

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Jutesprånget 9 i stadsdelen Älvsjö i Stockholm Dp 2016-14627

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Granskning	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	8
Besvärberättigade	8
Övriga	11
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	11
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	11
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	14

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål. 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.

Planförslaget skickades ut för granskning 2021-08-25 – 2021-09-21. Under granskningen inkom 17 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. De synpunkter som inkommit gäller miljökvalitetsnormer för vatten, buller, markföroreningar, översvämningsrisk, utformning av allmän plats, bebyggelsens skala och påverkan på kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontoret

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

De flesta sakägare och övriga boende som har invändningar mot förslaget önskar att bebyggelsen uteblir eller att antalet våningar sänks. Ett par sakägare, boende och föreningar är kritiska till förslagets inverkan på kulturmiljö, olägenheter för boende samt hur planprocessen bedrivits.

Inkomna synpunkter föranleder uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredningen, nya miljötekniska markprovtagningar för att utesluta risker från flyktiga ämnen samt förtydliganden i planbeskrivningen angående behov av fördröjningsvolym samt skyfallsåtgärder. Två nya översvämningsytor har tillkommit i plankartan och höjdsättningen av kvartersmark har anpassats för att förtydliga hur fördröjning och omledning av skyfallsflöden planeras lösas. Efter granskning har en systemhandling för allmän plats tagits fram. Till följd av detta har gränser för TORG respektive GATA samt en liten del av plangränsen justerats, för att underlätta för det framtida genomförandet. Angöring till byggnaden mot Sjättenovembervägen har möjliggjorts via den allmänna platsmarken. Ett fåtal redaktionella ändringar av utformningsbestämmelser har gjorts för att få till en mer enhetlig reglering med omkringliggande detaljplaner längs Johan Skyttes Väg.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till befintlig och planerad bebyggelse och kommer att bidra till att forma den stadsgata av lokal karaktär som eftersträvas i översiktsplanen. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt och bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för cirka 60 nya bostäder, två lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt en torgyta vid korsningen Sjättenovembervägen/Johan Skyttes Väg. Bostadsgården och torgytan ska utformas så att de bidrar till att hantera höga vattenflöden från skyfall.

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.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2021-08-25 – 2021-09-21. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten, buller och markföroreningar. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till den samlande hanteringen av översvämningens risken i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen har i sin beräkning av fördröjningsvolymen inte utgått från hela planområdet då man har bortsett från grönytan. En grönyta kan dock påverka flödet och behöver alltså inkluderas i beräkningen av fördröjningsvolymen. För att kunna exkludera grönytan från beräkningarna behöver kommunen tydligt visa att grönytan inte påverkar flödet.

Kommunen anger olika volymer i planbeskrivningen kring vad som är den totala fördröjningsvolymen: 31m³, 49 m³ och 54 m³. Kommunen behöver därför förtydliga vilken fördröjningsvolym som behöver anläggas. Kommunen behöver även så långt som möjligt säkerställa dagvattenåtgärderna i plankartan eller planbestämmelserna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullernivåerna för fasad mot Johan Skyttes väg är som högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Kommunen anger i planbeskrivningen att bostäderna behöver vara små eller genomgående. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller följs behöver kommunen reglera

bostadsutformningen på plankartan. Kommunen bör även förtydliga i planbeskrivningen att med små bostäder avses bostäder under 35 kvm i enlighet med trafikbullerförordningen.

Markföroreningar

Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet om ytterligare provtagningar och information om befintliga markföroreningar samt hur dessa ska hanteras kvarstår. Kommunen behöver visa att marken blir lämplig för sitt ändamål samt ange vilka avhjälpandeåtgärder som är nödvändiga. Vid behov behöver dessa åtgärder säkerställas på plankartan.

Översvämningsrisk (rådgivande)

I närområdet pågår flera detaljplanearbeten. Kommunen anger att det finns en risk att den totala exploateringen inom området kan leda till ökade vattenmängder för omkringliggande områden. Ökade vattenmängder till lågpunkten nedströms kan orsaka skador vid händelse av ett skyfall. Kommunen bör därför ta ett helhetsgrepp för samtlig planerad bebyggelse och anpassa skyfallshanteringen därefter.

Trafikverket

Inget att erinra.

Stockholm Exergi

Inget att erinra

Stockholm Vatten och Avfall (avfall)

Stockholm Vatten och Avfall vill uppmärksamma om att de riktlinjer kring kärllhantering som finns i "Projektera och bygg för god avfallshantering" ska följas.

Stockholm Vatten och Avfall (vatten)

Ser positivt på de justeringar som genomförts i framtagna dagvattenutredning (Bjerking, 2021). En dagvattenutredning för den allmänna platsmarken, planerade torgytan, saknas dock fortfarande som underlag i detta granskningsskede. Som nämnt under samråd löper det idag en bergbelagd tunnel genom fastigheten. Det är viktigt att SVOAs allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbete inom eller intill bergbelagda tunnlar ses över och används.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen noterar att lågfrekvent buller inte förefaller ha hanterats i planen enligt trafikförvaltningens tidigare samrådsyttrande. I närheten av planområdet ligger busshållplatsen

Skyttes plan som kommer att generera störande lågfrekvent buller. För lägenheterna närmast Sjättenovembervägen är det viktigt att de görs genomgående så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller kan innehållas i minst hälften av boningsrummen. Att lågfrekvent buller kan förekomma från busshållplatsen bör skrivas in i planbeskrivningen, så att informationen förs vidare till bygglovsfas.

Utbildningsförvaltningen

Behovet av elevplatser som uppstår i samband med planförslaget omhändertas i utbildningsförvaltningens nuvarande skolplanering. Det är dock viktigt att löpande följa upp utvecklingen av angränsade planförslag och hur dessa kan komma att påverka behovet av elevplatser i området. Utbildningsförvaltningen har inga övriga synpunkter på planförslaget.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms Brandförsvär (SSBF) lämnar inga ytterligare synpunkter än de som tidigare framförts.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

I den dagvattenutredning som tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet framgår att dagvattenhanteringen följer det tekniska avrinningsområdet, vilket innebär att dagvattnet leds i ledningar till dels Mälaren-Fiskarfjärden dels till Henriksdals reningsverk och sedan vidare till Strömmen. I planhandlingarna anges felaktigt att dagvatten leds till sjön Magelungen.

Valet av byggnadernas takmaterial i plåt bör enligt nämnden överensstämja med mål i stadens dagvattenstrategi. För att målet ska uppnås om en hållbar dagvattenhantering i staden ska utsläpp av miljöfarliga ämnen via dagvatten begränsas som förväntas alstra höga föroreningskoncentrationer. Byggnader med tak- och fasadplåt i koppar och zink samt dess legeringar bör därför undvikas.

Trafikkontoret

Planområde och användningsgränser

Den lilla remsan med prickmark på kvartersmark vid korsningen Segervägen/ Johan Skyttes väg förslås övergå till allmän platsmark (GATA), om den inte syftar till dagvattenhantering eller annat. Den riskerar att upplevas som allmän beroende på utformning.

Trafikkontoret bedömer att det finns en potential att utveckla Johan Skyttes väg i syfte att höja standarden för gående samt att skapa

större vistelsekvaliteter. Detta bör kunna göras inom befintlig sektion, dock kommer detta påverka i vilket utsträckning parkering och angöring kan ske längs sträckan.

Gator och trafik

Anpassningar i befintlig allmän platsmark behöver göras på samtliga gator kring de aktuella fastigheterna. Därtill föreslås en platsbildning i form av ett torg. Trafikkontoret utgår därför ifrån att en process kring framtagande av handlingar för anpassning och utformning av allmän platsmark initieras, där kontoret aktivt deltar för att säkerställa en lämplig utformning ur trafiksäkerhets-, drift- och underhållsperspektiv.

En förutsättning för planen är att all angöring, leveranser och tillgänglighet till entréer kan lösas från Segervägen, Johan Skyttes väg, invändigt inom fastigheten eller via garage. Planeringen av kvarteret behöver lösa tillgänglig angöring till huskropp 1 på annat sätt än från Sjättenovembervägen. Trafikkontoret kommer inte acceptera att fordon angör på torgytan mellan byggnaden och Sjättenovembervägen.

Trafikkontoret påpekar att Johan Skyttes väg har smala gångbanor för att utgöra ett viktigt gångstråk och anser en omfördelning av sektionen är möjlig. Detta förutsätter dock ett gemensamt projekt för de planer som nu är under framtagande längs med vägen, då en utveckling av vägen behöver hanteras som en helhet och inte inom ramen för varje enskild detaljplaneprocess.

Korsningen Johan Skyttes väg/Segervägen skulle förslagsvis kunna utformas med genomgående gångbana för att underlätta för och prioritera för gående i korsningen. Segervägens sektion och utformning bör ses över i det fortsatta planarbetet. Trafikkontoret ser en risk att Segervägen får en alltför smal gatusektion som omöjliggör en lämplig standard för gående. Förslagsvis tas en gemensam utformning för Segervägen fram som tillgodoser både detaljplanerna för Jutesprånget och Landsknektens anspråk och behov.

Planerade 116 parkeringsplatser för cykel bedöms som lågt, då det motsvarar färre än 2 platser per bostad. Enligt stadens riktlinjer för cykelparkeringstal i nyproduktion ska 2,5 - 4 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA för bostäder gälla. Det är av särskilt stor vikt att det tas höjd för cykelparkeringar i tillräcklig utsträckning när parkeringstalet för bil är lågt.

Enligt planhandlingen *Gröna parkeringstal* framgår det att det lägsspecifika parkeringstalet är 0,45. Trafikkontoret delar den

bedömningen. Vidare föreslås en reduktion av parkeringstalet till 0,38 som resultat av att ett ambitiöst mobilitetspaket tillhandhålls. Vissa av de mobilitetsåtgärder som utlovas behöver redovisas i samband med bygglovsskedet, bland annat avtal med bilpoolstjänst.

Trafikkontoret utgår ifrån att lokalernas eventuella behov av avfallshantering kommer lösas från Johan Skyttes väg och inte Segervägen. Även leveranser till lokalerna kommer att ske från Johan Skyttes väg. Detta föranleder med stor sannolikhet en förändrad reglering på vägen, vilket kontoret anser är en acceptabel konsekvens.

Teknisk försörjning

Utrymme för offentlig belysning måste tillses i detaljplanen. Befintlig belysning på Sjättenovembervägen och Segervägen påverkas. Detta måste projekteras inom ramen för projektet, på samma sätt som anpassningar i allmän platsmark beskrivet ovan.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet har fått rubricerat ärende på granskning och står fast vid sitt yttrande från samrådet. I samrådet angavs att Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att bebyggelsen måste sänkas till maximalt två till tre våningar samt samordnas bättre med kommande flerbostadstillägg.

Stadsutvecklingsenheten

Enhetens synpunkter från samrådet kvarstår. I samrådet framfördes bland annat att ett genomförande av föreslagen nybyggnation kommer att påtagligt påverka områdets kulturhistoriska värden, något som även Stadsmuseet lyft fram tidigare i planprocessen. Förslaget och dess utformning och volymer har inte i tillräcklig utsträckning tagit utgångspunkt i områdets egenskaper och struktur, som kännetecknas av bland annat glesare struktur. Grönytor som omger bebyggelsen är också karakteristiskt för villastaden kombinerat med indragna byggnader från gatan för att skapa förgårdsmark. Förslaget tar därmed inte hänsyn till stadsbilden eller dess kulturvärden enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL).

Älvsjö villastad är ett utpekad kulturhistoriskt värdefullt område med bedömningen att det är ett bra och förhållandevis välbevarat exempel på de villaförstäder som växte upp utmed stambanan i början av seklet. Fortsatta rivningar av villor i Älvsjö villastad följt av nybyggnationer av flerbostadshus utan anpassning till områdets karaktär kommer att påverka områdets kulturhistoriska värden negativt, vilket även Stadsmuseet framfört i tidigare remissvar.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Boende i närområdet nr 1 och 2

Sakägarna anser att deras synpunkter från planskedet inte har hörtsammats, med undantag från en mindre höjjustering av byggnaden.

Byggnadernas höjder förändrar karaktären på hela Älvsjö villastad. Den högsta byggnaden bör sänkas till tre våningar istället för fem.

Anser att översiktsplanen inte ger tillräckligt med stöd för denna typ av förtätning.

Genomfartstrafik och parkering bör inte anordnas på Segervägen eller Lagerbielkes väg då dessa är för smala. Garagenedfart från Segervägen är olämpligt och trafikfarligt – denna bör hellre anordnas från Johan Skyttes väg som är bredare. Parkeringstalet 0,35 är för lågt.

Anser att planområdet inte ligger i anslutning till Johan Skyttes väg och därför inte har stöd i översiktsplanen.

Fortsatta rivningar av villor följt av nybyggnationer av flerbostadshus utan anpassning till områdets karaktär är inte ett hållbart och ansvarsfullt agerande.

Kulturmiljöanalysen som genomförts av Tengbom bör underkännas och göras om av en neutral part. Anser att arkitektkontoret är jäviga. Anser att även den norra delen av villaområdet i Älvsjö är en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Upplever inte att inkomna synpunkter i samrådet har beaktats trots många negativa synpunkter. Vad är meningen med samrådsprocessen? Framför kritik mot att digitala samrådsmöten inte kunnat anordnas. Samrådsprocessen eller granskningsprocessen borde kompletteras med digitala möten och inte godkännas förrän detta genomförts.

Besvärberättigade

Svenska byggnadsvårdsföreningen

Anser att tjänstemän och politiker ignorerar boende och medborgares synpunkter. Handläggningen av detaljplanen har skett på ett vilseledande och odemokratiskt vis.

Undrar varför endast intilliggande fastighetsägare anses vara sakägare i sammanhanget? Samt varför planprocessen inklusive dialog och samråd är skapad odemokratisk och svårförståelig.

Anser att samrådsredogörelsen feltolkar och förminskar yttranden och att missvisande sammanfattningar av synpunkterna har gjorts. Många sakägare, boende och andra fastighetsägare är kritiska till vad som håller på att ske. Den kritik som inkom i samrådet är mer omfattande än vad samrådsredogörelsen ger intryck av. Kritiken handlar bl.a. om trafik, buller, el, VA, dagvatten, översvämning, föroreningsrisk, grönska, och kulturvärden. Otillräckliga, vilseledande och felaktiga data har funnits i underlagen till samrådet. Det gäller på flera områden som rör kulturmiljön, grönytor, säkerhet, trafik, buller, översvämningsrisker med mera. De uppdaterade underlagen inför granskningen är inte tillräckliga och samtliga felaktiga data kvarstår.

Stadsbyggnadskontorets förhållningssätt till kulturmiljön i Älvsjö villastad upplevs inkonsekvent. Beslutsfattare upplevs ha hjälpt till att lura fastighetsägare att sälja sina fastigheter till privata byggherrar.

Förutom de centrala delarna av Älvsjö är redan Solbergaområdet, Långsjöområdet och Långbro Parkområdet hårdexploaterade på ett förfulande och brutalt sätt. Översiktsplanen från 2019 innebär ett hot mot flera områden i Älvsjö.

Påpekar att Älvsjö inte är angivet som Villastad i översiktsplanen eller byggnadsordningen. Förslaget strider mot stadens Byggnadsordning som avser Villastäder. Flera delar av Älvsjö har helt uteslutits ur Byggnadsordningen, vilket har gjorts utan att involvera Älvsjöborna. Det lämnar fältet fritt för total förstörelse i de områden som det inte finns någon vägledning för.

Undrar var markytorna till gatubreddningar ska komma från? Har medborgarna informerats om kommande tvångsinlösen av mark?

Det enda positiva med planförslaget för Jutesprånget är att bli av med det som är kvar av den fd bensinmacken. Marken borde bli ett parkområde.

Bilägger sitt tidigare samrådsyttrande. Ställer sig bakom Länsstyrelsens samt Stadsutvecklingsenhetens samrådsyttrande. Ställer sig bakom Älvsjö miljøråds yttrande.

Menar att något samråd inte har funnits, dialog med medborgare och sakägare har inte ägt rum. Inlämnade synpunkter inom samrådstiden är inte samma sak som dialog. Samrådet har inte gått till på rätt sätt på grund av pandemins restriktioner och digitalt samråd har heller inte hållits.

Boende har inte informerats om den stora omvandling av Älvsjö som inkluderar kvarteren Jutesprånget, Landsknekten, Hillebarden och Kavelbron. Ej heller om den planerade breddningen av gator. En omvandling som i själva verket redan har beslutats av tjänstemän och politiker i Stockholm för länge sedan.

Yrkar därför på följande:

- Planförslaget som rör nybyggnation av flerbostadshus på Jutesprånget 7–9 ska avstyrkas och kastas i papperskorgen.
- Ingen detaljplaneändring ska göras.
- Nya oberoende tekniska utredningar som rör trafik, buller, vatten och avlopp, översvämningsrisker, liksom en utredning om betydande miljöpåverkan samt en ny samlad miljöbedömning ska göras.
- En ny oberoende kulturmiljöanalys av Älvsjö Villastad och övriga områden i Älvsjö ska göras.

Älvsjö miljöråd

Älvsjö miljöråd bifogar sitt tidigare samrådsyttrande som de anser inte beaktats av staden. Ställer sig även bakom Svenska byggnadsvårdsföreningens yttrande.

Komplettering till granskningsyttrande, inkommet 23 september.

Anger att det finns ett stort motstånd och missnöje mot planförslaget som staden inte tar till sig av. Rådet kommer att kommunicera detta till medlemmar i sitt nätverk. Frågan har en politisk dimension som skall uppmärksammas inför valet 2022.

Miljörådet är starkt kritiska mot förslagets påverkan på boendes livsmiljö i stadsdelen. Många medborgare har i årtal varit utsatta för störningar till följd av exploateringar. Planeringen kör över framförda åsikter och försämrar människors livsmiljöer genom förtätningar som anses strida mot riksdagens miljömål "God bebyggd miljö".

Planförslagen för Jutesprånget och Landsknekten anses ge stor lokal påverkan och utplåning av villastadens skala och kvaliteter. Detta anses ske även på andra håll i Älvsjö där grönområden tas i anspråk. Medborgarna tappar förtroendet för stadens Stadsbyggnadskontor och Exploateringskontor.

Rådet anser att utvecklingen är avgjort på förhand. Stockholms stad tar ingen hänsyn till naturvärden och störningar för befintliga boende. Vid överklaganden anses nästan alla medborgare som icke berörda. Det anses gälla såväl länsstyrelsen som miljödomstolarna.

Älvsjö Miljöråd är kritiska till att staden beviljar rivningstillstånd för befintliga bostäder och anser att staden på denna punkt inte lever

upp till riksdagens miljömål. Detta istället för att bevara och varsamt utveckla trädgårdsstadens rika biologiska mångfald och dess stora upplevelse- och trivselsvärden. Förslaget till ny bebyggelse vid Jutesprånget måste underordna sig trädgårdsstadens skala. Marken bör istället användas som parkmark.

Anser vidare att staden inte har hållit sina löften om att åtgärda trafikproblem på Älvsjövägen i samband med tidigare exploateringar.

Boende i närområdet nr 3 och 4

Framhåller sina tidigare synpunkter från samrådet.

Sammanfattningsvis: Man kan inte fullfölja projektet Jutesprånget utan att ta ner byggnadshöjderna och volymerna ytterligare, inget hus ska överstiga tre våningar samt följa ovan nämnda tumregel applicerat på Segervägen. Förlägg garageinfart på Johan Skyttesväg eller Sjättenovembervägen istället för på Segervägen.

Övriga

Privatperson 1

Av demokratiska skäl är det viktigt att offentliga samrådsmöten återupptas som följd av lättnader i Coronarestriktioner.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- För hög höjd på byggnaderna (max 2-3 vån)
- Opassande med flerbostadshus, bevara villastaden
- Utformning inte anpassad till områdets karaktär/kulturvärden
- Ökad insyn
- Olämpligt med garagedfart från Segervägen
- Komplettera plankartan med planbestämmelser som reglerar buller

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

Kulturmiljö, byggnadsvolymer och gestaltning

- Stadsutvecklingsenheten
- Rådet till skydd för Stockholms skönhet
- Boende i närområdet nr 1 och 2
- Svenska byggnadsvårdsföreningen
- Älvsjö miljöråd

- Boende i närområdet nr 3 och 4

Byggnadsvolymer och gestaltning har studerats med utgångspunkt i att Johan Skyttes väg ska utvecklas som stadsgata och sammankopplande stråk, samtidigt som kulturhistoriska värden tas tillvara.

Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser stadsbyggnadskontoret att en tillräcklig anpassning till kulturhistoriska värden har gjorts vad gäller höjd. För att tydligt anknyta till områdets byggnadstradition tar gestaltningen av bebyggelsen upp karaktärsdrag från området. Exempel på karaktärsdrag som regleras i detaljplanen är sadeltak, fasader i trä eller puts, kulörsättning i varma toner, möjlighet till takkupor och förgårdsmark. I den södra delen av planområdet möter fastigheten äldre villor och fastighetsgräns ska i detta läge markeras med häck, så som är brukligt i många av områdets villaträdgårdar.

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och det aktuella projektets bidrag till utvecklingen på platsen bör ses i detta sammanhang.

Kontorets sammanvägda bedömning är att förslaget håller en skala som är väl anpassad i förhållande till sin omgivning och föreslår att samrådsförslaget, vad gäller höjd och volymhantering, bibehålls i granskningsförslaget.

Dagvatten, skyfall och översvämningsrisk

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Stockholm Vatten och Avfall

Dagvattenutredningen uppdateras med tydligare beskrivning av torgytans påverkan på behovet av fördröjningsvolym. I samband med att en systemhandling för torgytan har tagits fram har även en fördjupad skyfallsanalys och –modellering gjorts för att säkerställa att flödesvägen som i dagsläget går rakt över planområdet leds via torg och gata för att undvika översvämnning av byggnader. Som följd av detta uppdateras även planbeskrivningen. Två översvämningsytor säkerställs i plankartan och höjdsättning av mark justeras för att säkerställa omledning av skyfallsvatten från befintlig lågpunkt. Plankartan kompletteras även med reglering av lägsta FG-nivå för byggnader närmast lågpunkt samt skyddsåtgärd vid garageramp på kvartersmark som skydd mot översvämnning.

Förorenad mark

En kompletterande miljöteknisk provtagning och analys av porgas under byggnad har utförts (Structor 2022). Syftet med provtagningen var att bedöma risker med eventuella organiska flyktiga föroreningar under byggnaden som kan komma att påverka/begränsa framtida

bostadsproduktion. Resultatet från utförd undersökning visar att det inte förekommer flyktiga organiska ämnen i form av drivmedel, lösningsmedel eller klorerade kolväten i porluft i marken under befintlig byggnad. Bedömningen är därmed att det inte finns hälsorisker från flyktiga ämnen i framtida inomhusmiljö.

Det bör även noteras att marken under befintlig byggnad kommer att schaktas ur efter rivning av byggnaden, oavsett föroreningsinnehåll i samband med grundläggning för nyproduktion av bostäder.

Buller

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att bullerreglering inte är nödvändig på plankartan, då frågan kommer att prövas utifrån gällande BBR-krav i bygglovsskedet. Kontoret ser en risk att en planbestämmelse kring riktvärden för buller kan bli inaktuell om stadens och boverkets riktlinjer för buller ändras i framtiden.

Olägenheter för grannar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte innebär sådan insyn att det är att betrakta som en olägenhet för grannar. Kontoret har förståelse för att förändringen upplevs som stor i jämförelse med nuläget. Kontoret anser att förändringen är rimlig utifrån avvägningen stadsutveckling enligt översiktsplanen och graden av ökad insyn.

Detaljplanen reglerar inte störningar under byggnation. Det är byggaktören som ansvarar för att gällande regler och riktlinjer uppfylls.

Trafik, parkering

- Trafikkontoret

Då den lilla remsan med prickmark i korsningen Johan Skyttes Väg/Segervägen används till dagvattenhantering behöver den behållas som kvarteretsmark.

Det pågår ett arbete med att se över sektionen för Johan Skyttes väg, med förslag att måla ett cykelfält på södra sidan, vilket innebär att körbanan för bilar i sådana fall blir smalare. Befintlig gångbana kommer att breddas till 2,5 meter i samband med återställning efter byggnation, samt att övergångsställen kommer att tillgänglighetsanpassas där det är möjligt. Även Segervägens sektion kommer att ses över i samband med utvecklingen av kvarteret Landsknekten som befinner sig direkt öster om Jutesprånget. Angöring till huskropp 1 kommer att ske vid befintlig infart med möjlighet att göra en backsvängning. Den lilla remsan med prickmark som Trafikkontoret tar upp har till syfte att omhänderta dagvatten.

En systemhandling för torgytan och omkringliggande gatumark kommer att finnas innan detaljplanen antas.

Stadsbyggnadskontoret noterar att fel siffra när det gäller p-platser för cykel har hamnat i planbeskrivningen. Korrekt antal p-platser för cykel är 146 platser, planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Älvsjö centrum står inför en omfattande utveckling till att bli en central nod för södra Stockholm, med utbyggd kollektivtrafik och tätare bebyggelse. Det anslutande område som planområdet ingår i ligger strategiskt för att ta tillvara på den potential som utvecklingen i Älvsjö medför. Planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsförsörjning.

Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt i närområdet, och bör bedömas i relation till dessa.

Förslaget bedöms vara 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. Karaktärsskapande drag från området regleras i planen.

Under samråd och granskning har en intressekonflikt i avvägningen mellan en utveckling av stadsmiljön vid Johan Skyttes Väg och ett bevarande av befintlig miljö identifierats. De flesta sakägare och övriga boende som inkommit med synpunkter önskar att förslaget sänks en våning och att den föreslagna bebyggelsen tydligare anpassar sig till villakaraktern söder om Johan Skyttes väg. Flera remissinstanser har i sina yttranden framfört synpunkter kring byggnadshöjder och anpassning till platsens karaktär och byggnadstradition.

Förslag till ny detaljplan har utarbetats med utgångspunkten att Johan Skyttes Väg ska utvecklas till en attraktiv och livlig stadsgata enligt översiktsplanens intentioner, och 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 kollektivtrafikhärläge.

Möjligheten att tillskapa bebyggelse som bidrar till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum har ställts mot bevarandet av befintlig karaktär. Kontoret bedömer att det förstnämnda väger tyngre.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Stenqvist
planchef

Anja Linna
stadsplanerare