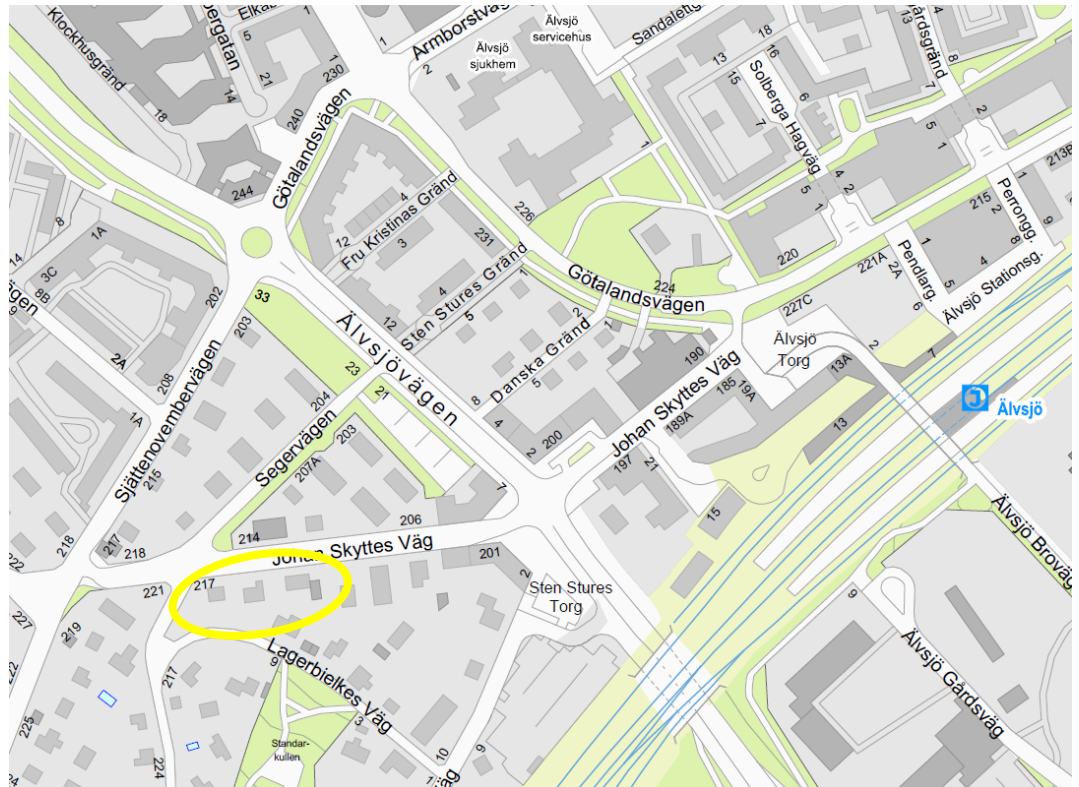




## Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2018-13333



### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ligger vid Johan Skyttes väg i stadsdelen Älvsjö. De centrala delarna av Älvsjö är i Stockholms översiktsplan markerade som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling.

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.

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 sydvästra Älvsjö. Landsknekten 4, 22 och 23 är ett av flera detaljplaneprojekt som nu pågår i närområdet. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har detaljplanerna studerats i ett samlat grepp.

### 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

Samråd 2: 9 april till 20 maj 2024

Granskning: Q4 2024

Antagande: Q1 2025

## Innehåll

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Sammanfattning Planens syfte och huvuddrag ..... | 2  |
| Miljöbedömning .....                             | 2  |
| Tidplan .....                                    | 2  |
| Innehåll .....                                   | 3  |
| Inledning .....                                  | 4  |
| Handlingar .....                                 | 4  |
| Planhandlingar .....                             | 4  |
| Utredningar .....                                | 4  |
| Övrigt underlag .....                            | 4  |
| Medverkande .....                                | 4  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                | 4  |
| Plandata .....                                   | 5  |
| Läge, areal, markägoförhållanden .....           | 5  |
| Tidigare ställningstaganden .....                | 5  |
| Tidigare ställningstaganden i ärendet .....      | 5  |
| Översiktsplan .....                              | 6  |
| Detaljplan .....                                 | 6  |
| Förutsättningar .....                            | 9  |
| Natur .....                                      | 9  |
| Naturvärden .....                                | 9  |
| Rekreation och friluftsliv .....                 | 9  |
| Geotekniska förhållanden .....                   | 10 |
| Markförhållanden .....                           | 10 |
| Ras/skred .....                                  | 11 |
| Hydrologiska förhållanden .....                  | 11 |
| Översvämningsrisker .....                        | 11 |
| Befintlig bebyggelse .....                       | 12 |
| Landskapsbild/stadsbild .....                    | 14 |
| Kultuhistoriskt värdefull miljö .....            | 16 |
| Offentlig service .....                          | 17 |
| Kommersiell service .....                        | 17 |
| Gator och trafik .....                           | 17 |
| Gatunät .....                                    | 17 |
| Biltrafik .....                                  | 18 |
| Gång- och cykeltrafik .....                      | 18 |
| Kollektivtrafik .....                            | 18 |
| Tillgänglighet .....                             | 18 |
| Störningar och risker .....                      | 18 |
| Förorenad mark .....                             | 18 |
| Luft, lukt .....                                 | 19 |
| Buller, vibrationer .....                        | 19 |
| Farligt gods .....                               | 19 |
| Planförslag .....                                | 19 |
| Ny bebyggelse .....                              | 20 |
| Gestaltning .....                                | 25 |
| Utformningsbestämmelser .....                    | 25 |
| Bostadsgård och gröna värden .....               | 26 |
| Gator och trafik .....                           | 27 |
| Gatunät .....                                    | 27 |
| Parkering .....                                  | 27 |
| Mobilitet .....                                  | 28 |
| Gång- och cykeltrafik .....                      | 28 |
| Tillgänglighet .....                             | 28 |
| Teknisk försörjning .....                        | 29 |
| Dagvatten .....                                  | 29 |
| Vattenförsörjning, spillvatten .....             | 29 |

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| El/Tele .....                                 | 29 |
| Energiförsörjning .....                       | 29 |
| Avfallshantering.....                         | 29 |
| Räddningstjänst.....                          | 29 |
| Konsekvenser .....                            | 30 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 30 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten.....          | 30 |
| Stadsbild .....                               | 30 |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö .....      | 31 |
| Störningar och risker .....                   | 32 |
| Buller .....                                  | 32 |
| Översvämningsrisker.....                      | 33 |
| Ljussförhållanden och lokalklimat.....        | 34 |
| Barnkonsekvenser .....                        | 36 |
| Tidplan .....                                 | 36 |
| Genomförande .....                            | 36 |
| Organisatoriska frågor .....                  | 36 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....              | 37 |
| Ekonomiska frågor.....                        | 37 |
| Tekniska frågor.....                          | 38 |
| Genomförandetid.....                          | 38 |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH200. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Sakkunnig kontroll av kulturvärden enligt PBL*  
(Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2023-12-15)
- *Trafikbullerutredning* (Akustikbyrå, 2020-09-11)
- *PM Geoteknik* (Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2019-09-18)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2023-11-17)

#### Övrigt underlag

- *Solstudie* (Reflex Arkitekter, 2023-11-20)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Anja Linna och Nina Mjaaland med stöd av plankonsult på Tyréns. Kartingenjör är Sara Vedin på stadsbyggnadskontoret.

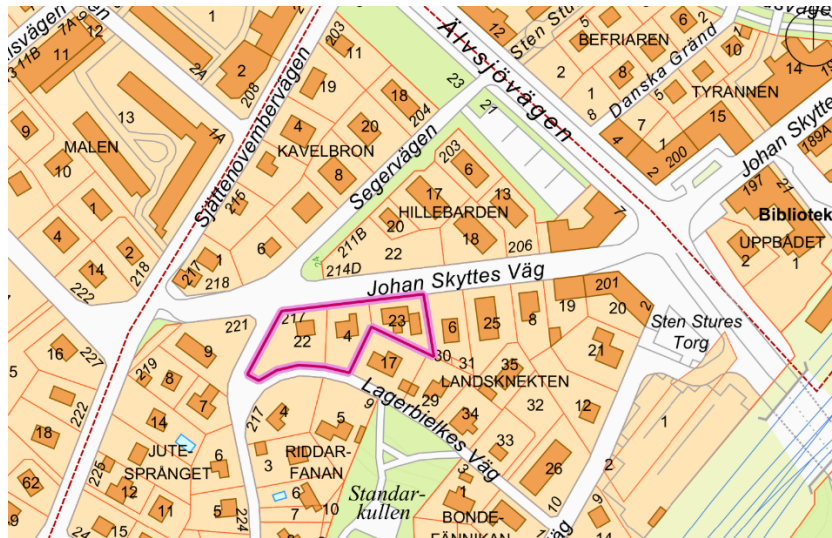
## Planens syfte och huvuddrag

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.

### Plandata

Läge, areal, markägförhållanden  
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.

Fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 ägs av Bostadsrättsföreningen Knekten.



Karta över närområdet, rosa linje visar planområdets avgränsning.

### Tidigare ställningstaganden

Tidigare ställningstaganden i ärendet  
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 februari 2019 att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Planförslaget har varit på samråd en gång tidigare under år 2021. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 11 mars 2021 att ett plansamrådsförslag skulle upprättas i enlighet med

stadsbyggnadskontorets förslag. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 27 januari 2022 redovisningen av plansamrådet.

Nu sänds planförslaget ut för ett andra samråd. Det på grund av att fastigheten Landsknekten 23 har tillkommit till planområdet och att bebyggelseförslaget har utökats. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 25 januari 2024 att ett plansamrådsförslag ska upprättas för det utökade planområdet.

#### 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.

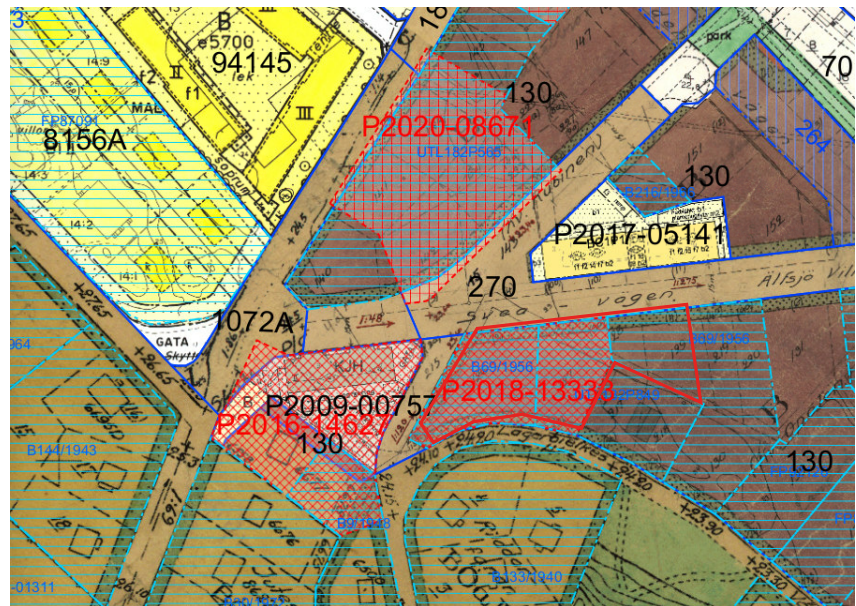
#### Byggnadsordningen

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*.

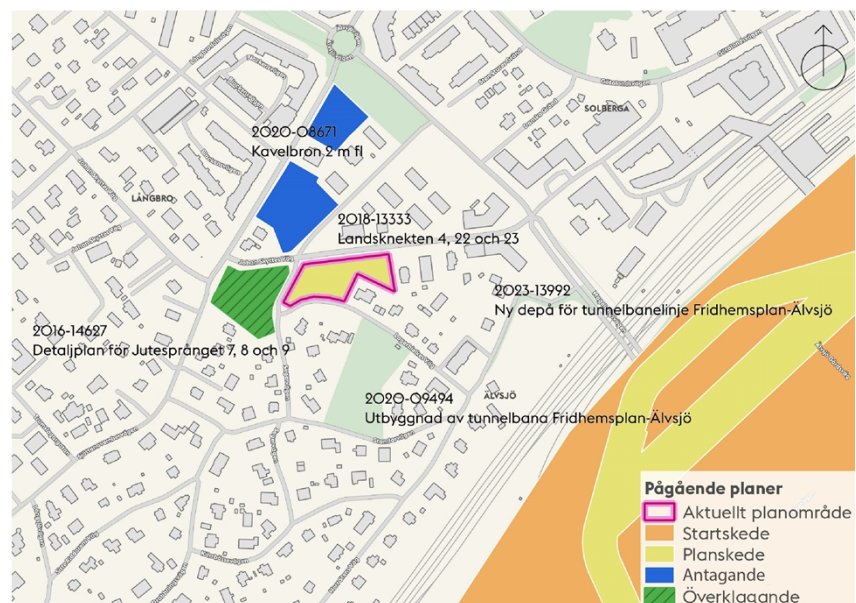
#### Detaljplan

Landsknekten 4, Landsknekten 22 och Landsknekten 23 är planlagda för bostadsändamål med öppet eller kopplat byggnadssätt (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



I området utreds följande nya detaljplaner:

- Jutesprånget 7, 8 och 9, Dnr 2016-14627, antagandeskede (överklagad) möjliggör ca 60 nya bostäder och lokaler i entrévåning.
- Kavelbron 2 m. fl dnr 2020-08671, antagandeskede, möjliggör cirka 100 bostäder samt lokaler i entrévåning.
- Utbyggnad av Tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö dnr

2020-09494

- Ny depå för tunnelbanelinje Fridhemsplan-Älvsjö dnr 2023-13992

Hillebarden 3 och 19, Dnr 2017-05141, som ligger mittemot planområdet, 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.



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

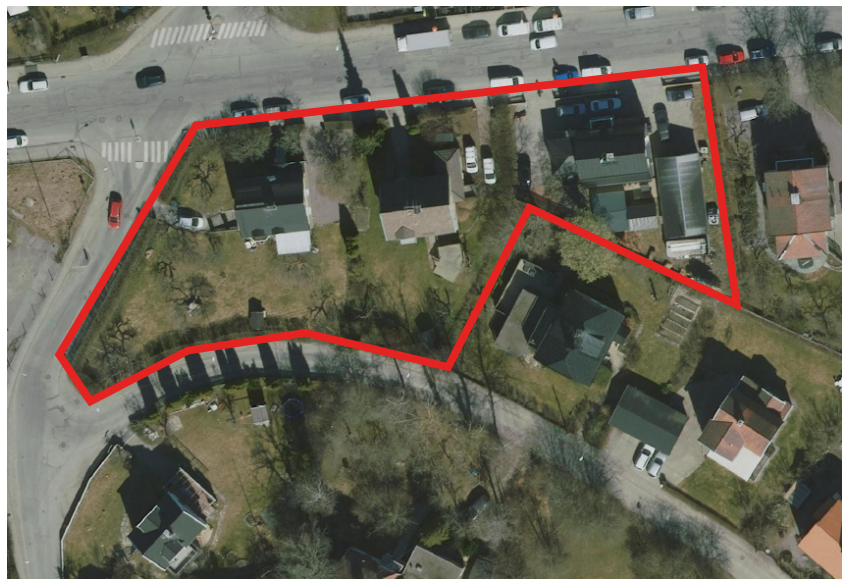
*Illustrationer av föreslagen bebyggelse från de olika detaljplaneprojekten i området. Kavelbron 2 m. fl. befinner sig i antagandeskede. Jutesprånget 7, 8 och 9 befinner sig i antagandeskede men är överklagad. Hillebarden 3 och 19 vann laga kraft i augusti 2022 och är under uppförande.*

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet består av tre uppvuxna trädgårdstomter bebyggda med varsitt enfamiljshus. Villan på Landsknekten 23 används idag även som lokal åt en mindre verksamhet och har mindre komplementbyggnader mot gata och gård. Fastigheterna inom planområdet 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 cirka 800 meter från planområdet.

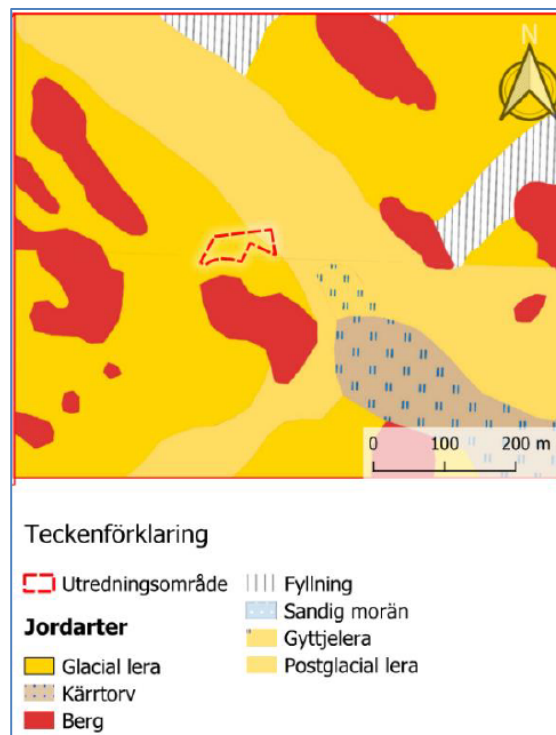


Karta som visar parker och rekreationsområden i området. Planområdet markerat med röd prick.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

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



Ytliga jordarter inom planområdet med omnejd enligt SGU (2023).

Ett geotekniskt PM har tagits fram (Geotekniska bygnadsbyrå 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 cirka 2 m djup. Dock kan visst läckage av grundvatten initialt ske utmed slagna pålar.

#### Ras/skred

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

#### Hydrologiska förhållanden

##### Översvämningsrisker

Planområdet är beläget väster om ett större lågpunktsområde. Enligt Stockholms stads skyfallskartering översvämmas området vid händelse av skyfall. Enligt analysverktyget Scalgo går idag en flödesväg genom planområdet med flödesriktning norrut, med tillrinning från området söder om planområdet. I den västra delen av planområdet finns även en lokal översvämningsyta där vatten kan ansamlas vid skyfall. Ytan inom planområdet utgör troligtvis en översvämningsyta som fördröjer vatten, vilket minskar flödesbelastningen på lågpunkten nedströms.



*Skyfallskartering för Stockholms stad (2023)*

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde och omfattas därmed inte av särskilda skyddsföreskrifter.

#### 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 tre fristående villor i ett plan med inredd vind. Tillhörande komplementbyggnader finns även inom fastigheten Landsknekten 23. Planförslaget innebär att samtliga byggnader inom planområdet rivs.

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 som rivs.*



*Villa på Landsknekten 22 som rivs.*



*Villa med verksamhetslokal och tillhörande komplementbyggnad som rivs inom Landsknekten 23.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet ligger vid den del av Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Mellan Sjötenovembervägen 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. De sju byggnaderna uppfördes inom ramen för befintliga detaljplaner.



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

Området präglas av inslag av grönska. Gaturummen kantas av trädalléer, häckar och uppvuxna trädgårdar med fruktträd och annan växtlighet.



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

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

De aktuella fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad, ett område som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaderna på Landsknekten 4, 22 och 23 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.*

Byggnaden på Landsknekten 4 är välbevarad men är på grund av sina putsade fasader och ändring för att bygga garage i sockeln inte längre typisk för sin miljö och omgivning. Byggnaden på Landsknekten 22 är trots relativt kraftiga ombyggnader en representant för sin tids gestaltning av villor, främst sett till sin storlek och proportioner. Villan på Landsknekten 23 är till skillnad från Landsknekten 4 och Landsknekten 22 ursprungligen byggd som tvåfamiljsbostad. Sedan dess har om- och tillbyggnationer gjorts med bland annat garage och en butikslokal. Det är därmed den byggnad inom planområdet som genomgått störst förändringar.

Tillsammans utgör villorna komponenter som bidrar till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden. Ingen av byggnaderna bedöms dock, i jämförelse med andra friliggande villor i området från respektive tidsperiod, ha samma karaktärsbärande detaljer och bevarandevärden.

### **Offentlig service**

Det finns fyra skolor inom 1 kilometer från planområdet; Kämpetorpsskolan, Långbrodalsskolan, Johan Skyttes skola och Internationella Engelska skolan. Inom cirka 700 meter från planområdet finns ett flertal förskolor. Närmsta vårdcentraler finns i Älvsjö centrum. Närmsta två akutsjukhus är Södersjukhuset samt Karolinska universitetssjukhuset.

### **Kommersiell service**

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 cirka 25 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på cirka 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 kilometer i timmen. Parkering sker i huvudsak på egen fastighet. På Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen tillåts parkering på båda sidor av gatan.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Områdets huvudgator har dubbelsidiga gångbanor medan 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 bygnadsbyrån 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 (utanför planområdet) har varit en bensinstation. Där 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. En

fördjupad utredning av påverkan för markföroreningar för hela det aktuella planområdet ska tas fram inför detaljplanens granskning.

#### Luft, lukt

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, vibrationer

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 närbelägna Älvsjövägen har trafikflöden på cirka 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

Förslaget till ny detaljplan möjliggör för cirka 60 bostäder samt lokal för centrumändamål i bottenvåning. Bebyggelsen består av fem sammankopplade byggnadsvolymer vars entréer möter omgivande gator. Bebyggelsen uppförs med en variation av lägenheter och radhus med två till tre våningar plus inredd vind. Byggnaderna placeras mot gata för att möjliggöra två bostadsgårdar mot söder, gård 1 och 2.



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

Volym 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. Där planområdet smalnar av mot befintlig villabebyggelse föreslås lägre bebyggelse i form av radhus i två och en halv våning. Planförslaget har även anpassats i höjd och volym till nya byggnader inom fastigheterna Hillebarden 3 och 19 på andra sidan Johan Skyttes Väg.

Bostadsgårdarna vetter söderut och syftar till att möta den gröna trädgårdsstadskaraktär som finns söder om planområdet på ett varsamt sätt. Parkering sker i garage under mark med angoring från Johan Skyttes Väg.

### Ny bebyggelse

Byggnadsvolymerna uppförs i två till tre våningar plus inredd vind. Förslaget innefattar totalt cirka 60 bostäder i olika lägenhetsstorlekar varav fem bostäder är radhus. Fyra av radhusbostäderna uppförs i två våningar samt inredd vind mot Segervägen och ett radhus uppförs i tre våningar med indragen översta våning mot Johans Skyttes väg. Med sitt lägre

våningsantal och placering bidrar radhusen till en höjd- och livförskjutning mellan volymerna mot gatan. Byggnadernas placering skapar utrymme för smal förgårdsmark mot angränsande gator.

Mot Johan Skyttes Väg medges både bostäder (B) och centrumverksamhet. En lokal för centrumändamål (C1) ska uppföras i korsningen mellan Johan Skyttes väg och Segervägen för att bidra till översiktsplanens intention om en lokalgata av stadsmässig karaktär. För att medge en framtida flexibilitet tillåts centrumändamål i garageplan om behovet av parkering i garaget minskar (C2).

I entréplan mot Johan Skyttes väg föreslås en nedfart för underjordiskt garage (P1). Förslaget möjliggör avstyckning av separat fastighet för parkeringsändamål för att underlätta framtida samutnyttjande av garaget. Miljörum anordnas i komplementbyggnad på en av gårdarna samt i bottenplan längs Johan Skyttes väg.

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





*Visionsbild. Bebyggelsen sedd från hörnet Johan Skyttes Väg och Segervägen. Lokal i bottenvåning på hörnet och radhus längst till höger samt längre bort längs Johan Skyttes väg. (Reflex Arkitekter)*



*Visionsbild, ny bebyggelse sedd från Johan Skyttes Väg mot väster. Till höger i bild skymtar konturerna av planförslag för fastigheterna Hillebården 3 och 19 (Reflex Arkitekter)*

Takkupor på flerbostadshusen placeras indragna från takfot och dess antal och placering regleras med bestämmelse (f2 och f3).

De fyra radhus som föreslås längs Segervägen uppförs i två våningar samt vindsvåning med frontespiser. Antalet frontespiser och dess storlek regleras i plankartan (f4). Radhusen har entréer mot Segervägen och privata uteplatser mot bostadsgården. Radhusen längs Segervägen har utformats för att möta befintlig bebyggelse på ett respektfullt sätt, till exempel genom en lägre skala och ett större avstånd till fastighetsgräns i söder. Fasaden är något indragen från Segervägen och radhusentréerna är upphöjda

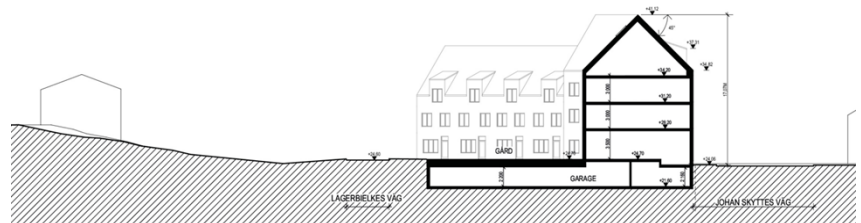
från gatan vilket skapar en tydlig zonering mellan privat och allmänt. Framför de upphöjda entréerna finns ett smalare utrymme för plantering. Radhusentréerna nås via trappsteg eller ramp vid det avslutande radhuset mot korsningen Segervägen/Lagerbielkes väg.

Ytterligare ett radhus uppförs i tre våningar med indragen översta våning (f5) mot Johans Skyttes väg. Radhuset har anpassats till byggnadshöjd och utformning av ny bebyggelse inom pågående projekt Hillebarden på motsatt sida av Johan Skyttes väg.

För att bibehålla ett luftigt och mer sammanhållet gaturum tillåts balkonger endast på fasad mot bostadsgård och på gavel mot Segervägen/Lagerbielkes väg.



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



*Sektion B enligt situationsplan på s. 20 som visar en sektion genom flerbostadshuset och bostadsgård samt garage (Reflex Arkitekter)*



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



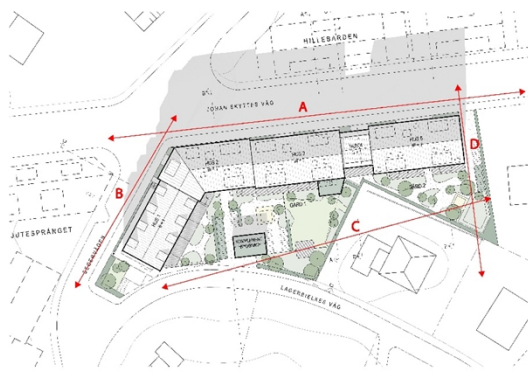
Fasad A. Fasad mot norr i riktning mot Johan Skyttes Väg. Till höger i bild syns samrådsförslaget för Jutesprånget 7,8 och 9 (Reflex Arkitekter).



Fasad B. 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)



Fasad C. Fasad mot söder i riktning mot gården (Reflex Arkitekter)



Orienteringskarta. (Reflex Arkitekter)



Fasad D. Fasad mot öster (Reflex Arkitekter).

### **Gestaltning**

Gestaltning av ny bebyggelse utgår från fyra principer. Ny bebyggelse ska:

- Innehålla en blandning av olika funktioner.
- Gestaltas med inslag av arkitektoniska grepp och detaljer som återfinns i området
- Gestaltas så att områdets variationsrika karaktär bibehålls.
- Placeras så att områdets gröna karaktär kan tas till vara och utvecklas.

### **Utformningsbestämmelser**

Längs den centrumnära delen av Johan Skyttes Väg förväntas en successiv stadsutveckling ske. Bestämmelserna nedan har i de flesta fall utformats för att kunna återanvändas i kommande projekt och på så sätt möjliggöra en stadsutveckling som, även om den sker gradvis, kan bilda en sammanhållen och avläsbar helhet.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer aktiv och attraktiv stadsgata styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser placering av entréer, gestaltning av bottenvåningar och hantering av balkonger. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska placeras mot gata.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska utformas med minst 1,8 meter höga fönsterpartier och förses med omfattningar i trä, sten eller klinker.
- Lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med fönsterpartier i båda fasaderna.
- Balkongräcken ska vara genomsiktliga och utföras i metall, såsom pinnräcke eller liknande.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse och/eller att anknyta till befintlig bebyggelsetradition och kulturhistoriska värden styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser material, kulörer, hantering av sockelvåning samt markering av fastighetsgräns.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Fasad ska utföras med puts och/eller trä i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten, se bild nedan.

- Fönster, fönsterkarmar och dörrar ska utföras med omålat trä eller i kulör som återfinns inom Stockholmspaletten, se bild nedan.
- Balkonger om max 1,6 meters djup får uppföras mot bostadsgård och gavel mot Segervägen/Lagerbielkes väg. Balkonger mot gata får ej uppföras.
- Tak ska utföras som sadeltak.
- Tak och takkupor ska utföras med plåt.



*Stockholmspaletten. Bild från Stockholms Byggnadsordning*

### **Bostadsgård och gröna värden**

Planförslaget skapar två separata bostadsgårdar för att bättre ansluta till de intilliggande villatomterna och omgivande gator. Gårdarna skiljs åt vid radhuset mot Johan Skyttes väg genom en stödmur. Muren bidrar även till radhusets avgränsning för sin uteplats samt till att gårdarna får avrinning åt rätt håll.

Komplementbyggnad för miljörum tillåts på den västra gården och skärmtak för cykelparkering tillåts på en av bostadsgårdarna.

Gårdarnas innehåll regleras inte i detaljplanen utan studeras vidare i detaljprojektering. Bostadsgårdarna kan inrymma planteringar, flexibla gräsytor och platser för samvaro. De privata uteplatserna kan avskärmas med plantering för att skapa en tydlig indelning av gården. Gårdarna kunna möta omgivande fastigheter genom en formklippt häck som anknyter till områdets karaktär och som kan ta upp viss höjdskillnad vilket bidrar till ett mjukt möte mellan fastigheterna.



*Illustrationsplan, möjlig utformning av bostadsgårdar. (Landskapslaget)*

För att kunna omhänderta dagvatten är bostadsgården genomsläpplig för vatten. För att uppnå detta innehåller detaljplanen bestämmelse om markens genomsläpplighet samt utökad marklovplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Mot Johan Skyttesväg skapas cirka 0,5 – 1,5 meters förgårdsmark vilket möjliggör yta för plantering, dagvatten- och skyfallshantering.

### Gator och trafik

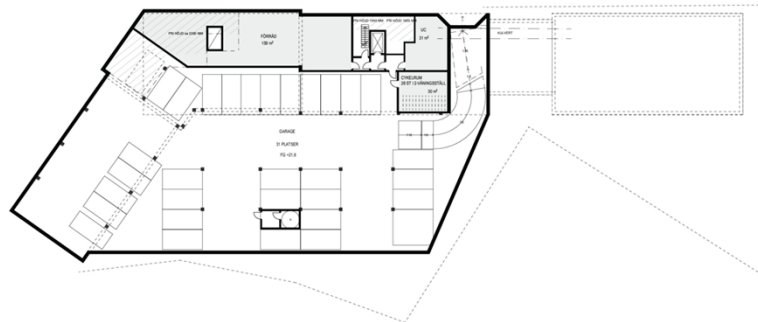
#### Gatunät

Planförslaget innebär inte förändringar av befintligt gatunät. Byggnaderna angörs från Johan Skyttes Väg och Segervägen.

#### Parkering

Parkering sker i garage under mark med angöring från Johan Skyttes Väg via en garagedfart mot Johan Skyttes väg. Planområdet ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge med framtida ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt spårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg. Mot bakgrund av detta och åtgärder för mobilitet som vidtagits i projektet har planområdet ett relativt lågt parkeringstal, i enlighet med stadens riktlinjer.

I garaget möjliggörs enligt planförslaget 31 parkeringsplatser, vilket dock är fler än vad stadens parkeringsnorm anger.



*Föreslagen källarvåning med garage (Reflex Arkitekter).*

### Mobilitet

Utiifrån stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal planeras för ett antal mobilitetsåtgärder. De aktuella åtgärderna är:

- P-platser för bilpool i garaget
- Cykelpool med till exempel lastcykel, cykelkärra och elcyklar
- Prova-på månadskort för kollektivtrafik under viss period
- Cykelparkering av god standard, med attraktiva, trygga och lättillgängliga cykelrum samt utomhusparkering för cyklar i markplan. Faciliteter som reparations- och tvättrum, ladduttag och besöksparkering.

Åtgärderna uppfyller stadens riktlinjer för medelnivå av mobilitetsåtgärder vilket ger en reduktion på 15% från det projektspecifika parkeringstal på 0,45 p-platser/lägenhet som angetts utifrån stadens riktlinjer.

### Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringar placeras på bostadsgårdar och i cykelrum inne i garaget. Totalt föreslås 116 cykelparkeringar anläggas, vilket motsvarar ett cykelparkeringstal på 2 cyklar/lägenhet.

### Tillgänglighet

Planområdet är flackt och samtliga entréer går att nå på ett tillgängligt sätt. Från garaget kan byggnaden nås via en hiss. Entréer till de fyra radhusen mot Segervägen ligger något upphöjda från gatan och nås via några trappsteg eller tillgängligt via en ramp vid det avslutande radhuset.

Vid behov finns möjlighet att anlägga en tillgänglig parkeringsplats på gården och det är möjligt att anlägga en parkeringsplats längs Johan Skyttesväg avsedd för rörelsehindrade.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

Enligt Stockholms Stads åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation ska 20 millimeter dagvatten per hårdgjord reducerad area fördröjas. Detta ger ett behov på en total fördröjningsvolym på 40 m<sup>3</sup>.

För att uppnå den erforderliga fördröjningsvolymen föreslås en dagvattenhantering där fördröjning och rening av dagvatten sker i regnbäddar. En mindre andel av dagvattnet omhändertas genom infiltration på innergårdens gräsytor som har en underbyggande jordmättighet som består av mer poröst jordmaterial än lera. Regnbäddar placeras på bostadsgårdsytor och förgårdsmark på ett sätt så att takens avvattning kan ledas till regnbäddarna.

Åtgärderna beskrivs i detalj i dagvattenutredningen. Fördröjningen regleras med en generell bestämmelse för markens anordnande och vegetation som reglerar att marken ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering. Det kompletteras med en bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

#### **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**

Miljöhus planeras på gården med angöring från Lagerbielkes väg. Miljörum planeras i entréplan mot Johan Skyttes väg.

#### **Räddningstjänst**

Räddningsinsats klaras enligt Boverkets byggregler.

Angreppspunkter föreslås från gata och från gård med avstånd

från gata mindre än 50 meter. I flerbostadshusen planeras TR2-trapphus.

## 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

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS statusklassning (december, 2023) har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Recipienten för avvattningsplanområdet via ledningsnät är Riddarfjärden med Mälaren-Fiskarfjärden som vattenförekomst, (SE657865-161900). Mälaren-Fiskarfjärden har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskraven på vattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Sammantaget indikerar föroreningsberäkningar att planförslaget genomförande inte äventyrar recipientens möjligheter att uppnå dess miljökvalitetsnormer.

### Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Förändringen är i linje med översiktsplanens intentioner för utvecklingen av området och motiveras ytterligare av den planerade utbyggnaden av tunnelbana och spårväg till Älvsjö centrum.

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.

Form och innehåll knyter an till flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen. Tillsammans med omkringliggande stadsutvecklingsprojekt bidrar förslaget till att förtydliga stråket mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Det bidrar även till att förstärka Johan Skyttes Väg i sin karaktär av lokal stadsgata, med entréer och lokaler mot Johan Skyttes Väg.

Förslaget till ny detaljplan ligger 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 centrala 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. Föreslagen bebyggelse kommer att innebära ett mindre grönt gaturum.

Sammantaget bedöms stadsbilden påverkas på ett sätt som är motiverat utifrån stadens översiktsplan och den utvecklingspotential som finns i denna centrala del av Älvsjö.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den nya bebyggelsen anpassar sig till den 2-4 våningsskala som råder i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriell, sadeltak och takkuper anknyter till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan.

Planförslaget innebär att tre befintliga byggnader rivs. Även om de tre villorna utgör komponenter som bidrar till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värde bedöms de jämfört med andra villor i området inte innehålla samma bevarandevärden (se avsnitt *Förutsättningar- Kulturhistorisk värdefull miljö* ovan). Rivning av byggnaderna bedöms medföra små negativa konsekvenser för områdets samlade kulturvärden. Planförslaget bedöms vara bearbetat och anpassat till den kulturhistoriska miljön.

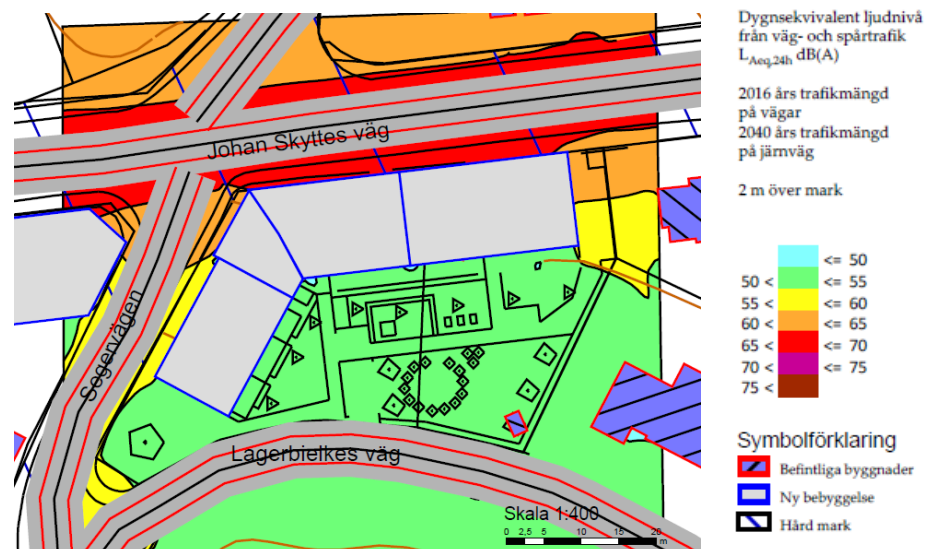
Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra platsen. Förändringen sker utifrån mål som återfinns i stadens

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

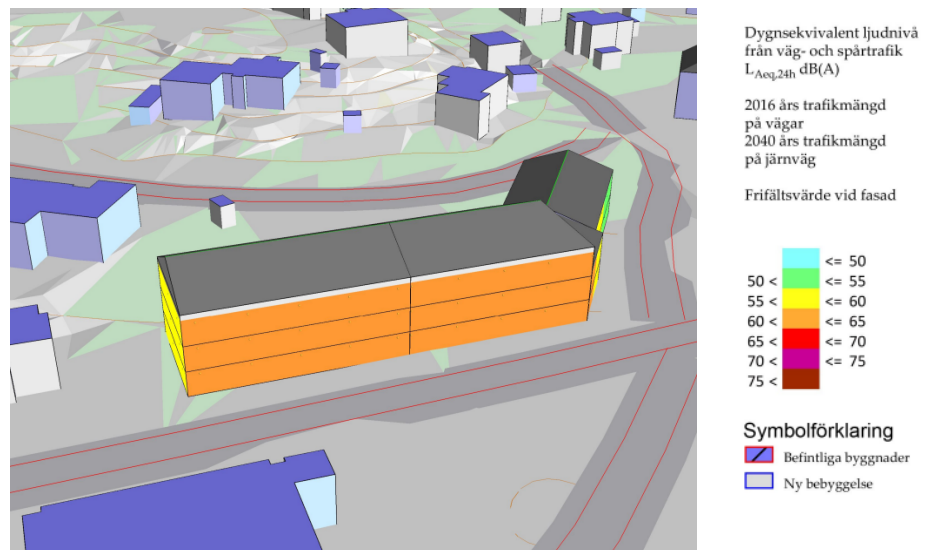
## Störningar och risker

### Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram för planförslaget (Akustikbyrån, 2020-09-11). Utredningen redovisar inte föreslagen bebyggelse inom fastigheten Landsknekten 23 och ska därför uppdateras till granskning. Förutsättningar och resultat bedöms dock vara applicerbara och likvärdiga även för planområdets östra del. Utredningen visar att 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.



Karta över dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik.



Karta över dygnsekvivalenta ljudnivåer från väg- och spårtrafik, frifältsvärden vid fasad.

Enkelsidiga lägenheter som är högst 35 kvadratmeter kan uppföras 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 gårdarna. Krav om högsta maximala ljudnivå på uteplats bedöms uppfyllas för större delar av tomtmarken söder om husen.

### Översvämningsrisker

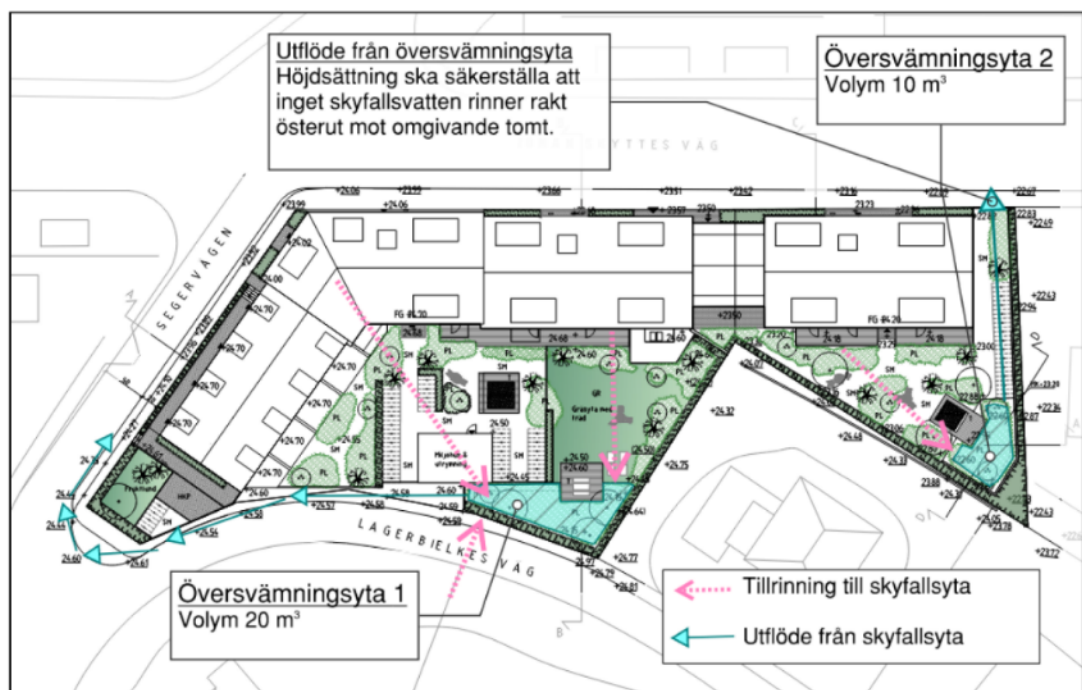
Skyfallshanteringen inom planområdet ska kunna hantera en skyfallsvolym på totalt 30 kubikmeter. Det för att kompensera för befintlig skyfallsvolym och därigenom inte öka avrinningen eller förändra flödesvägarna vid händelse av skyfall. Dessa åtgärder förväntas medföra att översvämningsrisken nedströms inte ökar som resultat av planerad exploatering.

Skyfallsvolymen föreslås hanteras genom att anlägga multifunktionella nedsänkta översvämningsytor på bostadsgårdar, se bild nedan. Översvämningsytorna har kapaciteten att ytligt fördröja erforderlig fördröjningsvolym vid skyfall, men primärt har ytan en annan funktion. Ytans area och djup kan variera så länge volymen för översvämningsyta fortfarande erhålls inom planområdet.

Översvämningsyta 1 (på den västra bostadsgården) ska kompensera för befintlig skyfallsvolym, hantera skyfallsvatten från tillrinningsområdet i söder om planområdet och hantera skyfallsvatten från planområdet. Översvämningsyta 2 (på den östra bostadsgården) kompenserar för befintlig skyfallsvolym och fördröjer skyfallsvatten från planområdet. När vattnet stiger över en viss höjd så bräddar vattnet ytligt från översvämningsytorna och rinner ut mot gata.

De två översvämningsytorna regleras med planbestämmelser (m1 och m2) som anger att marken ska anordnas som lågpunkt för med en kapacitet att omhänderta minst 20 respektive 10 m<sup>3</sup> vatten, som skydd mot översvämning vid skyfall.

För att förhindra att vatten flödar mot angränsande fastighet österut vid översvämning ska en stödmur anläggas mot planområdets östra fastighetsgräns vilket regleras genom bestämmelsen (m3) och som anger att *mur ska finnas som skydd mot översvämning*. För att säkerställa att avrinning sker åt rätt håll ska ytterligare en avskiljande stödmur anläggas mellan de två bostadsgårdarna, även den regleras (m3).



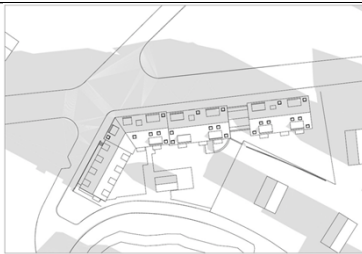
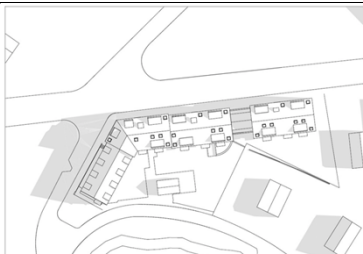
Bilden visar föreslagen skyfallshantering (Structor 2023)

### Ljussförhållanden och lokalklimat

Framtagen solstudie visar skuggeffekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni), höstdagjämning (22 september) och vintersolstånd (21

december). Hela studien redovisas i separat bilaga, *Solstudie* (Reflex arkitekter, 2023).

Bilderna nedan visar skuggning vid olika tidpunkter under vår- och sommarsolstånd. Urvalet av bilderna bedöms återge de tillfällen då påverkan från den nya bebyggelsen är som störst. För en heltäckande bild hänvisas till den bilagda solstudien i sin helhet.

|           | Mars                                                                                 | Juni                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| kl.<br>8  |   |   |
| kl.<br>12 |  |  |
| kl.<br>15 |  |  |
| kl.<br>18 |  |  |

Den nya bebyggelsen kommer att innebära viss tillkommande skugga mot gator och på angränsande fastigheter. Det är framförallt mot fastigheten Hillebarden 22 som skuggning sker under eftermiddag vid vår- och höstdagjämning. Viss skuggning

sker generellt mot Jutesprånget i väster under morgonen. Fastigheten Landsknekten 6 får viss skuggning på sin gårdsyta, framförallt under eftermiddag och kväll under sommarsolstånd.

### **Barnkonsekvenser**

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

### **Tidplan**

Samråd: 20 april till 31 maj 2021  
Samråd 2: 9 april till 20 maj 2024  
Granskning: Q4 2024  
Antagande: Q1 2025

### **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.

##### **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 Bostadsrättsföreningen Knekten.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 130 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: B69/1956 upphör i den del som avser Landsknekten 22 och 23. UTL182P849 upphör i den del som avser Landsknekten 4.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar fastigheterna Landsknekten 4, 22 och 23 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, 22 och 23 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.

##### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Ersättning vid markförvärf/ försäljning är inte aktuellt.

##### 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.

### **Tekniska frågor**

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.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark.

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.

### **Genomförandetid**

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