

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

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Hillebarden 3 och 19 i stadsdelen Älvsjö (30 bostäder)

Förslag till beslut

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet.
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 30 bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. 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.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att stadsutveckling är lämplig i ett avgränsat område mellan den täta och högre skalan nordöst om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen i sydväst. Hillebarden 3 och 19 är ett av fyra detaljplaneprojekt som nu pågår i området. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning studeras de pågående detaljplanerna i ett samlat grepp.

Stadsbyggnadskontoret

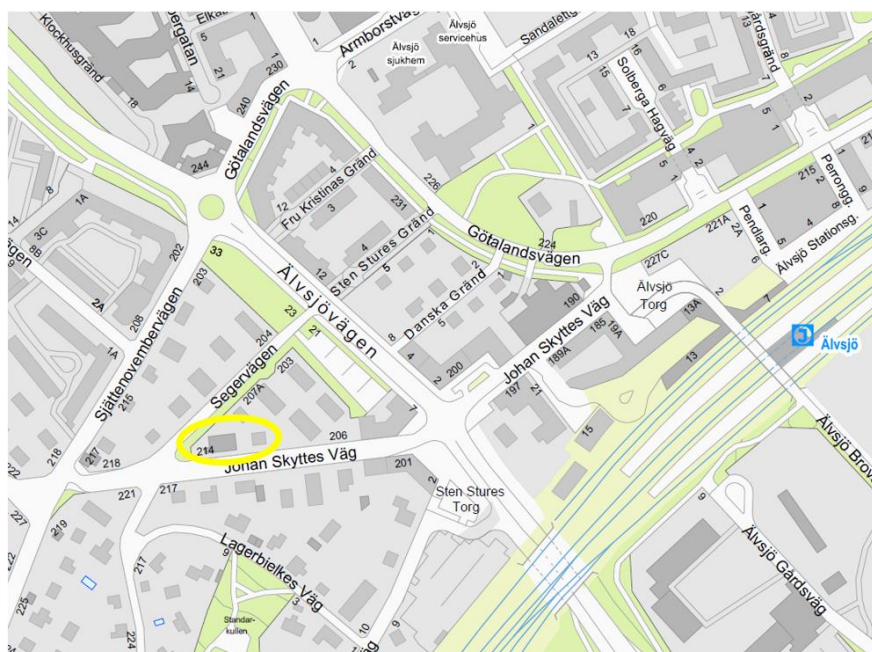
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planförslaget sändes ut på samråd 24 november 2020 -18 januari 2021. Under samrådet inkom 32 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt

vad gäller markföroreningar, skyfall, buller och till viss del byggnadernas höjd. Synpunkter kring hantering av gestaltning och mötet med villastaden har inkommit från både remissinstanser och sakägare.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnadens volym ska minska och att höjden ska sänkas. Flertalet boende uttrycker oro kring ökad trafik, risk för sättning i mark vid byggnation och för skuggning av befintlig bebyggelse.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag enligt den inriktning som anges i detta tjänsteutlåtande.



UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 30 bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. 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.

Bakgrund

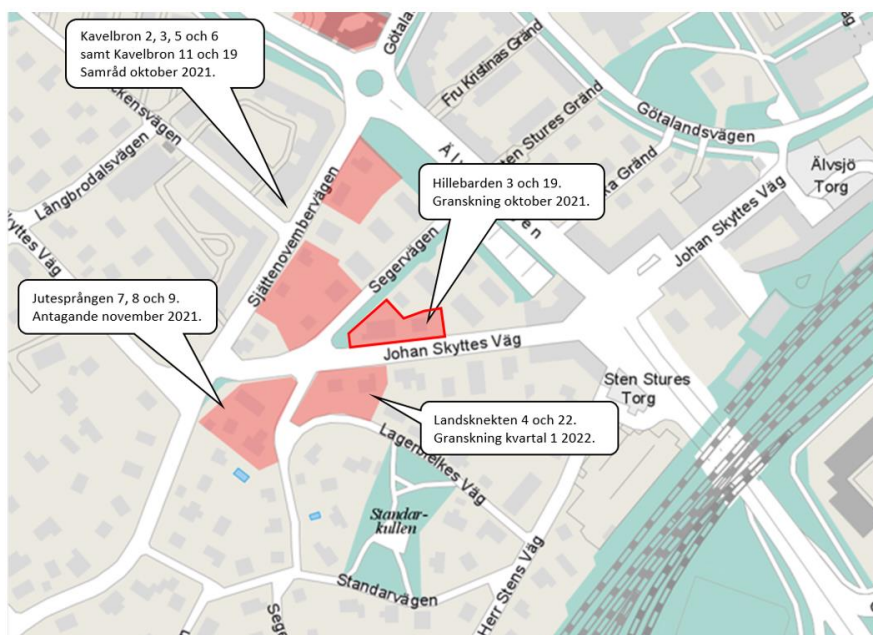
Plandata och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Hillebarden 3 och 19 och är cirka 3000 kvadratmeter stort. Planområdet angränsar till Johan Skyttes Väg, Segervägen, en allmän platsbildning samt till bostadsfastigheterna Hillebarden 17, 18 och 20. Avståndet till Älvsjö centrum är cirka 300 meter.

Hillebarden 19 ägs av Csns Fastigheter AB, Hillebarden 3 av Noodle Factory AB. Vid antagen detaljplan övergår de båda fastigheterna i Storstaden Bostad AB:s ägo.

Pågående detaljplaner i området

I området utreds nya detaljplaner för ytterligare tre projekt; Jutesprånget 7, 8 och 9, Dnr 2016-14627, Landsknekten 4 och 22, Dnr 2018-13333 samt Kavelbron 2, 3, 6 och 7, Dnr 2020-08671.



Pågående detaljplaner i området. Planområdet inom röd markering.

Under de senaste åren har flera ansökningar om ny detaljplan i kvarteren intill Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen inkommit. Stadsbyggnadskontorets analys av platsens lämplighet för stadsutveckling utgår från översiktsplanen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Utifrån analysen bedömer stadsbyggnadskontoret att en utveckling i en lämplig mellanskala kan ske i området.

-  **Älvsjövägen**, i öp markerat som urbant stråk. Spårväg syd.
-  **Johan Skyttes Väg**, i öp markerat som stadsgata av lokal karaktär. Kantas i delen mellan Älvsjövägen och Sjöttanovembervägen av en blandning av villor, flerfamiljshus och verksamheter.
-  **Sjöttanovembervägen**, samlar buss- och biltrafik.
-  **Långbrodalsvägen**, i öp markerat som stadsgata av lokal karaktär.
-  **Befintliga flerfamiljshus** längs gatorna Johan Skyttes Väg, Sjöttanovembervägen och Segervägen.



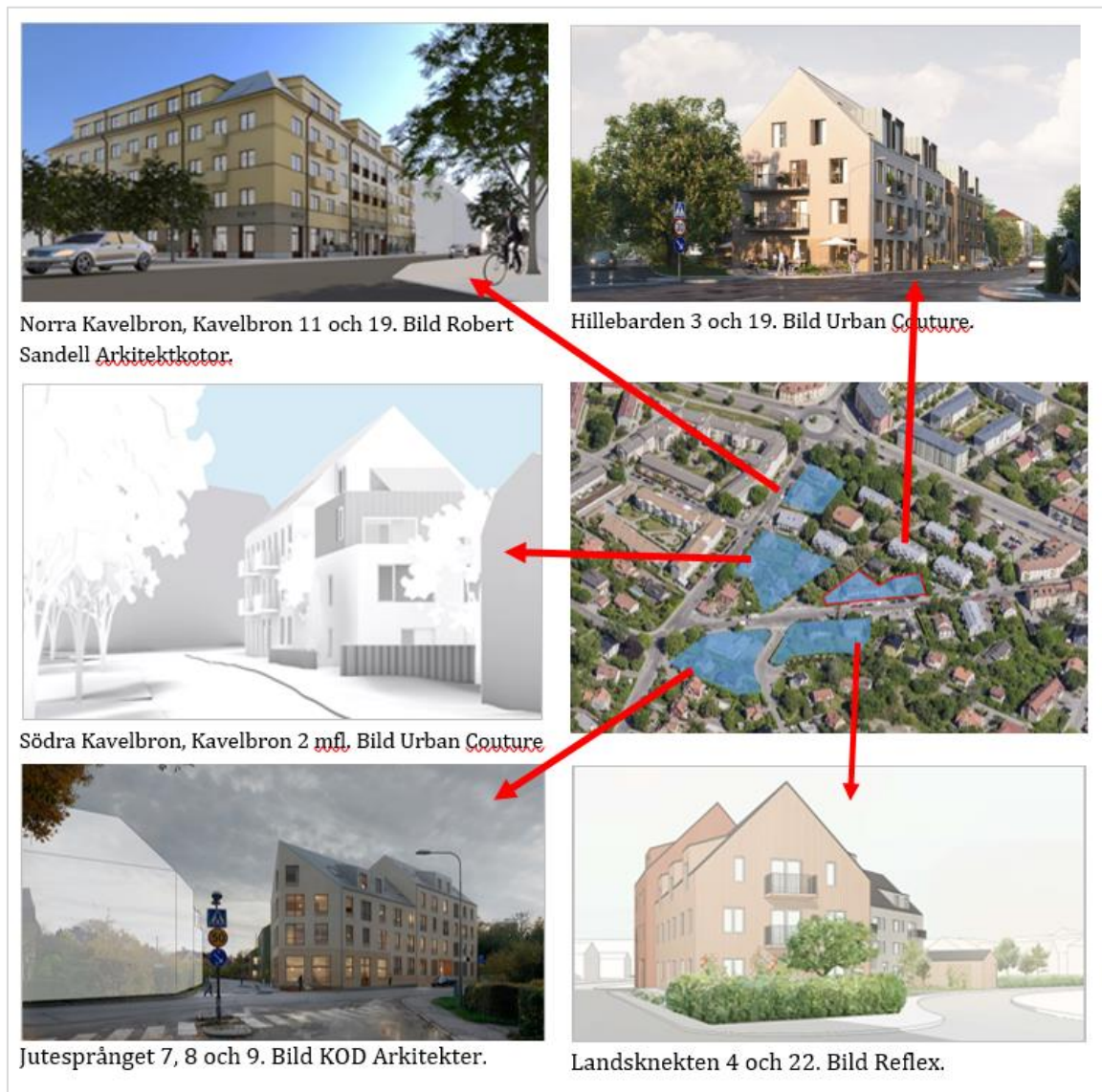
Flygvy över området



Snedbild över området. Befintliga flerfamiljshus längs Johan Skyttes Väg, Sjöttanovembervägen och Segervägen markerade med rött. Planområde inom markerad ring.

Området ligger centralt i Älvsjö mellan den täta och högre skalan nordost om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd- och sydväst om området. Ny bebyggelse ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Framtagandet av de nya detaljplanerna utgår från samma huvudsakliga syfte, mål och stadsbyggnadsprinciper.



Illustrationer av föreslagen bebyggelse i samråd och granskning. Norra och södra Kavelbron som planeras ställas ut på samråd i oktober 2021, Landsknekten 4 och 22 som varit på samråd, Hillebarden 3 och 19 som planerats ställas ut för granskning i oktober 2021 samt Jutesprånget 7, 8 och 9 som är på granskning till och med den 21 september.

Gällande detaljplaner

Fastigheterna Hillebarden 3 och Hillebarden 19 är planlagda för bostadsändamål med öppet byggnadssätt genom detaljplanen Pl 130 från 1921. De omkringliggande gatorna Johan Skyttes Väg och Segervägen omfattas av detaljplan Pl 270 från 1923.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i översiktsplanen markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Genom pågående och kommande utbyggnad av områden kring Älvsjö centrum, Älvsjövägen och Älvsjömässan

samt tillkomsten av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt. Johan Skyttes Väg beskrivs som en stadsgata av lokal karaktär som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, successivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Byggnadsordning

Förslaget till ny detaljplan stämmer väl med byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i *Villastad*. Bebyggelse ska utvecklas med utgångspunkt ur mångfalden av hustyper i varierande skala och byggnadsepok, ny bebyggelse ska utformas med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och lokala stråk ska stärkas med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Varsam utveckling av småhus- och villaområden med tillhörande vägledningar som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021-16-06 är nu vägledande för utvecklingen i denna typ av områden. Förslaget till ny detaljplan stämmer väl med vägledningar för utveckling av *Villastad*. Bebyggelse i anslutning till villastäder ska utgå ifrån ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelses ska beaktas. Lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning.

Nuvarande förhållanden

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum.



Johan Skyttes Väg, vy mot Älvsjö centrum från korsningen vid Sjöttenovembervägen.

Mellan Sjöttenovembervägen och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en

blandning av villor, verksamhetslokaler och flerfamiljshus uppförda och ombyggda under olika årtionden.

Bebyggelsen vid Johan Skyttes Väg är uppförd i två till fyra våningar. Villorna längs gatan ligger i huvudsak indragna från gatan med förgårdsmark bestående av trädgårdsgrönska. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med gatan eller indragna med asfalterade parkeringsytor mot gatan. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönska bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser. Bland bebyggelsens karaktärsdrag märks fasader av trä eller puts och en varm kulörpalett. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande.

Kulturmiljö

De aktuella fastigheterna ligger inom ett område som är markerat som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta. De kulturmiljöanalyser som gjorts under planarbetet med Hillebarden och övriga pågående planprojekt i området pekar alla på att villastadens kärnvärden och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som påvisas representeras tydligast i de södra och mellersta delarna av området.



Grön linje markerar det område som Stadsmuseet klassificerat som kulturhistoriskt värdefullt. Det blåmarkerade området illustrerar det område som stadsbyggnadskontoret anser kan kompletteras med ny blandad stadsbebyggelse.

Gatunät, trafik och kollektivtrafik

Gatunätet i området består av lokalgator och den starkt trafikerade Älvsjövägen. Cykling sker i blandtrafik i gata. Älvsjö station trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer. Projekten för ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg påbörjades under 2020.

Naturvärden

Uppvuxna trädgårdar, mindre trädplanterade platsbildningar och allén vid Segervägen bildar tillsammans ekologiska samband. Planområdet bedöms inte ha några särskilda naturvärden.

Vattenfrågor

Avvattnings av dagvatten sker idag via avrinning söder- och norrut till dagvattenbrunnar i gatorna eller via infiltration i grönytor. Området ligger inom de tekniska avrinningsområdena Riddarfjärden och Henriksdals reningsverk.

Störningar och risker

Trafik från Älvsjövägen, Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen är de huvudsakliga bullerkällorna i området. Inom planområdet finns inga utpekade riskklassade förorenade objekt. Norr om Segervägen finns ett ej riskklassat objekt med tidigare verksamhet grafisk industri.

Service, idrott och kultur

I Älvsjö centrum finns vårdcentral, bibliotek, butiker, caféer och en större matbutik. Längs den aktuella delen av Johan Skyttes Väg finns bland annat tre pizzerior, bageri, restaurang, frisörsalong och låssmed. Möjlighet till rörelse och rekreation finns vid Älvsjö idrottsplats, i Älvsjöskogen och Solbergaskogen. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är litet.

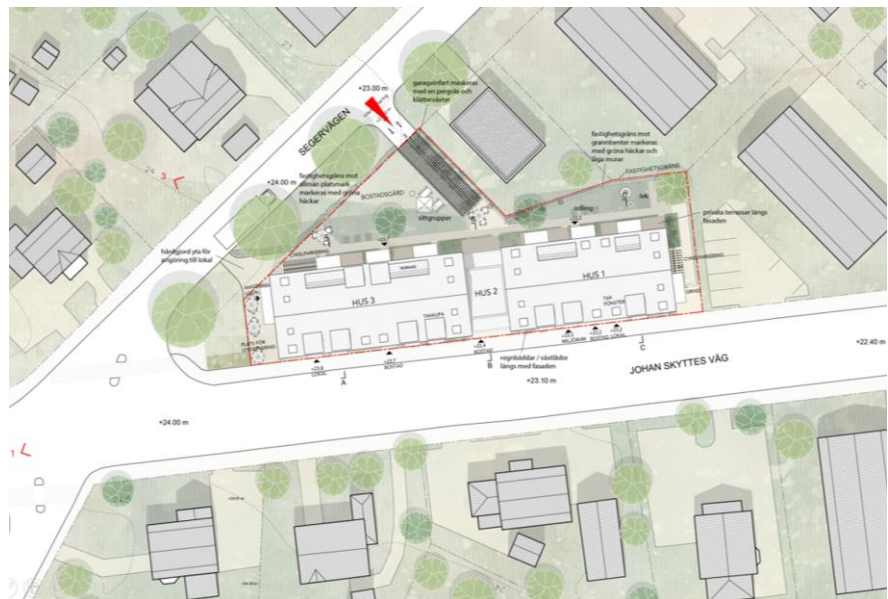
Skola och förskola

Fyra skolor nås inom en kilometer från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Ett flertal förskolor finns inom cirka 700 meter från planområdet.

Planförslaget

Samrådsförslaget innehåller en byggnad för ca 30 bostäder och minst en lokal för centrumändamål. Entréer och lokaler är orienterade mot Johan Skyttes Väg och den gröna platsbildningen väster om fastigheten. Bostadsgården vetter mot Segervägen och parkering anordnas i garage under mark.

Planförslagets genomförande förutsätter rivning av två byggnader som ligger på fastigheten i dag. Byggnaderna bedöms inte ha ett kulturhistoriskt värde.



Planområdet med bebyggelse. Infart till garage under mark markerat med röd pil. (Urban Couture)

Ny bebyggelse

Samrådsförslaget innehåller en byggnad bestående av två lameller som sammanbinds genom ett radhus. De två lamellerna uppförs i tre våningar och inredd vind. Radhuset uppförs i tre våningar och placeras något indraget i förhållande till lamellernas fasadliv.

Byggnaden föreslås innehålla cirka 30 bostäder i storlekarna ett rum och kök till fem rum och kök. I hörnet mot Johan Skyttes Väg och den allmänna platsmarken väster om fastigheten placeras en lokal för centrumändamål. Möjlighet till fler lokaler för centrumverksamhet finns i hela entrévåningen, även i radhusvolymen. Entréer, cykelrum och miljörum placeras i huvudsak mot Johan Skyttes Väg.

För att harmoniera med befintlig stadsbild håller den nya bebyggelsen samma takfotslinje som den befintliga trevåningsbyggnad som möter Älvsjövägen, cirka 60 meter öster om planområdet.



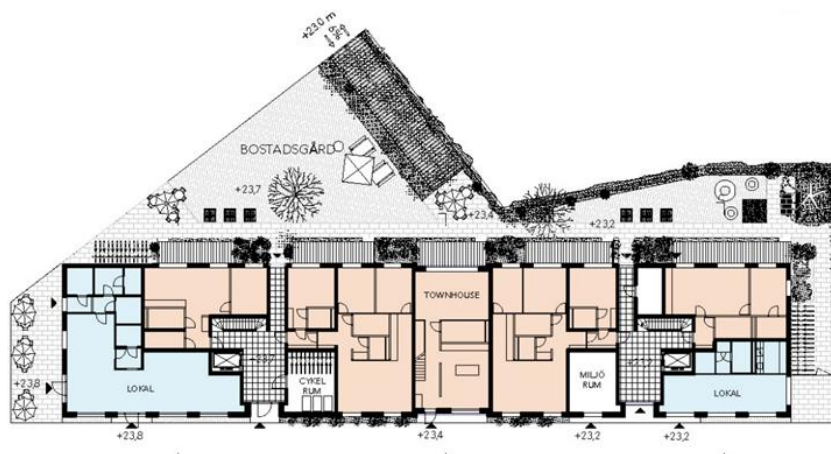
Fasadelevation Johan Skyttes Väg. Bebyggelse enligt samrådsförslag. Takfotslinje markerad med streckad linje. (Urban Couture)



Visionsbild, ny bebyggelsen enligt samrådsförslag. Fasad mot väst. På gaveln syns en lokal med möjlighet till uteplats mot allén och den lilla platsbildningen. Bild Urban Couture.



Visionsbild, ny bebyggelsen enligt samrådsförslag. Fasad mot öst. Utformningen av gaveln närmast i bild möjliggör både bostad, verksamhet och bokal. Bild Urban Couture.



Entréplan enligt samrådsförslag. Bostadsfunktion illustrerat med orange och lokalyta med blått. Lokalytan i läget till höger i bild kan även användas som bostad eller bokal, se bild på föregående sida. Bild Urban Couture.

För att bidra till en mer aktiv och stadsmässig gata ska bostadsentréer placeras mot gatan och lokalentréer mot gata eller gavelfasad. Entréplan ska utföras med minst 3,2 m invändig takhöjd och gavelhorn mot Johan Skyttes väg ska markeras med höga fönsterpartier. Mot gatan förses byggnaden men grunda balkonger och på gavlarna placeras långsmala balkonger. Mot gård tillåts större balkonger och/eller terrass.

För att säkerställa anknytningen till den befintliga bebyggelsen reglerade samrådsförslaget ett antal karaktärsdrivande element:

- Lameller uppförs med sadeltak
- Takkupor/frontespiser tillåts
- Fasader ska utföras i puts eller trä
- Fönster ska utföras i annan färg än fasader
- Färgsättning ska ske i varma kulörer
- Lokaler markeras med större fönsterpartier



Fasad mot söder/Johan Skyttes väg enligt samrådsförslag. (Urban Couture)



Fasad mot norr/bostadsgård enligt samrådsförslag. (Urban Couture)

Bostadsgård och gröna värden

Genom genomgående entréer och angöring från Segervägen görs gården lättillgänglig. Den befintliga kastanjeallén på Segervägen tillför bostadsgården värdefulla gröna kvaliteter. För att bidra till grönska på gården och skapa en avskärmning till intilliggande bebyggelse föreslås att garagerampen delvis byggs över med en växtbegrädd spalje. Den västra byggnaden är något tillbakadragen från fastighetsgräns mot allmän plats vilket låter kastanjeallén och dess betydelse för gaturummet komma till sin rätt.

Gestaltningförslag, samråd

I samrådsförslaget föreslås en utformning som tar avstamp i omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag. Detta innebär till exempel fasader i puts, sadeltak, takkupor och färgsättning i varma toner samt att lokaler markeras med större fönsterpartier.

Fastighetsgräns markeras i flera delar med häck.

Genom variation i höjdsättning, volymhantering, innehåll och färgsättning anknyter byggnaden till områdets variationsrika karaktär.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med cirka 30 bostäder i ett mycket kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna avses uppföras som bostadsrätter i varierande storlekar.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslagets genomförande förutsätter rivning av två byggnader som ligger på fastigheten i dag. Byggnaderna bedöms inte ha ett kulturhistoriskt värde. Ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär och funktion.

Avgränsningen av det område som nu utreds för stadsutveckling har utgått från översiktsplanen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret anser att platsen är lämplig och delar kulturmiljöanalysens slutsats om att de skillnader i struktur och bebyggelse som råder i den norra respektive södra delen av det klassificerade området motiverar en stadsutveckling i den norra delen.

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Förslaget är i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *villastad*. Genom volymhantering och gestaltning har förslaget anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att de två befintliga byggnader som finns på fastigheterna rivs.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata kan bidra till att människor från andra delar av staden söker sig till platsen. Ny bebyggelse bidrar till en större variation av bostadstyper i området.

Trygghet

Ett ökat antal boende och en gestaltning som gör kopplingen mellan Älvsjö centrum och villaområdet tydligare bidrar till ett mer befolkat gaturum. Fler människor som passerar och vistas på platsen kan innebära att den känns trygg och inkluderande. Lokaler,

bostadsentréer och bostäder med fönster mot gatan skapar också en känsla av trygghet.

Jämställdhet

Närhet till service och kollektivtrafik i stadsmiljön har tillsammans med en ökad känsla av trygghet positiva effekter på jämställdheten. Stadsmiljöer som upplevs som trygga och säkra gynnar kvinnor.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafiken i området. Utredningar kring trafiken och dess effekter på bland annat buller och trafiksäkerhet kommer att genomföras inför granskning.

Fler boende ökar sannolikt behovet av parkeringsplatser i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de 14 parkeringsplatser som förslaget tillför är ett rimligt antal i förhållande till det mycket kollektivtrafiknära läget. Samrådsförslaget möjliggör införande av en rad mobilitetsåtgärder. Garage under mark föreslås. Garaget angörs från Segervägen.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro.

Skala, placering och innehåll ska bidra till en ökad stadsmässighet och stärka möjligheten att åstadkomma den småstadskaraktär som eftersträvas. Mötet med den befintliga villabebyggelsen hanteras genom en gestaltning som tar upp karaktärsdrag från området. Exempel på karaktärsdrag som regleras i detaljplanen är sadeltak, fasadmaterial, kulörsättning och, där det är möjligt, fastighetsgräns markerad med häck.

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

Bebyggelsen ska i enlighet med strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden ta tillvara karaktärsskapande material, kulör, byggnadsdelar, volymer och former utan att nödvändigtvis kopiera.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Fastigheten är idag till stora delar hårdgjord. Den föreslagna exploateringen innebär att växtlighet och grönska på platsen minskar något. Minskningen väntas inte påverka naturvärden och biologisk mångfald. Den nya bostadsgården avses förses med ny växtlighet och befintlig häck som markerar fastighetsgräns till intilliggande bostadsbebyggelse öster om planområdet avses bevaras eller ersättas med ny. Byggnaden placeras med en smal förgårdsmark mot Johan Skyttes Väg.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer och skyfall. Bedömningen är att recipientens beslutade miljökvalitetsnormer inte kommer att påverkas negativt efter vidtagna åtgärder. Mängden föroreningar bedöms minska i jämförelse med befintlig situation. Det åtgärdsförslag som tagits fram visar att dagvatten kan tas omhand på egen fastighet och på ett sätt som innebär att nuvarande flöden bibehålls.

Eftersom den aktuella detaljplanen är ett av flera projekt i området som utreds för nya detaljplaner, arbetar stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret med att få fram en samlad bild av projektens påverkan på skyfallssituationen i området. Resultatet av detta kan eventuellt komma att påverka förslagets utformning.

Buller. Bullerstörningar från bilar, pendeltåg och fjärrtåg förekommer inom planområdet. Med den lägenhetsutformning som föreslås uppfylls gällande riktvärden för buller.

Markföroreningar. Markföroreningar har påträffats inom planområdet. Utförda utredningar visar att detta kan hanteras har tagits fram.

Teknisk försörjning

Det enskilda projektet väntas inte påverka den tekniska försörjningen i området. Ellevio utreder nu om de projekt som nu pågår i området sammantaget innebär ny eller utbyggd elnätstation.

Planprocess

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2017-10-19 vid beslut om planstart. I samband med planstart beslutade nämnden enligt förslag till beslut från dåvarande majoritet:

1. Att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut.
2. Att beslut om att ställa ut planförslaget på granskning ska

fattas av stadsbyggnadsnämnden efter samrådsförfarandet.

3. Att därutöver anföra följande:

Förslaget innebär en möjlighet att pröva uppförandet av flerbostadshus för 20-30 nya bostäder. Platsens absoluta närområde består av en blandning av såväl villor som kvarter med flerbostadshus. Vi finner därför att platsen är lämplig att pröva i föreslagen omfattning.

Samlade synpunkter från samrådet

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har framfört synpunkter gällande förorenad mark, buller samt hantering av översvämningsrisk vid skyfall. Planen bör säkerställa att föroreningar från tidigare verksamheter norr om planområdet inte spridits till planområdet samt att den sammantagna bebyggelsen inte riskerar översvämnningar. De anser att planen till granskningen behöver visa och beskriva hur lägenheterna avses utformas för att säkerställa att bullervärden inte överskrids. Länsstyrelsen har även lämnat rådgivande synpunkter som rör kulturmiljö. Länsstyrelsen saknar en beskrivning och konsekvensanalys av hur de planerade förändringarna sammantaget kommer påverka det utpekade utvecklingsområdets kulturvärden och karaktär.

Övriga remissinstanser

Övriga remissinstanser uttryckte bland annat önskemål om kompletterande utredningar gällande trafikprognos och hantering av buller, översyn av angränsande gators utformning, av cykelparkeringstal, brandutrymning samt en översyn av innehållet i dagvattenutredningen. Flera instanser uttryckte sig positivt över att stadsutvecklingen sker i ett samlat grepp genom detaljplanering, men uttryckte en önskan att få sammanhanget tydligare redovisat i planhandlingarna. Flera remissinstanser hade synpunkter på förslaget höjd och våningsantal och önskade en lägre bebyggelse. Kulturförvaltningens stadsutvecklingsenhet avstyrkte förslaget med argumentet att det inte i tillräcklig utsträckning tagit hänsyn till områdets egenskaper som grönytor runt bebyggelsen och en glesare bebyggelsestruktur.

Boende, övrig allmänhet och intresseorganisationer

Flertalet av de synpunkter som inkom uttryckte att den föreslagna bebyggelsen borde sänkas och anpassas mer till befintlig bebyggelse. Några menade att det inte bör byggas flerbostadshus i området över huvud taget. Vidare framkom synpunkter på att förslaget innehåller för få parkeringsplatser och på att förslaget kan medföra ökad skuggning och insyn, ökade trafikflöden och minskad trafiksäkerhet. Det finns en oro för störningar under byggtiden och för att utvecklingen kan komma att sprida sig längre in i området och förstöra villastadens karaktär.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna yttranden och synpunkter kan hanteras i det fortsatta detaljplanarbetet.

Föreslagna ändringar till granskning

Mot bakgrund av de synpunkter som framförts under plansamrådet föreslår kontoret att säkerställa att bullernivåer och skyfall är omhändertagna. Gällande utformning föreslår stadsbyggnadskontoret att i stora drag hålla fast vid samrådsförslaget med följande mindre revideringar och åtgärder.

Byggnadsvolymer och gestaltning

Byggnadsstruktur 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 och utformning. Olika byggnadshöjder har prövats och kontoret förordar de nockhöjder som redovisats i samrådet. Kontoret anser att utformning, placering och storlek på takkuporna revideras med smalare kupor något indragna från fasadliv som gör att takfotslinjen blir tydligare avläsbar.

Bebyggelsen som presenteras i samrådsförslaget innebär ökad skuggning, framförallt för en av de intilliggande byggnaderna. För att minska skuggningen något anser kontoret att en av de takkupor som förslagits mot bostadsgård och intilliggande bebyggelse tas bort.

Kontorets 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.

Områdets gröna karaktär

Kontoret föreslår att den allmänna platsmarken i korsningen Segervägen och Johan Skyttes Väg som angränsar till Hillebarden 3 ska utformas som en grön platsbildning snarare än det torg som föreslogs i samrådsförslaget. Stadsbyggnadskontoret föreslår att den dialog om användning och gestaltning av torget som påbörjats med berörda förvaltningar ska fortskrida.

Stadsgata av lokal karaktär.

Stadsbyggnadskontoret menar att det för att fullt ut uppfylla översiktsplanens mål om att omvandla Johan Skyttes Väg till stadsgata av lokal karaktär behövs åtgärder både för själva gatan

och för att forma gaturummet. Gator med klassificeringen *stadsgata av lokal karaktär* ska enligt översiktsplanen utformas som attraktiva offentliga rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil. Stadsbyggnadskontoret bedömer att bredare gångbanor, hastighetsbegränsande åtgärder, ny belysning samt gatuträd är lämpliga åtgärder på platsen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att den dialog om åtgärder och finansieringsmöjligheter som inletts med berörda förvaltningar ska fortskrida.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt plan och inga nya omständigheter uppkommer förväntas följande tidplan för ärendet:

Granskning oktober – november 2021

Antagande december 2021

Planavtal

Planavtal har tecknats med Storstaden Bostad Älvsjö II AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget möjliggör en stadsutveckling som tillskapar fler bostäder i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik och service. Planförslaget bidrar tillsammans med övrig utveckling till att komplettera stadsbilden med en mellanskala i övergången från villastad till tät blandstad.

Genom samråd har en intressekonflikt i avvägningen mellan en utveckling av stadsmiljön vid Johan Skyttes Väg och ett bevarande av befintlig miljö tydliggjorts. De flesta sakägare och övriga boende som inkommit med synpunkter önskar att förslaget sänks en våning och att den föreslagna bebyggelsen tydligare anpassas 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 utgått från att Johan Skyttes Väg ska utvecklas till en attraktiv stadsgata enligt översiktsplanens intentioner. 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.

Möjligheten att tillskapa bebyggelse i ett centralt kollektivtrafiknära läge som bidrar till ett tryggare och mer stadsmässigt gaturum har ställts mot bevarandet av befintlig karaktär. Kontoret bedömer att det förstnämnda väger tyngre och föreslår att samrådsförslaget i stora drag bibehålls inför granskning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen är angelägen och att förslag till ändringar och utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen enligt angiven inriktning.

SLUT