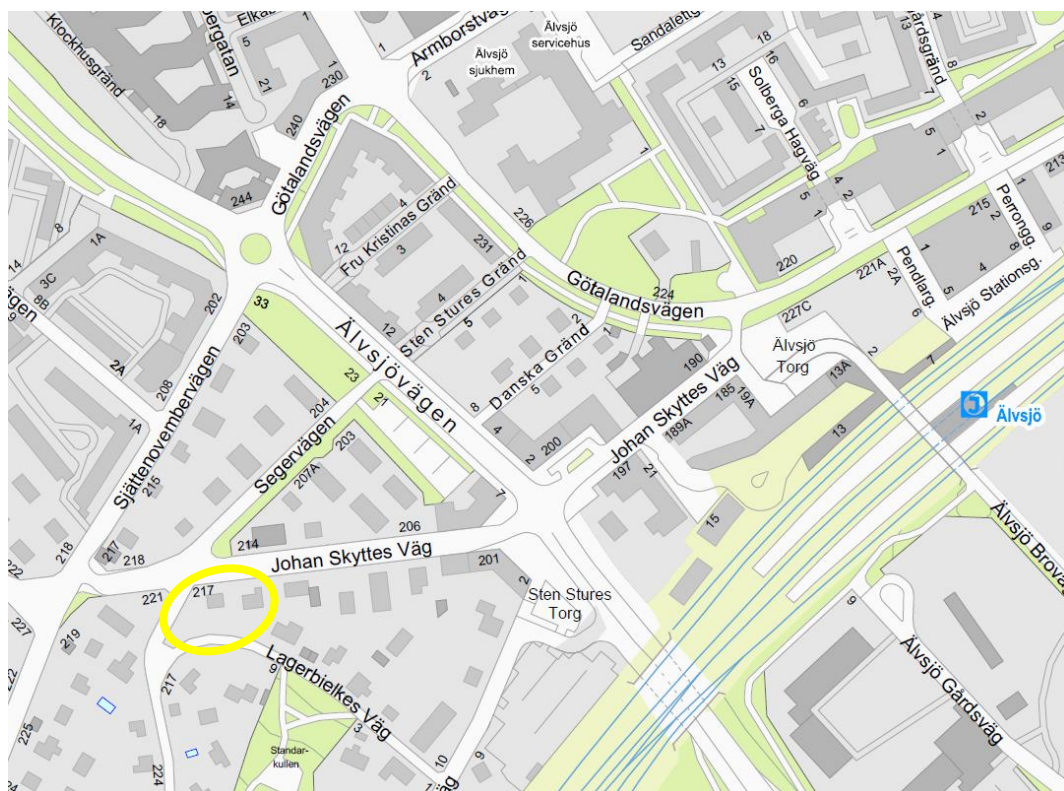


## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Landsknekten 4 och 22 i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2018-13333



### Stadsbyggnadskontoret

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

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planområdet ligger vid Johan Skyttes Väg i stadsdelen Älvsjö. I översiktsplanen beskrivs Johan Skyttes Väg som en lokalgata som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Området ligger centralt i Älvsjö, mellan den täta och högre skalan norr om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd och sydväst om området.

Parallellt med Dp för Landsknekten 4 och 22 prövas nya detaljplaner för flerbostadshus i ytterligare tre projekt i området; Dp för Jutesprånget 7, 8 och 9, Dp för Hillebarden 3 och 19 samt Dp för Kavelbron 2, 3, 6, 7, 11 och 19. Samtliga projekt syftar till att genom ny bebyggelse för bostäder och verksamheter bidra till att stärka lokala samband och stråk i området. Bebyggelsen i de olika projekten ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvalitéer.

Syftet med detaljplanen för fastigheterna Landsknekten 4 och 22 är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, byggnadstradition och grönstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd: 20 april-31 maj 2021

Granskning: Q4 2021

Antagande: Q1 2022

## Innehåll

Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Natur .....	7
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Markavvattning, avledning .....	10
Befintlig bebyggelse .....	10
Landskapsbild/stadsbild .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Offentlig service .....	15
Gator och trafik .....	16
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>18</b>
Ny bebyggelse .....	19
Bostadsgård och gröna värden .....	23
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	26
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	26
Landskapsbild/ stadsbild .....	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	28
Störningar och risker .....	28
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	30
Barnkonsekvenser .....	31
Konsekvenser för jämställdhet .....	31
<b>Tidplan .....</b>	<b>31</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>31</b>
Organisatoriska frågor .....	31
Verkan på befintliga detaljplaner .....	32
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Ekonomiska frågor .....	32
Tekniska frågor .....	33
Genomförandetid .....	33

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Sakkunnig kontroll av kulturvärden enligt PBL* (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2019-10-31)
- *Trafikbullerutredning* (Akustikbyrån, 2020-09-11)
- *PM Geoteknik* (Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2019-09-18)
- *Dagvattenutredning* (Geosigma 2020-10-05)

#### Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial underlag för samråd* (Reflex Arkitekter, 2020-10-14)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Annika Lindgren med stöd av plankonsult Josefin Rhedin och Emma Byström. Kartingenjör är Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse för bostäder och centrumändamål som genom placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla Johan Skyttes Väg som stadsrum och sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Den nya bebyggelsen ska förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, byggnadstradition och grönstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

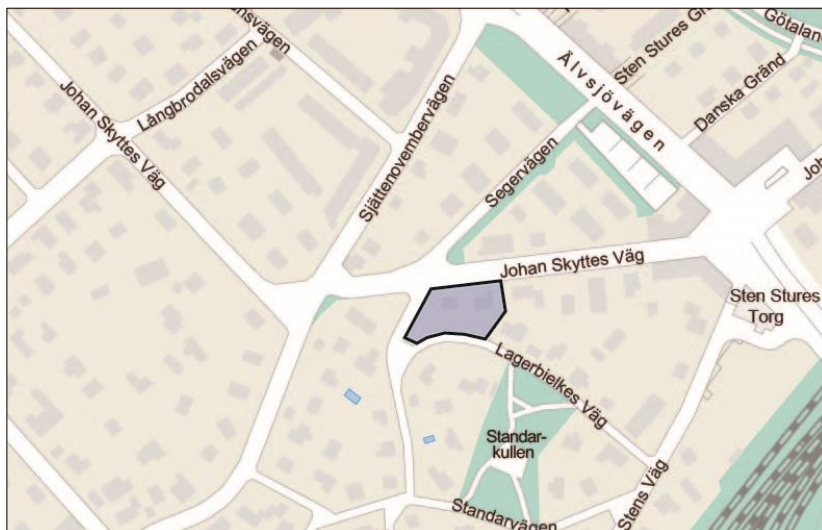
### Plandata

#### Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4 och Landsknekten 22 i stadsdelen Älvsjö. Planområdet är cirka 2000 kvm stort och gränsar till Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes Väg. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 400 meter.

#### Markägoförhållanden

Fastigheterna Landsknekten 4 och Landsknekten 22 ägs av Bostadsrättsföreningen Knekten.



Karta över planområdet, gråsvart markering visar planområdets avgränsning.

### Tidigare ställningstaganden

#### Sverigeförhandlingen

I Sverigeförhandlingen fattades beslut om ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om ny spårvagnslinje (Spårväg syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg.

#### Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Området bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög täthet och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum, kultur och idrott. 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 lokalgata som i syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum, successivt bör utvecklas genom tillskott av ny, blandad stadsbebyggelse.

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

#### Byggnadsordningen

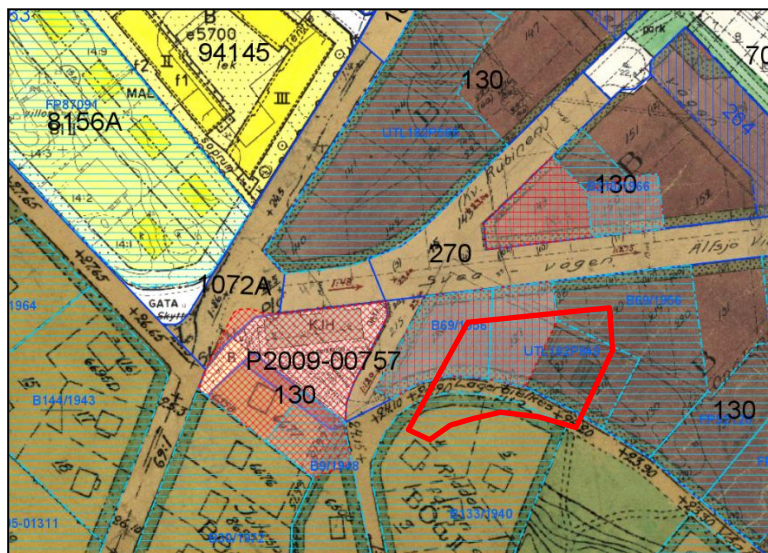
I Stockholms byggnadsordning omfattas stora delar av Älvsjö, Långbro, Herrängen och Långsjö av stadsbyggnadskaraktären *Villastad*.

Förslaget till ny detaljplan är i linje med vägledningen för utveckling av stadsdelar med karaktären *Villastad*.



### Gällande detaljplan

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



Planmosaik över gällande planer, aktuellt planområde markerat med röd gräns. Röda skrafferingar visar fastigheter med pågående planarbete.

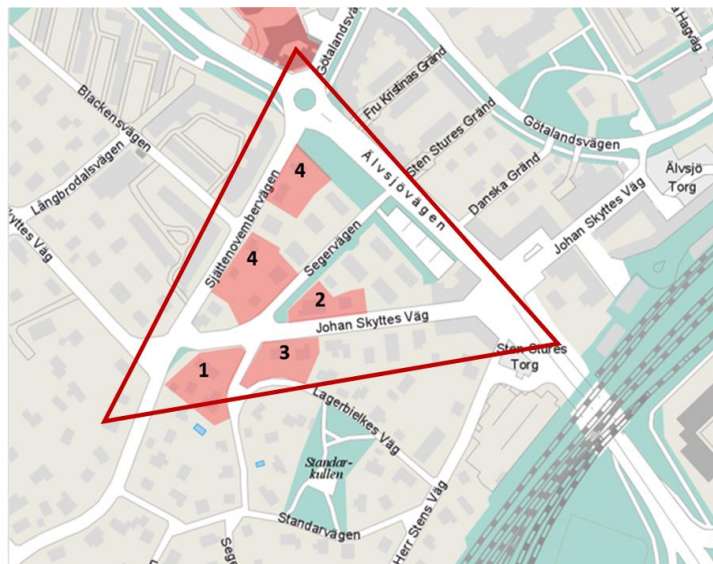
### Pågående planarbete i närområdet

Nya detaljplaner utreds för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen.

Stadsbyggnadskontorets analys av platsens lämplighet för stadsutveckling har utgångspunkt i översiktsplanen och byggnadsordningen. Lämplig avgränsning för en sammanhållen områdesplanering har utgått från översiktsplanen samt platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar.

Pågående detaljplaner inom den för områdesplaneringen avgränsade ytan.

1. Jutesprånget 7, 8 och 9
2. Hillebarden 3 och 19
3. Landsknekten 4 och 22
4. Kavelbron 2,3,6 och 7 samt Kavelbron 11 och 19



## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består av två uppvuxna trädgårdstomter bebyggda med varsitt enfamiljshus. Fastigheterna omgärdas av uppvuxen häck, övrig obebyggd mark består till största del av gräsyta med planterade träd och buskar.



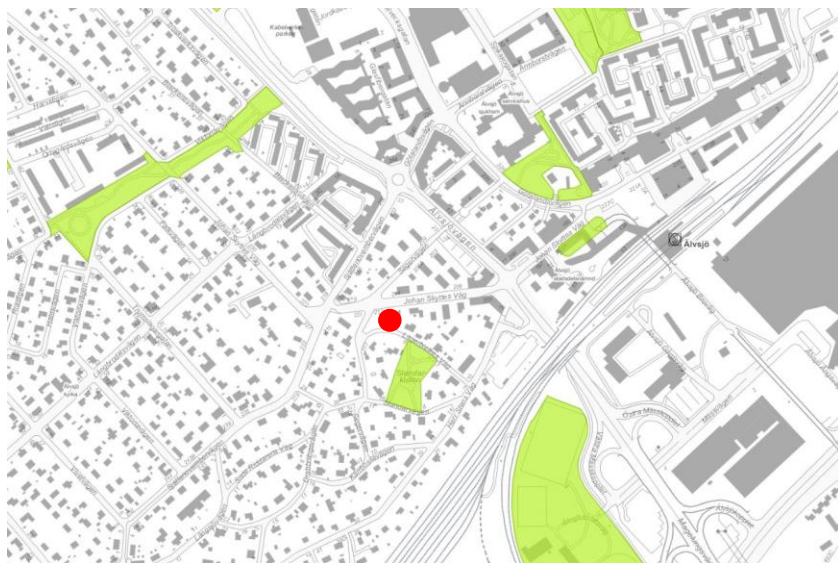
*Trädgårdarna sedda ovanifrån, planområdet markerat med rött.*

#### Naturvärden

Planområdet bedöms inte ha några höga naturvärden, men de parker och trädplanterade platsbildningarna som finns i området bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska till ekologiska spridningszoner mellan Älvsjöskogen som är ett kärnområde och Solbergaskogen som utgör livsmiljö för skyddsvärda arter.

#### Rekreation och friluftsliv

I närområdet finns några mindre parker och grönområden. Älvsjöskogen, Solbergaskogen och Älvsjö IP ligger alla ca 800 meter från planområdet.

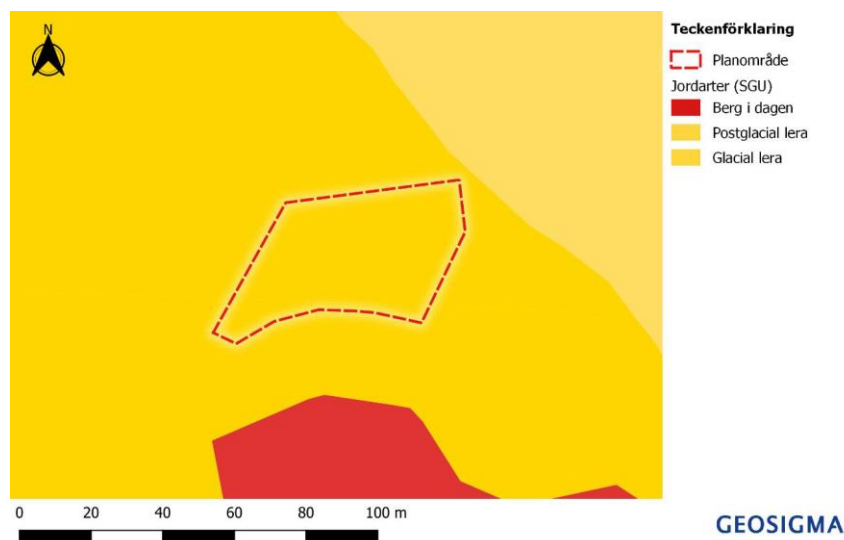


Karta som visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med röd prick.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken i planområdet av glacial lera och markytans genomsläplighet bedöms därför övergripande som låg.



Ytliga jordarter inom planområdet med omnejd enligt SGU (2020).

Ett geotekniskt PM har tagits fram (Geotekniska bygnadsbyrån AB, 2019-09-18). Detta visar att under överbyggnad för hårdgjorda ytor samt gräsytor förekommer torrskorpelera ned till ca 2 m djup. Torrskorpeleran vilar på en lös varvig lera som påträffas ned till ca 2,5 - 6 m djup. Under leran påträffas friktionsjord på berg på ca 2,6 - 8,2 m djup. Djupet till berg ökar åt nordost.



Grundvattnets trycknivå har uppmätts i september 2019. Grundvatten påträffades ca 3,3 m under befintlig markyta. Då det normala är att grundvattnets nivå är som lägst i början på hösten och att den allmänna nivån är låg kan man förvänta sig att den genomsnittliga nivån ligger högre än den uppmätta.

Då den underliggande jorden består av lös lera med relativt stor mäktighet kommer endast små mängder av grundvatten att stiga upp i schakter ned till ca 2 m djup. Dock kan visst läckage av grundvatten initialt ske utmed slagna pålar.

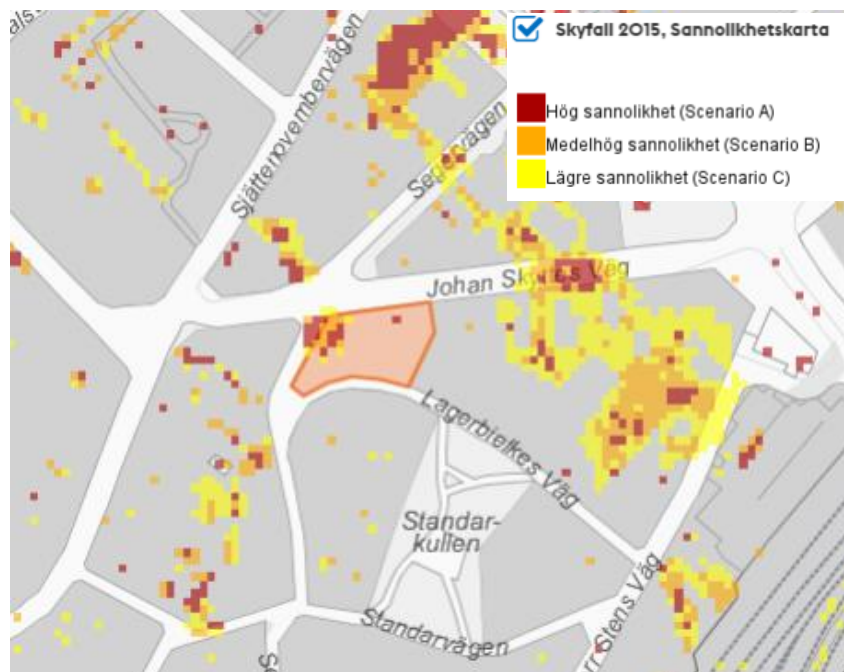
#### Ras/skred

Sättningsberäkningar visar att den lösa leran är normalkonsoliderad. Detta innebär att sättningar kommer att uppstå för lastökningar. Fyllningar inom området skall om möjligt undvikas helt.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns framförallt en plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall (se figur nedan).



Skyfallsmodellering för Stockholms stad (2015).

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet Landsknekten ingår i Magelungens naturliga avrinningsområde och delas mellan Klubbenområdets, (Mälaren-Fiskarfjärden) och Södra Henriksdals tekniska

avrinningsområden, från vilka dagvatten från planområdet leds till Riddarfjärden respektive Henriksdal avloppsreningsverk. Från Henriksdals avloppsreningsverk släpps det renade vattnet ut i Saltsjön.

Ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden är den primära recipienten av dagvatten från planområdet. Att notera är dock att Magelungen utgör recipient för dagvatten i händelse av att dagvattennätets kapacitet inom planområdet överskrids, och dagvatten avrinner till den naturliga recipienten av ytvatten från planområdet.

Enligt VISS statusklassning (2020-09-09) är den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (VISS EU\_CD: SE658020-162623) måttlig där utslagsgivande miljökonsekvens är övergödning, morfologiskt tillstånd och kontinuitet, samt miljögifter. Mälaren-Riddarfjärden klassas som ej god kemisk status på grund av att halter för Antracen, Bly, Kadmium, Kvicksilver, PFOS, PBDE samt TBT överskrider ansatta gränsvärden. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2021 och god kemisk ytvattenstatus.

Enligt VISS statusklassning (2020-08-31) har Magelungen (VISS EU\_CD: SE657041-163174) en otillfredsställande ekologisk status, samt uppnår ej god kemisk status. De ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver, PBDE TBT och PFOS. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

### **Markavvattning**

Fastigheterna inom planområdet har förbindelsepunkter för anslutning av spillvatten och vatten till kommunalt ledningsnät i Johan Skyttes Väg. Avvattning av dagvatten sker i befintlig situation via avrinning söder- och norrut till dagvattenbrunnar i gatorna eller via infiltration i grönytor. Dagvatten från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdet leds via det kombinerade ledningsnätets reningsverk och vidare till Saltsjön och Mälaren.

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är bebyggt med två fristående villor i ett plan med inredd vind. Fastigheterna omgärdas av uppvuxna häckar och trädgårdarna är bevuxna med gräs, planterade träd och buskar. Obebyggd mark är till största del anlagd med gräs, äldre fruktträd, bärbuskar och häckar längs med tomtgränserna.



*Villa på Landsknekten 4*



*Villa på Landsknekten 22*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Sjättenvembervägen och Älvsjövägen präglas Johan Skyttes Väg av en småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerfamiljshus utförda under olika tider.

Variationen ger en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata. Bebyggelsen längs gatan är mellan två och fyra våningar hög. Bland befintlig bebyggelses karaktärsdrag märks



fasader av trä eller puts och en varm kulörpalett med toner från rött till gula, bruna och beigea jordtoner samt inslag av vitt. Takkupor förekommer både på villor och på flerfamiljshus.



*Johan Skyttes Väg. Bebyggelsen består av en blandning av villor, mindre flerfamiljshus och verksamheter.*



*Vid gamla Älvsjö torg är karaktären mer stadslik med lokaler i bottenvåning och kvarter som är slutna mot gata.*



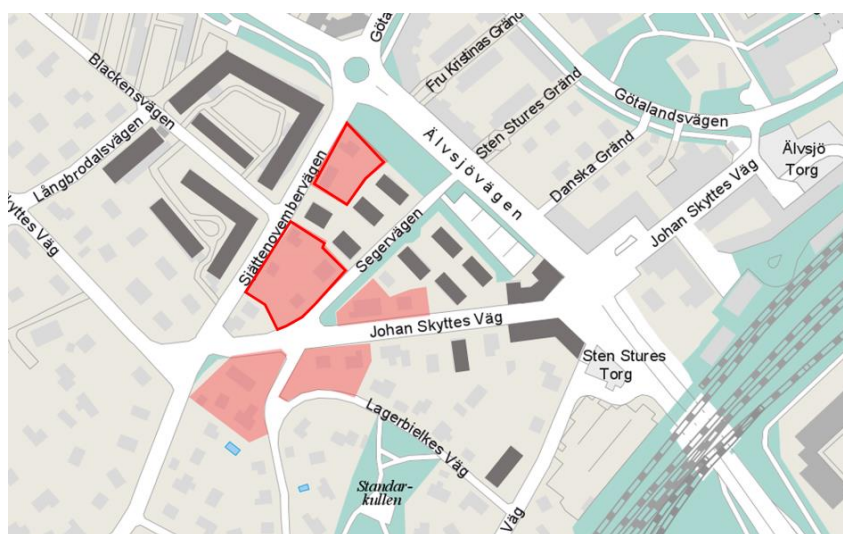
*Älvsjö centrum med bebyggelse från olika årtionden. Till vänster äldre bostadshus med lokaler i bottenvåning, till höger medborgarhuset uppfört på 1980-talet och bakom det centrumbebyggelse från 2010-talet.*

I början av 2000-talet uppfördes sju radhusliknande flerbostadshus i kvarteren Kavelbron, Hillebarden och Landsknekten. Några av fastigheterna var obebyggda och på andra revs äldre villor för att ge plats åt de nya större husen. De

sju byggnaderna uppfördes inom ramen för befintliga detaljplaner.



*Ett av de sju flerfamiljshus som uppfördes i början av 2000-talet.*



*Mörkgrått markerar befintliga flerfamiljshus i kvarteren som kantar Johan Skyttes Väg, Segervägen och Sjättenovembervägen. Ljusrött markerar fastigheter för vilka nya detaljplaner utreds. Röd linje markerar fastigheter inom Dp för Kavelbron 2 m fl.*

Området präglas av inslag av grönska. Gaturummen kantas av trädalléer, häckar och uppvuxna trädgårdar med fruktträd och annan växtlighet. Ett antal anlagda parker/platsbildningar förstärker platsens lummiga karaktär.





*Exempel på områdets gröna karaktär. Segervägen kantad av trädgårdsgrönka.*



*I området markeras korsningar ofta med mindre trädplanterade platsbildningar.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

De aktuella fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad, ett område som är utpekat som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaderna på Landsknekten 4 och 22 är inte klassificerade. Området har ett högt planhistoriskt värde som en stadsdel i huvudsak utförd enligt intentionerna i Per Olof Hallmans plan från 1921.



Utdrag ur stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, planområdet markerat med röd ring.

Ingen av villornas ursprungliga utseende är bevarat men de utgör ändå bidrag till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värde. (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2019-10-31). Byggnaderna ligger fritt på relativt stora tomter med uppvuxna trädgårdar.

Villan på Landsknekten 4 är den mest välbevarade men är på grund av sina putsade fasader och ändring för garage inte längre typisk för sin miljö och omgivning. Villan på Landsknekten 22 är trots relativt kraftiga ombyggnader ändå en representant för sin tids gestaltning av villor, främst sett till sin storlek och proportioner.

Tillsammans utgör villorna komponenter som bidrar till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden.

### **Offentlig service**

#### Skola och förskola

Det finns fyra skolor inom 1 km från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor.

#### Handel, vård och kultur

I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Den kommersiella servicen i centrum består bland annat av en större matbutik, några caféer, restauranger, gym och småbutiker. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Sjättenovembervägen finns bland annat

tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang, en frisörsalong och ett mäklarkontor. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är lågt.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Gatunätet i området består av mindre lokalgator, områdets två huvudgator Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen samt Älvsjövägen, som förbinder Huddingevägen och E4/Södertäljevägen. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes väg som alla har kommunalt huvudmannaskap.

#### Biltrafik

Älvsjövägen har en årsmedeldygnstrafik på ca 25 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på ca 3600–5700 respektive 1500–3600 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 10 procent. Hastighetsbegränsningarna i området är antingen 50 eller 30 km/h. Parkering sker i huvudsak på egen fastighet. På Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen tillåts parkering på båda sidor av gatan.

#### Gång- och cykeltrafik

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor medans de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas. Närmaste huvudcykelled ligger vid Älvsjövägen. En stor infartsparkering för cyklar är anlagd i anslutning till Älvsjö Station.

#### Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger drygt 300 meter från planområdet. Stationen trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, främst med destinationer i andra delar av söderort. Sverigeförhandlingen 2017 resulterade bland annat i beslut om en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg.

#### Tillgänglighet

Planområdet är flackt och nås för både gångtrafikanter och biltrafik från Johan Skyttes Väg och från Lagerbielkes väg.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Den miljötekniska undersökningen (Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2019-09-18) visar att halterna av föroreningar är generellt

låga, dvs. under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i de flesta fall. Föroreningar har dock påträffats i planområdets västra del. Dessa förhöjda värden har sannolikt att göra med att granntomten i väster har varit en bensinstation. I väster behöver den ytliga jorden avlägsnas i samband med exploatering. För större delen av dessa ytor tas jorden bort för att bygga en av de planerade byggnaderna och gångvägar.

#### Luft

Halten kväveoxid i planområdet är mellan 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) enligt Luftvårdsförbundets kartor. Halten underskrider därmed miljö kvalitetsnormen på 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal. Halten av partiklar PM10 i planområdet är mellan 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) och underskrider därmed miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  med god marginal.

#### Buller

Omgivande ljudkällor kring planområdet är biltrafik på Johan Skyttes Väg, Segervägen och Lagerbielkes väg samt tågtrafik sydost om planområdet. Trafiken på Johan Skyttes Väg är av lokal karaktär. Den närläggna Älvsjövägen har trafikflöden på ca 25 000 fordonspassager per dygn. Enligt stadens bullerkarta ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet vid mest utsatta fasad på 60–65 dBA.

#### Farligt gods

Närmaste transportled för farligt-godstrafik är den sekundära transportleden längs väg 226, Huddingevägen. Ungefär 250 meter sydost om planområdet ligger järnvägen med södra stambanan.

## Planförslag

Under processen har gestaltungsprinciper för stadsutveckling längs Johan Skyttes Väg i delen mellan Älvsjövägen och Sjättenovembervägen tagits fram. Principerna gäller de tre nu pågående projekten längs gatan. Gestaltningen ska bidra till att:

- stärka upplevelsen av Johan Skyttes Väg som lokal stadsgata
- bibehålla områdets variationsrika karaktär
- stödja en blandning av bostäder och verksamheter
- framhäva och utveckla områdets gröna karaktär
- byggnader, gårdar och offentliga rum ska tillsammans forma en attraktiv stadsmiljö där människor känner sig trygga

Förslaget till ny detaljplan innehåller en byggnad med cirka 30 bostäder samt ytor för en eller flera lokaler för centrumändamål. Byggnaden är vinklad, med två sammankopplade volymer i tre våningar och inredd vind mot Johan Skyttes Väg och tre radhusbostäder i två våningar samt inredd vind mot Segervägen. Entréer och lokaler är orienterade mot Johan Skyttes Väg. Bostadsgården vetter mot Lagerbielkes Väg. Parkering sker i garage under mark med angoring från Johan Skyttes Väg. Volymer och gestaltning utgår från planområdets läge i gränslandet mellan den täta och högre skalan norr om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd och sydväst om området.



Planområdet med bebyggelse enligt samrådsförslag. Infart till garage under mark markerat med röd pil. (Reflex Arkitekter)



### Ny bebyggelse

De två volymerna som vetter mot Johan Skyttes Väg föreslås uppföras i tre våningar samt en vindsvåning med indragna takkupor. I dessa volymer medges både bostäder (B) och centrumverksamhet (C). Takkupor placeras indraget från takfot och placering regleras med bestämmelse (f3 och f4).

I entréplan i den östra volymen föreslås angöring till garage (P1). Här föreslås också en bostadsentré samt en entré till en yta som anpassas för att kunna användas som lokal och/eller bostad.

Entréplan i mittenvolymen föreslås innehålla bostadsentré mot Johan Skyttes Väg samt en lokal om minst 70 kvadratmeter i hörnet mot Segervägen. För att bidra till intentionen om en lokalgata av stadsmässig karaktär regleras denna lokal i plankartan (C1).

Förslaget möjliggör avstyckning av separat fastighet för parkeringsändamål för att underlätta framtida samutnyttjande av garaget (P1).



*Visionsbild. Bebyggelsen sedd från hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. Lokal i bottenvåning på hörnet, garagednfart längst till vänster i bild och radhusen längst till höger. Vit volym på höger sida illustrerar samrådsförslaget för fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9. (Reflex Arkitekter)*



*Visionsbild, ny bebyggelse sedd från Johan Skyttes Väg mot väster, nedfart till garage i byggnadens östra del, närmast i bild. Till höger i bild skymtar konturerna av samrådsförslag för fastigheterna Hillebarden 3 och 19 (Reflex Arkitekter)*

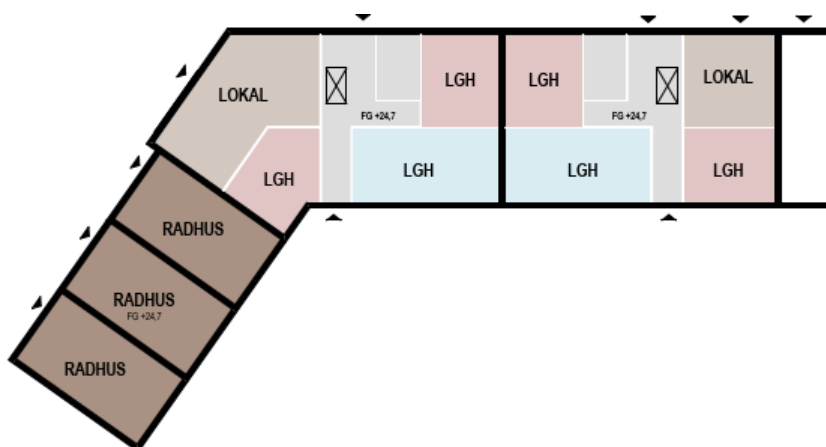
De tre radhus som föreslås längs Segervägen uppförs i två våningar samt vindsvåning med frontespiser (f5). Radhusbostäderna har entréer mot Segervägen (f7) och privata uteplatser mot bostadsgården.

Radhusen har utformats för att möta befintlig bebyggelse på ett respektfullt sätt, till exempel genom en lägre skala, ett större avstånd till fastighetsgräns i söder samt sparad och/eller ny grönska. Fasaden är något indragen från Segervägen och utanför bostadsentréerna löper en något upphöjd privat zon. Bostadsentréerna nås via några trappsteg eller via en ramp vid det avslutande radhuset. Den indragna placeringen av radhusen ger plats för grönska och ett öppet gaturum.

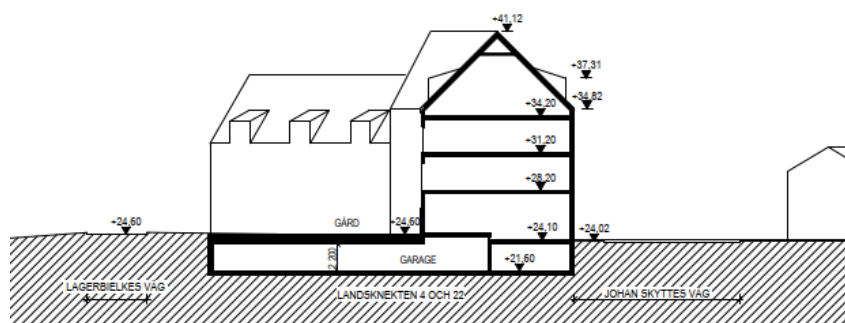


*Visionsbild, ny bebyggelse sedd från Segervägen i riktning mot Johan Skyttes Väg. Bebyggelsen trappar ner i mötet med intilliggande villor. (Reflex Arkitekter)*

Byggnaderna föreslås innehålla cirka 30 bostäder i olika lägenhetsstorlekar varav tre i radhus. Trapphusen till flerbostadshuset föreslås genomgående, med entréer både från gata och från gård. Bostadskomplement som till exempel miljörum och cykelparkering placeras på bostadsgård under tak.



*Bebyggelseförslagets entréplan. I samrådsförslaget föreslås en lite större lokal för till exempel en restaurang eller butik i hörnet mot Johan Skyttes Väg och Segervägen och en mindre lokal närmare gaveln. (Reflex Arkitekter)*



*Sektion B genom flerbostadshuset och gården (Reflex Arkitekter)*

Den nya bebyggelsen håller samma takfotslinje som den befintliga trevåningsbyggnaden närmast Älvsjövägen. Bebyggelsen trappas sedan ned i skala för ett varsammare möte med de befintliga villorna längs Lagerbielkes väg och Segervägen.



*Fasadelevation längs med Johan Skyttes Väg. Längst till vänster i bild syns befintliga flerbostadshus i korsningen Johan Skyttes Väg och Älvsjövägen, längst till höger i bild syns samrådsförslaget för fastigheterna Jutesprånget 7, 8 och 9 i hörnet Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen. (Reflex Arkitekter)*



*Fasadelevation längs med Segervägen. Till vänster i bild syns samrådsförslaget för fastigheterna Hillebarden 3 och 19. Till höger i bild syns befintliga villor (Reflex Arkitekter)*

För att bidra till en stadsmässig gestaltning regleras att bostads- och lokalentréer ska placeras mot gata. I en av volymerna regleras antalet entréer mot Johan Skyttes Väg (f6), och i två att minst 30 procent av den sammanlagda ytan i flerbostadshusens entréplan mot gata ska utföras med högre takhöjd (f1) samt att ett bestämt antal meter av fasaden mot Johan Skyttes Väg ska markeras med höga fönsterpartier (f2).



*Fasad mot norr i riktning mot Johan Skyttes Väg (Reflex Arkitekter)*

För att bibehålla ett luftigt och mer sammanhållet gaturum tillåts balkonger endast på fasad mot bostadsgård och på gavlar.



*Fasad mot söder i riktning mot gården (Reflex Arkitekter)*



*Fasad mot öster (Reflex Arkitekter)*

### Gestaltning

De tre byggnadsvolymer föreslås en klassisk utformning som tar avstamp i omkringliggande bebyggelses karaktärsdrag.

Genom variation i höjdsättning, volymhantering och färgsättning anknyter den föreslagna byggnaden till områdets variationsrika karaktär. Gestaltningen av byggnaderna ska ta upp karaktärsdrag från den omkringliggande villabebyggelsen.

Fasader i trä och varma kulörer, fönster i avvikande kulör i förhållande till fasad och sadeltak är exempel på vad som regleras med planbestämmelser. Planförslaget tillåter takkupor indragna från takfot i flerbostadshusen och frontespiser i radhusbyggnaden.

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

- Fasader ska utföras i trä och fönster utföras i annan färg än fasader
- Färgsättning ska ske i varma kulörer
- Balkonger ska utföras med pinnräcken
- Byggnaderna ska uppföras med sadeltak
- På flerbostadshusen tillåts takkupor indragna från takfot mot gata samt mot gård (f3 och f4)
- På radhuslängan tillåts tre frontespiser mot gata och tre mot gård (f5)

### **Bostadsgård och gröna värden**

Bostadsgården anläggs mot Lagerbielkes Väg och den befintliga villabebyggelsen. Placeringen av gården och dess inslag av grönska bidrar till ett varsamt möte med den gröna trädgårdskaraktär som råder söder om planområdet. För att säkerställa detta regleras att markytan ovan garaget ska förses med vegetation. Dessutom ställs krav på att minst 70 kvm av planområdets sammanlagda markyta ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering, vilket följs upp genom utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. Dessa bestämmelser främjar både grönska på bostadsgården och lokalt omhändertagande av dagvatten. En remsa längs Lagerbielkes väg regleras med prickmark för att förhindra bebyggelse och spara befintlig växtlighet.

Sammanlagt 85 kvm komplementbyggnader tillåts på gården, men de får inte vara större än 30 kvm per byggnad. Skärmtak över cykelparkeringar inkluderas i den sammanlagda tillåtna arean. För att komplementbyggnaderna inte ska minska den totala



grönytan, samt för att de ska bidra till den gröna karaktären regleras att deras takyta ska förses med vegetation.

Garagets utbredning under mark kommer att utredas och fastställas till granskningen.

### Gator och trafik

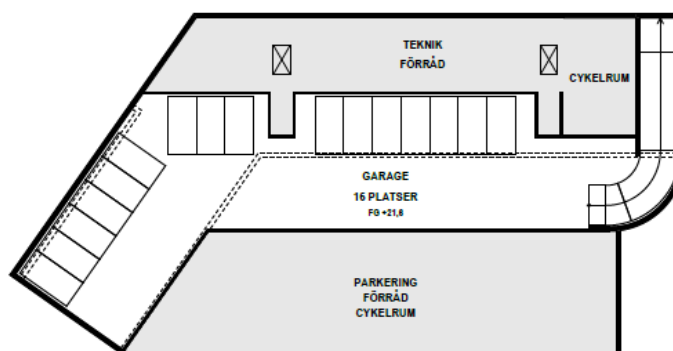
#### Gatunät och angöring

Planförslaget innebär inte anläggande av nya gator eller förändringar av befintligt gatunät.

Byggnaderna angörs från Johan Skyttes Väg och Segervägen. Vid behov finns möjlighet att anlägga en tillgänglig parkeringsplats på gården. Garage angörs från Johan Skyttes Väg.

#### Bilparkering

Parkering sker i garage under mark med angöring från Johan Skyttes Väg via en garagedfart i byggnadens östra hörn. 17 parkeringsplatser för byggnadens bruk, motsvarande 0,45 parkeringsplatser per lägenhet möjliggörs i garaget. Utöver dessa platser planeras för ett antal extra parkeringsplatser avsedda för parkeringsköp från andra fastigheter i området.



*Föreslagen källarvåning med garage (Reflex Arkitekter). Garagets utbredning kommer att studeras vidare till granskningen.*

#### Cykelparkering

Cykelparkeringar utomhus placeras i anslutning till de olika entréerna samt längs den östra fastighetsgränsen. Cykelparkeringar inomhus placeras i garaget. Totalt föreslås 80 cykelparkeringar anläggas, vilket motsvarar ett cykelparkeringstal på 2,16 cyklar/lägenhet.

#### Tillgänglighet

Planområdet är flackt och samtliga entréer går att nå på ett tillgängligt sätt. Från garaget kan byggnaden nås via två hissar.

Entréer till de tre radhusen ligger något upphöjt från gatan och nås via några trappsteg eller tillgängligt via en ramp vid det avslutande radhuset.

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

Planförslaget gör att dagvattenflöden ökar med 100 % plus klimatfaktor på grund av en ökad areal hårdgjord yta. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå om 20 mm så har den erforderliga utjämningsvolymen för planområdet beräknats till 28 m<sup>3</sup>. Även med en fördröjning och magasinering om 20 mm nederbörd så förväntas dagvattenflöden från planområdet enligt projekterad exploatering att öka. För att möta erforderlig utjämningsvolym och reningsbehov av dagvatten från planområdet enligt Stockholm stads åtgärdsnivå så föreslås ett dagvattensystem bestående av regnbäddar med tät botten som fördröjer och renar dagvatten innan avledning via befintligt ledningsnät för dagvatten mot recipient.



Bilden visar förslag på placering av regnbäddar (Geosigma, 2020)

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

#### El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

#### Energiförsörjning

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

#### Avfallshantering

Miljörum planeras på gården med angöring från Lagerbielkes väg.

#### Räddningstjänst

Räddningsinsats klaras enligt Boverkets byggregler.

Angreppspunkter föreslås från gata och från gård med avstånd från gata mindre än 50 meter.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Mälaren-Riddarfjärden ska ses som den primära recipienten av dagvatten från planområdet. Ytvattenförekomsten Magelungen utgör dock recipient för dagvatten i händelse av att dagvattennätets kapacitet inom planområdet överskrids och dagvatten avrinner till den naturliga recipienten. Miljökvalitetsnormer för Magelungen ska därför även följas.

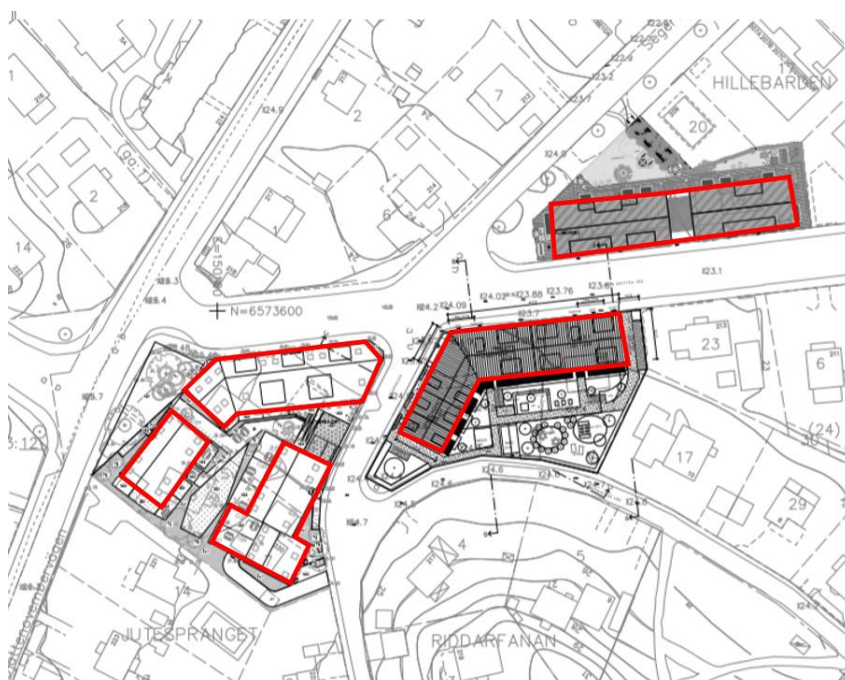
Sammantaget bedöms inte planförslaget riskera en försämring av kemisk respektive ekologisk status i recipienterna. Genom förslaget dagvattensystem med regnbäddar som fördröjer och renar dagvatten innan avledning via befintligt ledningsnät för dagvatten mot recipient, sker en minskning av halter och mängder för samtliga av de studerade ämnena i dagvatten från planområdet. Enda undantaget är indikationen av järn (Fe) som kan undvikas genom miljövänliga byggnadsmaterial. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Landskapsbild/ stadsbild**

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Förslaget till ny detaljplan för

Landsknekten 4 och 22 är framtaget i ett sammanhang där förändring och stadsutveckling är önskvärd.

Förändringen av stadsbilden är en konsekvens av att nya detaljplaner vid den aktuella delen av Johan Skyttes Väg utgår från översiktsplanens vision om att gatan bör kompletteras med ny blandad stadsbebyggelse. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



*Illustrationsplan. Röda linjer markerar de nya byggnadernas utbredning som de ser ut i respektive projekts samrådsförslag. Byggnaderna i samrådsförslagen är mellan två och fyra våningar samt inredd vind. Ny bebyggelse placeras mot gatan och bidrar på så sätt till att definiera gaturummet. Detaljplanerna för Jutesprånget 7-9 samt Hillebarden 3 och 19 har varit på samråd och bearbetning av förslagen pågår.*

Förslaget till ny detaljplan för Landsknekten 4 och 22 går på flera sätt i linje med den nya byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling i kategorin *Villastad*. Till exempel har detaljplanen utformats ur ett helhetsperspektiv och för att bidra till en utveckling av centrals stråk (här Johan Skyttes Väg). I gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Johan Skyttes Väg har idag betydande inslag av grönska, både på kvartersmark och på allmän plats. Trots flera åtgärder för att säkerställa gröna lösningar kommer föreslagna bebyggelse att innebära ett mindre grönt gaturum.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den 2-4 våningsskala som råder i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriell, sadeltak och takkupor anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan. Planförslaget innebär att två befintliga byggnader rivs.

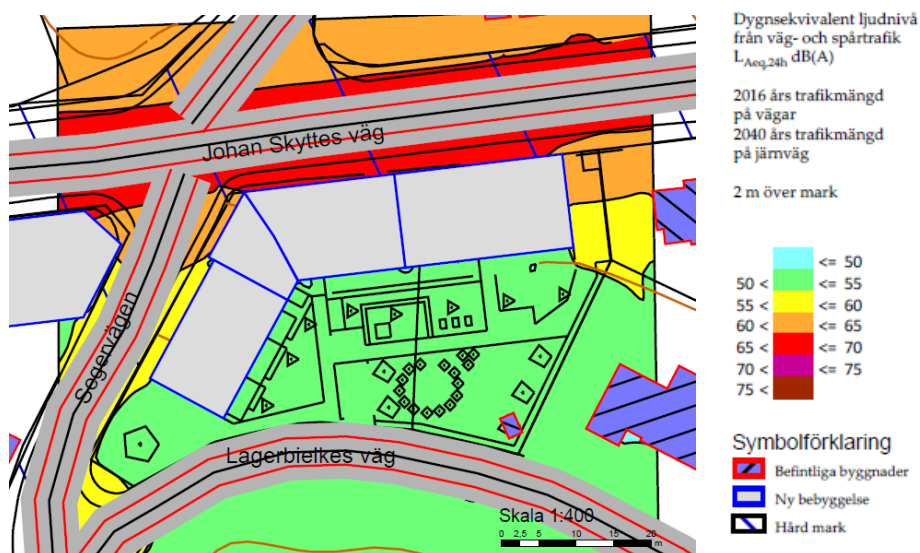
Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens översiktsplan och stadsbyggnadskontorets bedömning är därför att sannolikheten för en liknande utveckling längre in i villaområdet inte är sannolik under lång tid framöver.

Sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

### Störningar och risker

#### Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planförslaget (Akustikbyrån, 2020-09-11). Den dygnsekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik beräknas uppgå till 60-65 dBA för fasader mot Johan Skyttes Väg, 55-60 dBA för östra gaveln, 50-59 dBA för fasaden mot Segervägen och under 55 dBA mot Lagerbielkes väg.



Kartan visar dygnsekvivalenta ljudnivåer för planområdet

Enkelsidiga lägenheter som är högst 35 m<sup>2</sup> stora kan orienteras fritt mot alla fasader. Större lägenheter som har fasad mot Segervägen eller Johan Skyttes Väg måste ha minst hälften av

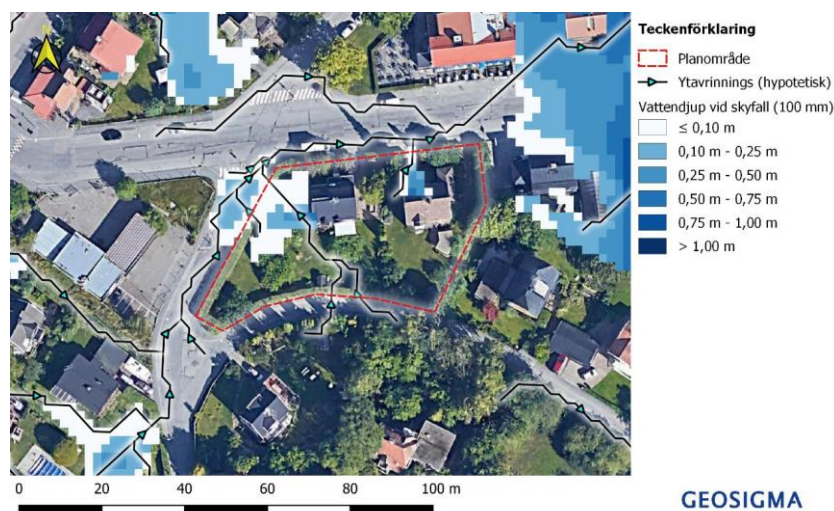


boningsrummen orienterade mot den södra fasaden, där den dygnsekvivalenta ljudnivån understiger 55 dBA.

Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärde enligt SFS 2015:216 kan anläggas då den dygnsekvivalenta ljudnivån sannolikt är under 50 dBA på uteplatsen. Krav om högsta maximala ljudnivå på uteplats bedöms uppfyllas för större delar av tomtmarken söder om husen.

#### Översvämningsrisker

Dagvattenutredningen för planområdet (Geosigma, 2020) visar att planområdet har låg risk för att drabbas av omfattande översvämning i händelse av ett skyfall. Öster om planområdet finns en översvämningsproblematik och dagvatten som nått Johan Skyttes Väg bör inte tillåtas att rinna in till gårdarna söder om vägen.



Bilden visar skyfallskartering över planområdet (Geosigma, 2020)

Det underjordiska garaget utgör en möjlig instängd yta med viss risk för översvämning i händelse av skyfall.

För att undvika skador på planområdets byggnader krävs att sekundära avrinningsvägar skapas för att avleda ytvatten i syfte att hindra vatten till att ansamlas vid husets fasad. Utredningen föreslår att gårdsytan inom kvarteret höjdsätts med lutning mot Lagerbielkes väg, varifrån ytvatten sedan leds via Segervägen, och mot Johan Skyttes Väg. Denna höjdsättning samspelar med befintlig höjdsättning i gatan vilket säkerställer att översvämningsrisker i närområdet inte ökar.

I samband med den planerade ombyggnationen på Landsknekten 4 och 22 ökar flödet från planområdet något jämfört med befintlig situation vilket ökar tillflödet till lågpunkten österut på Johan Skyttes Väg. Denna ökning bedöms dock inte ha någon

avgörande betydelse för översvämningsrisken på de närbelägna fastigheterna.



Bilden visar åtgärdsförslag för sekundära avrinningsvägar (Geosigma, 2020)

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Framtagen solstudie visar skugg effekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning (20/3), sommarsolstånd (20/6) och vintersolstånd (20/12). Bilderna nedan visar skuggning under eftermiddag och kväll vid vår- och sommarsolstånd. Hela studien redovisas i separat bilaga, *Underlag för samråd*.

	Klockan 15	Klockan 18
20 mars		
21 juni		

Solstudie som redovisar skugg effekter vid vårdagjämning och sommarsolstånd

### **Barnkonsekvenser**

Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra nya bostäder på platsen.

### **Konsekvenser för jämställdhet**

Ett av förslagets syften är att ny bebyggelse ska bidra till att utveckla Johan Skyttes Väg som ett attraktivt och tryggt stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att platsen efter genomförande av detaljplanen kommer att vara tryggare än i dagsläget. Bostäder i ett mycket kollektivtrafiknära läge gynnar ofta jämställdhet.

### **Tidplan**

Samråd: 20 april till 31 maj 2021

Granskning: Q4 2021

Antagande: Q1 2022

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Ansaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

##### **Huvudmannaskap**

Staden är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Bostadsrättsföreningen Knekten. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet. Planavtal för upprättande av aktuell detaljplan har tecknats med nuvarande fastighetsägare.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 130 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelingsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B69/1956 upphör i den del som avser Landsknekten 22 och UTL182P849 upphör i den del som avser Landsknekten 4.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4 och 22 som ägs av Bostadsrättsföreningen Knekten.

#### Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och parkering. Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

#### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för planens genomförande. Avsikten är att Landsknekten 4 och 22 genom fastighetsreglering eller sammanläggning ska sammanföras till en fastighet. Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

#### **Ekonomiska frågor**

#### Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

#### Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

#### Fastighetsbildning

Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

#### El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Vatten och avlopp

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av byggaktören. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark.

### **Tekniska frågor**

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Utredning av anslutning till fjärrvärme pågår, men andra alternativ såsom bergvärme kan också komma att bli aktuella.

Markföroreningar

Innan genomförande av planen krävs sanering av föroreningar.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.