

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför samråd. Förslag till ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22 i stadsdelen Älvsjö (ca 30 bostäder).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att plansamrådsförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

Planområdet omfattar två villafastigheter vid Johan Skyttes Väg i stadsdelen Älvsjö. De centrala delarna av Älvsjö är i översiktsplanen markerade som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Johan Skyttes Väg beskrivs som en lokalgata som i syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, succesivt bör utvecklas genom tillskott av ny, blandad stadsbebyggelse.

Syftet med planen är också att ny bebyggelse ska omhänderta mötet mellan nytilkommen stadsbebyggelse och äldre villabebyggelse i ett område med en tydlig grön karaktär. Ny bebyggelse ska utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet och förhålla sig till den befintliga bebyggelses skala och byggnadstradition. Områdets gröna karaktär med häckar, uppvuxna träd och små trädplanterade platser ska tas tillvara och utvecklas.

Landsknekten 4 och 22 är ett av tre detaljplaneprojekt som pågår i området. Stadsbyggnadskontoret har valt en arbetsmodell där de tre projekten studeras som en helhet men utreds som enskilda detaljplaner för att kombinera helhetsplanering med effektivitet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och sänds ut på samråd.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål, som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

Syftet är också att ny bebyggelse ska hantera mötet mellan nyttillkommen stadsbebyggelse och äldre villabebyggelse i ett område med en tydlig grön karaktär. Ny bebyggelse ska utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet och förhålla sig till den befintliga bebyggelses skala och byggnadstradition. Områdets gröna karaktär med häckar, uppvuxna träd och små trädplanterade platser ska tas tillvara.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4 och Landsknekten 22 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet är cirka 2000 kvm stort och gränsar till Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes Väg. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 400 meter. Fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningen Knekten.

Pågående detaljplaner i området

I området utreds nya detaljplaner för ytterligare två projekt; Jutesprånget 7, 8 och 9, Dnr 2016-14627 samt fastigheterna Hillebarden 3 och 19, Dnr 2017-05141.



Pågående detaljplaner i området. Landsknekten 4 och 22 inom svart ram. Detaljplan för kv Jutesprånget sändes ut på samråd i maj-juni 2020 och kv Hillebarden i nov-dec 2020.

Gällande detaljplan

Fastigheterna Landsknekten 4 och 22 är sedan tidigare planlagda för bostadsändamål med öppet eller kopplat byggnadssätt (PI 130 från 1921). Rivningslov krävs för rivning av befintliga byggnader.

Övergripande 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 Älvsjömassan samt tillkomsten av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt.

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

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Nuvarande förhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. I Stockholms byggnadsordning omfattas stora delar av Älvsjö, Långbro,

Herrängen och Långsjö av stadsbyggnadskaraktären *Villastad*.

Förslaget till ny detaljplan är i linje med vägledningen för utveckling av stadsdelar med karaktären *Villastad*.

Mellan Sjättenovembervägen och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamhetslokaler och flerfamiljshus uppförda och ombyggda under olika årtionden. Variationen ger en relativt livlig gata med en viss karaktär av mindre stadsgata. Bebyggelsen längs gatan är mellan två och fyra våningar och husen ligger ofta indragna från gatan med förgårdsmark bestående av trädgårdsgrönka eller asfalterade parkeringsytor. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönka bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser. Segervägen kantas av en kastanjeallé.

Bland bebyggelsens karaktärsdrag märks fasader av trä eller puts och en varm kulörpalett. Takkupor är vanligt förekommande.

Kulturmiljö

De aktuella fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad, ett område som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaderna på Landsknekten 4 och 22 är inte individuellt klassificerade. Området har ett planhistoriskt värde då det i huvudsak är utfört enligt intentionerna i Per Olof Hallmans plan från 1921.



Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, planområdet markerat med röd ring.

De båda fastigheterna är bebyggda med enfamiljshus uppförda åren 1921-1922. Ingen av villornas ursprungliga utseende är bevarat men de utgör ändå bidrag till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden. (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2019-10-31).

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna är bebyggda med en fristående villa i ett plan och inredd vind per fastighet. Fastigheterna har uppvuxna trädgårdar med äldre fruktträd och häckar.



Villa på fastigheten Landsknekten 4



Villa på fastigheten Landsknekten 22

Gatunät, trafik och kollektivtrafik

Gatunätet i området består av mindre lokalgator; de två huvudgatorna Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen samt den starkt trafikerade Älvsjövägen. Cykling sker i blandtrafik på gata. Närmaste huvudcykelled löper längs Älvsjövägen.

Cirka 400 meter från planområdet ligger Älvsjö station som trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer. Beslut om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg har fattats.

Störningar och risker

Förhöjda halter av föroreningar har påträffats i planområdets västra del. Troligtvis är upphovet till de förhöjda halterna läckage från en nedlagd bensinstation. Uppmätta halter av kväveoxid och partiklar PM10 underskrider miljö kvalitetsnormen med god marginal.

Trafik från Älvsjövägen, Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen är den huvudsakliga bullerkällan i området. Störningar från fjärrtåg och pendeltåg förekommer också.

Vattenfrågor

Planområdet har förbindelsepunkter för anslutning av spillvatten och vatten till kommunalt ledningsnät i Johan Skyttes Väg. Dagvatten leds idag via det kombinerade ledningsnätet till Saltsjön och Mälaren.

Service, handel, idrott och kultur

I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Det kommersiella utbudet i centrum består av butiker, några caféer, restauranger och gym. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan finns bland annat restaurang och pizzerior, bageri/café, frisörsalong och låssmed.

Möjlighet till rörelse och rekreation finns bland annat vid Älvsjö IP, i Älvsjöskogen och vid skateparken i Solberga. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är blygsamt.

Skola och förskola

Fyra skolor nås inom 1 km från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor. Fyra av dessa är kommunala.

Planförslaget

Förslaget till ny detaljplan innehåller en byggnad rymmande cirka 30 bostäder samt ytor för en eller flera lokaler för centrumändamål. Byggnaden är vinklad, med två sammankopplade volymer i tre våningar och inredd vind mot Johan Skyttes Väg och tre radhusbostäder i två våningar samt inredd vind mot Segervägen. Entréer och lokaler är orienterade mot Johan Skyttes Väg. Bostadsgården vetter mot Lagerbielkes Väg. Parkering sker i garage under mark med angoring från Johan Skyttes Väg. Volymer och gestaltning utgår från planområdets läge i gränslandet mellan storskalig centrumbebyggelse och äldre villabebyggelse i ett område med en tydlig grön karaktär.



Planområdet med bebyggelse enligt samrådsförslag. Infart till garage under mark markerat med röd pil. (Reflex Arkitekter)

Ny bebyggelse

De två volymerna som vetter mot Johan Skyttes Väg föreslås uppföras i tre våningar samt en vindsvåning med takkupor. På bottenvåningen i den östra volymen placeras nedfart till garage, bostadsentré samt ytterligare en entré till en yta som kan användas

som lokal och/eller bostad. Bottenvåningen i hörnvolymen innehåller bostadsentré mot Johan Skyttes Väg samt en lokal om minst 70 kvadratmeter i hörnet mot Segervägen, vilket regleras i plan.



Bebyggelsen sedd från hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. Lokal i bottenvåning på hörnet, garagenedfart längst till vänster i bild och radhusen längst till höger. Vit volym på höger sida illustrerar samrådsförslaget för fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9. (Reflex Arkitekter)



Ny bebyggelse sedd från Johan Skyttes Väg mot väster, nedfart till garage i byggnadens östra del, närmast i bild. Vit volym på höger sida illustrerar samrådsförslaget för fastigheterna Hillebarden 3 och 19. (Reflex Arkitekter)

De tre radhus som föreslås längs Segervägen uppförs i två våningar samt vindsvåning med frontespiser. Radhusbostäderna har entréer mot Segervägen och privata uteplatser mot bostadsgården.

Radhusen har utformats för att möta befintlig bebyggelse på ett respektfullt sätt, till exempel genom en lägre skala, avstånd till fastighetsgräns samt sparad och/eller ny grönska. Fasaden är något indragen från Segervägen och utanför de tre bostadsentréerna löper en något upphöjd privat zon. Bostadsentréerna nås via några trappsteg eller tillgängligt via en ramp vid det avslutande radhuset. Den indragna fasaden ger ett mer öppet gaturum och ökar orienterbarheten på platsen.



Radhusgaveln sedd från korsningen Segervägen och Lagerbielkes Väg i riktning mot Johan Skyttes Väg (Reflex Arkitekter)

För att bibehålla ett ljust gaturum och åstadkomma ett enhetligt fasaduttryck längs gatan tillåts balkonger endast mot bostadsgård och gavlar.



Fasad mot bostadsgården. Bostäder som vetter mot gården har balkong eller terrass. (Reflex Arkitekter)

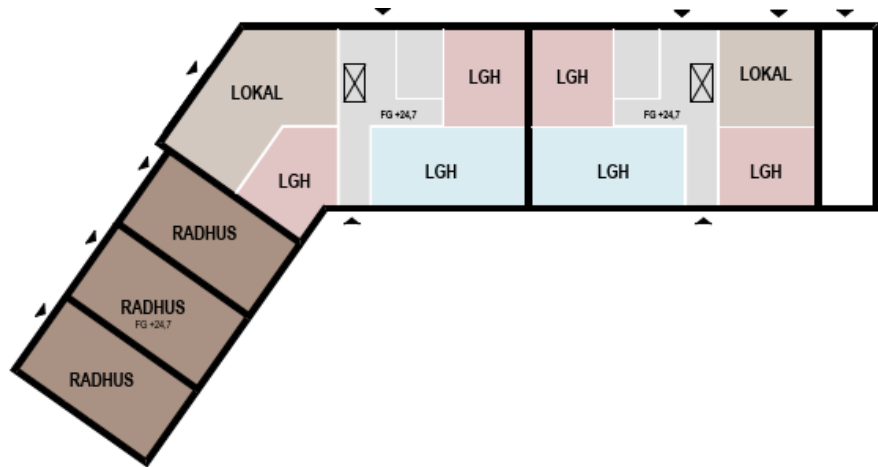


Fasadelevation längs med Segervägen. Till vänster i bild syns samrådsförslaget för fastigheterna Hillebarden 3 och 19. Till höger i bild syns befintliga villor på den södra sidan av Lagerbielkes Väg. (Reflex Arkitekter)

Den nya byggnaden föreslås innehålla 30-35 bostäder i olika storlekar. En lokal för centrumändamål, till exempel café eller butik regleras i hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. I den östra delen av byggnaden möjliggör förslaget, genom en separat entré och högre takhöjd, centrumändamål och/eller bostad.

Trapphusen till flerbostadshuset är genomgående, med entréer från både gata och gård. Bostadskomplement som till exempel miljörum

och cykelparkering placeras i mindre komplementbyggnader på bostadsgården.



Byggnadens entréplan. Nedfart till garage föreslås i byggnadens östra del, längst till höger i bild. (Reflex Arkitekter)

Gestaltning

De tre byggnadsvolymer ges en klassisk utformning som tar avstamp i omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag. Genom variation i höjdsättning, volymhantering och färgsättning anknyter den föreslagna byggnaden till områdets variationsrika karaktär. Gestaltningen av byggnaderna ska ta upp karaktärsdrag från den omkringliggande villabebyggelsen. Fasader i trä och varma kulörer, fönster i avvikande kulör och sadeltak är exempel på vad som regleras med planbestämmelser. Planförslaget tillåter takkupor indragna från takfot i den större huskroppen och frontespiser i radhusbyggnaden.

Under processen har gestaltungsprinciper för stadsutveckling längs Johan Skyttes Väg i delen mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan tagits fram. Principerna gäller alla de tre pågående projekten längs gatan.

Gestaltningen ska bidra till att:

- stärka upplevelsen av Johan Skyttes Väg som lokal stadsgata
- bibehålla områdets variationsrika karaktär
- stödja en blandning av bostäder och verksamheter
- framhäva och utveckla områdets gröna karaktär
- byggnader, gårdar och offentliga rum formar tillsammans en attraktiv stadsmiljö där människor känner sig trygga

På vilket sätt projekten bidrar till respektive princip varierar utifrån fastigheternas olika förutsättningar.



Projekten i kvarteren Jutesprånget, Landsknekten och Hillebarden. Collage av bebyggelse och gestaltning som presenterats och avses presenteras i samråd. Överst Jutesprånget 7, 8 och 9 (Kod Arkitekter), till vänster Landsknekten 4 och 22 (Reflex Arkitekter) och till höger Hillebarden 3 och 19 (Urban Couture Arkitekter).

Bostadsgård och gröna värden

Bostadsgården anläggs mot Lagerbielkes Väg och den befintliga villabebyggelsen. Placeringen av gården och dess inslag av grönska bidrar till ett varsamt möte med den gröna trädgårdskaraktär som råder söder om planområdet. Ambitionen är att den uppvuxna häcken i så stor del som möjligt ska sparas mot Lagerbielkes Väg och vidare runt hörnet mot Segervägen.

Inför granskning ska planbestämmelser kring bevarande eller ersättande av befintlig grönska utformas. Målsättningen är att de tre pågående detaljplanerna ska omfattas av samma eller liknande bestämmelser i denna fråga.

Några mindre komplementbyggnader för till exempel miljörum och cykelförvaring tillåts på gården. Komplementbyggnadernas tak förses med växtlighet. För åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet krävs utökad lovplikt.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med 30-35 bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna avses uppföras i varierade storlekar och med en

blandning av lägenheter och bostäder i radhus och bidrar på så sätt till ett mer blandat bostadsutbud.

Kulturmiljö i en växande stad

Genom volymhantering och gestaltning har förslaget anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Nedtrappning i skala i mötet med villor, sadeltak, takkupor, träfasader och avvikande kulör på fönster är exempel på detta.

För att skapa en mer stadsmässig miljö vid Johan Skyttes Väg och för att åstadkomma en bra bostadsgård på den relativt lilla fastigheten föreslås att byggnaden placeras direkt mot gata. Den föreslagna placeringen minskar andelen grönska längs gatan. Projektets gröna fokus ligger istället på att spara grönska mot Lagerbielkes Väg och Segervägen. Bevarad grönska kan här bidra till ett respektfullt möte med närliggande villor söder om Johan Skyttes Väg.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata kan bidra till att människor från andra stadsdelar söker sig till platsen.

En socialt värdeskapande analys kommer att göras inför granskning.

Trygghet

Ett ökat antal boende och andra som rör sig mellan Älvsjö centrum och villaområdet bidrar till mer befolkade och därmed tryggare gaturum. Lokaler, bostadsentréer och bostäder med fönster mot gatan skapar också en känsla av trygghet.

Jämställdhet

Ökad trygghet och närhet till service och kollektivtrafik i stadsmiljön har positiva effekter på jämställdheten.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafikerörelser i området. Lagerbielkes Väg är smal och en krökning hindrar god sikt. Samtal pågår mellan stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret om att göra gatan enkelriktad.

Parkering sker i garage med angöring från Johan Skyttes Väg. För att komma ned i garaget behöver trottoaren korsas och åtgärder som gör fordonsrörelser in och ut ur garaget säkra behöver tas fram. Trafikkontoret utreder för närvarande denna fråga.

I garaget ordnas ca 0,5 p-platser per bostad. Projektet innehåller vissa mobilitetsåtgärder och ligger i ett kollektivtrafiknära läge.

Genomförande av förslaget försämrar inte möjligheterna att någon gång utveckla och modernisera Johan Skyttes Väg, exempelvis genom bredare trottoarer, lösningar för ökad säkerhet vid cykling och gatutråd.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

De två större volymerna uppförs i tre våningar samt inredd vid och placeras direkt mot gata med entréer, lokal(er) och garagenedfart i bottenvåningen. Skala, placering och innehåll bidrar till en ökad stadsmässighet och stärker den småstadskaraktär som eftersträvas.

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen och det aktuella projektets bidrag till utvecklingen på platsen bör ses i detta sammanhang.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Exploateringen av fastigheterna Landsnekten 4 och 22 innebär att växtlighet och grönska på platsen totalt sett minskar. Minskningen väntas inte påverka naturvärden och biologisk mångfald. Den nya bostadsgården med sin bevarade uppvuxna häck och tillskott av ny växtlighet bidrar med grönska mot Lagerbielkes väg och är tillgänglig för fler boende.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer och skyfall

Bedömningen är att recipientens beslutade miljö kvalitetsnormer inte kommer att påverkas negativt av exploateringen efter vidtagna åtgärder.

Planförslaget innebär att dagvattenflöden ökar med 100 %. Genom fördröjning i magasin och anläggande av regnbäddar med tät botten kan dagvatten tas omhand på egen fastighet enligt Stockholm stads åtgärdsnivå.

Ett arbete med att få en samlad bild av de tre pågående projektens påverkan på skyfallssituationen i området har påbörjats. Resultatet av detta kan eventuellt komma att påverka projektens utveckling inför granskning

Buller

Biltrafik, pendeltågstrafik och tågtrafik på stambanan påverkar bullersituationen på platsen. Enkelsidiga lägenheter som är högst 35 m2 stora kan orienteras fritt mot alla fasader medan större bostäder med fasad mot Johan Skyttes Väg eller Segervägen behöver ha minst hälften av boningsrummen orienterade mot bostadsgården. På bostadsgården understiger den dygnsekvivalenta ljudnivån 50 dBA.

Krav på ljudnivåer inomhus kan uppfyllas genom val av fönster och övriga fasaddelar. Val av lösning kan ske när stomkonstruktionen är fastställd. Uteplats som uppfyller riktvärden kan anläggas på bostadsgården.

Markföroreningar

Markföroreningar har påträffats i planområdets västra del. Troligtvis är upphovet till de förhöjda halterna läckage från en nedlagd bensinstation på fastigheten Jutesprånget 9. I genomförandets inledande skede bör ytlig jord i den västra delen av planområdet avlägsnas.

Teknisk försörjning

Det enskilda projektet väntas inte påverka den tekniska försörjningen i området. Ellevio utreder för närvarande om de tre pågående projekten sammantaget innebär ny eller utbyggd elnätstation.

Planprocess**Process**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 14 februari 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. I samband med planstart beslutade nämnden att ärendet skulle redovisas för nämnden inför ställningstagande inför samråd.

Utöver detta beslutade nämnden att anföra följande (sammanfattat): Nämnden framhåller vikten av att förtätning av villaområden görs med en tydlig och enhetlig vision om områdets utveckling och ses i sin kontext.

Nämnden påpekar att det inte är någon självklarhet att äldre villabebyggelse ska rivas för att ge plats för ny bebyggelse i området och menar att det föreslagna projektet för Landsknekten 4 och 22 kan uppfattas förskjuta gränsen mellan den gamla villastaden och Älvsjö centrum och förtäta på ett sätt som kan ses som ett ingrepp i villastaden.

När det gäller gestaltning och bebyggelseskala vill nämnden se att eventuell ny bebyggelse i stil och skala anpassas till området och att stadsutveckling sker i samklang med områdes karaktär, bland annat genom att uppvuxna trädgårdar och gröna gaturum sparas.

Hur nämndens beslut och anförande omhändertagits
Stadsbyggnadsnämndens beslut om att ärendet skulle åter till nämnden för ställningstagande inför samråd uppfylls genom detta tjänsteutlåtande.

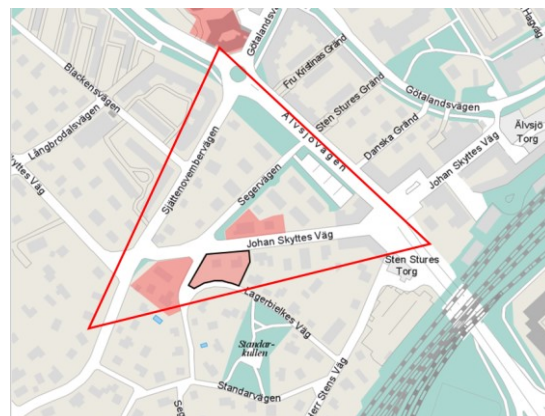
Stadsbyggnadskontoret instämmer i att stadsutveckling på platsen måste ses i sitt sammanhang. Sedan start-PM har kontoret gjort en djupare analys av platsens lämplighet för stadsutveckling, med utgångspunkt i översiktsplanen och byggnadsordningen. Det område som nu är aktuellt för stadsutveckling har också tydligare avgränsats. Avgränsningen har utgått från översiktsplanen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar.

Det område som stadsbyggnadskontoret anser bör omfattas av stadsutveckling innefattar fastigheter på båda sidor av Johan Skyttes Väg. Det är ingen självklarhet att villorna på Landsknekten 4 och 22 rivs för att ge plats för ny bebyggelse i området men stadsbyggnadskontoret bedömer att ny bebyggelse i lämplig skala och gestaltning är önskvärd på båda sidor om gatan för att uppnå den trygga, stadsmässiga, aktiva och attraktiva gata som eftersträvas.



Kärnområdet för områdesplaneringen (röd linje) samt bebyggelseskala i omgivningen.

Blått, storskalig bebyggelse för bostäder och verksamheter. Grönt, övervägande del villor. Gult, område med en blandning av villor, flerfamiljshus och verksamheter i en mellanskala på 2-4 våningar.



Kärnområdet för områdesplaneringen (röd linje) och fastigheter inom området som utreds för nya detaljplaner (ljusrött). Landsknekten 4 och 22 inom svart ram.

Den utveckling som nu studeras sker i första hand utifrån mål som återfinns i översiktsplanen. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en liknande utveckling längre in i villakvarteren inte är sannolik under lång tid framöver.

De tre detaljplaner som nu utreds utgår från samma huvudsakliga syfte, mål och stadsbyggnadsprinciper. För att uppnå en struktur som är avläsbar och förhåller sig till platsen på samma sätt, även om gestaltning och uttryck skiljer sig åt, arbetar kontoret med att utforma planbestämmelser som fungerar i alla de tre pågående detaljplanerna - som äldre tiders stadsplaner. Flera planbestämmelser syftar till att åstadkomma bebyggelse som anknyter till områdets karaktär, till exempel regleras fasadmateriell, kulörpalett, fönster i avvikande kulör och sadeltak.

Området ska även fortsättningsvis ha en grön karaktär. Delar av uppvuxna trädgårdar bevaras i möjligaste mån, till exempel en uppvuxen häck mot Lagerbielkes Väg. I fortsatt planarbete ska frågan studeras vidare, exempelvis möjligheten att plantera gatuträd som även skulle bidra till hantering av dagvatten.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och nästa tillfälle ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt plan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan för ärendet:

Samråd	februari/mars 2021
Redovisning av samråd	juni 2021
Granskning	november 2021
Antagande	februari 2022

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av Johan Skyttes Väg som ett befolkat stråk och stadsmässigt gaturum. Flerfamiljshus i en måttlig skala, i gatuliv och med öppna bottenvåningar innehållande verksamheter och många bostadsentréer bidrar till gatans småstadskaraktär. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets karaktär och en skala som länkar ihop villabebyggelsen i söder med den mer storskaliga, nytillkomna stadsbebyggelsen i norr.

Möjligheten att tillskapa en byggnad som bidrar till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum har ställts mot bevarandet av två tidstypiska villor från 1920-talet. Kontoret bedömer att det förstnämnda väger tyngre.

Kontoret anser också att ett tillskott av nya bostäder i ett service- och kollektivtrafiknära läge motiverar att inslaget av grönska på en mindre sträcka av gatan minskar. Detta kompenseras med en grönskande bostadsgård mot Lagerbielkes Väg som är tillgänglig för fler boende.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planförslag ska upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och sändas ut på samråd.

SLUT