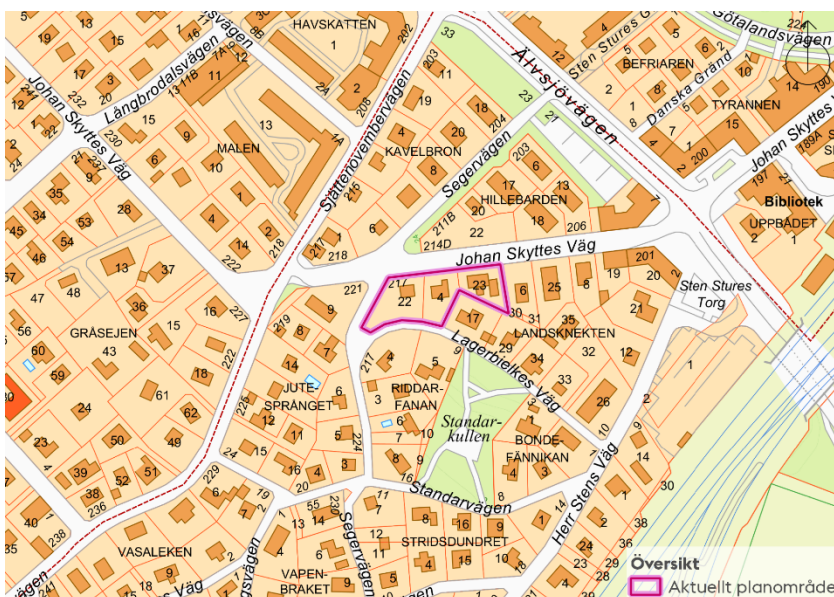


Samrådsredogörelse 2

Detaljplan för fastighet Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö, Dp 2018-13333



Karta över planområde med lila linje som avgränsning.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

No table of contents entries found.

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder med en lokal för centrumändamål i bottenvåningen. Genom innehåll, placering och skala ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter. Parkeringsbehovet tillgodoses i garage under mark.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

25 februari 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Stadsbyggnadsnämnden beslutade även att ärendet skulle åter till nämnden för ställningstagande inför samråd med ett anförande kring konsekvensen av villaomvandling.

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

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

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

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd nummer två för aktuell detaljplan pågick mellan den 9 april 2024 och den 20 maj 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

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

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom det totalt 30 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt kulturmiljö, dagvatten och miljöfrågor.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde buller, markföroreningar, kulturmiljö och dagvatten. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om kulturmiljö, trafik och buller. Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden inkom synpunkter om kulturmiljö och trafik.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till befintlig och planerad bebyggelse. Planförslaget bedöms bidra till att forma Johan Skyttes väg till en stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt och bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Fördjupad markundersökning för att klargöra behov av marksanering.
- Dagvattenhantering inom kvartersmark.

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

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnads expedition i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Fastighetsägareföreningen i Älvsjö uppmanar staden att ompröva planen och i större utsträckning ta hänsyn till de boendes synpunkter. En privatperson vill tacka för det fina bemötande på samrådsmötet.

En privatperson anser att hen inte har fått något gehör för sina synpunkter från det första samrådet. Hen anser att samrådsmötet fokuserade för mycket på byggaktören och för lite på planförslaget. *En privatperson* påtalar en felskrivning i planbeskrivningen angående fastighetsbildning. Hen påtalar även att byggaktören oftast inte är samma som fastighetsägaren.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret följer planprocessen enligt stadens rutiner där samrådsperioden är det tillfälle där föreningar och privatpersoner kan inkomma med synpunkter. I kommande skede av planprocessen hanteras inkomna synpunkter från det första samrådet likväl som det andra samrådet.

Samrådsmötet är en möjlighet för staden och byggaktören att presentera planförslaget på ett begripligt sätt. Att upplevelsen inte levde upp till förväntningarna är beklagligt och något Stadsbyggnadskontoret tar med sig i andra projekt.

Stadsbyggnadskontoret rättar felskrivning i planbeskrivningen inför granskning.

Allmänt om planförslaget

Stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö upplyser att deras synpunkter från remissprocessen 2021 inte har förändrats. Stadsdelsnämnden stöder planerna för att skapa en stadsmiljö som en förlängning av Älvsjö nya och gamla centrum.

Utbildningsförvaltningen bedömer att mängden barn som tillkommer, med anledning av planförslaget, kan hanteras inom ramen för planerat skolbehov inom stadsdelen.

En privatperson undrar om det finns parkering för rörelsehindrad inom 25 meter för alla delar av boendet.

Två privatpersoner poängterar att det på planförslaget föreslås bebyggelse mindre än 4,5 meter från tomtgräns och att markeringar på detaljplanen har gjorts utanför planområdet.

En privatperson anser att det finns bättre lämpade områden att förtäta i Älvsjö än området inom denna plangräns.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna från Stadsdelsnämnden om en positiv utveckling av området och Utbildningsförvaltningens bedömning av mängden barn inom stadsdelen noteras.

Detaljplanen möjliggör en tillgänglig parkeringsplats på gården och en parkeringsplats avsedd för rörelsehindrade längs Johan Skyttes väg.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en helhetsbedömning angående avstånden och bedömer att byggnaderna klarar brandskyddsavstånd med goda marginaler. Inga markeringar har gjorts utanför planområdesgränsen.

Stadsbyggnadskontoret anser att marken inom planområdet är lämpligt för bostäder i denna omfattning då planen följer översiktsplanens intentioner för området.

Arkitektur och gestaltning

Stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö anser att gestaltningen av de nya byggnaderna är väl genomtänkt och i proportion till den planerade utvecklingen av gatan.

Skönhetsrådet anser att det föreslagna detaljplanen är väl avvägd och passar väl in i den omgivande miljön. Rådet välkomnar en sänkning av radhusbebyggelsen längs Segervägen för att skapa harmoni med villabebyggelsen men kräver ytterligare bearbetning av gestaltningen på gaveln mot fastigheten Landsnekten 6 för att förbättra uttrycket. Skönhetsrådet noterar positivt samordningen mellan och planprojekten i området men efterlyser mer engagemang för att lösa mobilitets- och parkeringsfrågor. Skönhetsrådet uppmanar att ta ett bredare grepp för att motverka utvecklingen underbyggda gårdar.

Flera privatpersoner motsätter sig samrådsförslagets arkitektur. Två privatpersoner ställer sig positiva till planförslaget och utvecklingen i området.

En privatperson anser att det är positivt att man vågar omvandla ett område med låg densitet till ett med högre densitet. Hen anser att det är effektiv markanvändning att ha en högre exploatering i området. Hen ger även förslag på detaljer som kan förbättra förslagets gestaltning.

Två privatpersoner anser att byggnaden, likt den gör åt sydväst, även bör möta befintlig bebyggelse i öst på ett respektfullt sätt.

En privatperson önskar ett större avstånd mellan tillkommande bebyggelse och tomtgränsen i öster. *Två privatpersoner* önskar att byggnaderna i planförslaget sänks en våning och att balkonger inte placeras mot villaträdgårdarna eller husgavlarna.

En privatperson anser att det behöver finnas tomtmark runt om samtliga huskroppar. Hen anser att proportionerna på byggnaderna i förslaget är felaktiga. Hen anser även att det bör finnas fönster på husgavlarna för att ge husen ett lättare intryck.

Två privatpersoner är positiva till att Johan Skyttes väg mellan väg 271 och Sjättenovembervägen utvecklas till en gata som är mer av en stadskaraktär. *Två privatpersoner* poängterar att trottoaren längs Johan Skyttes väg är smal och behöver omvandlas för att gatan ska få en stadskaraktär. En privatperson betonar att visionen för att skapa en stadsgata enligt Boverkets rapport ”Multifunktionella gator” bör tas på allvar och synas i planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkterna från Stadsdelsnämnden och Skönhetsrådet om att planförslaget är väl avvägt och genomtänkt noteras.

Ny detaljplan i kvarteret Landsknekten utgår från översiktsplanen, byggnadsordningen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Byggnadsvolymer har studerats med utgångspunkt i att Johan Skyttes väg ska utvecklas till en stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser stadsbyggnadskontoret att en välstuderad anpassning till befintlig bebyggelse har gjorts vad gäller volymer och höjder. Gestaltningsarbetet kommer i kommande skede att fortsätta där gaveln i öst planeras gestaltas med balkonger och fönster. Takkupor kommer att ses över för att harmonisera med omgivningen.

Ett genomförande av förslaget innebär ofrånkomligen en förändring av platsen. Stadsbyggnadskontoret anser att denna utveckling är positiv, särskilt då den planeras i ett service- och kollektivtrafiknära läge och att den bidrar till att uppfylla stadens mål om en hållbar och klimatsmart stad. Kontorets sammanvägda bedömning är att förslaget håller en mellanskala på två till fyra våningar som utifrån stadens önskvärda utveckling av området, är väl anpassad i förhållande till sin omgivning och föreslår att samrådsförslaget, vad gäller höjd och volymhantering, bibehålls i granskningsförslaget.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen föreslår att kommunen bör göra en samordnad analys och motivering för samtliga förändringar som är under planering eller genomförande i närområdet. Påverkan på lokala kulturmiljövärden kan först då bedömas för området i sin helhet enligt Länsstyrelsen. Länsstyrelsen poängterar att den föreslagna analysen och bedömningen bör ligga till grund för anpassning av förslaget enligt vad som avses i 2 kap. 6 § PBL.

Stadsmuseet upprepar sin tidigare ståndpunkt från remissvaret i samråd 1 och fastställer att de fortsätter att motsätta sig planförslaget för Landsknekten 4 och 22. Stadsmuseet anser att förslaget negativt påverkar Älvsjö villastad, som är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område, och att denna påverkan har förstärkts av ytterligare förslag till nybyggnation inom Landsknekten 23. Stadsmuseet anser att nybyggnationen av flerbostadshus inte tar hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och karaktär och att bevarandet av villornas utformning och grönytor är avgörande för områdets helhet. Stadsmuseet fortsätter att hävda att förslaget innebär en betydande skalförskjutning i Älvsjö villastad och kräver en vidare antikvarisk konsekvensanalys för att belysa de kumulativa konsekvenserna av pågående planarbeten på området.

Fastighetsägareföreningen i Älvsjö uttrycker en oro för att området ska få en förändrad karaktär som inte är anpassad till befintlig arkitektur. *Flera privatpersoner* anser att befintliga stadsbyggnadsideal inte följs i planförslaget. *En privatperson* ifrågasätter kulturmiljöanalysens slutsats att två av villorna som rivs inte ska ha karaktärsbärande detaljer. Hen anser att det är fel att inte anpassa planerade bostäder efter kulturmiljön i området och vill ha en utförligare förklaring av detta.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt i närområdet, och bör bedömas i relation till dessa. Kontoret bedömer att förslaget är i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären villastad samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Kontoret tillgodoser behovet av en samordnad antikvarisk analys för området genom samordna reglerande planbestämmelser för att skapa en välanpassad ny årsring för området. Den antikvarisk analys som tas fram i varje enskilt projekt är vägledande i utformning av ny bebyggelse. Stadsmuseet har konsulterats i detaljplanens inledande skede i

enlighet med stadens rutiner för undersökning om betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret menar att den föreslagna bebyggelsen har placerats och utformas med hänsyn till kulturvärdena på platsen, med hänsyn till lokal tradition och med hänsyn till stads- och landskapsbild. Den grönskande gårdsmiljön, byggnadsmaterial och byggnadernas skala har tagits fram för att anpassas till områdets karaktär.

Till granskning ska planhandlingarna kompletteras så att planförslaget tydligare kan förstås i förhållande till den pågående stadsutveckling som utreds vid Johan Skyttes väg.

Trafik

Motortrafik

Stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö noterar att parkeringstätheten är något högre än stadens riktlinjer och att det finns en oro bland boende för ökad gatuparkering. Förvaltningen har tidigare framfört behovet av parkeringsavgifter för att förbättra cirkulationen på parkeringsplatserna i Älvsjö centrum.

Stadsdelsnämnden meddelar att trafikkontoret i samband med förtätningen utmed Johan Skyttes väg har påtalat behovet av en upprustning och modernisering av gatan. Nämnden anser att en upprustning av gatan är positiv, och att trottoarerna behöver breddas, då de är förhållandevis smala med många gående mot centrum.

En privatperson påpekar att planbeskrivningen inte redogör för framtida trafikprognoser som inkluderar planeringen av hela området. Två privatpersoner poängterar att det i dagsläget är svårt att hitta gatuparkering i området och att det därför är extra viktigt att det finns tillräckligt med platser i garaget. En privatperson undrar hur planen säkerställer att gatan inte blir en genomfartsgata.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret kommer inför granskning att se över gårdsmiljön i relation till parkeringsgaraget för att skapa förutsättningar för en grönskande gårdsmiljö. Parkeringstätheten för planen kommer därmed att ses över. En detaljplan kan inte reglera avgifts- eller driftsfrågor för gatuparkering. Stadsbyggnadskontoret gör i samråd med trafikkontoret bedömningen att planförslaget inte kommer medföra någon större trafikökning i området.

En stadsgata av lokal karaktär ska enligt översiktsplanen ha förutsättningar för en stadstrafik där gående och cyklister samsas med biltrafik på ett säkert sätt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bredare gångbanor, hastighetsbegränsande åtgärder, ny belysning samt gatuträd kan vara lämpliga åtgärder i området och avser att fortsätta den dialog om åtgärder och finansieringsmöjligheter som inletts med berörda förvaltningar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) meddelar att de har granskat ärendet och de tillgängliga underlagen, och att deras synpunkter från första samrådet fortfarande gäller.

SVOA uppmärksammar att planområdet redan har servisanslutning för spill- och vatten för befintliga byggnader som möjligen kan användas även i framtiden. SVOA menar att en ny servisanmälan behöver lämnas in på grund av förändrade flöden och påtalar även att förbindelsepunkter behöver justeras efter ny fastighetsgräns. SVOA påpekar att separata ledningssystem för spill- och dagvatten ska byggas inom kvartersmark.

SVOA poängterar att det finns dubbla nät för avloppsvatten samt vattenledningar på Johan Skyttes väg. SVOA uppmärksammar att det lägsta vattentrycket i förbindelsepunkt för dricksvattenledningar motsvarar nivån +50 m, vilket kan kräva intern tryckstegring för tappställen över +35 m. SVOA meddelar att kostnaden för tryckstegring ej bekostas av dem.

SVOA uppmärksammar att avledning av spillvatten med självfall ej tillåts för våningsplan belägna under omgivande marknivå. Därför kommer våningar under marknivå behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA.

SVOA påpekar att underjordiska garage i första hand bör projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och oljeavskiljare, innan vattnet leds vidare till spillvattennätet. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggherren, enligt SVOA.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och tar med sig frågorna i fortsatt planarbete.

Dagvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) noterar att ett ledningsnät för dagvatten finns på Johan Skyttes väg och att det inom planområdet finns en urkopplad dagvattenbrunn och ledning. SVOA påpekar även att dagvattenledningar från planområdet byggs och ansluts till servisavsättningar som utförs av SVOA. SVOA understryker att ett antal punkter behöver läggas till och/eller förtydligas i planhandlingarna: en del av planområdet avleds mot Södra Henriksdal som har sitt utlopp i Strömmen. Strömmen bör därför nämnas som en recipient. Det lokala åtgärdsprogrammet för Magelungen och Mälaren-Fiskarfjärden bör beskrivas i utredningen. Information kring grundvattenanalyser samt befarad förekomst av förorenad mark saknas och bör läggas till. Även marknivåer bör framgå. Befintlig avvattning bör kompletteras med ledningsnät. Förtydliga om det finns behov att ta hänsyn till framtida utbyggnadsplaner uppströms eller nedströms planområdet. Valet av flöden enligt P110 bör förtydligas. I texten står det att flöden kommer beräknas för fem- och 20-årsregn men i tabellerna är det 30-årsregn som redovisas. För befintlig situation har en mer övergripande markanvändning i form av villaområde valts medan det för framtida situation istället delats upp i specifika ytor som tak och gårdsyta. En förklaring till varför markanvändningen har delats upp på olika sätt för befintlig och framtida situation bör göras.

Miljönämnden påpekar att den aktuella dagvattenutredningen saknar hänvisning till genomförd miljöteknisk markundersökning, vilket är viktigt för att utforma dagvattenlösningar. MHN anser att dagvattenutredningen bör uppdateras med information från både genomförda och planerade markundersökningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från SVOA och uppdaterar planhandlingarna inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret uppdaterar dagvattenutredningen i enlighet med synpunkten från Miljönämnden.

El/Tele

Ellevio informerar att det på grund av en ökning av bostäder inom detaljplanen kan bli aktuellt med nätförstärkning. Ellevio uppmärksammar att befintliga ledningsnät och kabelskåp måste beaktas vid markarbeten. Ellevio förväntar sig att bli involverade i framtida ledningssamordning och önskar fortsatt dialog avseende planens elförsörjning inklusive eventuella planer för fordonsladdning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar upplysningarna och vidarebefordrar informationen till byggaktör.

Energiförsörjning

Stockholm exergi meddelar att de kan erbjuda fjärrvärme.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret vidarebefordrar informationen till byggaktören.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) önskar att planbeskrivningen uppdateras med information om avfallsfraktioner och fettavskiljare.

SVOA betonar vikten av att planera för god framkomlighet och angöring för hämtfordon, vilket kräver tillräcklig vägbredd. De poängterar att en viss typ av verksamhet kräver ett specifikt utrymme för angöring och för att upprätthålla en god arbetsmiljö. Angöringsplatser för tömning av fettavskiljare behöver planeras tidigt under planarbetet enligt SVOA.

Två privatpersoner anser att upphämtningen av sopor kommer att stoppa upp trafiken i området. En privatperson är även orolig för lukt från sopor och att råttor ska etableras i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret uppdaterar planhandlingarna utifrån SVOA:s önskemål. Stadsbyggnadskontoret ska inför granskning undersöka vilken eller vilka typer av verksamheter som är lämpliga i lokalerna utifrån de angöringsmöjligheter som finns.

Byggaktörens arkitekter är informerade om gällande och kommande riktlinjer för avfallshantering från Stockholm Vatten och Avfall.

Stadsbyggnadskontoret gör i samråd med trafikkontoret bedömningen att planförslaget inte kommer medföra någon större trafikökning i området.

Enligt riktlinjer för avfallshantering ska till exempel avfallsutrymmet utformas så att det är möjligt att hålla det rent och skadedjursfritt.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvär, SSBF, poängterar behovet av att förtydliga eller ta bort oklarheter kring räddningsinsatser enligt Boverkets byggregler (BBR) i planbeskrivningen. SSBF ser att det finns alternativa tillfartsvägar vid översvämningar som tillgodoser byggnadernas tillgänglighet. SSBF är positiva till att det planeras för Tr2-trapphus för flerbostadshusen, då det rekommenderas att

undvika användning av räddningstjänstens stegutrustning som alternativ utrymningsväg.

SSBF poängterar att detaljplanen behöver möjliggöra för brandgasventilation från det underjordiska garaget.

SSBF uppmanar till avstämning med SVOA för att kontrollera att det finns tillräckligt med brandposter för planområdet.

SSBF bedömer att riskerna med transporter av farligt gods inte behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet. SSBF meddelar att de inte är medvetna om några andra risker som skulle påverka planområdet i en omfattning som kräver ytterligare utredning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Storstockholms brandförsvars upplysningar och justerar planhandlingarna samt vidarebefordrar informationen till byggaktör.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen påpekar att kommunen inte har uppdaterat bullerutredningen trots att en ny fastighet har tillförts planområdet. Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen fortfarande behöver inkludera beräkning av bullernivåer för framtida trafikflöden med prognosår 2040 och att den nya fastigheten ska inkluderas i bullerutredningen.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver ge exempel på planlösningar som uppfyller riktvärdena, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, i planbeskrivningen. Kommunen måste också peka ut den ljuddämpade sidan som ska klara 55 dBA för bostäderna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att bullerutredningen behöver uppdateras med beräkningar för framtida trafikflöden och där fastigheten Landsknekten 23 bör ingå.

Miljönämnden anser att den aktuella bullerutredningen redovisar ljudnivåer som uppfyller kraven i trafikbullerförordningen. Dock understryker nämnden att stadens egen vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande bör ha högre ambitionsnivå än trafikbullerförordningen. Nämnden ifrågasätter placeringen av små lägenheter i bullerutsatta områden endast för att uppfylla bullerkraven och förespråkar istället lägenheter med tillgång till en ljuddämpad sida för att främja en god boendemiljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ska inför granskning förtydliga planhandlingarna avseende buller.

Risk

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att den planerade utvecklingen inom Landsknekten kommer att leda om vattenflödet till Johan Skyttes väg, vilket kan öka vattendjupen på Segervägen. Kommunen behöver enligt länsstyrelsen bedöma om de ökade vattendjupen riskerar att påverka planerad bebyggelse i intilliggande kvarter och vidta åtgärder för att undvika översvämningsrisk.

Länsstyrelsen påpekar även att kommunen bör se över entréerna mot Segervägen och vid behov säkerställa att lokalerna inte drabbas negativt vid ett skyfall.

En privatperson ifrågasätter om de förslagna översvämningsytorna är tillräckligt stora.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Länsstyrelsens synpunkter angående översvämningsrisk i området och kommer att studera frågan i fortsatt planarbete där höjdsättning inkluderas. Enligt dagvattenutredningen är de förslagna översvämningsytorna tillräckligt stora för att hantera skyfall inom fastigheten.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen anser att kommunens bedömning av risken för ras och skred alltid bör framgå i planbeskrivningen. Bedömningen bör enligt Länsstyrelsen motiveras med hänsyn till platsens förutsättningar och den markanvändning som planeras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslog i samrådet 2021 att risken för vibrationer bör studeras eftersom marken inom planområdet består av lera. Nämnden anser att planhandlingarna bör uppdateras med en bedömning av denna risk inför granskning. Om det behövs bör plankartan kompletteras med en bestämmelse för att säkerställa att byggnaderna grundläggs och konstrueras på ett sätt som förhindrar spridning av markvibrationer till byggnaderna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Länsstyrelsens synpunkt och kommer att uppdatera planhandlingarna inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret noterar Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter och uppdaterar planhandlingarna för att förhindra spridning av markvibrationer till byggnaderna.

Förorenad mark

Länsstyrelsen uppmärksammar att tidigare föroreningar från en bensinstation inom planområdet utgör en potentiell hälsorisk. *Länsstyrelsen* bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver undersöka hela området och grundvattnet, visa att markanvändningen är lämplig, samt redogöra för åtgärds mål, göra en riskbedömning och säkerställa nödvändiga avhjälpande åtgärder. *Länsstyrelsen* poängterar att villkorsbestämmelsen på plankartan som anger att startbesked inte får ges förrän marken har sanerats, inte kan användas förrän kommunen har visat att markföroreningen går att avhjälpa. Det behövs därför tydliga åtgärds mål för att villkorsbestämmelsen ska kunna genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden upplyser att om det upptäcks en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska enligt 10 kap. 11 § miljöbalken fastighetsägaren eller brukaren av fastigheten genast underrätta miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet. Det krävs också som huvudregel anmälan till miljöförvaltningen enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd innan man vidtar en åtgärd för att avhjälpa en föroreningsskada. Miljö- och hälsoskyddsnämnden meddelar att de i egenskap av tillsynsmyndighet över förorenad mark, kommer hantera frågan om påträffad förorening i ett separat tillsynsärende.

En privatperson ifrågasätter varför markprover inte tas förrän i granskningsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar *Länsstyrelsens* synpunkter om föroreningar i grundvattnet och tar fram en fördjupad markundersökning i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret noterar *Länsstyrelsens* och Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter. Markprover har tagits i samrådsskede ett och presenteras i Markteknisk undersökningsrapport. Resultatet från den kan indikera att ytterligare undersökningar behöver göras i kommande skede.

Kontoret vidarebefordrar informationen om påträffande av föroreningar till byggaktören.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planhandlingarna bör innehålla en tydlig redovisning av hur planen bidrar till stadens

klimatmål och föreslår att en planbestämmelse om solenergiövervägs för framtida möjligheter. De betonar även vikten av att minimera skuggning på tak genom lämplig placering av ventilationshuvor. Vidare föreslår de konkreta åtgärder för att minska klimatpåverkan vid rivning av befintlig bebyggelse genom återbruk och materialåtervinning, vilket bör inkluderas i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Miljö- och hälsönämndens synpunkt angående klimatrelaterade åtgärder och kommer att uppdatera planhandlingarna inför granskning. Stadsbyggnadskontoret tar med frågan om möjliggörande av solceller inför granskning.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar Länsstyrelsens synpunkt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljökvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen påpekar att dagvattenutredningen saknar analys av flera förorenande ämnen som zink, kvicksilver, PAH-M, PCB, PFOS och PBDE. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver visa hur dessa ämnen påverkar recipienterna och anpassa reningsanläggningarna för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten angående miljökvalitetsnormer för vatten och kommer att uppdatera planhandlingarna efter genomförd fördjupad markundersökning.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Fastighetsägareföreningen i Älvsjö uttrycker en oro över den potentiella ökade trafikmängd som tillkommer och skapar en otrygghet för till exempel barn. En privatperson poängterar att trottoaren används av skolbarn och därmed behöver vara anpassad för att de ska kunna använda den på ett säkert sätt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret gör i samråd med trafikkontoret bedömningen att planförslaget inte kommer medföra någon större trafikökning i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bredare gångbanor, hastighetsbegränsande åtgärder, ny belysning samt gatuträd kan vara lämpliga åtgärder i området och avser att fortsätta den dialog om åtgärder och finansieringsmöjligheter som inletts med berörda förvaltningar.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

En privatperson anser att solstudien inte visar verkligheten. En privatperson anser att grönska ska sparas på tomten och att solstudier bör visa hur förutsättningarna förändras för uppvuxna träd och buskar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att solstudien visar verkligheten utifrån planförslaget och att solstudien visar hur förutsättningarna förändras för vegetation likväl som för byggnader.

Övriga frågor

Två privatpersoner undrar hur detaljplanen säkerställer att centrumändamål kommer ske enligt lämpliga villkor vid eventuell omvandling av garage. En privatperson önskar att stadsbyggnadskontoret ska arbeta mer med att utforma och prissätta lokaler utifrån de sociala aspekterna. Hen ger exempel på verksamheter som hen anser saknas i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ska inför granskning undersöka vilken eller vilka typer av verksamheter som är lämpliga i lokalerna utifrån de angöringsmöjligheter som finns.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Trafikförvaltningen
- Trafikkontoret
- Swedavia
- MSB
- Luftfartsverket

Sammanvägt ställningstagande

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

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

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

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

Ett genomförande av förslaget innebär ofrånkomligen en förändring av platsen. Stadsbyggnadskontoret anser att denna utveckling är positiv, särskilt då den planeras i ett mycket service- och kollektivtrafiknära läge och att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål om en hållbar och klimatsmart stad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Stenqvist
Enhetschef

Ella Rydmark
Stadsplanerare