

Handläggare
Annika Lindgren
Telefon +46 (0)8-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria, ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22 i stadsdelen Älvsjö (20-30 bostäder i flerbostadshus)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Pia Ölvebro

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva ny bebyggelse i form av ett flerfamiljshus med ca 20-30 bostadsrättslägenheter och lokaler i bottenvåning på två villafastigheter i stadsdelen Älvsjö.

Fastigheterna ligger på Johan Skyttes väg, i mötet mellan villabebyggelsen i Älvsjö och Långbro och de snabbt expanderande området runt Älvsjö centrum. Planområdets läge innebär att det i planarbetet kommer att läggas stor vikt vid att hitta stadsbyggnadsgrepp som skapar ett balanserat möte mellan områdets olika stads- och boendemiljöer.

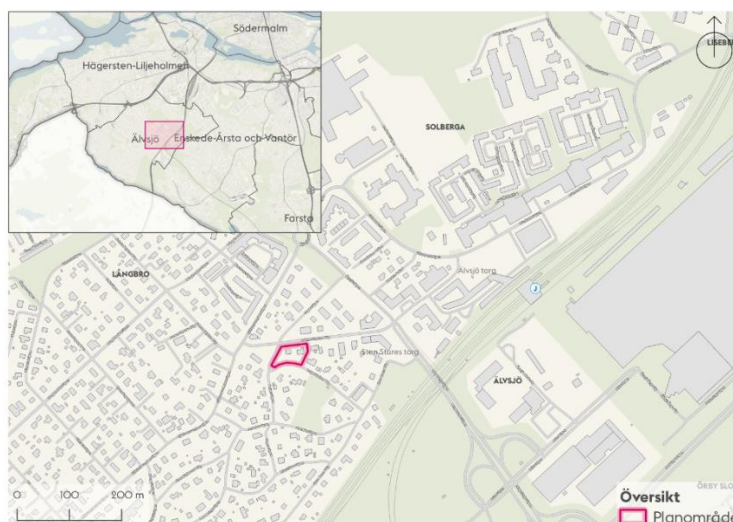
Ett av detaljplanens syften är att den nya bebyggelsen ska bidra till att utveckla den aktuella delen av Johan Skyttes väg till en attraktiv och innehållsrik stadsmiljö. En byggnadskropp som följer Johan Skyttes väg och Segervägen, entréer mot gata och lokaler i bottenvåning är grepp som kommer att studeras i kommande planarbete. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till områdets kulturvärden och andra befintliga kvaliteter så som inslag av grönska med häckar och uppvuxna träd.

Översiktsplanen pekar ut Johan Skyttes väg ut som en gata som successivt bör utvecklas med ny, blandad bebyggelse. Intill det

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

aktuella planområdet prövas nu ny detaljplan i ytterligare två projekt; Jutesprånget 7, 8 och 9 samt Hillebarden 3 och 19. Stadsbyggnadskontoret avser studera dessa tre projekt som en helhet inom ramen för kontorets områdesplanering. Områdesplaneringen kommer även att innefatta studier av funktioner och utformning av själva gatan.

En informationskväll om stadsutveckling och de tre pågående projekten utmed Johan Skyttes väg planeras att genomföras våren 2019. Syftet är att berörda ska få tidig information om vad som händer i området. Närboende och företag verksamma i området kommer att bjudas in.



Karta, planområdets läge och avgränsning

Under planarbetet kommer avvägningar mellan olika intressen att behöva göras. Områden där konflikter kan förväntas är kulturmiljö, grönstruktur, trafik och parkering samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och utsikt. Detaljplanen innebär ny fastighetsbildning samt att två befintliga villor rivs. Rivningslov krävs för rivning av befintliga byggnader enligt gällande detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret förslår att planarbete kan påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva omfattning, placering och utformning av ny bebyggelse i form av ett flerfamiljshus med ca 20-30 bostadsrättslägenheter och inslag av lokaler i bottenvåning.

Syftet är också att den nya bebyggelsen ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes väg (del av) och till en attraktiv och innehållsrik stadsmiljö.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till områdets kulturvärden och andra befintliga kvaliteter så som omfattande inslag av grönska och närhet till kollektivtrafik. Ny bebyggelse ska också vara ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott och bidra till ett balanserat möte mellan villabebyggelsen i Älvsjö och Långbro och Älvsjö centrum.

Parkering ska ske i garage under mark på egen fastighet alternativt lösas genom parkeringsköp eller dylikt.

Bakgrund

Älvsjö villastad är ett av de områden som i början av 1900-talet växte fram utmed stambanan. De nya husen byggdes ofta utifrån typritningar och just här var det inte ovanligt med lite större hus avsedda för flera familjer. Runt om i området uppfördes också byggnader för verksamheter. Området kring stationen utvecklades efter hand och under 1980-, 1990- och 2000-talen växte flera områden med bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus fram.

För tillfället planeras och byggs det för 1000-1500 bostäder i området kring Älvsjö centrum. Beslut om spårväg syd och en ny tunnelbanelinje har fattats och visioner finns om ett stort antal nya bostäder mm i området kring Stockholmsmässan.

Plandata

Läge och markägförhållande

Planområdet ligger i stadsdelen Älvsjö i Älvsjö stadsdelsnämndsområde. Planområdet omfattar ca 2000 kvm och ligger längs den del av Johan Skyttes väg som förbinder villabebyggelsen i Älvsjö villastad och Långbro med Älvsjö centrum.

Landsknekten 4 och 22 gränsar till varandra och är idag bebyggda med varsin villa/varsitt småhus. Tomtmark består till stor del av trädgård med gräsytor, buskar och uppvuxna träd.



De två fastigheterna mot Johan Skyttes väg. Bild, Stadsmuseet



De två fastigheterna mot Lagerbielkes väg. Bild, Stadsmuseet.

Från planområdet är det ca 300 meter till Älvsjö centrum med bland annat butiker, vårdcentral, bibliotek, pendeltågsstation och bussterminal. Standardparken ligger ca 100 meter från planområdet, till Solbergaskogen är det ca 600 meter och till Älvsjöskogen ca en kilometer.

Gällande detaljplan

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

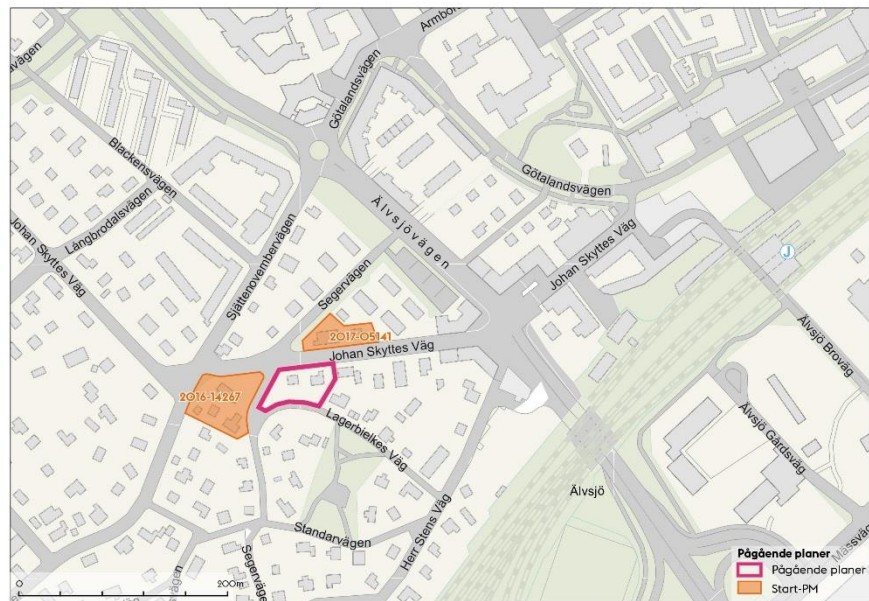


Planmosaik

Pågående utveckling i området

Området kring Älvsjö centrum kompletteras för närvarande med ca 1000-1500 bostäder och tillhörande service genom ett flertal detaljplaner i projekten Älvsjö centrum, Kabelverket och Sandaletten. En fortsatt utveckling väntas, framförallt med anledning av besluten kring ny spårväg mellan Älvsjö och Flemingsberg och ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö-Fridhemsplan. Utöver detta finns visioner om ett stort antal nya bostäder mm i området kring Stockholmsmässan.

Detaljplanen för Landsknekten 4 och 22 är ett av tre pågående planprojekt i korsningen Johan Skyttes väg och Segervägen. I oktober 2017 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplanearbete kunde startas i projekten Jutesprånget 7, 8 och 9 samt Hillebarden 3 och 19. Stadsbyggnadskontoret avser att studera de tre projekten som en helhet och inom ramen för kontorets kontinuerliga områdesplanering.



Karta, pågående planer i närområdet. Detaljplanen 2016-14267 Jutesprånget 7, 8 och 9 är beläget vid korsningen Johan Skyttes väg samt Sjötorpsvägen och detaljplanen 2017-05141 Hillebarden 3 och 19 är beläget norr om Johan Skyttes väg.

En informationskväll kring stadsutveckling och de tre pågående projekten utmed Johan Skyttes väg planeras våren 2019.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplanen och Vision 2040

Enligt översiktsplanens övergripande stadsbyggnadsmål ska de detaljplaner som staden tar fram på olika sätt bidra till en växande, sammanhängande, klimatsmart och tålig stad med god offentlig miljö. I översiktsplanen är Johan Skyttes väg utpekad som en gata som successivt bör utvecklas med ny blandad stadsbebyggelse.

Riksintressen

Projektet bedöms inte ha någon direkt inverkan på något riksintresse.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes väg som utgör gränsland mellan villabebyggelsen i Älvsjö och Långbro och det mer storskaliga och expanderande området runt Älvsjö centrum.

I delen mellan Johan Skyttes plan och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, mindre flerfamiljshus och verksamheter som

restauranger, låssmed och bageri. Variationerna i innehåll och skala ger ett intryck av en aktiv men också lite ”stökig” gata.

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

Många av områdets fastigheter har stora trädgårdar med buskar och uppvuxna träd vilket tillsammans med några trädkantade gator ger en grön och lummig karaktär.

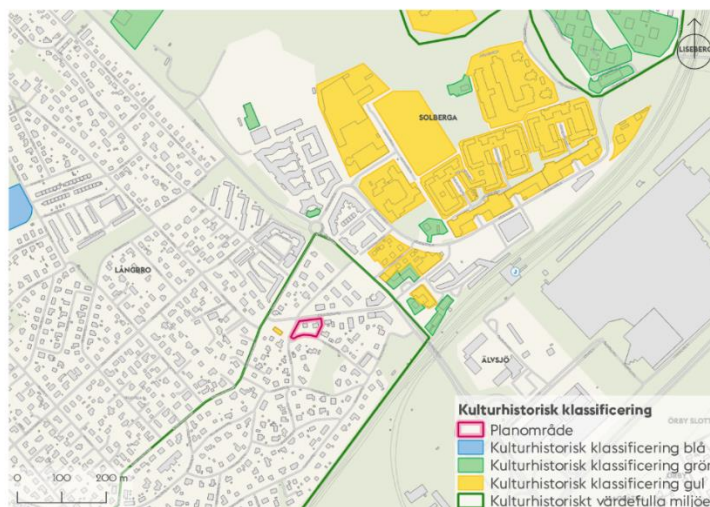
Norr om Älvsjövägen kompletteras nu en relativt låg bostads- och centrumbebyggelse från tidigt 1980-tal med nya bostadskvarter på 5-7 våningar, lokaler längs gatorna och ett nytt centrum för service och kollektivtrafik.



Älvsjö torg med resecentrum. Bild Lennart Johansson, stadsbyggnadskontoret.

Kulturmiljö

Stadsmuseet har pekat ut Älvsjö villastad som en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. De byggnader som finns på de två fastigheterna har inte klassificerats av museet.



Karta, kulturhistorisk klassificering (kulturförvaltningen/stadsmuseet)

Älvsjö villastad byggdes ut kring förra sekelskiftet. Gatunät och kvarter anpassats efter den kuperade terrängen och både hus och tomter tilläts vara förhållandevis stora. De stora och nu uppvuxna trädgårdarna, planterade trädrader, inslag av förgårdsmark och det slingrande gatunätet ger tillsammans en tydlig grön karaktär.



Gatuvy. Sjötenovembervägen

I kommande planarbete behöver en kulturmiljöutredning med konsekvensbeskrivning göras.

Trafik och kollektivtrafik

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

Trafiken på Johan Skyttes väg, Segevägen och Lagerbielkes väg är av lokal karaktär. Den närbelägna Älvsjövägen binder samman Huddingevägen/Magelungsvägen och E4/E20 och har höga trafikflöden. Ca 200 meter från planområdet finns en

infartsparkering, i övrigt sker parkering avgiftsfritt längs gata och inom egen fastighet.

I detaljplanearbetet kommer Johan Skyttes väg i delen mellan Älvsjövägen och Johan Skyttes plan att studeras. Studier kommer att bland annat att titta på gatans funktioner och utformning.

Stationen i Älvsjö centrum trafikeras av pendeltåg samt av buss till bland annat Fruängen, Skärholmen, Telefonplan, Gullmarsplan och Skarpnäck.

Service, arbetsplatser, idrott och kultur

Kommersiell och offentlig service är i huvudsak lokaliserad till Älvsjö centrum. Antalet arbetsplatser i stadsdelen är förhållandevis lågt.

Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan och Johan Skyttes skola ligger alla inom 1 km från planområdet. Närmaste förskola ligger ca 400 meter bort och inom 6-700 meters radie finns ytterligare nio förskolor.

För idrott och lek finns bland annat Älvsjö IP, Kämpetorpshallen (under uppförande) och Älvsjöskogen. Tillgången till kulturell verksamhet är låg.

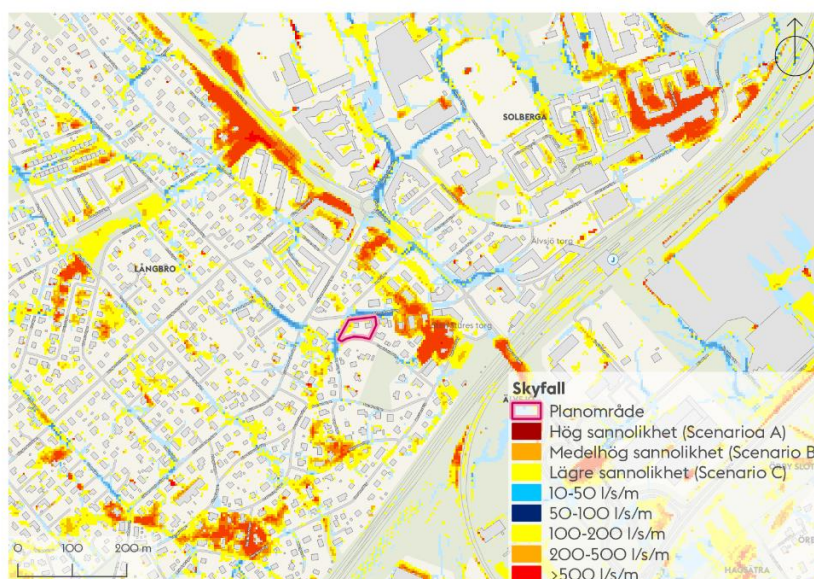
Natur, park och vatten

I Älvsjös villaområden består en stor del av markytan av vegetation. Mindre platsbildningar och parker bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska både ekologiska spridningszoner och skapar rekreativa värden. Planområdet ligger mellan Älvsjöskogen, som är ett kärnområde, och Solbergaskogen, som utgör livsmiljö för skyddsvärda arter. De två skogsområdena har även stora rekreativa värden.

Planområdet ingår i Mälarens tillrinningsområde. Då Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv innebär detta att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Dagvatten ska tas omhand inom fastigheten.

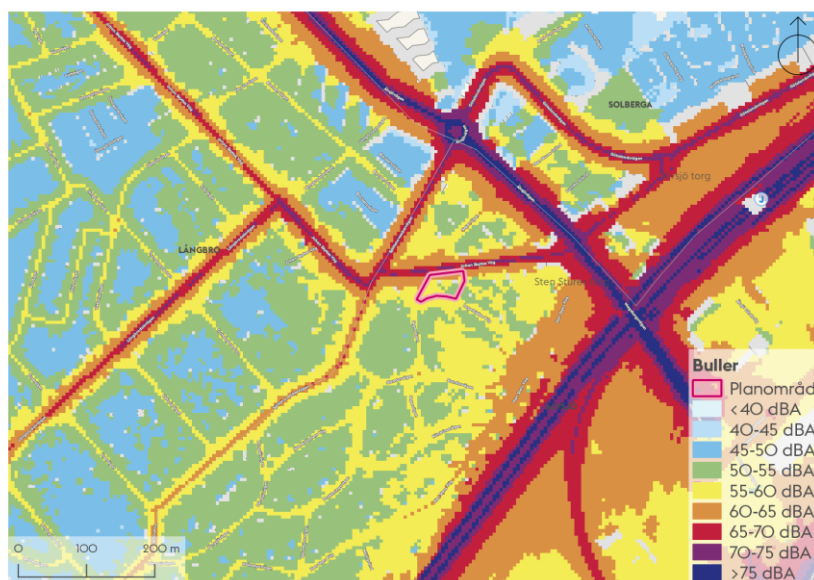
Störningar och risker

Enligt Stockholms stads översvämningskartor kan planområdet drabbas av översvämnning vid stora regn. I kommande planarbete behöver lågpunkter, avrinningsvägar, markens beskaffenhet samt lämpliga metoder för hantering av dagvatten utredas.



Karta, risk för översvämning vid skyfall

Bullerstörningar inom planområdet kommer i första hand från trafik på Johan Skyttes väg. Andra bullerkällor är trafiken på Älvsjövägen samt tågtrafik på Västra stambanan. I kommande planarbete behöver bullerstörningar utredas. Ny bebyggelse ska anpassas så att god boendemiljö uppnås, till exempel genom att placera minst hälften av en bostadsrummen mot gård/tyst sida.



Karta, bullernivåer

Markens beskaffenhet

I kvarteret Jutesprånget finns en nedlagd drivmedelsstation. Marken inom planområdet kan eventuellt vara förorenad och en utredning ang detta behöver göras.

Planområdet utgörs av lermark och risk finns för vibrationer från passerande trafik. Ny bebyggelse ska grundläggas och konstrueras på ett sådant sätt att vibrationer underskrider riktvärdet.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv
Stadens trygghetsundersökningar visar på att den upplevda tryggheten varierar i mellan de olika stadsdelarna i Älvsjö.

Jämfört med övriga staden är andelen barn högre och andelen unga (20-34) betydligt högre. I och med de bostäder som nu byggs i området kring Älvsjö centrum förväntas andelen unga i stadsdelen öka ytterligare.

Stadsmiljöer med en blandning av bostäder, verksamheter, butiker och andra målpunkter upplevs ofta som trygga och attraktiva. En ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22 ska möjliggöra denna utveckling av Johan Skyttes väg. Hur projektet kan bidra till ökad trygghet, ökad jämställdhet och en bra miljö för barn kommer att studeras vidare under planprocessen.

Planförslaget

Förslag till ny detaljplan ska pröva om och hur planområdet kan planläggas för ny bebyggelse för 20-30 bostäder och med inslag av lokaler för verksamheter.

Utgångspunkter för kommande planarbete är:

Stadsbild

Ett av detaljplanens syften är att den nya bebyggelsen ska bidra till att utveckla den aktuella delen av Johan Skyttes väg till en attraktiv och innehållsrik stadsmiljö. En byggnadskropp som följer Johan Skyttes väg och Segervägen, entréer mot gata och lokaler i bottenvåningen är kommer att studeras i kommande planarbete.

Den nya bebyggelsen ska värna och lyfta fram områdets gröna kvalitéer. Förgårdsmark och välplanerade gårdsrum kan bidra till att bevara gröna värden i området. I samband med en översyn av själva gatan ska möjligheten till gatuträd undersökas. Parkering ska lösas i garage under mark.

Skala och arkitektur

Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och angränsande gaturum. Samtidigt behöver hänsyn tas till framtidsperspektivet i en stadsdel som förväntas växa med nya tillskott av bostäder och verksamheter.

Hantering av volymer, taklandskap och gestaltning blir centralt för att uppfylla syftet att nå ett balanserat möte mellan Älvsjös gamla villastadsdelar och den mer storskaliga stadsmiljön kring Älvsjö centrum.

Principer för gestaltning, byggnadshöjder, förhållningssätt mot gata mm ska studeras samordnat med de två detaljplanerna i kvarteren Jutesprånget och Hillebarden.

Utredningar

Följande frågor behöver utredas:

- Påverkan på kulturmiljön med bedömning om möjliga förändringar samt analys av konsekvenser av dessa förändringar
- Bedömning av befintliga byggnaders kulturhistoriska värde
- Översvämningsrisk och dagvattenhantering
- Parkering
- Avfallshantering
- Sol-/skuggförhållanden
- Omgivningsbuller
- Lämplig volym, bebyggelsestruktur och gestaltning
- Behov och finansiering av för upprustning av del av Johan Skyttes väg

Planförslagets konsekvenser

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen påverkar på olika sätt dem som bor och verkar i det aktuella området. Konsekvenser av ny bebyggelse är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser, inspråktagande av obebyggda ytor, försämrade ljusförhållanden och förändrad utsikt. I en växande stad kan denna typ av förändringar behöva accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås. Under planarbetet kommer en mängd avvägningar mellan olika intressen att behöva göras.

Planförslaget för Landsknekten 4 och 22 förväntas bidra till:

En växande stad

- Ca 20-30 bostäder med god boendemiljö och kollektivtrafiknära läge
- Ett mer aktivt och stadsmässigt gaturum

En sammanhållen och trygg stad

- Bättre orienterbarhet och ökad koppling mellan olika stadsdelar
- En starkare koppling mellan villaområdet och centrala Älvsjö
- En känsla av ökad trygghet

- En större blandning av boende- och bebyggelseformer
- Upprustning av del av Johan Skyttes väg med fokus på gående och cyklister
- Lägre tillåten hastighet

God offentlig miljö

- Ett mer aktivt gaturum som stärker det befintliga stråket mellan villaområdet och Älvsjö centrum
- Bättre orienterbarhet
- Upplevelse av en tryggare och mer sammanhållen miljö

En klimatsmart och tålig stad

- Nya gatuträd och/eller grön förgårdsmark
- Möjlighet för fler att bo kollektivtrafiknära
- En programmering av gatan som ger lägre hastigheter och lägre bullernivåer

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande då förslaget är förenligt med stadens översiktsplan.

En informationskväll om stadsutveckling och de tre pågående projekten utmed Johan Skyttes väg kommer att hållas i ett tidigt skede. Syftet är att berörda så tidigt som möjligt ska få insyn i vad som händer i området.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanenens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-pm, februari 2019
Samråd, september 2019
Granskning, februari 2020
Antagande, juni 2020

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Nya bostäder och gaturum som bidrar till attraktiva och levande stadsmiljöer i ett kollektivtrafikhärlä och expansivt område går i linje med stadens översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen är möjlig att prova för ny bostadsbebyggelse i form av ett flerfamiljshus för ca 20-30 bostäder och lokaler för verksamheter i bottenvåning.

I prövningen är den nya bebyggelsens möjlighet att bidra till en attraktiv, aktiv och mer stadslik gata en mycket central fråga. Andra frågor av vikt är bebyggelsens volym och gestaltning samt hur bevarande av kulturhistoriska värden som grönska och variation kan hanteras.

Ny detaljplan kan ge upphov till intressekonflikter. För Landsknekten 4 och 22 är det troligt att avvägningar kommer att behöva göras i frågor kring kulturmiljö, gröstruktur, trafik och parkering samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och utsikt.

En förutsättning för prövningen är att de ovan nämnda principfrågorna studeras inom kontorets områdesplanering samt tillsammans med detaljplanearbete för de två intilliggande projekten i kvarteren Jutesprånget och Hillebarden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas

SLUT