

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon +46 (0)8-508 27 212

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför nytt samråd Förslag till ny detaljplan för Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö (ca 60 bostäder samt verksamhetslokal)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att plansamrådsförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Karin Stenqvist
Btr Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

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.

Planförslaget sändes ut på samråd den 20 april 2021 till den 31 maj 2021. Under samrådet inkom 23 yttranden. Kontoret bedömde att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet och beslutade att reviderat planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning i januari 2022.

Planförslaget föreslås efter detta sändas ut på ett nytt samråd med ytterligare en fastighet, Landsknekten 23. Det tidigare samrådsförslaget föreslås utvidgas med cirka 30 bostäder inom fastigheten Landsknekten 23. Den utökade byggnadsvolymen får en tillhörande bostadsgård och har anpassats i volym och höjd för att möta planerad bebyggelse inom området. Ett genomförande av

Stadsbyggnadskontoret

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

planförslaget medför att ytterligare en villa inom Landsknekten 23 behöver rivas.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till omkringliggande befintlig och planerad bebyggelse och kommer att bidra till att forma en stadsgata av lokal karaktär i enlighet med översiktsplanen. Planförslaget bidrar, tillsammans med övriga pågående planprojekt, sammantaget till ett väl utformat tillskott av cirka 60 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planförslag upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och sänds ut på samråd.

UTLÅTANDE

Syfte

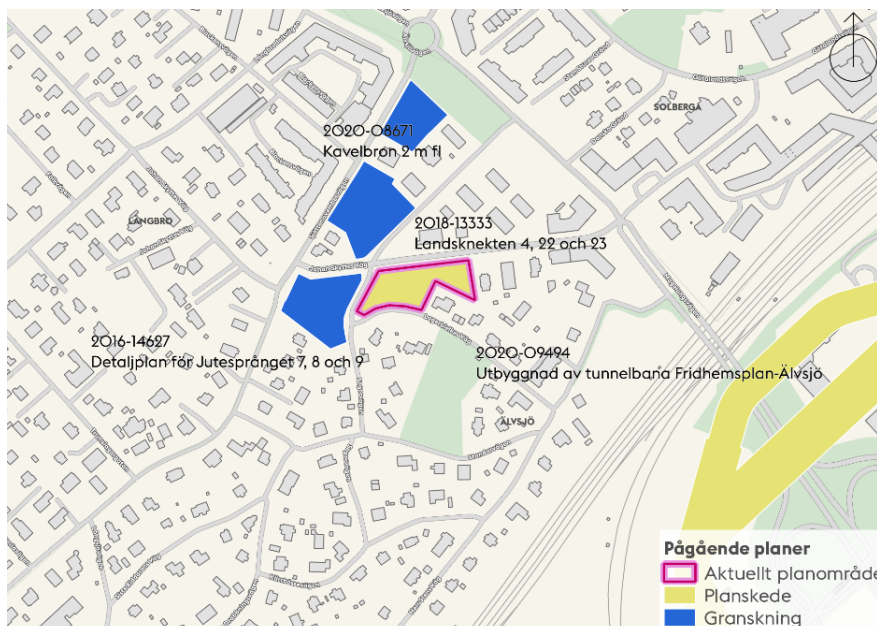
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 60 bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen.

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.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4, Landsknekten 22 och Landsknekten 23 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet är cirka 3000 kvm stort och gränsar till Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes Väg. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 400 meter.



Karta som visar planområdets avgränsning, samt angränsande pågående detaljplaner.

Pågående detaljplaner i området

I området utreds för nuvarande följande detaljplaner:

- Jutesprånget 7, 8 och 9, Dnr 2016-14627, antagandeskede möjliggör ca 60 bostäder och lokaler i entréväning.
- Kavelbron 2 m. fl dnr 2020-08671, antagandeskede, möjliggör cirka 100 bostäder samt lokaler i entréväning

Hillebarden 3 och 19, Dnr 2017-05141 vann laga kraft 2022-08-05 och är nu under genomförande.

För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har detaljplanerna för bostäder i närområdet studerats i ett samlat grepp.

Gällande detaljplaner

Fastigheterna inom planområdet är planlagda för bostadsändamål med fristående en- till tvåbostadshus med en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter (Pl 130 från 1921).



Kavelbron 2 m fl.
Bild: Robert Sandell arkitektkontor



Hillebarden 22 Bild: Urban Couture Arkitekter



Kavelbron 2 m fl. Bild: Urban Couture Arkitekter



Jutesprånget 7, 8 och 9 Bild: KOD Arkitekter



Landsknekten 4, 22 och 23 Bild: Reflex Arkitekter

Illustrationer av föreslagen bebyggelse från de olika detaljplaneprojekten i området. Kavelbron 2 m fl. befinner sig i antagandeskede, Jutesprånget 7, 8 och 9 befinner sig i granskningsskede och Hillebarden 3 och 19 vann laga kraft i augusti 2022.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 är privatägda.

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 och lokal målpunkt.

Johan Skyttes Väg beskrivs som en stadsgata av lokal karaktär som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, succesivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

Stockholms byggnadsordning

Förslaget till ny detaljplan stämmer väl med byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i villastad. Ny bebyggelse ska utvecklas med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala. Ny bebyggelse ska även utformas med en samtida tolkning av platsens förutsättningar och lokala stråk ska stärkas med nya bostäder och verksamhetslokaler.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Förslaget till ny detaljplan stämmer väl överens med vägledningen för utveckling av villastad. Ny bebyggelse i anslutning till villastäder ska utgå från ett helhetsperspektiv och närliggande bebyggelse 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

Planområdet ligger i den del av Älvsjö där Johan Skyttes Väg utgör gränsland mellan villabebyggelse och mer storskalig bebyggelse i form av flerbostadshus och centrum. Närområdet präglas av en småskalig och varierad bebyggelse utförd i en till fyra våningar, uppförd under olika årtionden.



Johan Skyttes Väg, vy mot Älvsjö centrum. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerbostadshus och verksamheter. Till höger i bild syns aktuellt planområde.



Korsningen Älvsjövägen/Johan Skyttes Väg mot söder och planområdet. Flerbostadshus med lokaler i bottenvåning. Korsningen är markerad med indragen bebyggelse och trädplanterade torg.

Befintlig bebyggelse har fasader av trä eller puts med en övervägande varm kulörpalett med för Stockholm typiska toner av rött, gult, brunt och beige. Byggnader med större volymer ligger antingen i liv med gata mot Johan Skyttes Väg eller indragna med förgårdsmark i form av asfalterad parkering, medan villabebyggelse i huvudsak ligger indraget från gata med grönskande förgårdsmark.

Både Johan Skyttes Väg och Segervägen har inslag av alléer och enstaka trädplanterade platser, men inga särskilda naturvärden har identifierats.

De aktuella fastigheterna ligger inom den norra delen av området Älvsjö villastad, som Stadsmuseet har pekat ut som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Befintliga byggnader på Landsknekten 4, 22 och 23 är inte kulturhistoriskt klassificerade.

Villastadens kärnvärden och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som påvisas representeras tydligast i de södra och mellersta delarna av Älvsjö villastad, vilket är utanför planområdet.

Inom planområdet finns idag tre fristående villor i ett plan med inredd vind. Fastigheterna omgärdas av uppvuxna häckar eller staket och trädgårdarna är bevuxna med gräs, planterade träd och buskar. Inom Landsknekten 23, den fastighet som tillkommit till planområdet bedrivs verksamhet i nedervåningen. Inom Landsknekten 23 finns även tre mindre komplementbyggnader, en mot gata och två mot gård.



Bilden visar villa med verksamhetslokal och tillhörande komplementbyggnad inom Landsknekten 23. Ett genomförande av planförslaget medför att byggnader inom Landsknekten 23 behöver rivas.

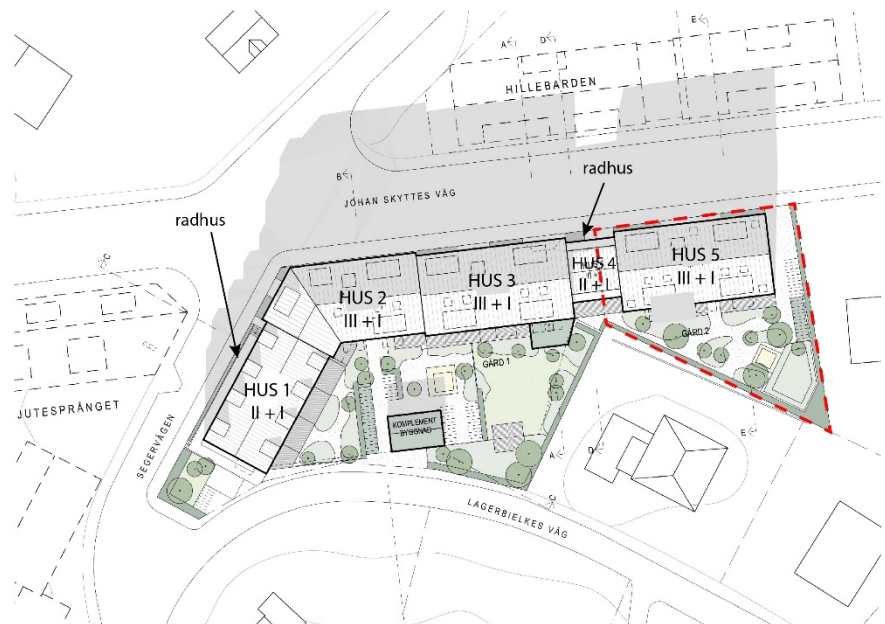
Älvsjö station trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer. Planeringen för ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg påbörjades under 2020.

Planförslaget

Planens innehåll

Det nya samrådsförslaget möjliggör för cirka 60 bostäder samt lokal för centrumändamål i bottenvåning. Bebyggelsen formas som ett öppet kvarter genom flera sammankopplade volymer vars entréer möter omgivande gator. Två bostadsgårdar vetter söderut och syftar till att möta den gröna trädgårdsstadskaraktär som finns söder om planområdet på ett varsamt sätt. Gårdarna ger utrymme för grönska, sociala ytor, dagvatten- och skyfallshantering och cykelparkering. Parkering sker i garage under mark med angöring från Johan Skyttes Väg. Det tidigare samrådsförslaget föreslås utvidgas med cirka 30 bostäder inom fastigheten Landsknekten 23.

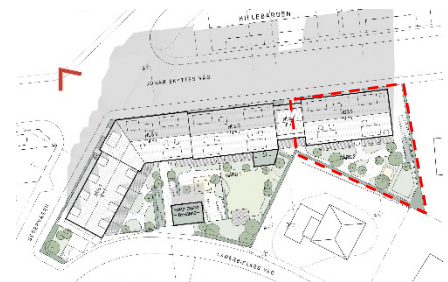
Byggnadsvolymen (hus 5) föreslås utformas med samma antal våningar bredd och takfall som tidigare planförslag. Där planområdet smalnar av mot befintlig villabebyggelse föreslås en lägre bebyggelse i form av ett radhus i två och en halv våning (hus 4).



Samrådsförslag med tillagd bebyggelse inom Landsknekten 23 inom röd streckad linje. Nytt radhus (hus 4) länkar samman planförslagets nya del med tidigare samrådsförslag. (Reflex Arkitekter)

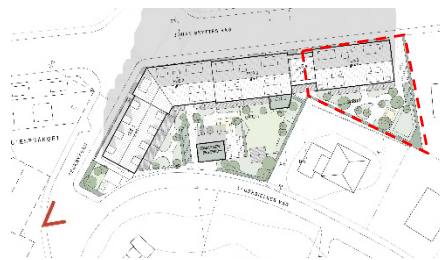


Visionsbild med vy från hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. Lokal i bottenvåning på hörnet och radhus längst till höger i bild. Planområdets nya tillägg syns inom röd streckad linje. (Reflex Arkitekter)

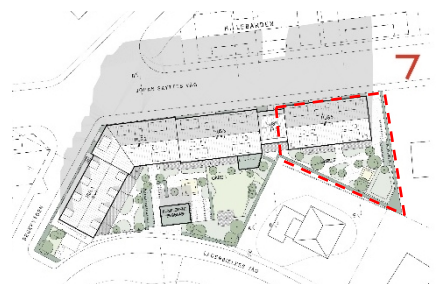




*Visionsbild, vy från Segervägen.
Radhusgavel längst fram i bild,
bostadsgård syns österut och inom
röd streckad linje syns planförslagets
nya tillägg. (Reflex Arkitekter)*



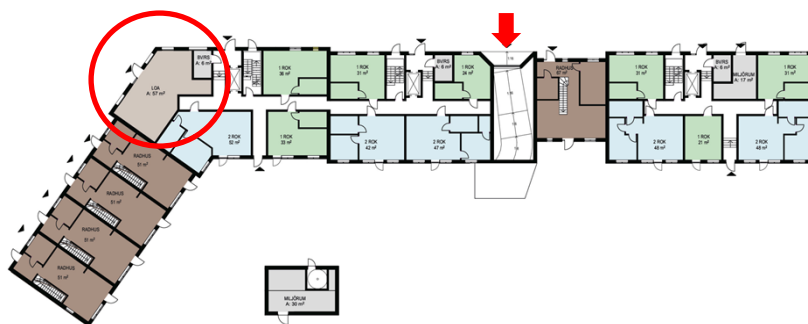
*Visionsbild, vy från Johan Skyttes
väg som visar planförslagets östra
gavel längst fram i bild. Inom
röd streckad linje syns planförslagets
nya tillägg (Reflex Arkitekter)*



Byggnadsvolymerna uppförs i två till tre våningar och inredd vind. Förslaget innefattar totalt cirka 60 bostäder i olika lägenhetsstorlekar varav fem bostäder är radhus. Radhusen uppförs i två våningar samt inredd vind mot Segervägen samt mot Johans Skyttes väg och bidrar med sitt lägre våningsantal och placering till en höjd- och livförskjutning mellan volymerna mot gatan.

Miljörum anordnas i komplementbyggnad på en av gårdarna samt i det östra huset längs Johan Skyttes väg.

Mot Johan Skyttes Väg medges både bostäder och centrumverksamhet. En lokal för centrumändamål ska uppföras i korsningen mellan Johan Skyttes väg och Segervägen för att bidra till översiktsplanens intention om en lokalgata av stadsmässig karaktär. I entréplan mot Johan Skyttes väg föreslås en nedfart för underjordiskt garage.



Planförslagets entréplan, lokal för centrumändamål syns i ljusbrunt inom röd ring. Garagenedfart markerad med röd pil. Miljörum syns i grått.

Förslaget möjliggör även avstyckning av separat fastighet för parkeringsändamål för att underlätta framtida samutnyttjande av garaget.

Arkitektonisk idé

Den nya bebyggelsen ska bidra till det levande stadsrum och den blandning av bostäder och verksamheter som eftersträvas längs Johan Skyttes Väg. Med en stadsmässig mellanskala bildar den nya bebyggelsen en övergång från villabebyggelse till den högre bebyggelsen närmare Älvsjö centrum, som är under utveckling till att bli en tätbebyggd och viktig kollektivtrafiknod för södra Stockholm. Planförslaget har anpassats i höjd och volym till planerad ny bebyggelse inom fastigheterna Hillebarden 3 och 19 på andra sidan Johan Skyttes Väg. För att bidra till ett levande och mer aktivt gaturum regleras att entréer och lokal ska placeras mot gata.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Projektet möjliggör för cirka 60 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. De nya bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter i varierande storlekar.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den skala med två till fyra våningar som planeras i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriel, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan. Planförslaget innebär att tre befintliga villor och tillhörande komplementbyggnader rivs.

Ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär. Förändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens mål.

Stadsbyggnadskontoret anser att förtätningen sker i ett strategiskt läge, och på ett varsamt sätt. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt, och bör bedömas i relation till dessa. Förslaget bedöms även 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.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En mer attraktiv och stadsmässig gata med lokaler för service kan bidra till att människor från andra delar av staden söker sig till platsen. Ett tillskott av lägenheter bidrar till en större variation av bostadstyper i området.

Trygghet

Verksamhetslokal och bostäder med entréer och fönster mot gatan kan bidra till en ökad känsla av trygghet. Ett ökat antal boende och en gestaltning som gör kopplingen mellan Älvsjö centrum och villaområdet tydligare bidrar till ett mer befolkat gaturum.

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 stadens alla invånare.

Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafiken i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de 32 parkeringsplatser som förslaget tillför bedöms som rimligt i förhållande till det mycket kollektivtrafikhärläget. Garage under mark angörs från Johan Skyttes Väg.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget förändrar platsens karaktär i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området. De nya byggnaderna får en mer framträdande karaktär än de närmast liggande villorna. Form och innehåll anknyter till flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen. Genom sin placering och utformning bidrar den till att förtydliga stråket mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Den bidrar även till att förstärka karaktären av en lokal stadsgata, med entréer och lokal mot Johan Skyttes Väg.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Den föreslagna byggnationen innebär att växtlighet och grönska på platsen minskar något. Detta väntas inte påverka naturvärden och biologisk mångfald. Förslaget innehåller två bostadsgårdar med grönska och planteringar samt ytor för hantering av dagvatten och översvämning. Mot angränsande villafastigheter föreslås formklippta häckar för att anknyta till områdets karaktär och skapa ett tydligt möte mellan fastigheterna.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bedömningen är att planförslaget efter vidtagna åtgärder inte påverkar några miljö kvalitetsnormer. Det åtgärdsförslag som tagits fram visar att dagvatten kan tas omhand på egen fastighet.

Inom planområdet finns en lågpunkt som kommer att bebyggas. För att kompensera för detta samt för att säkra både befintlig och föreslagen bebyggelse från översvämning vid skyfall anläggs två

lågpunkter inne på bostadsgårdarna som ska fungera som översvämningsytor.

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

Utförda utredningar visar att halterna av föroreningar är generellt låga, under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i de flesta fall. Föroreningar har påträffats i planområdets västra del. Dessa förhöjda värden har sannolikt att göra med att angränsande fastighet har innehållit en bensinstation. I fortsatt arbete inför ett andra samråd ska en fördjupad utredning av påverkan från markföroreningar tas fram.

Teknisk försörjning

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

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd den 20 april till den 31 maj 2021. Under samrådet inkom 23 yttranden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet och beslutade att reviderat planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning i januari 2022.

Planförslaget föreslås nu sändas ut på ett nytt samråd med ytterligare en fastighet, Landsknekten 23. Nästa tillfälle som ärendet behandlas i stadsbyggnadsnämnden är vid redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning.

Samlade synpunkter

Tidigare samråd visade att flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturhistoriska värden, stadsbild och gestaltning. Från remissinstanserna framkom även synpunkter gällande bland annat buller, översvämningsrisk och markföroreningar. Synpunkterna har hanterats i det fortsatta arbetet efter detaljplanens första samråd.

I samrådet identifierades även en intressekonflikt i avvägningen mellan en utveckling av stadsmiljön vid Johan Skyttes Väg och ett bevarande av befintlig miljö. De flesta sakägare och övriga boende som inkommit med synpunkter önskar att den föreslagna bebyggelsen sänks och att den 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. Boende i området uttrycker också oro gällande insyn, behovet av bostadsnära grönska, parkering, ökad trafik samt skyfall.

Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser stadsbyggnadskontoret att en tillräcklig anpassning till kulturhistoriska värden har gjorts vad gäller höjd och utformning. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har pågående detaljplaner i närområdet studerats i ett samlat grepp.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 14 februari 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa gång ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var vid ställningstagande inför plansamråd den 11 mars 2021. Nämnden beslutade att planförslaget skulle sändas ut på samråd enligt stadsbyggnadskontorets förslag.

Den 27 januari 2022 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet och beslutade att reviderat planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning.

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. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Samråd: mars 2024

Granskning: oktober 2024

Antagande: januari 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positiv till att utöka planområdet med Landsknekten 23 för att möjliggöra ytterligare cirka 30 bostäder i närheten av Älvsjö centrum. Älvsjö centrum står inför en omfattande utveckling till att bli en regional och lokal målpunkt för södra Stockholm. Det anslutande område som planområdet ingår i ligger strategiskt för att ta tillvara på den potential som utvecklingen i Älvsjö medför. Förslaget överensstämmer med översiktsplanen genom att med ny blandad bebyggelse bidra till Johan Skyttes Vägs utveckling som levande stadsgata av lokal karaktär.

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.

Ett genomförande av planförslaget medför att ytterligare en villa inom Landsknekten 23 behöver rivas. 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planförslag ska upprättas i enlighet med detta tjänsteutlåtande och sändas ut på samråd.

SLUT