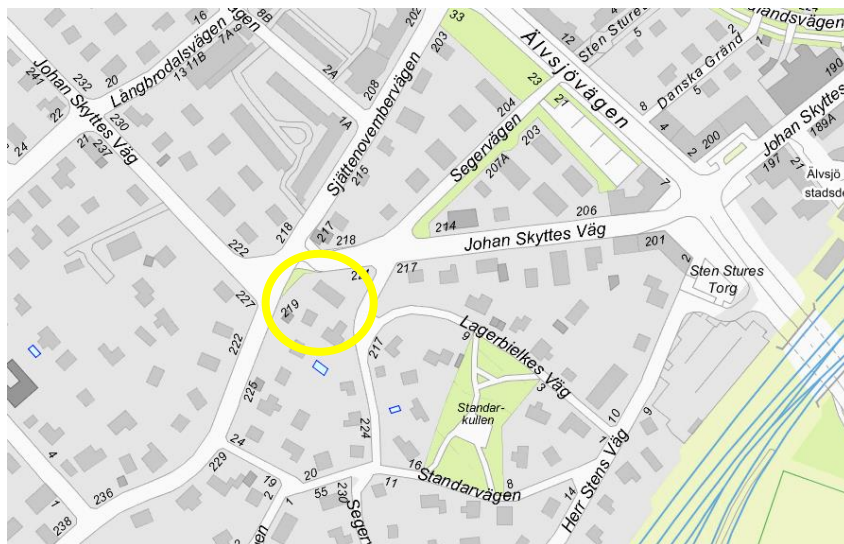


Planbeskrivning

Detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9 i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2016-14627



Planområdet markerat med gul ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes väg i stadsdelen Älvsjö. De centrala delarna av Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerade som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsmässig utveckling. Johan Skyttes väg beskrivs som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, skala och uttryck bidrar till att utveckla Johan Skyttes väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum och Älvsjö villastad och Långbro.

Förslag till ny detaljplan innehåller tre byggnader med cirka 60 bostäder, lokaler för verksamheter i bottenvåning mot Johan Skyttes väg och Sjättenovembervägen samt garage under mark. Förslaget innehåller också ett mindre torg och bekräftar i en liten del befintlig användning gata.

Ny bebyggelse har entréer mot gata och uppförs i 2-4 våningar med inredd vind. Bebyggelsen trappar ner i skala i mötet med intilliggande villor. Områdets kulturhistoriska värden och gröna kvaliteter ska tas tillvara i gestaltning av byggnader, kvartersmark och allmän plats. Förslaget innebär rivning av två villor och en redan nedlagd bensinstation.

Parallellt med denna detaljplan provas ny detaljplan i ytterligare två projekt i området; Hillebarden 3 och 19 samt Landsknekten 4 och 22. I närområdet har tre projekt fått positivt planbesked, det gäller fastigheterna Landsknekten 12 och 32, Kavelbron 11 och 19 samt Kavelbron 1, 2, 3, 6 och 7.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för den fortsatta detaljplaneprocessen:

- Samråd 19 maj – 30 juni 2020
- Granskning januari 2021
- Antagande maj 2021

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Syfte	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Markavvattnings och dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	17
Ny bebyggelse	18
Bostadsgård och gröna värden	22
Allmän plats	24
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Stadsbyggnadsprinciper	26
Gestaltungsprinciper	28
Konsekvenser	29
Miljöpåverkan	29
Naturmiljö	30
Miljö kvalitetsnormer för vatten	30
Stadsbild	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö	31
Störningar och risker	32
Ljusförhållanden och lokalklimat	33
Barnkonsekvenser	33
Tidplan	33
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

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* (Bjerring, 2020)
- *Trafikbillerutredning inför nyproduktion av bostäder, kv Jutesprånget 9* (Akustikbyrå, 2020)
- *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)

Medverkande

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

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, skala och uttryck bidrar till att utveckla Johan Skyttes väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum och Älvsjö villastad och Långbro. Syftet är också att skapa ett väl avvägt möte mellan storskalig, modern centrumbebyggelse och äldre villabebyggelse med stark grön karaktär.

För att uppnå syftet innehåller detaljplanen bestämmelser för de nya byggnadernas volymer, gestaltning och användning.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9 samt en mindre del av Älvsjö 2:5. Planområdet är cirka 3000 kvm stort och angränsar till Johan Skyttes väg, Sjöttentombervägen och Segervägen.



Karta med planområdet markerat i rött.

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen har bland annat inneburit beslut om Spårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg och en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan.

Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Området bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög täthet och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, 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 stadsdelarna Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö ser man möjligheter att komplettera med bostäder, förskolor, service och mötesplatser. Älvsjövägen och Johan Skyttes väg pekas tillsammans med tre andra stråk ut som platser som successivt bör utvecklas med en mer blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Områdesplanering

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter vid Johan Skyttes väg mellan Älvsjövägen och Sjättenovembervägen. Övergripande avvägningar för områdets utveckling görs i stadsbyggnadskontorets områdesplanering. En av utmaningarna är att balansera den expansiva och storskaliga utveckling som sker i området kring Älvsjö centrum och de befintliga värden och kvaliteter som finns i Älvsjö villastad och Långbro. Slutsatser och ställningstaganden som görs i områdesplaneringen omsätts i arbetet med de olika detaljplanerna.



Karta som visar pågående detaljplaneprojekt (blått/lila) och fastigheter som har fått positivt planbesked (gult).

Gällande detaljplan

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 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. Delen som omfattar Jutesprånget 8 medger bostäder. Detaljplanen är inte genomförd och genomförandetiden har gått ut. Del av

Förutsättningar

Mark och vegetation

Fastigheterna Jutesprånget 7 och 8 består av villaträdgårdar med gräsmattor, fruktträd, buskar och häckar. Fastigheten Jutesprånget 9 är till stora delar asfalterad. Höjdskillnaderna inom planområdet är små.

Området har en tydlig grön karaktär. Stora uppvuxna trädgårdar, mindre trädplanterade platsbildningar och trädrader/alléer bidrar tillsammans till grönskande gaturum och ekologiska samband. Planområdet bedöms inte ha några särskilda naturvärden men de två villaträdgårdarna på Jutesprånget 7 och 8 och en stor lind på allmän plats bidrar till områdets gröna karaktär.

Planområdet består till största delen av privatägd kvartersmark som inte är tillgänglig för allmänheten. Den del som ägs av Stockholms stad utgörs idag av trafikområde med viss vegetation och ett större lövträd. I närområdet finns Standardparken och Viktoriaparken, längre bort finns Älvsjö IP, Solbergaskogen och naturreservatet Älvsjöskogen.

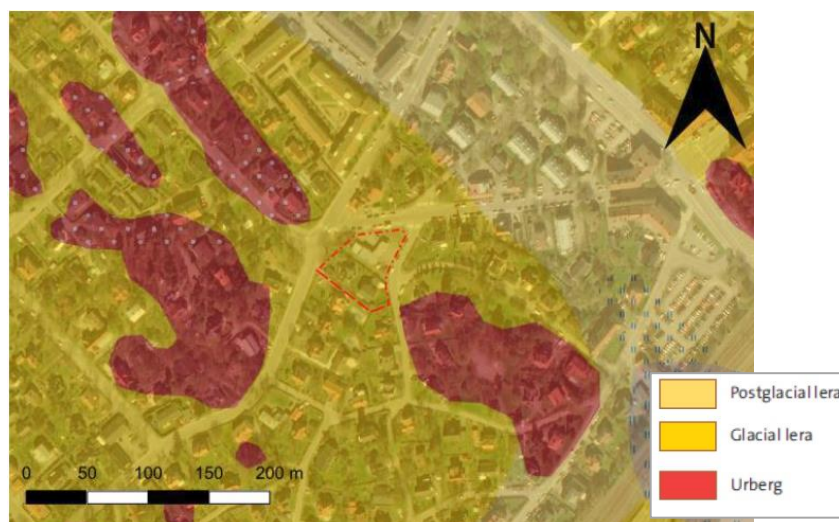


Karta som visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med röd cirkel.

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/m³.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Vid större regn bräddas dimensionerade system och nederbörden avrinner ytligt utmed områdets topografi. Närområdet är relativt flackt men 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 ytavrinningen 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.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två friliggande enfamiljsvillor med garage- och mindre komplementbyggnader samt en nedlagd bensinstation.

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



Befintlig bebyggelse på Jutesprånget 8. 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.



Befintlig bebyggelse på Jutesprånget 7. Vy från Segervägen.

På Jutesprånget 9 finns en nedlagd bensinstation bebyggd med en verkstads- och butiksbyggnad med utskjutande tak. Gällande detaljplan för bensinstationen från 2011 medger rivning och uppförande av ny byggnad. Byggnaden är sedan december 2017 gulklassad av stadsmuseet.



Befintlig bebyggelse på Jutesprånget 9. Vy från Johan Skyttes väg.

Stadsbild

Planområdet ligger vid en 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 hög.



Den vänstra bilden illustrerar den gröna karaktären i området. Den högra bilden visar exempel på nyare och äldre flerfamiljsbebyggelse vid Johan Skyttes väg.

Området rymmer ett antal mindre anlagda parker/platsbildningar och alléer vilket förstärker områdets lummiga karaktär. Där terrängen är kuperad är byggnaderna placerade med hänsyn till topografiska förhållanden. Stadsplanemönstret med slingrande gator ger många utblickar och fondmotiv och skapar intressanta och varierande gaturum.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

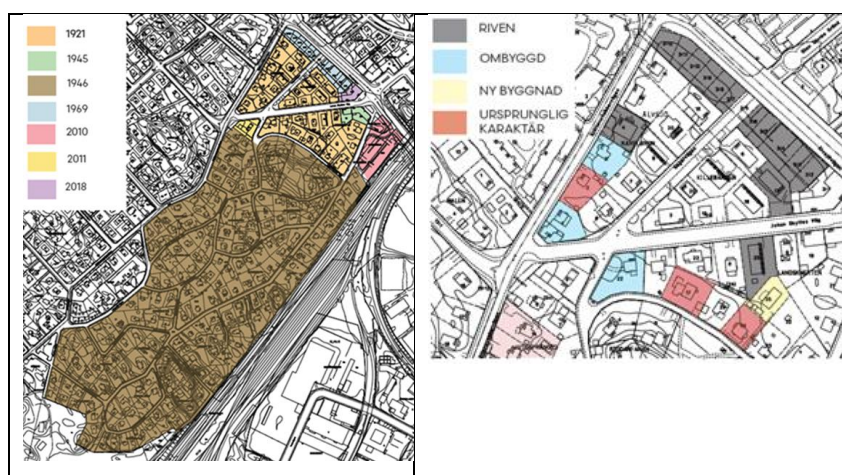
Fastigheterna ligger inom ett område som av Stockholms stadsmuseum pekats ut som kultuhistoriskt värdefullt. Bensinstationen är gulklassad vilket innebär att byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kultuhistoriskt värde. Övriga byggnader inom avgränsningen är inte klassificerade.

Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Den gulklassade bensinstationen är markerad i korsningen Johan Skyttes väg och Segervägen.



Villabebyggelsen i kvarteret Jutesprånget och omgivande kvarter är till stor del uppförda under tidigt 1900-tal när Älvsjö villastad började byggas ut. Gatunätet har anpassats till den kuperade terrängen och gatorna är smala och slingrande. Johan Skyttes väg och Sjättanovembervägen är bredare och rakare och utmärker sig på så sätt som huvudgator i området. I den ursprungliga stadsplanen från 1921 markerar flerbostadshus övergången mellan villaområdet och centrala Älvsjö. Vissa gator i området är trädplanterade.

Norra delen av Älvsjö villastad, mellan Johan Skyttes väg och Älvsjövägen har förändrats mycket från det att villastaden byggdes och fram till idag.



Bilderna illustrerar den omvandling som skett i kvarteren vid Johan Skyttes väg. Bilder Tengbom.

Den södra delen av Älvsjö Villastad bedöms vara till största delen intakt, här består merparten av bebyggelsen av villor i en till två våningar med klassisk gestaltning vad gäller takutformning med sadeltak eller valmade tak och

fasadbeklädnad av träpanel eller puts. Inslag av mindre flerbostadshus förekommer. Viss förtätning har skett inom området och under 1950-, 1960-, och 1970-talet ersatts en del äldre bebyggelse av ny. Många trädgårdar är uppvuxna och lummiga och bebyggelse är huvudsakligen är indragen från gatan.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Det finns fyra skolor 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.

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 bland annat tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang, en frisörsalong och ett mäklarkontor. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är lågt.

Gator och trafik

Gatunät

I anslutning till planområdet finns huvudgatorna Johan Skyttes väg och Sjättenovembervägen samt ett nät av småskaliga villagator. Förbindelselänken Älvsjövägen ligger ca 250 meter från planområdet.

Biltrafik

Älvsjövägen har höga trafikflöden med en årsmedeldygnstrafik på ca 24 000 fordon. Johan Skyttes väg och Sjättenovembervägen har där de passerar planområdet en årsmedeldygnstrafik på 3600–5700 respektive 1500–3600 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 10 %. 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 ligger längs Älvsjövägen.

Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger cirka 400 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. Enligt Region Stockholm kommer projektering för tunnelbanelinjen att påbörjas under 2020.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och nås från de tre omkringliggande gatorna.

Störningar och risker

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 bensinmacken 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

Trafiken på Johan Skyttes väg är av lokal karaktär. Den närbelägna Älvsjövägen har höga trafikflöden med ca 25 000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet vid mest utsatta fasad på 60–65 dBA. Förekomst av vibrationer ska utredas.

Farligt gods

Ingen av de angränsande gatorna är utpekade som primär eller sekundär led för farligt gods. Ungefär 250 meter sydost om planområdet ligger järnvägen med södra stambanan.

Planförslag

Detaljplanen medger bebyggelse av bostäder, B, och centrumändamål, C1/C2. Förslaget innehåller cirka 60 bostäder och minst 50 procent lokaler i bottenvåning mot Johan Skyttes väg och Sjättenovembervägen. Planen innehåller också ett mindre torg, TORG, garage under mark, P, och användningen kontor, K. Detaljplanen bekräftar i en liten del den befintliga användningen GATA. Syftet med bestämmelse C2 i det som är tänkt att användas som garage och bestämmelse K i huset vid Johan Skyttes väg är att möjliggöra flexibilitet över tid.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att stärka Johan Skyttes väg som stadsgata och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum och Älvsjö villastad och Långbro. Entréer och lokaler vänder sig mot gatan. Volym och gestaltning tar sin utgångspunkt i planområdets läge vid en gata där storskalig centrumbebyggelse trappar ner mot grön villastad. Vid Johan Skyttes väg kan bebyggelse uppföras i fyra våningar och en inredd vind, i söder trappar bebyggelsen ner till tre och två våningar med inredd vind. Mötet med omgivande bebyggelse ska hanteras med anpassning och med hänsyn platsens karaktär och förutsättningar.



Planområdet med planerad bebyggelse. Bild, KOD Arkitekter.

Ny bebyggelse

Bebyggelsen utformas med tre fristående volymer som inordnar sig i områdets öppna bebyggelsestruktur och skapar siktlinjer genom bostadsgård och mot angränsande gaturum. Den öppna strukturen hanterar tillsammans med variation i byggnadernas skalor, volymer och placering mötet med omgivningen och dess olika uttryck.



Visionsbild. Den föreslagna bebyggelsen sedd från Johan Skyttes väg. Mot Johan skyttes väg är bebyggelsen högre och ligger i liv med trottoaren. Mot Sjättenvembervägen blir bebyggelsen en våning lägre och placeras indragen från gatan. Öppen bebyggelsestruktur ger siktlinjer in mot gård och andra gaturum. Bild KOD Arkitekter.

De bestämmelser som plankartan anger ska säkerställa syftet, som i korthet är att detaljplanen ska bidra till utveckling av Johan Skyttes väg som stadsgata och till ett väl avvägt möte mellan olika skalor och stadsbyggnadskaraktärer.

Byggnaden mot Johan Skyttes väg (det norra huset) placeras och utformas på ett sätt som bidrar till en mer aktiv och stadsmässig gata. Placering i liv med trottoar, inslag av verksamhetslokaler samt byggnadshöjd som möjliggör fyra våningar och inredd vind styrs genom byggrätt. Byggrätten medger även kontor. Förhöjd bottenvåning, takkupor, utformning av sockel och inslag av större fönsterpartier styrs genom utformningsbestämmelser, f1, f2 och f4.



Visionsbild. Det norra huset sett från Segervägen. Strama takkupor och lokal för publik verksamhet markerar huvudgatan och bidrar till ökad stadsmässighet. En av de lägre byggnaderna i planområdets södra del skymtar i bakgrunden. Bild KOD Arkitekter.

De två mindre byggnaderna placeras och utformas för att möta villaskalan och äldre strukturer på ett respektfullt sätt. Husens placering en bit in på fastigheten och byggnadshöjder som möjliggör max 3 eller 2 våningar samt inredd vind styrs genom byggrätt. Sockel- och entréutformning styrs med utformningsbestämmelse, f3. Takkupor och verksamhetslokaler tillåts inte. Två bostäder har egen entré från gatan och bostäder på bottenvåning kan ha uteplatser mot gården.



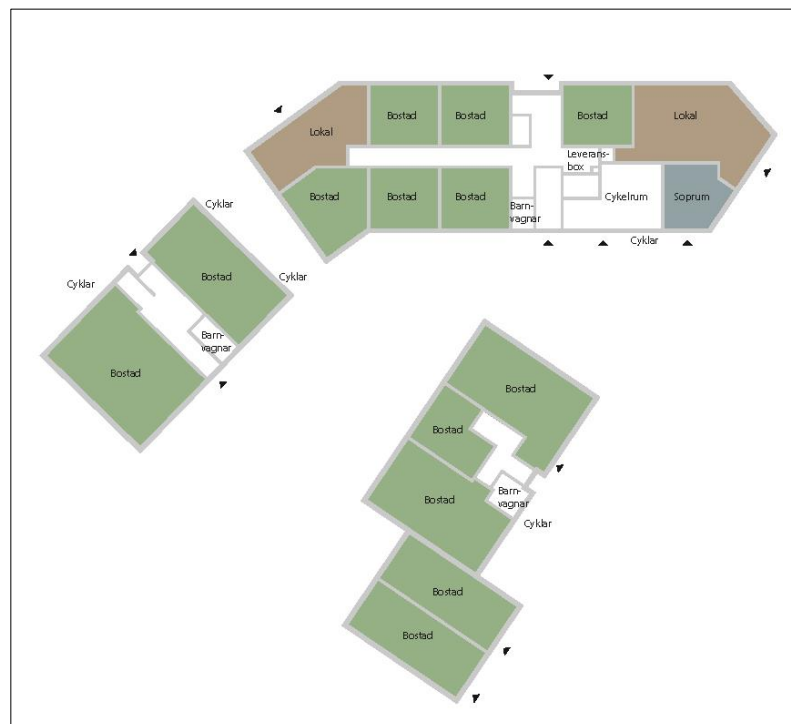
Fasadelevation, Sjöttanovembervägen till vänster i bild, Segervägen till höger. Till höger syns villa på fastigheten Landsknekten 22. Bebyggelsen trappar ner i mötet med intilliggande villor. Bild KOD Arkitekter.



Fasadelevation, Johan Skyttes väg och Sjöttanovembervägen. Till vänster syns villa på fastigheten Landsknekten 22, till höger villa på fastigheten Jutesprånget 14. Bild KOD Arkitekter.



Fasadelevation, Segervägen. Bild KOD Arkitekter. Till vänster syns villan på fastigheten Jutesprånget 14, till höger bebyggelsen på fastigheten Kavelbron 1 och bakom den flerbostadshus på Sjöttanovembervägen. Bild KOD Arkitekter.



De tre byggnaderna i öppen bebyggelsestruktur. Entréplan med lokaler för verksamheter, sophantering och cykelparkering i den byggnad som ligger vid Johan Skyttes väg. De mindre och lägre byggnaderna som möter villabebyggelsen söder om fastigheten innehåller endast bostäder. Bild. KOD Arkitekter.

Planbestämmelserna möjliggör en relativt stor variation och anknyter på så sätt till områdets nuvarande karaktär. För att den nya bebyggelsegruppen ändå ska hålla ihop och avläsas som en helhet har de olika byggnaderna gemensamma utformningsbestämmelser för tak, fasadmateriäl, fönsteromfattningar och räcken, f1. Gemensamt är också att samtliga byggnader har entréer mot gata, får ha balkonger mot gård och fransk balkong mot gata, f1.



Visionsbild. Den föreslagna bebyggelsen sedd från väst/Sjättenovembervägen. Bebyggelsen i mötet med det lilla torget och intilliggande villor. Till höger skimtar villan på fastigheten Jutesprånget 14. Bild KOD Arkitekter.

Stora uppvuxna trädgårdar, trädkantade gator och flera mindre parkrum ger området en tydlig grön karaktär. Ett sätt att hantera mötet mellan nytt och gammalt är att ta vara på och utveckla den gröna trädgårdskaraktären. Genom bestämmelser om markens anordnande och vegetation styrs att fruktträd och häckar ska finnas på kvartersmark och att häck ska markera fastighetens gräns i söder, i mötet med intilliggande villor. Bestämmelsen anger att befintliga fruktträd och häckar i möjligaste mån ska bevaras.

För att anknyta till befintligt taklandskap tillåts inte platta tak, minsta respektive största taklutning i grader regleras i plankartan. Takfot ska markera övergången mellan översta våningsplanet och

inredd vind och utövernockhöjd/högsta höjd över nollplanet regleras därför även byggnadshöjd i plankartan.

För att skydda underjordiska ledningar har del av planområdet har en schaktdjupsbestämmelse på +15 meter

Bostadsgård och gröna värden

Fastighetsgräns markeras genom byggnad, genomsiktliga plank och häckar. Genomsiktliga plank ger siktlinjer in mot bostadsgård och gröna stadsrum bortom den, samtidigt som en tydlighet med vad som är privat respektive allmän plats uppnås. Byggnaderna mot Segervägen och Sjöttanovembervägen placeras en bit in på fastigheten. Förgårdsmarken som bildas ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering, regleras med planbestämmelse b1. Bostäder på bottenvåningen kan ha egna uteplatser. Gemensamma uteplatser och plats för lek för alla boende kan finnas på bostadsgården.

Bebyggelsegruppen öppnar sig mot söder och bostadsgården blir en del av det gröna villakvarteret. Fastighetens södra gräns markeras med en häck. Frukträd ska finnas på kvartersmark. Förekomst av häckar och fruktträd regleras med egenskapsbestämmelse. Befintliga häckar och fruktträd ska i möjligaste mån bevaras.

På det nya torget i korsningen Johan Skyttes väg och Sjöttanovembervägen sparas den stora lind och ytterligare grönska tillskapas. Det nya torget blir en av flera mindre platser med träd och grönska i området.



Visionsbild. Den öppna bebyggelsestrukturen och det nya torget i korsningen Johan Skyttes väg och Sjöttanovembervägen. Till höger den stora lind som bevaras. Bild KOD Arkitekter (beskuren).



Fasadelevation Johan Skyttes väg mot norr



Fasad A - Johan Skyttes väg mot norr

Allmän plats

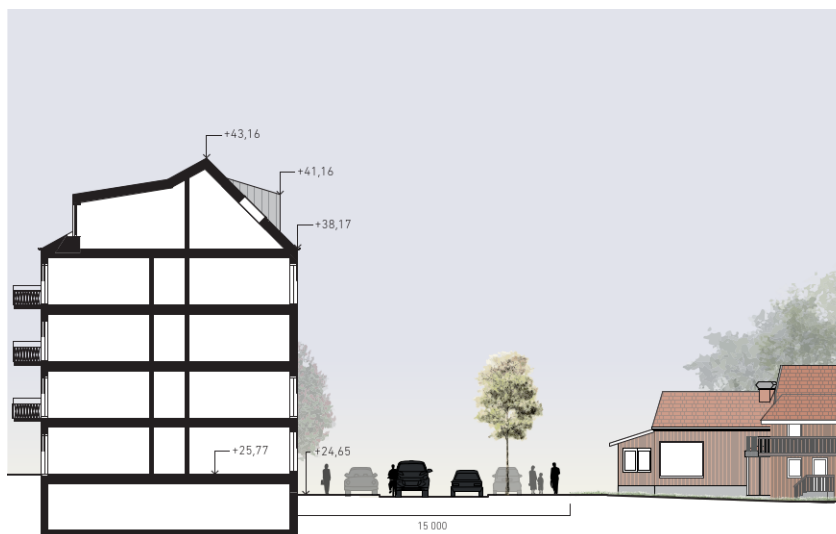
Vid korsningen Johan Skyttes väg och Sjötenovembervägen tillskapas ett litet torg, TORG. En stor lind sparas, sittplatser tillskapas och marken anläggs med gatsten. Del av torget ska kunna användas av verksamhet som bedrivs i intilliggande byggnad.

För några kvadratmeter allmän plats vid korsningen Segervägen och Johan Skyttes väg bekräftas befintlig markanvändningen GATA.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget 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.



Sektion genom Johan Skyttes Väg och planerad byggnad, sedd från öster/Johan Skyttes väg. KOD Arkitekter.

Parkering

Bilparkering löses inom kvartersmark i underjordiskt garage, P1. Garaget nås genom en ramp i fastighetens sydöstra del. Rampen regleras med egenskapsbestämmelse ramp. Två parkeringsplatser på gård regleras med egenskapsbestämmelse parkering. Totalt innehåller förslaget 21 parkeringsplatser för bil, samtliga med angöring från Segervägen.

Cykelparkering för 116 cyklar anordnas inom kvartersmark. Cykelförråd och garage möjliggör 46 platser inomhus, 70 anläggs utomhus.

Mobilitet

Utiifrån stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal planeras för ett antal mobilitetsåtgärder. De aktuella åtgärderna är:

- En bilpoolsplats på fastigheten
- 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 eller med cykel kan planområdet angöras från samtliga kringliggande gator. Angöring med bil sker från Segervägen. Både planområdet och kringliggande gator är flacka.

Från de två tillgängliga parkeringsplatserna intill bostadsgården nås entréer och gård via en ramp som tar upp höjdskillnaden på cirka en halv meter.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattenutredningen visar att den nya bebyggelsen medför ökade dagvattenflöden. För att fördröja dagvatten från garagerampen och de hårdgjorda delarna av bostadsgården föreslås genomsläpplig beläggning med magasin i luftigt bärlager. Detta är reglerat med bestämmelsen b1, 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.

De föreslagna åtgärderna innebär att totalt 23 kubikmeter dagvatten fördröjs inom detaljplaneområdet, att flödet inte ökar efter exploatering samt att kravet om 20 mm fördröjning uppfylls. Allt dagvatten tas omhand inom fastighet.

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

Avfallshanteringen sker i miljörum i markplan. Hämtfordon angör fastigheten vid Segervägen.

Räddningstjänst

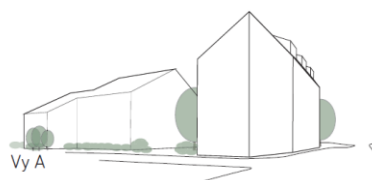
Från gata kan räddningstjänsten angöra fastigheten med höjdfordon, mellan byggnaderna kan bärbara stegar användas.

Stadsbyggnadsprinciper

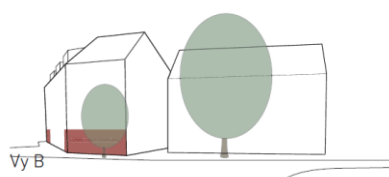
Stadsbyggnadsprinciperna utgår från platsens förutsättningar, karaktär och bebyggelsehistoria och från detaljplanens syfte att ny bebyggelse ska bidra till att omvandla Johan Skyttes väg som stadsrum och sammankopplande stråk.

Nedan: Bilder som visualiserar de sex stadsbyggnadsprinciperna. Mer om principerna finns i bilagan *Stadsbyggnadsprinciper*.

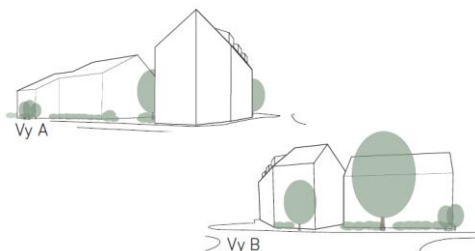
- Likt husen i korsningen Johan Skyttes väg och Älvsjövägen markerar den nya bebyggelsen huvudgata/större korsning.



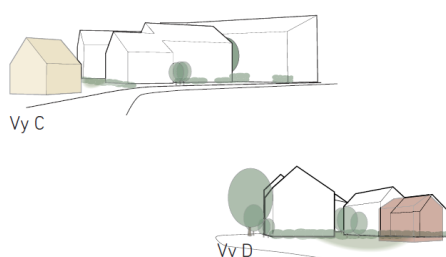
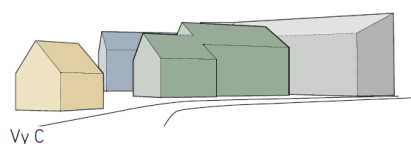
- Detaljplanen tillför ett grönt torg som bidrar till områdets gröna karaktär



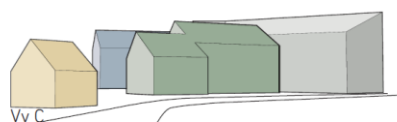
- De tre byggnaderna möter gata på olika sätt beroende av karaktären på gatan de ligger invid.



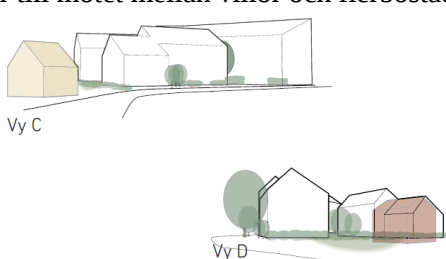
- Anpassning till villastadens skala genom nedtrappning i byggnadshöjder och ett öppet möte med villaträdgårdar.



- Johan Skyttes väg präglas av variationsrikedom och genom variation i volymer, kulörer och gestaltning anknyter den nya bebyggelsen till den.



- Öppen bebyggelsekaraktär bidrar till mötet mellan villor och flerbostadshus.



Bebyggelse

Stadsbyggnadsprinciper för bebyggelse uppfylls genom att byggnadernas volymer och placering mot gata anpassas utifrån läge på fastigheten och vilken gata de angränsar mot, genom variation i gestaltning och en öppen och uppbruten bebyggelsestruktur.

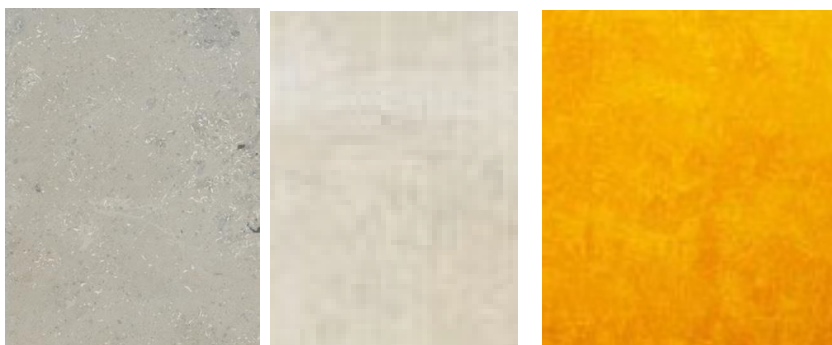
Platsbildningar och grönstruktur

Stadsbyggnadsprinciper för anpassning och möte med omgivande stadsrum i form av mindre platser med träd och gröna villaträdgårdar uppfylls genom att ett mindre torg med träd och grönska tillskapas, att bostadsgården öppnar sig mot villaträdgårdarna söder om fastigheten och att bebyggelsen uppförs med en öppen och uppbruten struktur.

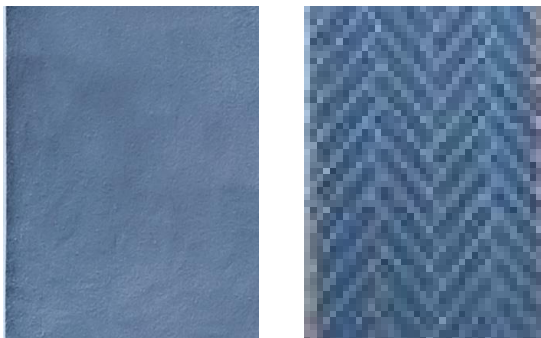
Gestaltungsprinciper

Gestaltningen av den nya bebyggelsegruppen håller samman de tre byggnaderna. Arkitektur, fasadmaterial, fönstertyper och detaljering gör att husen kan läsas samman som en enhet, byggd vid samma tid. Fasadmaterial är föreslaget puts och/eller trä med socklar av sten eller klinker ton i ton med putskulörerna. De tre byggnaderna föreslås få olika kulörer. Variationen i kulör anspelar på villakaraktern och ger byggnaderna egen identitet.

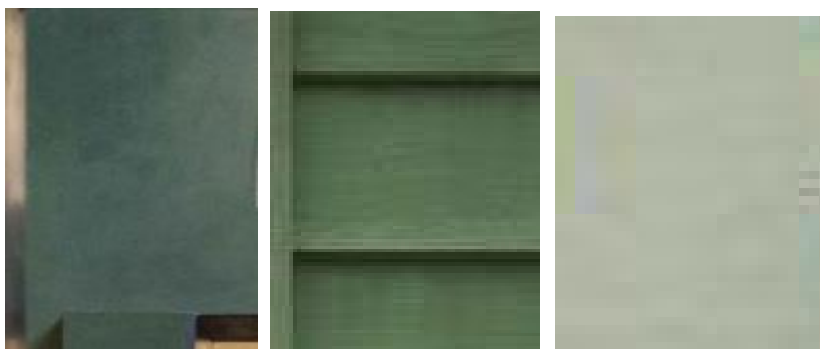
Bilderna nedan är exempel på material och kulörer som föreslås för byggnaden mot Johan Skyttes väg.



Material och förslag till kulör för byggnaden mot Johan Skyttes väg. Från höger, sockel av kalksten. Beige och gul puts. KOD Arkitekter.



Material och förslag till kulör för byggnaden mot Sjöttentombervägen. Från höger. Blå puts, sockel av sten/klinker. KOD Arkitekter.



Material och förslag till kulör för byggnaden mot Segervägen. Från höger. Grön puts i två kulörer, sockel av sten/klinker. KOD Arkitekter.



Fönster i trä



Räcken av stål



Tak och kupor i galvad bandplåt

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.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att fastigheternas bebyggda yta ökar på bekostnad av trädgårdsmark. För att kompensera den ökade bebyggda ytan ska bostadsgård och garageramp i hög grad vara genomsläppliga. För att fastigheten fortsatt ska bidra till områdets gröna trädgårdskaraktär ska fruktträd och häckar finnas, i möjligaste mån ska befintliga träd och häckar bevaras. Den södra fastighetsgränsen ska markeras med häck. Linden på det lilla torget bevaras.

Förslaget till ny detaljplan innebär att befintlig grönyta tas i anspråk men föreslagna åtgärder på kvartersmark och allmän plats kan bidra till att upprätthålla den gröna karaktären.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområde för ytvatten-förekomsten Magelungen där fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten i sjön negativt eftersom 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

Förslaget utgör det första steget i en utveckling av Johan Skyttes väg till en mer stadsmässig gata och projektets konsekvenser för stadsbilden ska ses i relation till detta.

Förändringen blir störst mot Johan Skyttes väg där ny bebyggelse medges en högre skala, placeras i liv med gångbana och innehåller lokaler för verksamheter i bottenvåning. I söder möter den föreslagna bebyggelsen villor. Här medges endast bostäder och förändringen i skala är mindre.

Genomförande av detaljplanen innebär att befintlig grönska försvinner. Den gröna karaktären är typisk för området och den nya bebyggelsen ska bidra till att den bibehålls. För att uppnå detta innehåller detaljplanen bestämmelser om markens vegetation, bebyggelse i öppen struktur, förgårdsmark i vissa lägen samt ett nytt torg med träd och annan grönska.

Sammantaget bedöms stadsbilden påverkas men på ett sätt som är motiverat utifrån stadens översiktsplan och den utvecklingspotential som finns i de centrala delarna av Älvsjö.

Kulturhistoriskt värdefull miljö.

Förslaget till ny detaljplan innebär ett visst intrång i Älvjsö villastad men möjligheten att avläsa och uppleva de värden som området representerar bedöms inte påverkas nämnvärt av föreslagen utveckling.

I den kulturmiljöutredning som tagits fram (Tengbom, 2020) framhålls att planerad och framtida bebyggelseutveckling längs Johan Skyttes väg bör präglas av gatans historiska kontext och att mötet med den södra delen av villastaden måste hanteras på ett respektfullt sätt. Genom ett sådant förhållningssätt kan PBLs krav på hänsyn till områdets kulturvärden och stadsbild och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse uppnås.

Föreslagen ny bebyggelse gestaltas så att den inordnar sig i miljön och respekterar områdets karaktär. Förslaget bedöms därför vara förenlig med områdets kulturvärden och med hänsynskraven i PBL.

Älvsjös utveckling är historiskt kopplat till järnvägen och bensinstationen representerar i det avseendet inget kärnvärde i villastaden. Rivning av bensinstationen bedöms inte medföra negativ påverkan på kulturmiljön i Älvsjö Villastad.

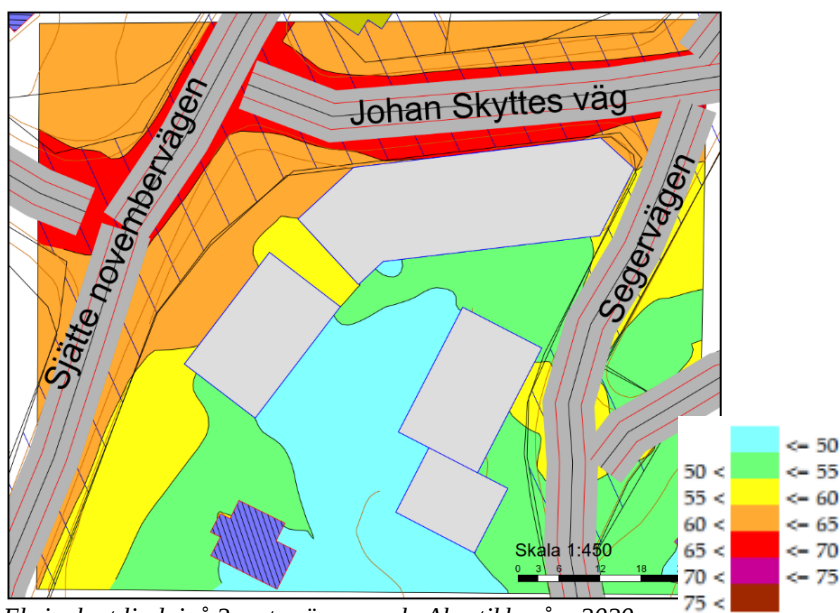
En rivning av de två villorna medför att den att den samlade bebyggelsegrupp av villor som uppförts under samma tid försvagas. Bedömningen är att en rivning i förhållande till områdets bebyggelsemiljö som helhet skulle medföra små negativa konsekvenser för områdets kulturvärden.

Störningar och risker

Buller

Beräkningsresultaten från trafikbullerutredningen (Akustikbyrån, 2020) visar att dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till 58–62 dBA för fasader och gavlar mot Johan Skyttes väg och 50–59 dBA för fasader mot Segervägen och Sjötte novembervägen. För fasader mot bostadsgården beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dBA. Beräknad maximal ljudnivå på bostadsgården är som högst 55 dBA.

Där bullervärden överskrids ska bostäder vara genomgående med tyst sida eller max 35 kvm stora. Beräkningarna visar att uteplats som uppfyller gällande riktvärden går att anordna på bostadsgården.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Akustikbyrån, 2020.

Översvämningsrisker


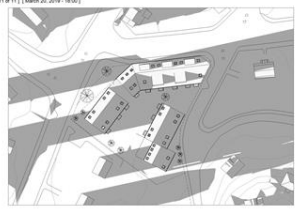


I nuläget har fastigheten inte några instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid kraftigare skyfall. Det är viktigt att instängda lågpunkter inte heller förekommer efter uppförande av ny bebyggelse och att flöden utöver ledningsnätets kapacitet kan avledas ytligt utan att orsaka skador på fastigheter eller andra anläggningar både utom och inom fastigheten.

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), vid 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

Den nya detaljplanen innebär minskad trädgårdsyta i dess södra del och en ökad tillgänglighet för barn i den norra delen. Sammantaget bedöms förslaget bidra till bättre möjligheter för barns vistelse och lek. Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

Tidplan

Samråd	2020-05-19 – 2020-06-30
Granskning	januari 2021
Antagande	maj 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 3310, P2009-00757 och P1 1072A 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.

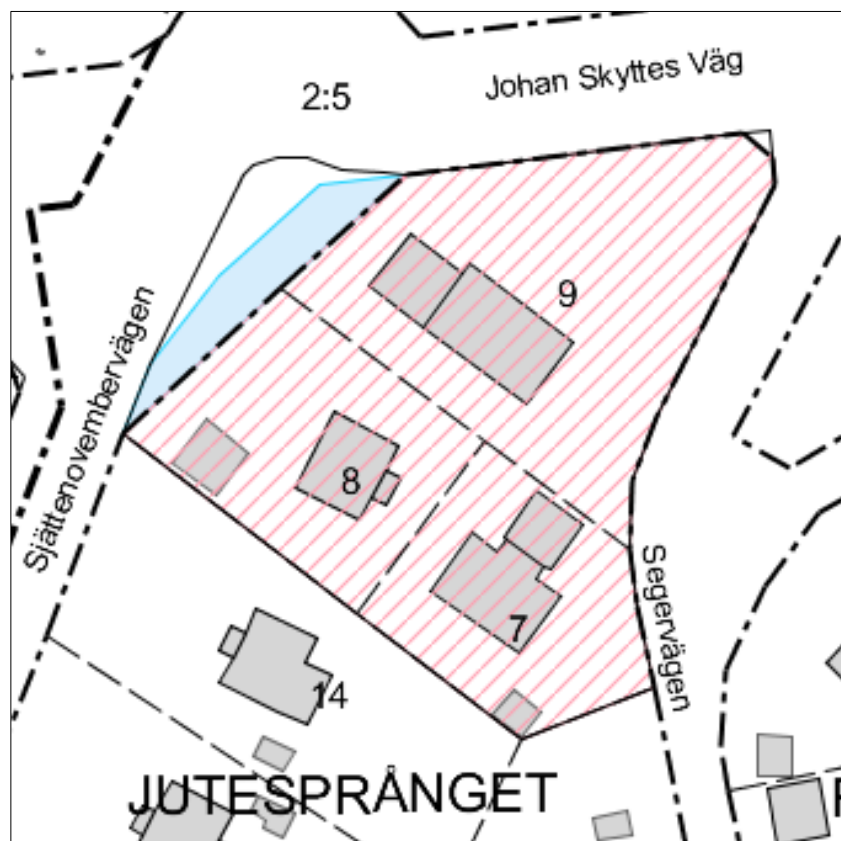
Användning av mark

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



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rödskratterat 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 markförvärv/försäljning

Ersättning vid markförvärv/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.