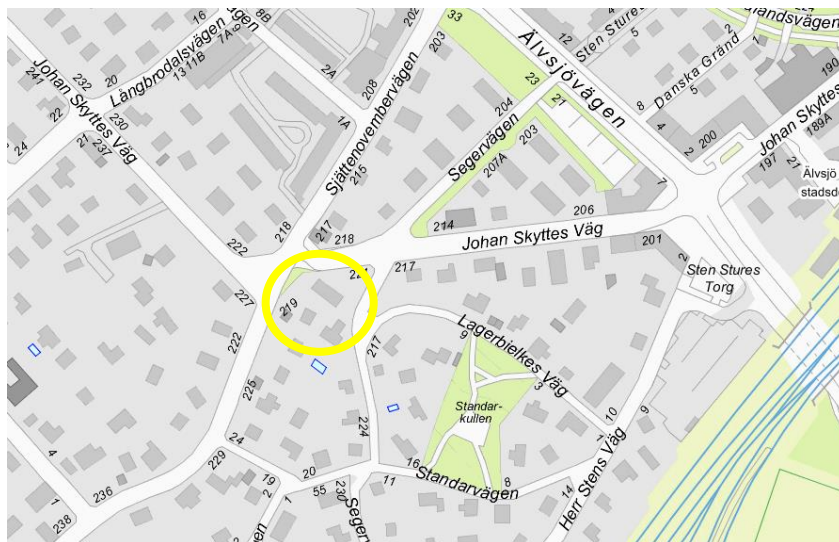


## Planbeskrivning

### 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  
stockholm.se

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes väg i stadsdelen Älvsjö. I översiktsplanen beskrivs Johan Skyttes Väg som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Området ligger centralt i Älvsjö, mellan den täta och högre skalan norr om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd och sydväst om området.

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. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, byggnadstradition och grönstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

Parallellt med Dp för Jutesprånget 7, 8 och 9 prövas nya detaljplaner i ytterligare tre projekt i området. Samtliga projekt syftar till att genom ny bebyggelse för bostäder och verksamheter bidra till att stärka lokala samband och stråk i området.

Bebyggelsen i de olika projekten ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvalitéer.

### Miljöbedömning

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

### Preliminär tidplan

Granskning	25 aug – 21 sep 2021
Antagande	25 nov 2021

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Preliminär tidplan.....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Syfte .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Nuvarande förhållanden.....</b>	<b>7</b>
Stadsbild .....	7
Befintlig bebyggelse .....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	11
Natur .....	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden .....	14
Markavvattning och dagvatten .....	14
Offentlig och kommersiell service.....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Bebyggelse .....	18
Gestaltning .....	25
Bostadsgård och gröna värden .....	30
Allmän plats .....	31
Teknisk försörjning .....	33
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>34</b>
Miljöpåverkan .....	35
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	35
Stadsbild .....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	36
Störningar och risker .....	38
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	40
Barnkonsekvenser .....	41
<b>Tidplan .....</b>	<b>41</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>41</b>
Organisatoriska frågor .....	41
Verkan på befintliga detaljplaner .....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	42
Ekonomiska frågor.....	43
Tekniska frågor .....	44
Genomförandetid .....	44

## 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

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning Jutesprånget 7–9, Älvsjö Stockholms Stad* (Bjerking, 2020), uppdaterad 2021-05-19
- *Trafikbillerutredning inför nyproduktion av bostäder, kv Jutesprånget 9* (Akustikbyrån, 2020)
- *Beräkning av trafikbiller inför detaljplaneändring, Kv Jutesprånget, Kv Landsknekten och Kv Hillebarden* (Akustikbyrån 2021-04-07)
- *Kulturmiljöanalys Älvsjö villastad* (Tengbom 2020)
- *Kulturhistorisk konsekvensanalys Jutesprånget* (Tengbom, 2020)
- *Miljöteknisk markundersökning Jutesprånget 7-9, Älvsjö* (Norconsult, 2020)
- *Bilaga 1. Stadsbyggnadsprinciper* (KOD Arkitekter, 2020)
- *Bilaga 2. Skuggstudie* (KOD Arkitekter, 2020), uppdaterad 2021
- *Bilaga 3. Jutesprånget p-tal* (KOD Arkitekter, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Annika Lindgren på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult från Tyréns. Karttekniker är Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

### 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. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, byggnadstradition och grönstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

### Plandata

#### Läge, areal och markägförhållanden

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 stadsenklav 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.

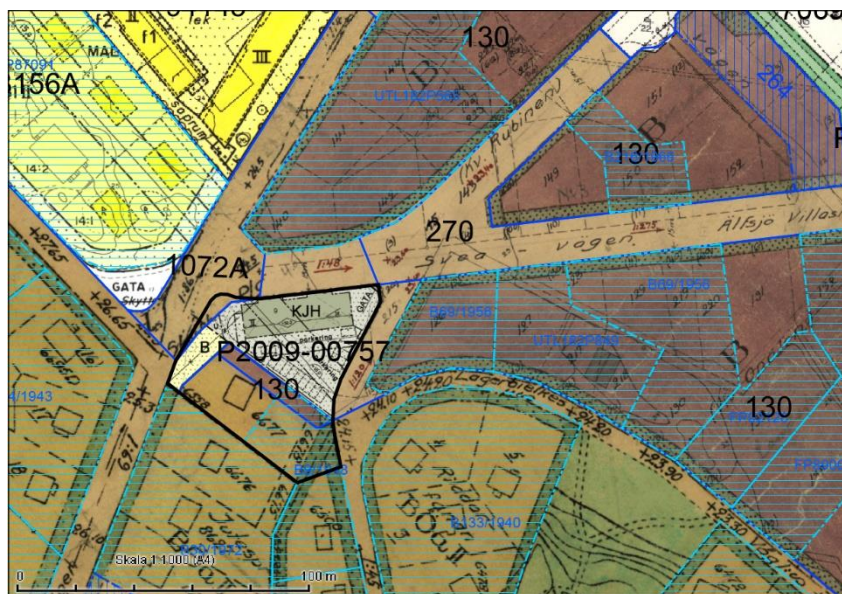
I översiktsplanen beskrivs Johan Skyttes Väg som en lokalgata som, i syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, successivt bör utvecklas genom tillskott av ny, blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

### Gällande detaljplaner

Fastigheterna Jutesprånget 7 och större delen av Jutesprånget 8 omfattas av Pl 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 Pl 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.



Utsnitt ur planmosaik där planområdet är markerat med svart linje.

### Pågående detaljplaner

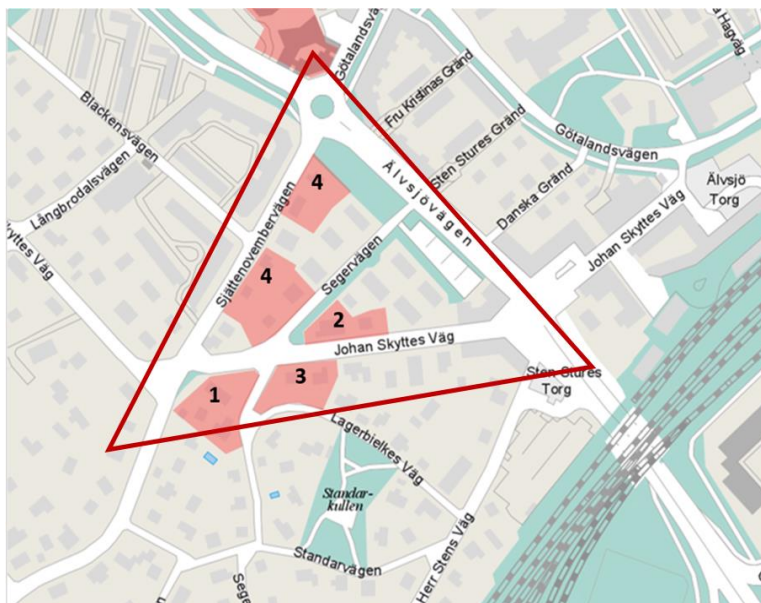
Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen, se bild nedan. Stadsbyggnadskontorets analys av platsens lämplighet för stadsutveckling har utgångspunkt bland annat i översiktsplanen och byggnadsordningen. Lämplig avgränsning för en sammanhållen områdesplanering har utgått från översiktsplanen samt platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar.



Röd linje illustrerar det område där möjlighet till stadsutveckling studeras i pågående detaljplaner. Fastigheter som nu utreds för nya detaljplaner är markerade med ljusrött.

Pågående detaljplaner:

1. Jutesprånget 7, 8 och 9,  
Dnr 2016-14627
2. Hillebarden 3 och 19,  
Dnr 2017-05141
3. Landsknekten 4 och 22,  
Dnr 2018-13333
4. Kavelbron 2,3,6 och 7  
samt Kavelbron 11 och  
19, Dnr 2020-08671



## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Planområdet ligger vid en del av Johan Skyttes väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Sjöttensvägen 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 trädgårdsgrönka. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med gata eller indragna med asfalterade parkeringsytor mot gata. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönka bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser.



*Johan Skyttes Väg. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerfamiljshus 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 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 garage- och mindre komplementbyggnader samt en nedlagd bensinstation. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att samtliga byggnader rivs.

På Jutesprånget 8 finns en tvåplansvilla från tidigt 1900-tal. Villan består av två plan samt källare och är troligen uppförd i trä. Mot Sjättenovembervägen ligger ett friliggande garage.



*Jutesprånget 8. Befintlig bebyggelse, vy från Sjättenovembervägen respektive Johan Skyttes väg*

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



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

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. Byggnaden är sedan december 2017 gulklassad av stadsmuseet.



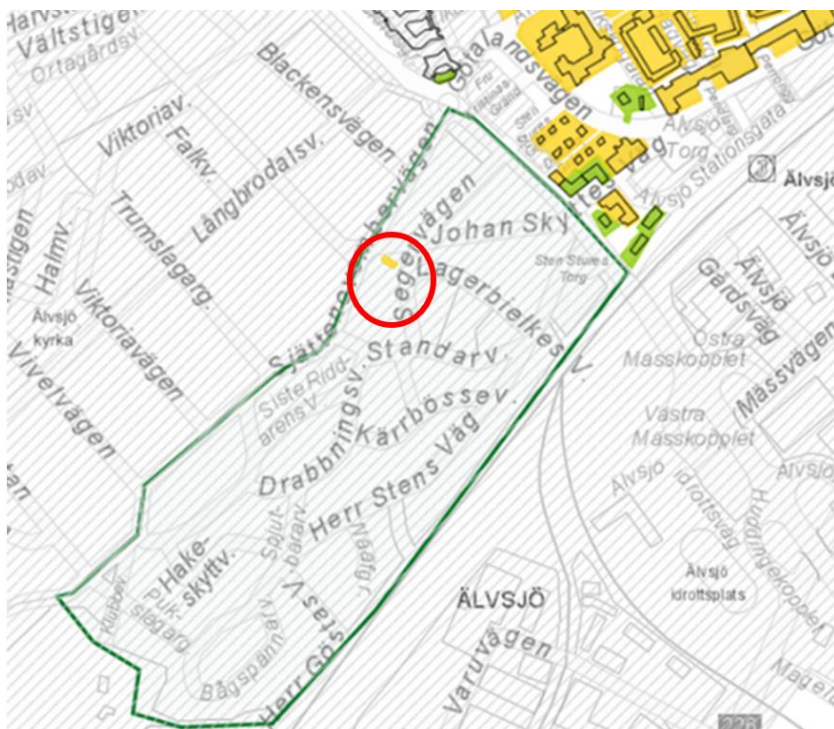
*Jutesprånget 9. Befintlig bebyggelse, vy från Johan Skyttes väg.*

### 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 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 asfalterad.

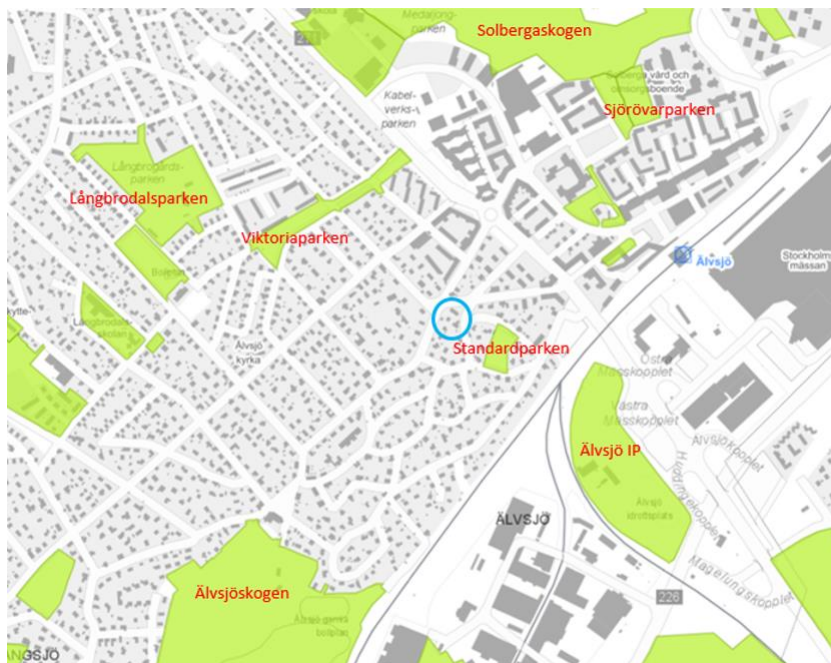
### Naturvärden

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.



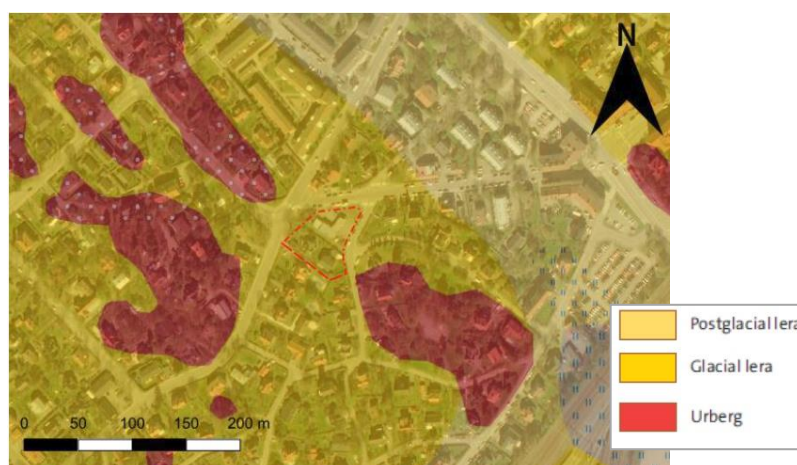


Kartan visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med blå cirkel.

## 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 Stockholms stads skyfallskartering som visar simulerat maxflöde.

### 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 ytvavrinningen 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 3600–5700 respektive 1500–3600 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 10 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.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor och de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas. Närmaste huvudcykelled 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

Markföroreningar 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

Inför avvecklingen av bensinstationen gjordes en markutredning av oljeföroreningar i jord och vatten (Geoprojektering 1996). Höga halter av oljeföroreningar påträffades i vatten, speciellt i anslutning till djupschakt. I jord var halterna generellt över gällande riktvärden.

År 2019 gjordes en miljöteknisk markundersökning (Norconsult 2019) för det aktuella planområdet. Den samlade bedömningen är att jordmassorna i planområdet generellt är rena. Inga verksamhetsrelaterade föroreningar från bensinstationen kan påvisas i jorden. För ett prov ligger dock halten för kobolt över riktvärde för känslig markanvändning. För vatten visar proverna på förhöjda halter av bly. Oljeämnen eller klorerade lösningsmedel har inte påträffats. År 2000 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Jutessprånget 9. Petroleumföroreningar påträffades varken i jord- eller vattenprover. Vid bensinstationen observerades stark lukt som troligen kommer från en nedgrävd cistern.

#### 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, Sjöttentombervägen 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.

#### 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 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 omkringsliggande 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. 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.

*Orienteringskarta.  
Planområdet med  
bebyggelse enligt  
förslag. Byggnad 1, 2  
samt 3a och 3b. Infart  
till garage markerat  
med röd pil. 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. Entréer och lokaler orienteras mot gata och markeras genom större fönsterpartier. Byggnaden placeras i liv med gata och allmän plats. Balkonger placeras mot gård.



*Möjlig gestaltning, byggnad 1 med lokal i gavel. Vy från Segervägen mot sydväst. Bakom byggnad 1 skymtar byggnaderna 3a och 3b. Bild KOD Arkitekter.*





*Möjlig gestaltning, byggnad 1 samt volym som studeras i detaljplan för Landsknekten 4 och 22. Vy från Segervägen mot sydväst. Bild KOD Arkitekter.*



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



## Byggnad 2

Mot Sjötenovembervägen 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 uppförs mot gård.

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



*Möjlig gestaltning, byggnad 1 och 2. Vy från Johan Skyttes väg väster om byggnad 2. Bild KOD Arkitekter.*



*Möjlig gestaltning, byggnad 1 och 2 samt volymer som studeras i detaljplaner i kvarteret Hillebarden och Landsknekten. Vy från Johan Skyttes väg väster om byggnad 2. Bild KOD Arkitekter.*

## Byggnaderna 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.*

### Sammanhållen bebyggelse

De nya husen hålls samman av utformning, fönstertyper och detaljering och kommer därmed att kunna läsas som en enhet byggd vid samma tid.



*Fasadelevation, fasad mot söder. 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 föreslagen bebyggelse i ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22. Bild KOD Arkitekter.*

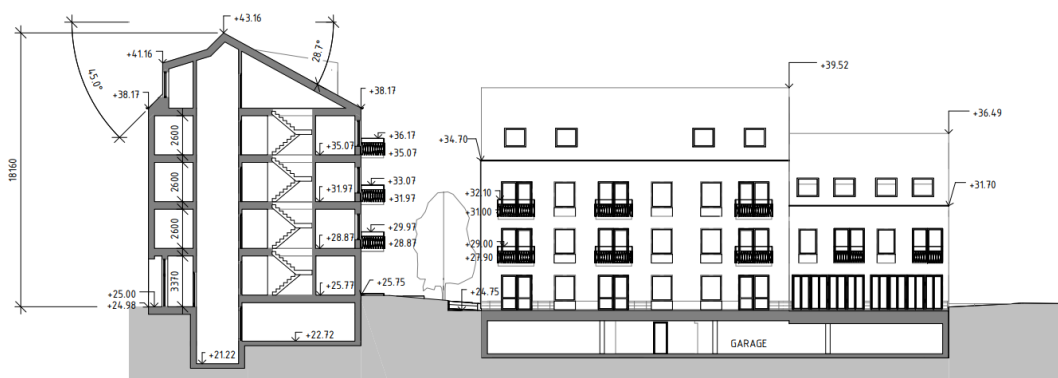


*Fasadelevation, hus 2 mot väst. Till höger befintlig villa på fastigheten Jutesprånget 14, till vänster illustreras föreslagen bebyggelse i ny detaljplan på fastigheten Landsknekten 22. Bild KOD Arkitekter.*



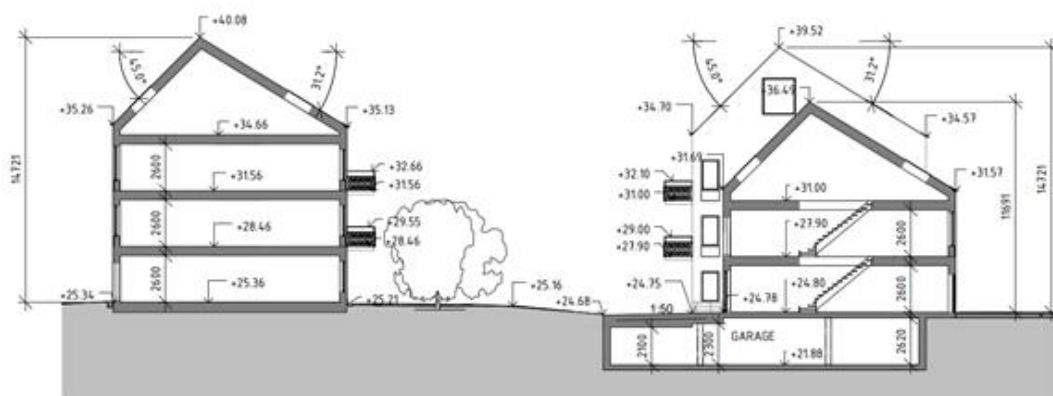
*Fasadelevation, hus 3 a och 3b mot öst. Bild KOD Arkitekter.*

## Sektioner



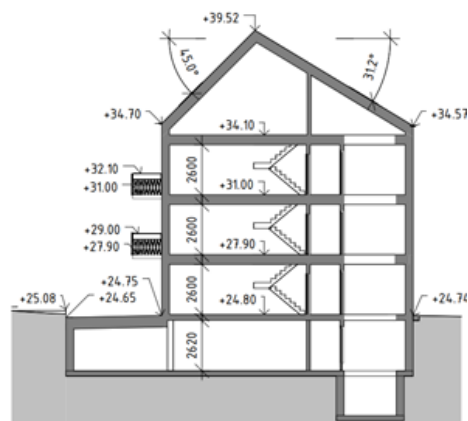
A-A

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



B-B

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



Sektion, hus 3a mot söder. För samtliga byggnader är byggnadshöjd 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.

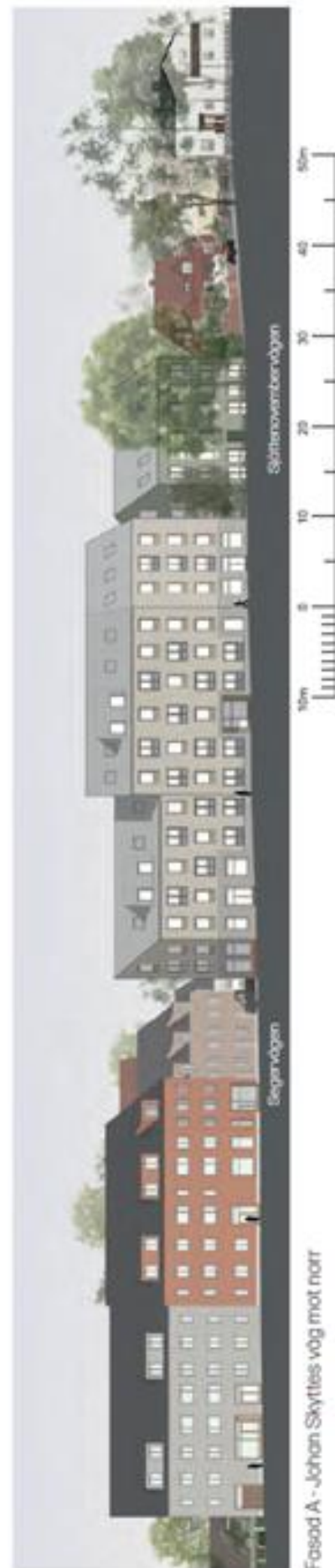


*Perspektiv bottenvåning. Lokal i hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen, det nya radhuset i fonden. Bild KOD Arkitekter.*

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. Volym, 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.

*Gatusektion, Johan Skyttes väg. Den nya bebyggelsens samspel med befintlig bebyggelse. Till höger om ny bebyggelse i kvarteret Jutesprånget illustreras ny bebyggelse i kvarteret Landsknekten (samrådsförslag). Bild KOD arkitekter*



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



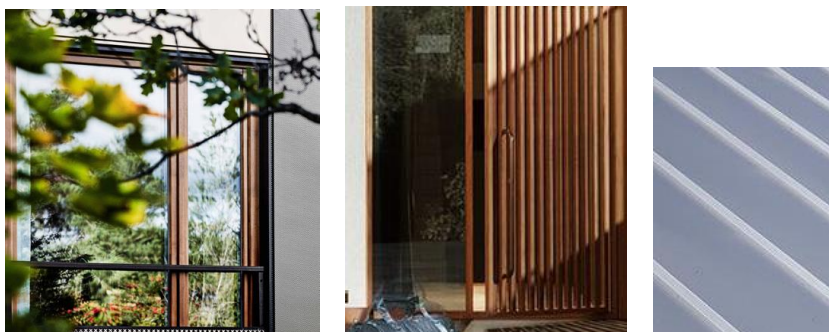
Material och förslag till kulör för byggnad 1. Från vänster, beige och beige-brun puts i två kulörer. Sockel av kalksten. KOD Arkitekter.



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 i 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 succesiv utveckling 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 succesivt, 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 förses med omfattningar i trä, sten eller klinker och ska markeras med minst 1,8 meter höga transparenta fönsterpartier.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med transparenta 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.
- Fasad ska utföras i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten, se sid 28 i planbeskrivningen
- Fönsterkarmar och dörrar ska utföras med trä.
- Fönster ska utföras med trärent uttryck eller i kulör som avviker från fasadkulör och återfinns inom Stockholmspaletten, se sid 28 i planbeskrivningen
- Fönsterutformning ska utföras repetitivt och symmetriskt och i huvudsak enligt illustrationer på sidorna 19-23 i planbeskrivningen.
- Sockelvåning får markeras endast vid entréer och vid lokaler för centrumändamål.
- Balkong om max 1,6 meters djup får uppföras mot bostadsgård.
- Tak utförs som sadeltak.
- Tak och takkupor utförs med plåt.

Med syfte att byggnad 1 ska uppfattas som fyra respektive tre våningar med vind regleras takkuporna genom utformningsbestämmelse (f1) samt med illustrationer i

plankartan. 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. Fastighetsgräns mot söder markeras med häck, detta regleras i bestämmelse om markens anordnande och vegetation.



*Situationsplan, gård och bebyggelse. På bostadsgården ryms lek, gemensamma uteplatser och cykelparkering. Siffror anger antal våningar. 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 anknuter till de befintliga torg och platsbildningar som finns på flera platser i området.

För att kompensera den ökade andelen hårdgjord yta är bostadsgård och garageramp i hög grad genomsläppliga för vatten. För att uppnå detta innehåller detaljplanen bestämmelse om markens genomsläpplighet.

## Allmän plats

### Torg

Vid korsningen Johan Skyttes Väg och Sjötenovembervägen tillskapas ett litet torg, TORG. Torget planeras innehålla sittplatser och planteringar samt anläggas med gatsten. En stor lind sparas. Del av torget kan användas av verksamhet som bedrivs i intilliggande byggnad.



*Visionsbild. Den öppna bebyggelsestrukturen och det nya torget i korsningen Johan Skyttes Väg och Sjötenovembervägen. Till höger den befintliga lind som ligger på allmän plats och ska bevaras. Bild KOD Arkitekter (beskuren).*

### Gator och trafik

Vid tre platser bekräftas befintlig markanvändningen GATA. Platserna för detta ligger vid korsningen Segervägen och Johan Skyttes väg, intill torget i delen mot Johan Skyttes väg samt vid Sjötenovembervägen i den södra delen av planområdet.

### Gatunät

Detaljplanen innebär inte anläggande av nya gator eller förändringar av befintligt gatunät. Mot Johan Skyttes väg placeras ny bebyggelse i fastighetsgräns, i direkt anslutning till befintlig gångbana.

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. Garaget nås genom en ramp i fastighetens sydöstra del samt med hiss från hus 3a. Rampen regleras med egenskapsbestämmelse ramp. På bostadsgården finns ytterligare två parkeringsplatser, dessa regleras med egenskapsbestämmelse parkering. Totalt innehåller förslaget 23 parkeringsplatser för bil, samtliga med angöring från Segervägen.

Cykelparkering för 116 cyklar anordnas inom kvartersmark. I cykelförråd och garage möjliggörs 46 platser inomhus, 70 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.

### Tillgänglighet

Till fots och med cykel kan planområdet angöras från samtliga kringliggande gator. Angöring med bil kan ske från samtliga omkringliggande gator, men parkering sker från Segervägen. 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.

*Garaget nås tillgängligt via hiss i hus 3a. Från hus 2 är avståndet till hissen i hus 3a cirka 68 meter (gul linje) och från hus 1 cirka 48 meter (blå linje).*



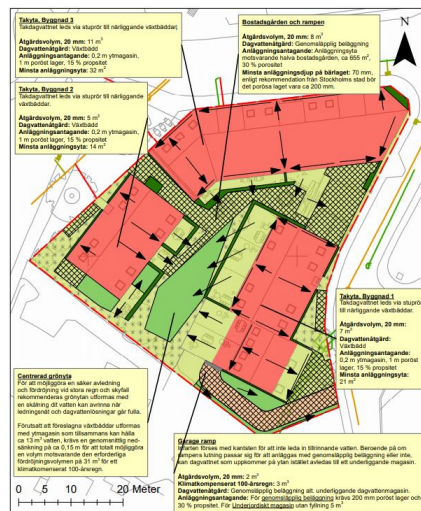
### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

Föreslagen dagvattenhantering utgår från en dimensionering i linje med stadens riktlinjer för 20 mm från hårdgjord reducerad area. För att fördröja dagvatten från garagerampen och de hårdgjorda delarna av bostadsgården föreslås genomsläpplig beläggning med magasin i luftigt bärlager. Detta är reglerat med generell bestämmelse för markens anordnande och vegetation,

marken ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Från takytorna föreslås att dagvatten avleds till växtbäddar som anläggs på bostadsgården. Vid rätt utformning av växtbäddar uppnås både rening och fördröjning av dagvattnet.

*Illustration, möjlig hantering av dagvatten. Bild Bjerking, från bilaga Dagvattenutredning 2021-05-19.*



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  
Avfallshandlingen 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.

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

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

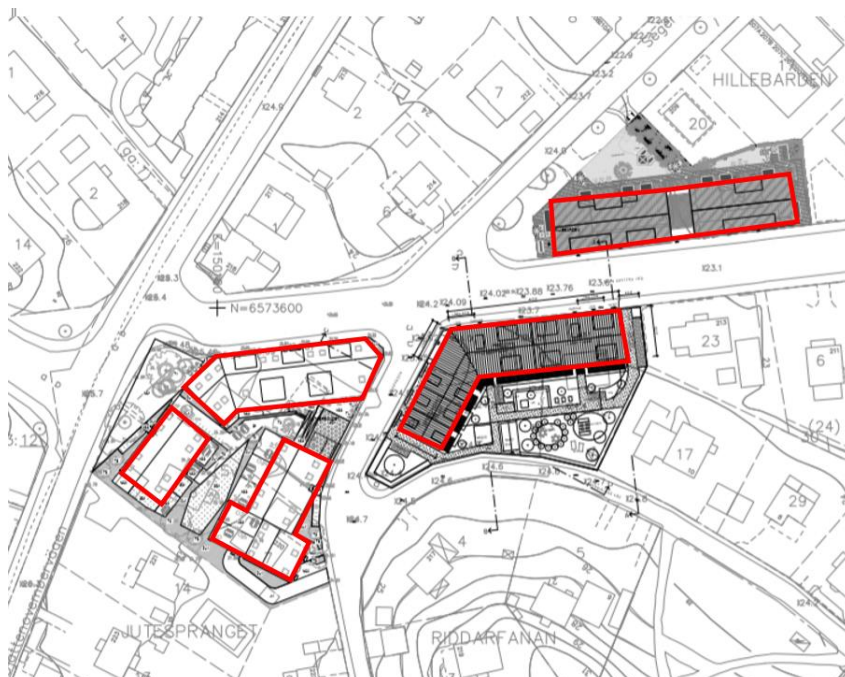
Området är beläget inom avrinningsområde för ytvatten-förekomsten Magelungen där fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Sjön är enligt VISS klassad till en otillfredsställande ekologiskt status samt uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för sjön är god ekologisk status 2027 samt god kemisk 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 nya bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Detaljplanen för Jutesprånget 7, 8 och 9 är en av flera detaljplaner som kan komma att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer stadsmässig gata. Projektets konsekvenser för stadsbilden ska ses i relation till detta, och till att detaljplanen är framtaget i ett sammanhang där förändring och stadsutveckling är önskvärd.

Förändringen av stadsbilden är en konsekvens av översiktsplanens vision om levande stadsrum och ny blandad stadsbebyggelse. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



*Illustrationsplan med de tre projekt längs Johan Skyttes Väg som varit på samråd. Från vänster till höger, Jutesprånget 7, 8 och 9, Landsknekten 4 och 22 samt Hillebården 3 och 19. Röd linje markerar ny bebyggelses utbredning som den såg ut vid respektive samråd. Byggnaderna i samrådsförslagen är mellan två och fyra våningar samt inredd vind. Ny bebyggelse placeras mot gatan och bidrar på så sätt till att definiera gaturummet. Bearbetning av förslagen pågår.*

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 centrala stråk (här Johan Skyttes Väg). 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 anpassar sig till den 2-4 våningsskala som råder i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriäl, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan.



Planförslaget innebär att befintliga byggnader inom planområdet rivs. En rivning av villan på Sjättenovembervägen medför att den samlade bebyggelsegrupp av villor som uppförts under samma tid försvagas. En rivning 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 skulle medföra små negativa konsekvenser för områdets kulturvärden

Utförd kulturmiljöanalys pekar på att villastadens kärnvärden och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som påvisas representeras tydligast i den södra delen av området. Detta överensstämmer med kontorets uppfattning, se bild nedan. Analysen visar också på att möjligheten att avläsa och uppleva de värden som området representerar inte påverkas nämnvärt av föreslagen utveckling.



*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.*

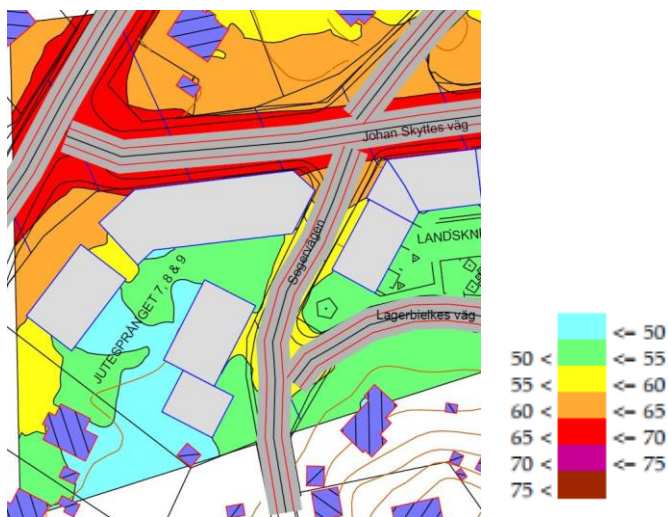
Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra den aktuella delen av Johan Skyttes Väg till ett tydligare stråk och mer levande stadsrum. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att sannolikheten för en liknande utveckling längre in i villaområdet inte är trolig under lång tid framöver.

Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön

### Störningar och risker

#### Buller

Beräkningsresultaten från trafikbullerutredningar (Akustikbyrå 2021-04-07 samt 2020) 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.



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

Detaljplanen möjliggör lägenhetsfördelning med genomgående bostäder med tyst sida mot gård eller bostäder om max 35 kvm där så behövs. Beräkningar visar att uteplats som uppfyller gällande riktvärden går att anordna på bostadsgården.

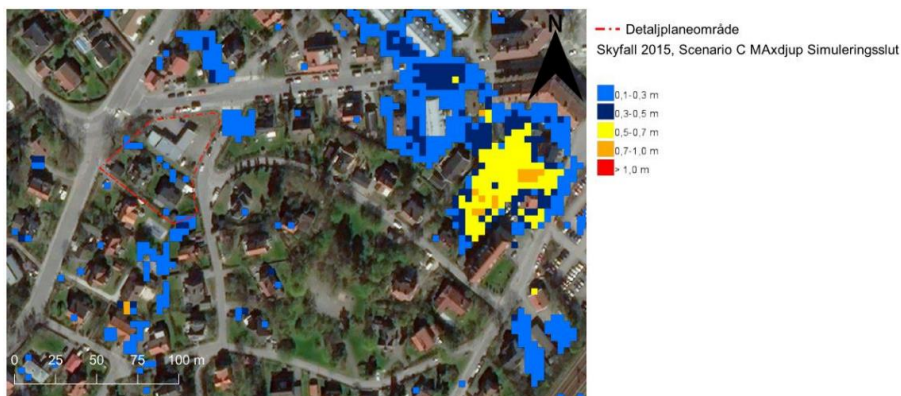
För att uppnå riktvärden för buller behöver bostäder mot Johan Skyttes Väg vara små eller genomgående se bild nedan.



*Typplan med möjlig lägenhetsutformning. Bild KOD Arkitekter.*

#### Risk för översvämning

Flödesberäkningar utförda för ett 100-årsregn visar att åtgärdsnivån för 20 mm skapar en fördröjningsvolym som är densamma som den som krävs för att inte öka flödet efter exploatering för ett skyfall. Skyfallsåtgärder har dock säkrats så att nödvändig fördröjningsvolym för att hantera ett klimatkompenserat 100-årsregn i ytmagasin finns inom planområdet. Total fördröjningsvolym inom planområdet uppgår därmed till 54 m<sup>3</sup> där 18 m<sup>3</sup> föreslås fördröjas i olika dagvattenanläggningars porösa lager och 36 m<sup>3</sup> i ytmagasin. En exploatering av Jutesprånget 7–9 bör därmed inte bidra till en förvärrad situation för nedströmsliggande fastigheter. Tillsammans med en eventuell ökad exploatering i kvarteren Hillebarden och Landsknekten kan dock ett ökat flöde uppstå till den lågpunkt som i utredningar även för dessa fastigheter identifierats som riskområde. Totalt rör det sig om en volym på ca 10 kubikmeter.



Utdrag ur Stockholms Stads skyfallskartering som visar simulerat maxdjup.  
Bild Bjerking, Dagvattenutredning 2021-05-19.

De föreslagna skyfallsåtgärderna vid garageinfarten är särskilt viktiga. Åtgärdsvolymen som genereras från rampen till garaget motsvarar en volym på 2 kubikmeter och detta behöver tas om hand. Då rampen har en kraftig lutning från gatan ner mot garageinfarten föreslås denna volym ökas till att minst möjliggöra fördröjning av ett helt klimatkompenserat 100-årsregn samt att kantsten/upphöjning anläggs vid infarten från Segervägen. En större ränna för dagvatten bör placeras längst ned på rampen och kopplas vid behov till ett underjordiskt magasin för att möjliggöra en snabb omhändertagning av avrinnande dagvatten. Se vidare i dagvattenutredning.

Föreslagna dagvattenåtgärder innebär att totalt 31 kubikmeter fördröjs inom detaljplaneområdet, att flödet inte ökar efter exploatering samt att kravet om 20 mm fördröjning uppfylls.

För att inte öka utflödet från planområdet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn planeras för ytmagasin på 31 kubikmeter i föreslagna växtbäddar samt i en centralt belägen nedsänkt grönyta. Total fördröjningsvolym för planområdet uppgår till ca 49 kubikmeter.

Framtida ledningsdragning för dagvatten föreslås ske till befintlig dagvattenledning i Segervägen.

#### 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	25 augusti – 21 september 2021
Antagande	25 november 2021

### 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 ansvara 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

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Fastighetsförädlarna i Mälardalen 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

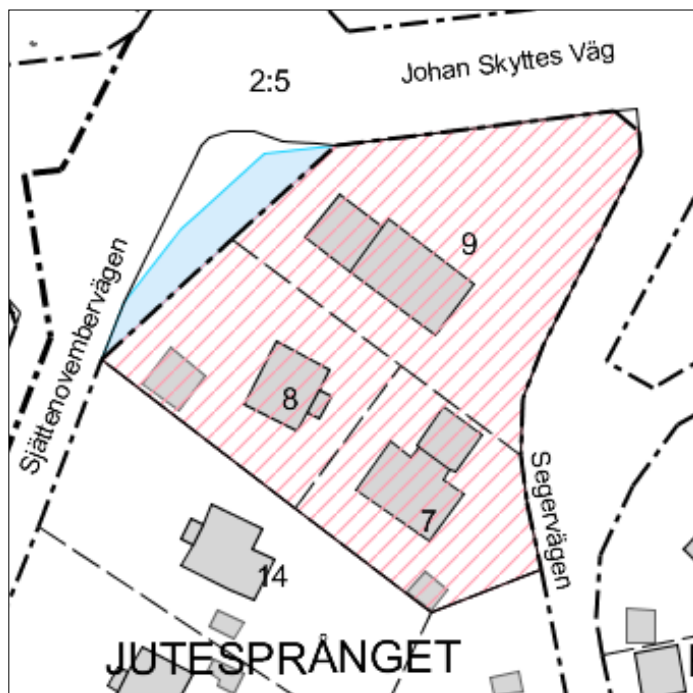
Planområdet omfattar Jutesprånget 7, 8 och 9 som ägs av Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB samt Älvsjö 2:5 som ägs av Stockholms stad.

#### 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 och gata. 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 rödskrafferat område i karta nedan. Planförslaget innebär att fastighetsbildning kan ske både traditionellt och tredimensionellt genom tredimensionell fastighetsbildning.



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

### Ledningsrätter

Det finns ledningsrätter inom planområdet. Kvartersmark regleras genom en bestämmelse om lägsta schaktdjup.

### Ekonomiska frågor

#### Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

#### Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning vid markförvärf/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.