

Handläggare
Elin Henriksson
Telefon +46 08-50827489Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Jutesprånget 7-9 i stadsdelen Älvsjö (30-50 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

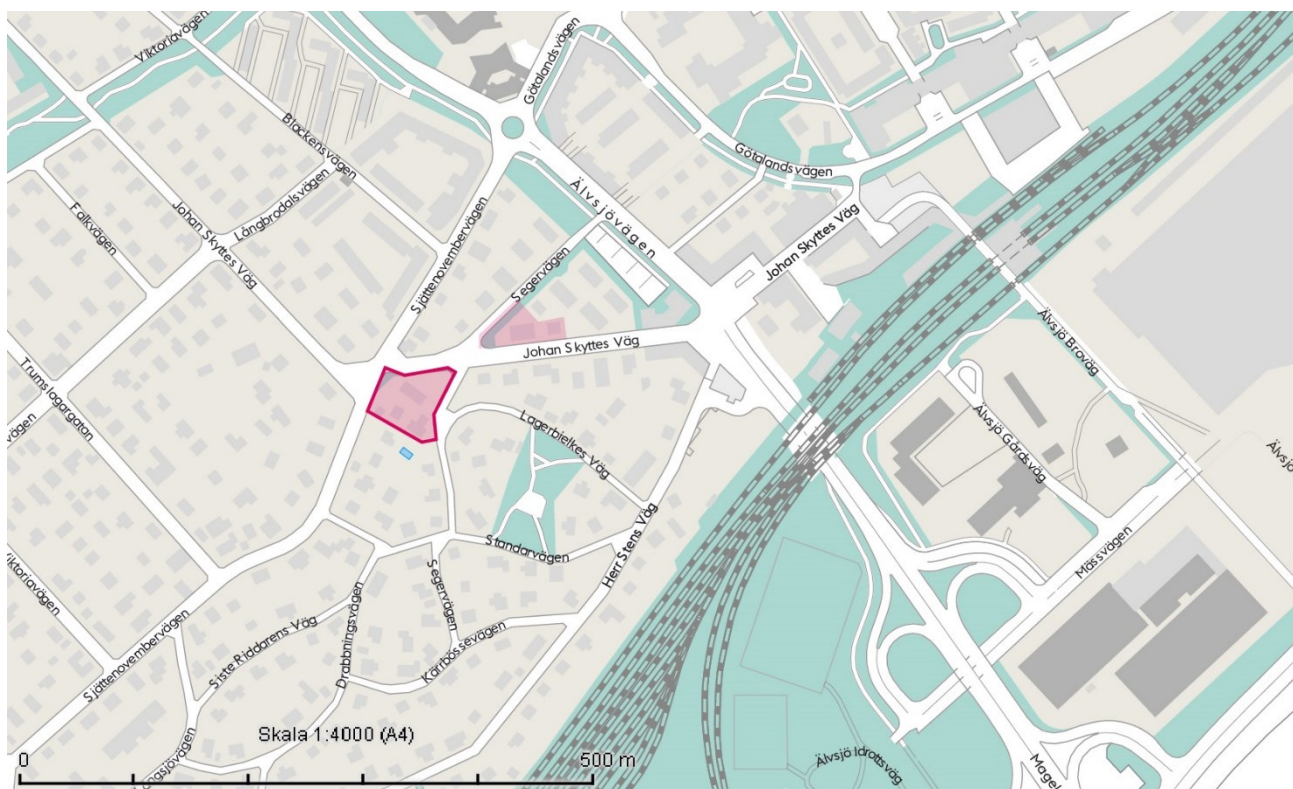
Syftet med detaljplanen är att komplettera Älvsjö med ca 30-50 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Stadsdelen är i gällande översiktsplan markerad som tyngdpunkt och syftet är också att bidra till översiktsplanens idé om att utveckla täta och innehållsrika stadsdelar i ytterstaden. Parallellt med denna detaljplan prövas även ny detaljplan för de närliggande fastigheterna Hillebarden 3 och 19.

Planområdet avgränsas till fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9 som gränsar till varandra. Fastigheterna är privatägda. Jutesprånget 7 och 8 är bebyggda med varsin villa. Jutesprånget 9 inrymmer en nedlagd bensinstation. Planområdet innefattar även del av Älvsjö 2:5 som ägs av staden och inom planarbetet ska regleras till den nya fastigheten.

Planområdet ligger centralt i Älvsjö med ca 350 meter till centrum och pendeltågsstation. Den aktuella delen av Johan Skyttes väg har successivt omvandlats och präglas av varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerbostadshus.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att förstärka områdets urbana kvaliteter.

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



Ungefärligt planområde markerat i rosa.

Det närliggande projektet Hillebarden 3 och 19 markerat med ett rosa fält.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva komplettering av området med ca 30-50 lägenheter och lokaler för verksamheter i bottenvåningar i ett kollektivtrafikhärläge. Syftet är också att den nya bebyggelsen ska bidra till ökade stadskvaliteter med mer levande gaturum längs framförallt den del av Johan skyttes väg som ligger mellan gamla Älvsjö torg och Sjättenovembervägen. I planarbetet ingår att reglera del av Älvsjö 2:5 till planområdet.

Nya byggnadsvolymer ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och bidra till att aktivera och definiera angränsande gaturum. De ska också utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott. Områdets befintliga kvalitéer så som inslag av grönska i form av uppvuxna träd och annan vegetation som berikar det offentliga rummet mellan husen ska vara kvar och även utvecklas.

Bakgrund

Markägoförhållanden

Jutesprånget 9 ägs av Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (FFAB). Jutesprånget 7 och 8 är i privat ägo men för båda dessa

fastigheter finns köpekontrakt skrivet med FFAB med villkoret att köpet går igenom när den föreslagna detaljplanen vinner laga kraft. Del av Älvsjö 2:5 är i stadens ägo.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Jutesprånget 7-9 samt en mindre del av Älvsjö 2:5 och angränsar till Sjättenovembervägen, Johan Skyttes väg och Segervägen. Planområdet är ca 3000 kvm. Johan Skyttes väg har förutsättningar att utvecklas till ett stråk som binder samman villabebyggelsen i Älvsjö villastad och Långbrodal med Älvsjö centrum.

Avståndet till Älvsjö centrum är ca 350 meter. Här finns Älvsjö station som trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, matbutik, caféer, apotek, vårdcentral och bibliotek. Standardparken ligger ca 100 meter från planområdet, till Solbergaskogen är det ca 600 meter och till Älvsjöskogen ca 1 km.

Fastigheterna är bebyggda med två friliggande enfamiljshus samt en nedlagd bensinstation. Den mark som staden i anslutning till de tre övriga fastigheterna utgörs av trafikområde med viss vegetation och ett större lövträd. Allmänheten nyttjande av denna mark bedöms vara låg.



Planområdet markerat med rosa och Hillebarden markerat med vitt.



Planområdets läge i relation till stråk och målpunkter i Älvsjö.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan är Älvsjö en utpekad tyngdpunkt, en stadsdel där förtätning, ökad stadsmässighet och ytterligare förstärkt kollektivtrafik föreslås. Översiktsplanen lyfter fram vikten av att utvecklingen ska ge boendemiljöer med god kvalitet med utgångspunkt i stadsdelarnas befintliga kvalitéer.

Översiktsplanen för Stockholm genomgår nu en uppdatering (utställning 30 juni till 3 september 2017). Det övergripande syftet är att komplettera delar av Älvsjö med bostäder, förskolor, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. I utställningshandlingarna är Johan Skyttes väg utpekad som en gata som bör genomgå en succesiv utveckling mot en mer blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

Jutesprånget 7 och 8 är planlagda för bostadsändamål med fristående en till tvåbostadshus i två plan med en minsta tomtstorlek av 600 kvm och en maximal bottenyta om 120 kvm. Det medges även garage, handel och hantverk i mindre omfattning. (Pl 3310 från 1946). Jutesprånget 9 är planlagd för kontor, industri och handel med en byggrätt i två våningar (P2009-00757). Detaljplanen vann laga kraft 2011 men är inte genomförd. Genomförandetiden har gått ut.

Sverigeförhandlingen

I mars 2017 blev det klart att Sverigeförhandlingens uppdrag bland annat innebär en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, och en utbyggd Spårväg syd.

Förutsättningar

Stadsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes väg som utgör gränsland mellan den gamla villastaden med uppvuxna trädgårdar och slingrande gator och Älvsjö centrum. Kvarteren präglas av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus. Bebyggelsen är i huvudsak mellan två och fyra våningar.



*Johan skyttes väg mot Älvsjö centrum.
Jutesprånget till höger.*



*Sjöttensnovembervägen sett med
Jutesprånget 9 i ryggen.*



*Korsningen Sjöttensnovembervägen –
Älvsjövägen.*



*Korsningen Johan Skyttes väg –
Älvsjövägen.*

Upplevelsen av Johan Skyttes väg är att gatan är dimensionerad för biltrafik snarare än för gående och cyklister. Vägbanan är bred, trottoarerna är smala och cykelbana saknas.

Kulturmiljövärden

Ingen av fastigheterna är klassade av Stadsmuseet men ligger inom ett område utpekade som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Bland områdets kvaliteter nämns uppvuxna träd och planteringar samt bebyggelsens mångfald med byggnader från olika tidsepoker.

På Jutesprånget 8 ligger en tvåplansvilla från tidigt 1900-tal. Villan är troligen uppförd i trä och består av två plan plus källare. Tomten består i övrigt av vegetation i form av gräsmattor, uppvuxna träd och buskar. På Jutesprånget 7 ligger en friliggande tvåvåningsvilla från 1976 med fasad i puts och trä. Tomten består i övrigt av gräsytor samt träd och buskar.



Jutesprånget 7 med Jutesprånget 8 i bakgrunden



Jutesprånget 9

Jutesprånget 9 inrymmer den före detta bensinstationen med en verkstads- och butiksbyggnad samt ett utskjutande tak över de bevarade bensinpumparna. Bensinstationen har äldre pumpar bevarade men har i övrigt få kulturhistoriskt intressanta attribut bevarade. Marken är huvudsakligen asfalterad.

Natur

Generellt för området är att träd och häckar bidrar till en grön karaktär. Mindre platsbildningar och parker bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska ekologiska samband och rekreativa värden.

Störningar och risker

Trafiken på Johan Skyttes Väg är av lokal karaktär. Den närbelägna Älvsjövägen har höga trafikflöden med ca 25000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån vid mest utsatt fasad på 60-65 dBA. I kommande planarbete behöver bullerstörningar från trafiken utredas.

Bensinstationen på Jutesprånget 9 har efterlämnat markföroreningar vilket konstaterats i tidigare planarbete. I samband med stationens avveckling i mitten av 1990-talet utfördes grundläggande provtagningar på mark och vatten. Utifrån detta sanerades området. År 2000 gjordes ytterligare en miljöteknisk undersökning. Inga petroleumföroreningar påträffades. Markföroreningsutredning ska uppdateras under planprocessen.

Viss risk för översvämning vid skyfall föreligger och behöver studeras vidare under planprocessen.

Tillgänglighet och parkering

Planområdet är plant och angöring kan ske från gata. Parkering ska lösas genom garage inom fastigheten under byggnad mot Segervägen och Johan Skyttes väg.

Vatten

Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde. Då Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv innebär detta att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Dagvatten ska så långt det är möjligt omhändertas lokalt (LOD).

Planförslaget

Förslaget till ny detaljplan ska pröva om och hur det är möjligt med ny bebyggelse för ca 30-50 bostadslägenheter och lokaler i bottenvåning.



Föreslagen bebyggelse, situationsplan Bild: Kod arkitekter



Volymskiss med föreslagen bebyggelse i relation till omgivande bebyggelse. Bild: Kod arkitekter

Utformning och gestaltning

Områdets befintliga kvalitéer ska vara vägledande för projektets struktur, volym och gestaltning. Samtidigt behöver hänsyn tas till framtidsperspektivet i en stadsdel som förväntas utvecklas och växa med bostäder och verksamheter.

Tillkommande bostäder kan få stora boendekvaliteter samtidigt som de utgör ett positivt tillskott för stadsdelen. Johan Skyttes väg är ett stråk som samlar fotgängare och cyklister från villabebyggelsen i riktning mot centrum och stationen. Det är viktigt att fokusera på hur bebyggelsen kan stärka stråket genom utformning av bottenvåningar mot gatan och gränserna mellan privat och offentligt. I korsningen mellan Sjättenovembervägen och Johan Skyttes väg finns potential att utveckla en grön plats att stanna upp och mötas på.

I dag är karaktären på Johan Skyttes väg brokig med flerfamiljshus närmast Älvsjövägen och verksamheter insprängda i villabebyggelsen. Den tillkommande bebyggelsens arkitektur och gestaltning kan bli ett positivt bidrag till en fortsatt variation i stadsrummet samtidigt som rumsskapande volymer kan forma gaturummet och bidra till att skapa en mer harmonisk helhet. Utformning och gestaltning ska studeras under planprocessen.



Volymstudie, Johan Skyttes väg österifrån.
Bild: Kod arkitekter



Volymstudie, Johan Skyttes väg västerifrån.
Bild: Kod arkitekter



Volymstudie, Segervägen norrifrån Bild: Kod arkitekter



Volymstudie, Sjöttanovembervägen söderifrån
Bild: Kod arkitekter

Studier och utredningar

Nedanstående frågor är identifierade som viktiga att utreda inom ramen för det kommande planarbetet:

- Kulturmiljöanalys som definierar befintliga värden samt på vilket sätt hänsyn bör tas till den kringliggande villabebyggelsen
- Bebyggelsens struktur, typologi och höjder
- Parkeringslösningar
- Avfallshantering
- Solstudier
- Dagvattenutredning där även översvämningsrisk studeras
- Bullerutredning
- Behov av upprustning av del av Johan Skyttes väg

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild och kulturhistorisk värdefull miljö

Under planprocessen kommer byggnaders placering, utformning och förhållande till befintliga miljöer och strukturer att studeras.

Med stöd av ett antikvarisk utlåtande bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att riva de befintliga byggnaderna inom kvarteret Jutesprånget utan att det påverkar

områdets kulturhistoriska värden i större utsträckning. Ny bebyggelse bedöms som möjlig, och att tillföra bostäder och verksamhetslokaler i området ses som positivt. Rivningslov för berörda villor är beviljade.

Störningar och risker

Ny bebyggelse bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet.

Bensinstationen på Jutesprånget 9 har efterlämnat markföroreningar vilket konstaterats i tidigare planarbete. Markföroreningsutredning kommer att göras under planprocessen. Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning ska uppnås.

Planområdet påverkas av trafikbuller från omgivningen, framförallt från järnvägen och Älvsjövägen vilket behöver studeras i planarbetet.

Viss risk för översvämning vid skyfall föreligger och behöver studeras vidare under planprocessen.

Skolor och förskolor

Behovet av skolor och förskolor i området bedöms i dagsläget säkerställt och det föreslagna tillskottet av bostäder bedöms inte förändra den situationen.

Natur

Ny bebyggelse tar inte någon natur eller parkmark i anspråk. I de äldre delarna av Älvsjö är grönska i form av stora träd och uppvuxna trädgårdar ett starkt karaktärsdrag och i planarbetet kommer hänsyn att tas till befintliga träd och uppvuxna häckar.

Påverkan på närboende

Boende i grannfastigheter kan komma att få förändrade ljus- och utsiktsförhållande om ny bebyggelse uppförs. Det kommande planarbetet kommer att studera påverkan på grannfastigheter.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplannens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det

påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-PM 19 oktober 2017
Samråd 2a kvartalet 2018
Granskning 3e kvartalet 2018
Antagande 4e kvartalet 2018

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nya bostäder och gaturum som bidrar till attraktiva och levande stadsmiljöer i ett kollektivtrafiknära och expansivt område går i linje både med gällande översiktsplan och med den uppdatering som väntas antas av kommunfullmäktige under 2018. Tillskott av bostäder innebär också ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT