

**Handläggare**  
Ella Rydmark  
Telefon 08-508 27 116**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö (ca 60 bostäder samt verksamhetslokaler)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som tillsammans med den övriga utveckling i området bidrar till att komplettera stadsbilden med en mellanskala i övergången från villastad till tät blandstad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen på privat mark. 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. Genomförandet av planförslaget innebär att tre befintliga villor och tillhörande komplementbyggnader rivs.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Planförslaget var ute på samråd första gången mellan 20 april till 31 maj 2021. I det första planförslaget ingick endast fastighet Landsknekten 4 och 22. Planförslaget har nu varit på nytt samråd 9 april till 20 maj 2024 med tillagd fastighet Landsknekten 23. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför

*Bilaga: Samrådsredogörelse samråd 2 (2024-09-20)*

synpunkter i sak, framförallt vad gäller markföreningar, skyfall, kulturmiljö och buller. Under samrådet inkom det totalt 30 yttranden varav 11 remissinstanser och 19 från allmänheten. Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan utveckling av stadsmiljön och bevarandet av befintlig kulturmiljö kunnat identifieras. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bebyggelsens gestaltning ses över. Inför granskning ska översvämning och dagvatten, markmiljö samt buller att studeras vidare för att säkerställa lämplig markanvändning.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet. Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås endast mindre justeringar inför granskning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

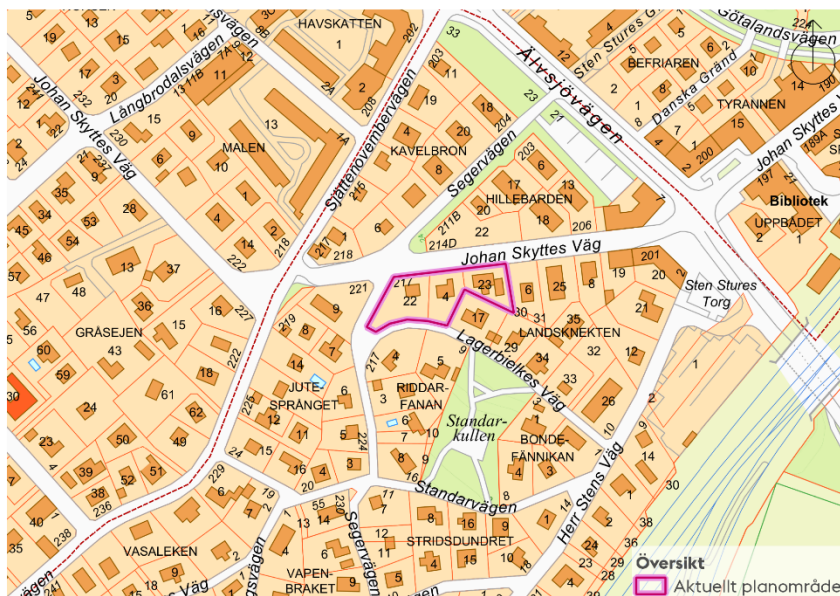
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 60 bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

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 omslutande grönska.

### Bakgrund

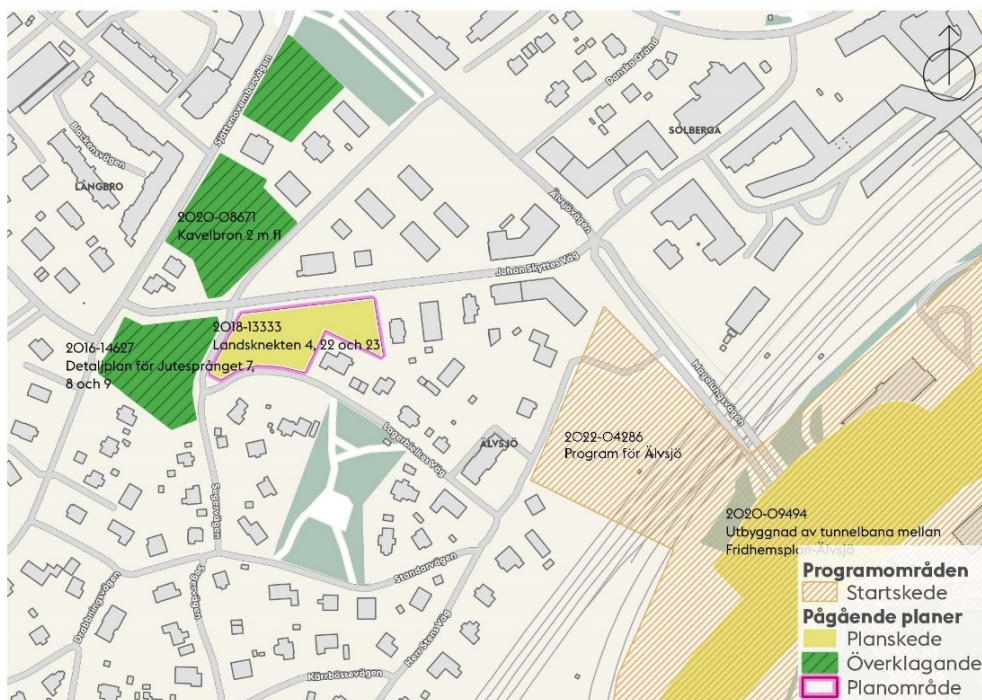
#### Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet är cirka 3000 kvm stort och gränsar till Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes Väg. Avståndet till Älvsjö centrum är cirka 400 meter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner och program i området



Illustrationer av föreslagen bebyggelse från de olika detaljplaneprojekten i området. Kavelbron 2 m fl. befinner sig i antagandeskede, Jutesprånget 7, 8 och 9 är antagen och har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

### Pågående planer och program i området:

- Jutesprånget 7, 8 och 9, Dnr 2016-14627, antogs 14 december 2023 men har överklagats till mark- och miljödomstolen, förslaget möjliggör cirka 60 bostäder och lokaler i entréväning.

- Kavelbron 2 m.fl. dnr 2020-08671, antogs 21 mars 2024 men har överklagats till mark- och miljödomstolen, förslaget möjliggör cirka 100 bostäder samt lokaler i entréväning.
  - Program för Älvsjö. Dnr 2022-04286, startskede.

### **Gällande detaljplaner**

Fastigheterna inom planområdet är planlagda för bostadsändamål med fristående en- till tvåbostadshus med en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter (Pl 130 från 1921).

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 är privatägda.

### **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 och ska med sin mellanskala bilda en sömfri övergång mellan Älvsjö centrum och villabebyggelsen. 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 väl överens med vägledningen för varsam utveckling av småhus- och villaområden. 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 ska utformas med hög kvalitet.



### Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger intill Johan Skyttes Väg i Älvsjö. Gatan utgör gräns mellan villabebyggelsen i söder och mer storskalig bebyggelse i form av flerbostadshus närmare Älvsjö centrum. Närområdet präglas av en småskalig och varierad bebyggelse utförd i en till fyra våningar, uppförd under olika årtionden. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har detaljplanerna för bostäder i närområdet studerats i ett samlat grepp och säkerställs genom gemensamma gestaltungsbestämmelser.



*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 där den gula villan står på fastighet 22.*

Villorna ligger i huvudsak indragna från gatan med grön förgårdsmark. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med, eller indragna med asfalterade parkeringsytor mot gatan. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönska bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser. Bland bebyggelsens karaktärsdrag märks fasader av trä eller puts i varma kulörer. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande.

Älvsjö villastad är kulturhistoriskt värdefull. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön representeras tydligast i de södra och mellersta delarna av Älvsjö villastad, vilket är utanför planområdet.



*Bilden visar villa med verksamhetslokal och tillhörande komplementbyggnad inom Landsknekten 23.*



*Till vänster syns villa på Landsknekten 4, till höger villa på Landsknekten 22.*

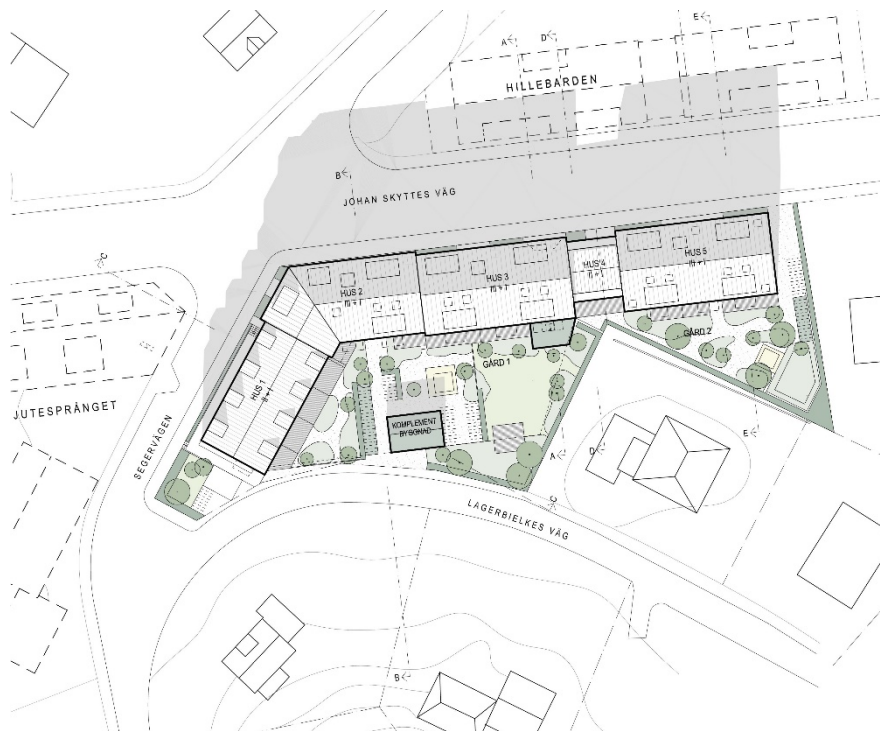
Inom planområdet finns idag tre fristående villor i ett plan med inredd vind. Fastigheterna omgärdas av uppvuxna häckar eller staket och trädgårdarna är bevuxna med gräs, planterade träd och buskar. Inom Landsknekten 23, den fastighet som lagts till planområdet bedrivs verksamhet i nedervåningen. Inom Landsknekten 23 finns även tre mindre komplementbyggnader, en mot gata och två mot gård. Byggnaderna på Landsknekten 4, 22 och 23 är inte klassificerade. Området har ett högt planhistoriskt värde som en stadsdel i huvudsak utförd enligt intentionerna i Per Olof Hallmans plan från 1921.

## **Planförslaget**

### **Planens innehåll**

Samrådsförslaget möjliggör cirka 60 bostäder samt en lokal för centrumändamål i bottenvåning. Bebyggelsen formas till ett öppet kvarter med två bostadsgårdar mot söder. Gårdarna möter den gröna trädgårdsstadskaraktär som finns söder om planområdet. Gårdarna ger utrymme för grönska, sociala ytor, dagvatten- och skyfallshantering samt cykelparkering. Parkering sker i garage under mark med angoring från Johan Skyttes Väg. Förslagets höjd och gestaltning anpassas till planerad ny bebyggelse inom Hillebarden 3 och 19 norr om Johan Skyttes Väg.

Planförslaget möjliggör för byggnader i två till tre våningar och inredd vind. Förslaget innefattar cirka 60 bostäder i olika lägenhetsstorlekar varav fem bostäder är radhus. Radhusen föreslås uppföras i två våningar samt vind mot Segervägen samt mot Johans Skyttes väg. Med det lägre våningsantalet och placering bidrar radhusen till en höjd- och livförskjutning mellan volymerna mot gatan.



*Samrådsförslag Situationsplan med bebyggelse gata och gård. (Reflex Arkitekter)*



*Visionsbild av samrådsförslag med vy från hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. Lokal i bottenvåning på hörnet och radhus längst till höger i bild. Grå volym som syns precis till höger i bildens kant illustrerar samrådsförslaget för Jutesprånget 7, 8 och 9. (Reflex Arkitekter)*





*Visionsbild av samrådsförslag, vy från Segervägen som visar radhusgavel längst fram i bild och bostadsgård syns höger i bild. (Reflex Arkitekter)*

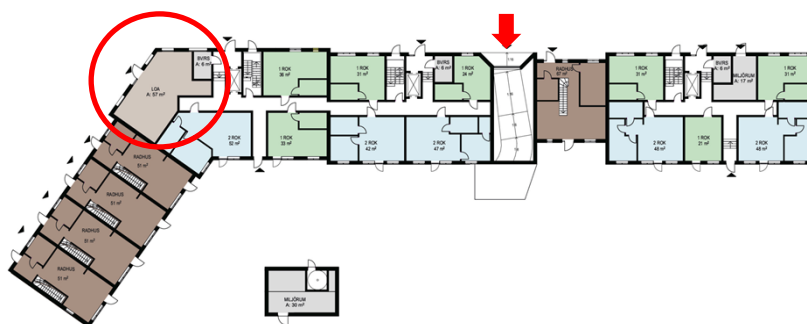


*Visionsbild av samrådsförslag, vy från Johan Skyttes väg som visar planförslagets östra gavel längst fram i bild. (Reflex Arkitekter)*





Mot Johan Skyttes Väg medges både bostäder och centrumverksamhet. En lokal för centrumändamål ska uppföras i korsningen mellan Johan Skyttes väg och Segervägen för att bidra till översiktsplanens intention om en lokalgata av stadsmässig karaktär. I entréplan mot Johan Skyttes väg föreslås en nedfart för underjordiskt garage. Miljörum föreslås anordnas i komplementbyggnad på en av gårdarna samt i det östra huset längs Johan Skyttes väg.



*Samrådsförslag entréplan, lokal för centrumändamål syns i ljusbrunt, inringad. Garagenedfart markerad med röd pil. Miljörum syns i grått.*

### 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 en stadsmässig mellanskala bildar den nya bebyggelsen en övergång från villabebyggelse till den högre bebyggelsen närmare Älvsjö centrum. Älvsjö planeras på sikt att bli en tätbebyggd och viktig kollektivtrafiknod för södra Stockholm. Planförslaget har anpassats i höjd och volym till bebyggelse inom fastigheterna Hillebarden 3 och 19 på andra sidan Johan Skyttes Väg. För att bidra till ett levande och mer aktivt gaturum regleras att entréer och lokal ska placeras mot gata.

### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att omgestalta fasad mot öster, takkuporna och bostadsgården.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Projektet möjliggör för cirka 60 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och bidrar till att uppfylla bostadsmålen. De nya bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter i varierande storlekar.

### En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata med lokaler för service bidrar till en ökad närvaro i gaturummet.

### Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den skala med två till fyra våningar som planeras i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriell, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan med samma bestämmelser som övriga planförslag i området. Planförslaget innebär att tre befintliga villor och tillhörande komplementbyggnader rivs.

Förslaget bedöms 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. 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.

### Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafiken i området. Bilparkering sker i underbyggt garage som möjliggör för cirka 0,53 platser per lägenhet i ett kollektivtrafiknära läge. I en framtida utveckling kan platser för bilparkering omvandlas till cykelparkering och därmed möjliggöra en grönskande gårdsmiljö med ökade boendekvaliteter. Detaljplanen möjliggör att vid behov anlägga en tillgänglig parkeringsplats avsedd för rörelsehindrade på gården och en längs Johan Skyttesväg.

### Grön och vattennära stad

Den föreslagna byggnationen innebär att växtlighet och grönska på platsen minskar då en större del av ytan exploateras med bostadsbebyggelse, miljöhus och gård med underbyggt garage. Minskningen väntas inte påverka naturvärden och biologisk mångfald i stort. Förslaget innehåller två bostadsgårdar med grönska och planteringar samt ytor för hantering av dagvatten och översvämning. Mot angränsande villafastigheter föreslås

formklippta häckar för att anknyta till områdets karaktär och skapa ett tydligt möte mellan fastigheterna.

#### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Planförslaget bedöms inte påverka människors möjlighet att utöva idrott eller ta del av kulturella aktiviteter. Eftersom fastigheten redan idag är bebyggd påverkas inte heller tillgången till rekreativa miljöer.

#### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Bedömningen är att planförslaget efter vidtagna åtgärder inte påverkar några miljökvalitetsnormer. Det åtgärdsförslag som tagits fram visar att dagvatten kan tas om hand på egen fastighet. Inom planområdet finns en lågpunkt som kommer att bebyggas. För att kompensera för detta samt för att säkra både befintlig och föreslagen bebyggelse från översvämning vid skyfall säkerställs två lågpunkter inne på bostadsgårdarna som ska fungera som översvämningsytor.

Bullerstörningar från bilar, pendeltåg och fjärrtåg förekommer inom planområdet. Med den lägenhetsutformning som föreslås uppfylls gällande riktvärden för buller.

Utförda utredningar visar att halterna av föroreningar är generellt låga, under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i de flesta fall. Föroreningar har dock påträffats i planområdets västra del. Dessa förhöjda värden har sannolikt att göra med att angränsande fastighet har innehållit en bensinstation. Inför granskning föreslår kontoret att fördjupade markundersökningar görs för att klargöra behovet av marksanering.

#### **Teknisk försörjning**

Det enskilda projektet väntas inte påverka den tekniska försörjningen i området.

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Planförslaget var ute på samråd första gången mellan 20 april till 31 maj 2021. I planförslaget ingick fastighet Landsknekten 4 och 22. Landsknekten 23 lades till efter det första samrådet genom beslut i nämnd 25 januari 2024 med ställningstagande inför nytt samråd. Samråd 2 har nu genomförts och behandlas i det här dokumentet.

Plansamråd pågick mellan 9 april till 20 maj 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Älvsjö lördag 13 april 2024. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls måndag den 15 april 2024 i Johan Skyttesskolans aula där 16 personer, jämt fördelade mellan könen, närvarade.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 25 januari 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade även att ärendet skulle åter till nämnden för ställningstagande inför samråd med ett anförande kring konsekvensen av villaomvandling.

22 mars 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att plansamrådsförslag upprättas i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Särskilt uttalande gjordes angående villaområdets harmonisering med den nya byggnadsordningen

27 januari 2022 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av plansamrådet och att upprätta ett reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning. En reservation har gjorts angående adderad förgårdsmark och genomgående lägenheter i förhållande till bullernivåer.

25 januari 2024 beslutade stadsbyggnadsnämnden att plansamrådsförslaget upprättas i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Tjänsteutlåtandet avser ställningstagande inför nytt samråd om förslag till ny detaljplan för Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö. Landsknekten 23 var i tidigare nämndbeslut inte en del av planförslaget.

#### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom det totalt 30 yttranden till stadsbyggnadskontoret, varav 11 remisser och 19 från allmänheten. Dessa yttranden berörde framförallt kulturmiljö, dagvatten och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde buller, markföroreningar, kulturmiljö och dagvatten. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens



genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om kulturmiljö, trafik och buller. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden inkom synpunkter främst gällande kulturmiljö och trafik.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna yttranden och synpunkter kan hanteras i det fortsatta detaljplanarbetet och föreslår att samrådsförslaget i stora drag bibehålls. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att följande frågor studeras vidare:

- Fördjupad markundersökning för att klargöra behov av marksanering.
- Dagvattenhantering inom kvartersmark.
- Säkerställa att planförslaget inte förvärrar översvämningssituationen vid lågpunkten längs Johan Skyttes väg.
- Säkerställa att bostäder klarar gällande riktvärden för trafikbuller.
- Säkerställa att spridning av markvibrationer till byggnader förhindras.
- Gestaltning avseende fönstersättning och balkonger på östra gaveln och takkupornas utformning.
- Grönskan på gårdsmiljön i relation till funktioner i garage.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	december 2024-januari 2025
Antagande SBN	april 2025

### **Planavtal**

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som tillsammans med den övriga utveckling i området bidrar till att komplettera stadsbilden med en mellanskala i övergången från villastad till tät blandstad. Förslaget är utformat med hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värden, vilket säkerställer en varsam och genomarbetad stadsutveckling som följer stadens strategier.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan utveckling av stadsmiljön enligt översiktsplanen och bevarandet av befintlig kulturmiljö kunnat identifieras. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet angående kulturmiljö och gestaltning kommer bland annat bebyggelsens gavel mot öster, takkuporna och gårdsmiljön studeras vidare.

Inför granskning ska utredningen av markföreningar och trafikbuller fördjupas för att säkerställa lämplig markanvändning för tillkommande fastighet. Det fortsatta planarbetet ska även säkerställa att planförslaget inte förvärrar översvämningssituationen vid lågpunkten längs Johan Skyttes väg.

Planförslaget har utarbetats med utgångspunkten att Johan Skyttes Väg ska utvecklas till en stadsgata med ny blandad bebyggelse enligt översiktsplanens intentioner. Planförslaget innebär att tre befintliga villor och tillhörande komplementbyggnader rivs. 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**