

Handläggare
Annika Lindgren
Telefon +46 (0)8-508 27 351**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria, nya bostäder. Hillebarden 3 och Hillebarden 19 i stadsdelen Älvsjö (20-30 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera Älvsjö med ca 20-30 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus. Stadsdelen är i gällande översiktsplan markerad som tyngdpunkt och syftet är också att bidra till översiktsplanens idé om att utveckla täta och innehållsrika stadsdelar i ytterstaden. Parallellt med denna detaljplan prövas även ny detaljplan för de närliggande fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9.

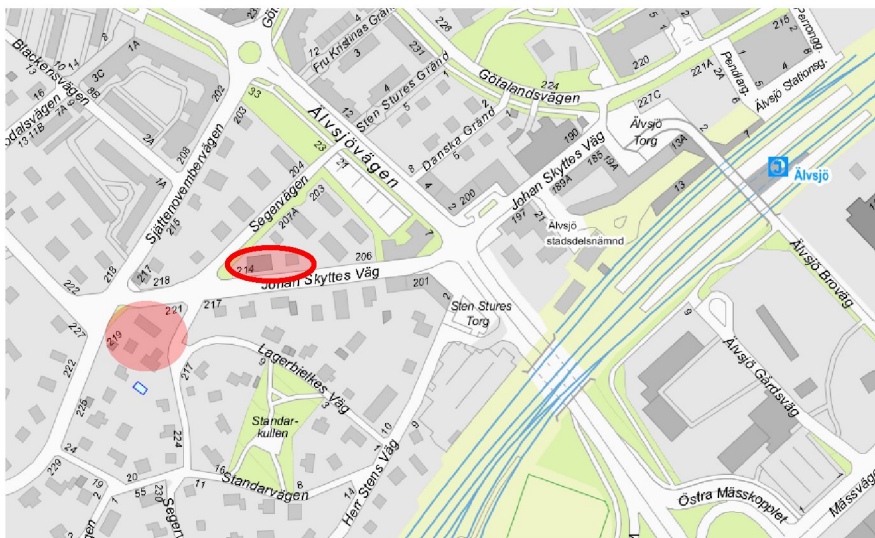


Bild: Ungefärligt planområde markerat med röd ring. Ett närliggande pågående projekt (Jutesprånget 7, 8 och 9) markerat med rödtonad yta.

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

Planområdet avgränsas till fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 som gränsar till varandra och ligger längs Johan Skyttes Väg. Fastigheterna är privatägda och bebyggda med en restaurangbyggnad respektive en villa med frisersalong i bottenvåning.

Planområdet ligger centralt i Älvsjö med ca 300 meter till centrum och pendeltågsstation. Den aktuella delen av Johan Skyttes väg präglas av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerbostadshus. Området är utpekad som kulturhistorik värdefull miljö. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva ny byggelse för ca 20-30 bostadsrättslägenheter och lokaler för verksamheter i bottenvåning. Syftet är också att den nya bebyggelsen ska bidra till ett väl avvägt möte mellan det snabbt expanderande delarna av Älvsjö och den gamla villastaden.

Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och bidra till att aktivera och definiera angränsande gaturum. Den ska stärka gatan som stadsrum och utgöra ett arkitektoniskt kvalitativt tillskott. Områdets befintliga kvalitéer så som inslag av grönska med häckar och uppvuxna träd ska tas tillvara. Det trädkantade stråk med en mindre platsbildning som ligger längs Segervägen ska samverka med förändring inom kvarteret Hillebarden.

Bakgrund

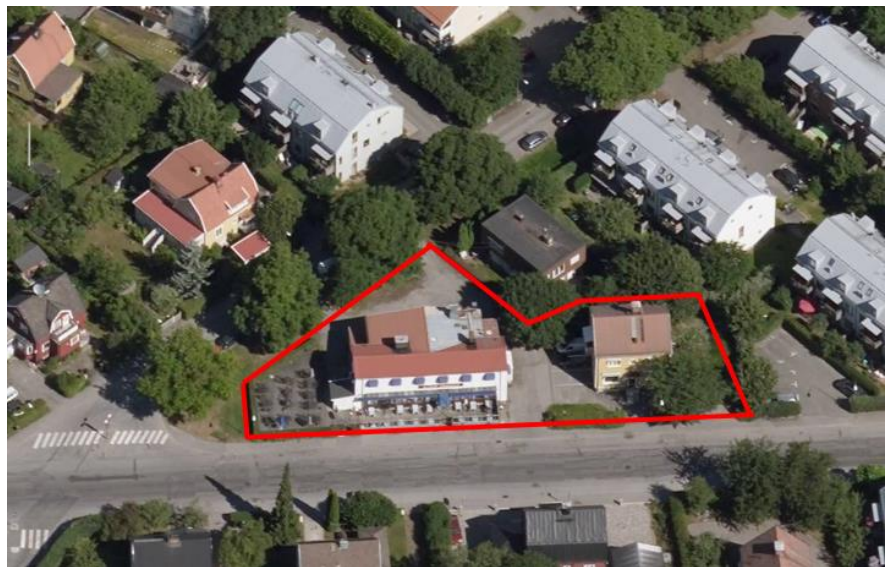
Markägoförhållanden

Hillebarden 3 ägs av Noodle Factory AB och Hillebarden 19 ägs av CSNC Fastigheter AB.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 och ligger i korsningen mellan Johan Skyttes Väg och Segervägen i stadsdelen Älvsjö. Planområdet är ca 1500 kvm och ligger längs den del av Johan skyttes väg som förbinder villabebyggelsen i Älvsjö villastad och Långbrodal med Älvsjö centrum.

Fastigheterna är bebyggda med en restaurangbyggnad respektive en villa med verksamhet i bottenvåning, båda byggnaderna har två våningar. På fastigheterna inryms även uteservering, yta för lastning/lossning och viss parkering. Uppvuxna träd och trädgårdsväxter finns men marken är till största del hårdgjord. Planområdet gränsar i nordväst mot stadens mark och en rad stora kastanjeträd som kantar Segervägen. Dess norra del gränsar mot fastigheterna Hillebarden 18 och 20, bebyggda med ett flerbostadshus respektive villa. I öst gränsar planområdet mot Johan Skyttes väg.



Ortofoto. Befintlig bebyggelse och ungefärligt planområde markerat med röd linje. Vit restaurangbyggnad, Hillebarden 3. Gul villa med lokal i bottenvåning, Hillebarden 19.

Avståndet till Älvsjö centrum är ca 300 meter. Här finns Älvsjö station som trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer samt bostäder, matbutik, caféer, apotek, vårdcentral och bibliotek. Standardparken ligger ca 150 meter från planområdet, till Solbergaskogen är det ca 600 meter och till Älvsjöskogen ca 1 km.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan är Älvsjö en utpekad tyngdpunkt, en stadsdel där förtätning, ökad stadsmässighet och ytterligare förstärkt kollektivtrafik föreslås. Översiktsplanen lyfter fram vikten av att utvecklingen ska ge boendemiljöer med god kvalitet med utgångspunkt i stadsdelarnas befintliga kvalitéer.

Översiktsplanen för Stockholm genomgår nu en uppdatering (utställning 30 juni till 3 september 2017). Det övergripande syftet är att komplettera delar av Älvsjö med bostäder förskolor, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande

stadsrum. I utställningshandlingarna är Johan Skyttes väg utpekad som en gata som succesivt bör utvecklas med en mer blandad stadsbebyggelse.

Detaljplan

Hillebarden 3 och Hillebarden 19 är planlagda för bostadsändamål med öppet byggnadssätt (Pl 130 från 1921 och Pl 270 från 1923).



Planmosaik. Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Ett närliggande pågående projekt (Jutesprånget 7, 8 och 9) markerat med rödtonad yta.

Sverigeförhandlingen

I mars 2017 blev det klart att Sverigeförhandlingens uppdrag bland annat innebär en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, samt en utbyggd Spårväg syd.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes väg som utgör gränsland mellan den gamla villastaden med uppvuxna trädgårdar och slingrande gator och Älvsjö centrum.

Mellan Johan Skyttes plan och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus. Det ger en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata. Bebyggelsen är i huvudsak mellan två och fyra våningar.

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



Fastigheterna Hillebarden 19 och Hillebarden 3 längs Johan Skyttes Väg

Kulturmiljövärden

Ingen av de två fastigheterna är klassade av stadsmuseet men ligger inom ett område utpekad som kulturhistoriskt värdefullt. De två byggnaderna uppfördes under 1920/1930-talen och inrymde redan från början butikslokaler i bottenvåning. Tillsammans med övrig bebyggelse längs de centrala delarna av Johan Skyttes väg utgjorde de till en övergång mellan den rena villabebyggelsen i söder och kvartersbebyggelsen som planerades kring det dåvarande centrumet i Älvsjö. Båda byggnaderna har kvar sin grundstruktur sedan de uppfördes men fasadmateriell och fönster har delvis ändrats.



Grön linje markerar området som stadsmuseet pekat ut som kulturhistoriskt värdefullt, rött kryss markerar planområdets ungefärliga läge.

Natur

Generellt för området är att uppvuxna trädgårdar, träd och häckar bidrar till en grön karaktär. Mindre platsbildningar och parker bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska både ekologiska spridningszoner och höga rekreativa värden.

Störningar och risker

Trafiken på Johan Skyttes Väg är av lokal karaktär, enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån vid mest utsatt fasad på 60-65 dBA. Den närbelägna Älvsjövägen har höga trafikflöden med ca 25000 fordonspassager per dygn. I kommande planarbete behöver bullerstörningar från trafiken utredas.

Enligt Stockholm stads översvämningskartor kan del av planområdet drabbas av översvämningar vid stora regn, i planarbetet behöver hänsyn tas till detta.

Tillgänglighet och parkering

Planområdet är plant och infart kan ske från gata. Parkering ska ske i underjordiskt garage inom fastigheten eller genom parkeringsköp.

Vatten

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 så långt det är möjligt omhändertas lokalt (LOD).

Planförslaget

Förslaget till ny detaljplan ska pröva om och hur det är möjligt med ny bebyggelse för 20-30 bostadslägenheter och lokaler i bottenvåning. Den nya bebyggelsen ska bidra till ett stärkt stadsrum och till att gatans funktion som sammanbindande stråk kan utvecklas och förstärkas.



Situationsplan, idé om placering av ny bebyggelse. Bild: Witte Arkitekter



Volymskiss, föreslagen bebyggelse. Vy från väst, mot korsningen Johan Skyttes väg och Segervägen samt Älvsjö centrum. Bild: Witte arkitekter.

Utformning och gestaltning

Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig bebyggelseskala och angränsande gaturum och bidra till att stärka gatan som stadsrum, till exempel genom en aktiv bottenvåning. Samtidigt behöver hänsyn tas till framtidsperspektivet i en stadsdel som förväntas växa med kraftiga tillskott av bostäder och verksamheter.

Områdets befintliga kvalitéer så som inslag av grönska med häckar och uppvuxna träd ska tas tillvara. Nya tillägg ska samverka med det trädkantade stråk med en mindre platsbildning som löper längs med Segervägen.

Utformning och gestaltning ska studeras vidare under planprocessen.

Studier och utredningar

Nedanstående frågor är identifierade som viktiga att utreda inom ramen för det kommande planarbetet:

- Kulturmiljöanalys med bedömningar av vilka förändringar som är möjliga inom området och vilka konsekvenser eventuella förändringar skulle få
- Antikvarisk bedömning av de två byggnaderna
- Lämplig struktur, typologi och byggnadshöjder
- Parkeringslösningar
- Avfallshantering
- Sol-/skuggförhållanden
- Översvämningsrisk och dagvattenhantering
- Omgivningsbuller
- Behov av upprustning av del av Johan Skyttes väg

Planförslagets konsekvenser

Stadsbild och kulturhistorisk värdefull miljö

Under planprocessen kommer byggnadens placering och förhållande till befintliga miljöer och strukturer att studeras.

Störningar och risker

Ny bebyggelse bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom planområdet.

Ny bebyggelse bedöms inte medverka till ökade trafikflöden. I kommande planarbete behöver hänsyn dock tas till befintliga trafikflöden och det buller som genereras från både Johan Skyttes Väg och Älvsjövägen.

Struktur och dagvattenlösningar ska säkerställa att riskerna för översvämnning minimeras.

Skolor och förskolor

Behovet av skolor och förskolor i området är för tillfället säkerställt och det förslagna tillskottet av bostäder bedöms inte förändra situationen.

Natur

Ny bebyggelse tar ingen naturmark i anspråk. I de äldre delarna av Älvsjö är grönska i form av stora träd och uppvuxna trädgårdar ett

starkt karaktärsdrag, den nya strukturen inom planområdet ska bidra till denna karaktär.

Påverkan på närboende

Boende i grannfastigheter kan komma att få förändrade ljus- och utsiktsförhållande om ny bebyggelse uppförs. Inom ramen för planarbetet kommer påverkan på närliggande fastigheter att studeras.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att en miljöbedömning behöver göras.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagande. Om inriktningen av arbetet planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Start-PM	19 oktober 2017
Samråd	2:a kvartalet 2018
Granskning	3:e kvartalet 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Nya bostäder och gaturum som bidrar till attraktiva och levande stadsmiljöer i ett kollektivtrafiknära och expansivt område går i linje både med gällande översiktsplan och med den uppdatering som väntas antas av kommunfullmäktige under 2018. Tillskott av bostäder innebär också ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT