsbyggnadsnämnden den 25 maj 2023. Detaljplanen upphävdes av Länsstyrelsen 26 september 2023 med anledning av att Länsstyrelsen ville se ytterligare reglering av lägenhetsutformning med hänsyn till buller.

Planförslaget justerades med ny bestämmelse för buller och ställdes ut för en andra granskning den 18 oktober - 31 oktober 2023. Till granskning två justerades även plankartan avseende takfotshöjd ochnockhöjd för del av en byggnad, på grund av ett skrivfel i antagandehandlingarna till maj 2023. Ett fåtal förtydliganden av redaktionell karaktär gjordes även i planbeskrivningen.

Under granskning två inkom 15 yttranden. Flertalet remissinstanser har inget att invända. Några remissinstanser vidhåller sina synpunkter från samråd och tidigare granskning där de framfört att exploateringen är för hög och att tillräcklig hänsyn inte tagits till

Bilagor: Plankarta 2023-11-23, planbeskrivning revidering efter granskning 2 2023-11-23, samrådsredogörelse GDPR 2021-03-04, granskningsutlåtande 1 GDPR 2023-05-04, granskningsutlåtande 2 GDPR 2023-11-10

Stadsbyggnadskontoret

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

områdets villakaraktär och glesa bebyggelsestruktur. En remissinstans framför att förslaget har negativ påverkan på befintliga träd och grönska och har synpunkter kring regleringen av dagvatten. De synpunkter som inkommit från privatpersoner och sakägare rör i första hand bebyggelsens skala som anses vara för hög samt påverkan på kulturmiljön och villastadens karaktär. En remissinstans önskar revidering i delar av planbeskrivning gällande brandutrymning. Efter granskning två har planbeskrivningen reviderats utifrån yttrande gällande brandutrymning. Ändringen bedöms vara av sådan redaktionell karaktär att en ny granskning inte krävs.

Med stöd i byggnadsordningen samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden anser stadsbyggnadskontoret att en tillräcklig anpassning till kulturhistoriska värden har gjorts vad gäller höjd och utformning. Olika byggnadshöjder har prövats och kontoret förordar de byggnadshöjder som redovisats under samråd och granskning.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse och kommer att bidra till att forma en stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Planförslaget bidrar, tillsammans med övriga pågående planprojekt, sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

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. Bostadsgård och torgyta 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.

- Pl 3310 från 1946 planlagda för bostadsändamål med fristående en- till tvåbostadshus med en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter.
- P2009-00757 från 2011 som medger kontor, industri och handel. Detaljplanen är inte genomförd och genomförandetiden har gått ut.

- Del av fastigheten Älvsjö 2:5 omfattas av stadsplanen P1 1072A från 1938 och medger allmän plats/gatumark.



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 och 22 befinner sig i granskningsskede och Hillebarden 3 och 19 vann laga kraft i augusti 2022.

Markägoförhållanden

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

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

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

Johan Skyttes Väg beskrivs som en stadsgata av lokal karaktär som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, succesivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Stockholms byggnadsordning

Förslaget till ny detaljplan stämmer väl med byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i villastad. Ny bebyggelse ska utvecklas med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala. Ny bebyggelse ska även utformas med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och lokala stråk ska stärkas med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Förslaget till ny detaljplan stämmer överens med vägledningen för utveckling av villastad. Ny bebyggelse i anslutning till villastäder ska utgå från ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelses ska beaktas. Lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i den del av Älvsjö där Johan Skyttes Väg utgör gränsland mellan villabebyggelse och mer storskalig bebyggelse i form av flerbostadshus och centrum. Närområdet präglas av en småskalig och varierad bebyggelse utförd i en till fyra våningar, uppförd under olika årtionden.



Johan Skyttes Väg, vy mot Älvsjö centrum. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerbostadshus och verksamheter. Till höger i bild syns aktuellt planområde.



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

Befintlig bebyggelse har fasader av trä eller puts med en övervägande varm kulörpalett med för Stockholm typiska toner av rött, gult, brunt och beige. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande. Byggnader med större volymer ligger antingen i liv med gata mot Johan Skyttes Väg eller indragna med förgårdsmark i form av asfalterad parkering, medan villabebyggelse i huvudsak ligger indraget från gata med grönskande förgårdsmark.

Både Johan Skyttes Väg och Segervägen har inslag av alléer och enstaka trädplanterade platser, men inga särskilda naturvärden har identifierats.

De aktuella fastigheterna ligger inom den norra delen av området Älvsjö villastad, som Stadsmuseet pekat ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Inom planområdet finns idag två friliggande enfamiljsvillor uppförda under tidigt 1900-tal respektive 1976 samt en nedlagd bensinstation. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att samtliga byggnader rivs.

Bensinstationen är sedan december 2017 gulklassad av Stadsmuseet vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Övriga byggnader saknar klassificering. 1900-talsvillan är om- och tillbyggd på ett sådant sätt att de ursprungliga värdena gått förlorade, 1970-talsbyggnaden är tidstypisk. Gällande detaljplan för bensinstationen är från 2011 och medger rivning och uppförande av ny byggnad. Samtliga byggnader

beviljades rivningslov under 2017, vilket tyder på att de inte bedömts vara av betydande kulturhistoriskt värde.



Till vänster: Jutesprånget 8, vy från Sjättenovembervägen. Befintlig bebyggelse som rivs, till höger Jutesprånget 7, vy från Segervägen. Befintlig bebyggelse som rivs.



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

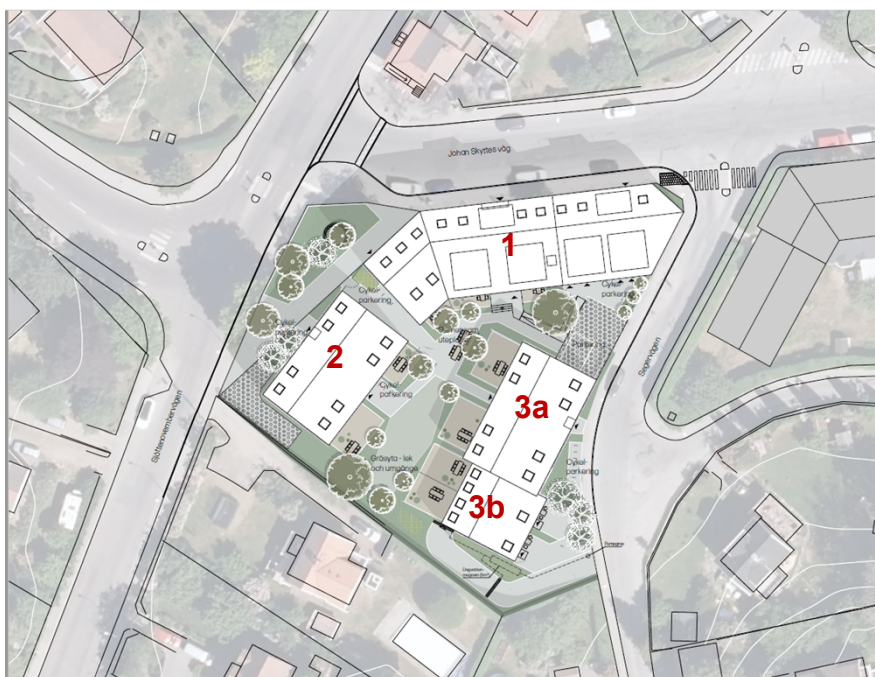
Älvsjö station trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer. Projekten för ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg påbörjades under 2020.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör tre byggnader med totalt cirka 60 bostäder samt två lokaler för centrumändamål. Planen innehåller även en mindre allmän plats i form av ett trädplanterat torg i korsningen Johan Skyttes Väg/Sjättenovembervägen. Där möjliggörs en nedsänkt plantering med syfte att fungera som översvämningssyta.

I byggnad 1 mot Johan Skyttes Väg tillåts bebyggelse i tre till fyra våningar samt vindsvåning med takkupa. Mot söder trappar bebyggelsen ner till tre respektive två våningar med vindsvåning. Byggnaderna formar ett kvarter runt en gemensam bostadsgård med öppning mot söder och mot intilliggande villabebyggelsen. Entréer och lokaler orienteras mot omkringliggande gator. Garage anläggs under mark med gemensam infart från Segervägen.



Illustrationsplan, KOD arkitekter

Arkitektonisk idé

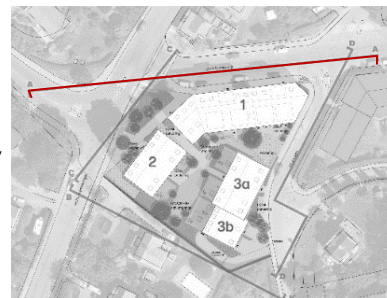
Den nya bebyggelsen ska bidra till det levande stadsrum och den blandning av bostäder och verksamheter som eftersträvas längs Johan Skyttes Väg. Med stadsmässig mellanskala bildar den nya bebyggelsen en övergång från villabebyggelse till den högre bebyggelsen närmare Älvsjö centrum, som är under utveckling till att bli en tätbebyggd och viktig kollektivtrafiknod för södra Stockholm.





Fasadelevationer mot söder längs med Johan Skyttes Väg och som redovisar befintlig och föreslagen bebyggelse. I den övre illustrationen redovisas sträckningen hela vägen fram till Älvsjö centrum. Planområdets föreslagna bebyggelse (inom blå markering) trappas ner i mötet med befintlig villabebyggelse i söder. Till vänster om planförslaget syns samrådsförslaget för Landsknekten 4 och 22.

Illustrationer: KOD arkitekter

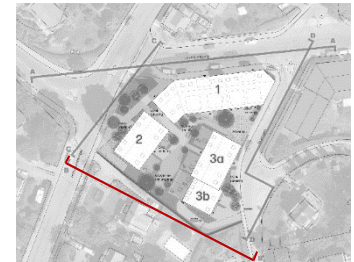


Föreslagen bebyggelse, vy från Johan Skyttes Väg mot väster vid korsningen mot Sjättenovembervägen. Framför de föreslagna nya byggnaderna syns den nya planterade torgytan. Bild: KOD Arkitekter.





*Fasadelevation, fasad mot söder.
Byggnadsskalan trappar ner i mötet med
intelligande villor. Till höger illustreras
samrådsförslaget från detaljplan för
Landsknekten 4 och 22.
Bild: KOD Arkitekter.*



För att bidra till ett levande och mer aktivt gaturum regleras att entréer och lokaler ska placeras mot gata eller torg och utformas med glaspartier och markeras med omfattningar i trä, sten eller klinker. Mot Johan Skyttes Väg samt i korsningen mot Sjöttensvårvägen ska eller bör lokaler för centrumändamål finnas i bottenvåningen. Byggnaderna ska i enlighet med byggnadsordningens vägledningar utformas med hänsyn till omgivande kvaliteter. Färgskalan ska utgå från den så kallade "Stockholmspaletten" som tagits fram i arbetet med Stockholms nya byggnadsordning.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med cirka 60 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter i varierande storlekar.

En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata med lokaler för service kan bidra till att människor från andra delar av staden söker sig till platsen. Ett tillskott av lägenheter bidrar till en större variation av bostadstyper i området.

Trygghet

Lokaler och bostäder med entréer och fönster mot gatan kan bidra till en ökad känsla av trygghet. Ett ökat antal boende och en gestaltning som gör kopplingen mellan Älvsjö centrum och villaområdet tydligare bidrar till ett mer befolkat gaturum.

Jämställdhet

Närhet till service och kollektivtrafik i stadsmiljön har tillsammans med en ökad känsla av trygghet positiva effekter på jämställdheten. Stadsmiljöer som upplevs som trygga och säkra gynnar stadens alla invånare.

Kulturmiljö i en växande stad

Ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär. Förändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens mål.

Stadsbyggnadskontoret anser att förtätningen sker i ett strategiskt läge, och på ett varsamt sätt. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt, och bör bedömas i relation till dessa. Förslaget bedöms även vara i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *villastad* samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget förändrar platsens karaktär i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området. De nya byggnaderna får en mer framträdande karaktär än de närmast liggande villorna. Form och innehåll anknyter till flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen. Genom sin placering och utformning bidrar den till att förtydliga stråket mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Den bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och lokal mot Johan Skyttes Väg. Planförslaget bidrar även med en ny torgplats i hörnet mot Sjättenovembervägen.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafiken i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de 23 parkeringsplatser som förslaget tillför är ett rimligt antal i förhållande till det mycket kollektivtrafiknära läget. Garage under mark angörs från Segervägen.

Grön och vattennära stad

Fastigheten är idag till stora delar hårdgjord. Den föreslagna byggnationen innebär att växtlighet och grönska på platsen minskar något.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer och skyfall. Bedömningen är att planförslaget efter vidtagna åtgärder inte påverkar några miljökvalitetsnormer. Det åtgärdsförslag som tagits fram visar att dagvatten kan tas omhand på egen fastighet, på ett sätt som innebär att nuvarande flöden bibehålls.

Inom planområdet finns två större lågpunkter varav en delvis kommer att bebyggas. För att kompensera för detta samt för att säkra både befintlig och föreslagen bebyggelse från översvämning vid skyfall anläggs en nedsänkt regnträdgård på torget mot Sjättenovembervägen och en planterad lågpunkt inne på bostadsgården. Båda dessa fungerar som översvämningssytor.

Buller. Bullerstörningar från bilar, pendeltåg och fjärrtåg förekommer inom planområdet. Planen reglerar lägenhetsutformningen i den byggnad som är bullerutsatt för att säkerställa att gällande riktvärden för buller uppnås.

Markföroreningar. Den samlade bedömningen av utförda utredningar är att jordmassorna i planområdet generellt är rena. Inga flyktiga organiska ämnen i form av drivmedel, lösningsmedel eller klorerade kolväten i porluft har påvisats i marken under befintlig bensinstation. Förhöjda halter av bly och kobolt har dock observerats i ett prov. Då marken kommer behöva schaktas ur och massor fraktas bort i samband med rivningen av bensinstationen bedöms risken för påverkan på den nya bebyggelsen som obefintlig.

Teknisk försörjning

Det enskilda projektet väntas inte påverka den tekniska försörjningen i området. Ellevio utreder om de projekt som nu pågår i området sammantaget innebär behov av ny eller utbyggd elnätstation.

Planprocess

Process

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget var på samråd 2020, granskning 2021 och antogs av stadsbyggnadsnämnden den 25 maj 2023, men upphävdes av Länsstyrelsen den 26 september 2023 med anledning av att Länsstyrelsen ville se ytterligare reglering av lägenhetsutformning med hänsyn till buller. Planförslaget har justerats med ny bestämmelse för buller och ställdes ut för en andra granskning den

18 oktober-31 oktober 2023. Till granskning två justerades även plankartan avseende takfotshöjd ochnockhöjd för del av byggnad ett, som på grund av ett skrivfel i antagandehandlingarna till maj 2023 blivit felaktig. Ett fåtal förtydliganden av redaktionell karaktär gjordes även i planbeskrivningen.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Den 12 september 2017 beslutade stadsbyggnadsnämnden om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 24 februari 2021 vid redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 25 maj 2023, men upphävdes sedan av Länsstyrelsen på grund av bristande bullerreglering.

Samlade synpunkter

De synpunkter som inkommit under samråd och granskning ett rör främst bebyggelsens skala, påverkan på kulturmiljön och villastadens karaktär. Det har även inkommit synpunkter på miljö kvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar, översvämningsrisk, dagvattenutredningen, angöring, parkering och trafik samt utformning av allmän plats. Inkomna synpunkter under samråd granskning ett har tillgodosetts genom fördjupade utredningar, tillkommande reglering i plankartan samt redaktionella förtydliganden i planbeskrivningen.

Under granskning två hade flertalet remissinstanser inget att invända mot planförslaget. Storstockholms brandförsvaret bedömer att utrymning via räddningstjänstens stegutrustning inte är möjlig enligt gällande riktlinjer och att planbeskrivningen behöver revideras så att den hänvisar till utrymning via Tr2-trapphus. Stadsmuseet vidhåller sina synpunkter från samråd och granskning ett där de framfört att exploateringen är för hög och att tillräcklig hänsyn inte tagits till områdets villakarakter och glesa bebyggelsestruktur. Liknande synpunkter framförs av Naturskyddsföreningen som inkommit med ett nytt yttrande. Föreningen har även synpunkter på hanteringen och beskrivningen av påverkan på befintliga träd och grönska samt regleringen av dagvattenhantering. De synpunkter som inkommit från privatpersoner och sakägare rör i första hand bebyggelsens skala

som anses vara för hög samt påverkan på kulturmiljön och villastadens karaktär.

Efter granskning två har planbeskrivningen reviderats utifrån Storstockholms brandförsvars yttrande. Ändringen bedöms vara av sådan redaktionell karaktär att en ny granskning inte krävs. Synpunkterna som rör bebyggelsens skala och påverkan på kulturmiljön är inte tillgodosedda då stadsbyggnadskontoret gör en annan bedömning i frågan än dem som yttrat sig. Övriga synpunkter bedöms vara hanterade i tidigare revideringar.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Älvsjö centrum står inför en omfattande utveckling till att bli en central nod för södra Stockholm, med utbyggd kollektivtrafik och blandad bebyggelse. Det anslutande område som planområdet ingår i ligger strategiskt för att ta tillvara på den potential som utvecklingen i Älvsjö medför. Planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsförsörjning.

Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt i närområdet, och bör bedömas i relation till dessa. Kontoret bedömer att förslaget är i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären villastad samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Under samråd och granskning har en intressekonflikt i avvägningen mellan en utveckling av stadsmiljön vid Johan Skyttes Väg och ett bevarande av befintlig miljö identifierats. De flesta sakägare och övriga boende som inkommit med synpunkter önskar att förslaget

sänks en våning och att den föreslagna bebyggelsen tydligare anpassar sig till villakarakteren söder om Johan Skyttes Väg. Flera remissinstanser har i sina yttranden framfört synpunkter kring byggnadshöjder och anpassning till platsens karaktär och byggnadstradition.

Planförslaget har utarbetats med utgångspunkten att Johan Skyttes Väg ska utvecklas till en stadsgata med ny blandad bebyggelse enligt översiktsplanens intentioner. Ett genomförande av förslaget innebär ofrånkomligen en förändring av platsen.

Stadsbyggnadskontoret anser att denna utveckling är positiv, särskilt då den planeras i ett mycket service- och kollektivtrafikhärläge och att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om en hållbar och klimatsmart stad.

Möjligheten att tillskapa bebyggelse som bidrar till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum och en klimatsmart stad i detta kollektivtrafikhärläge har ställts mot bevarandet av befintlig karaktär. Kontoret bedömer att det förstnämnda väger tyngre.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT