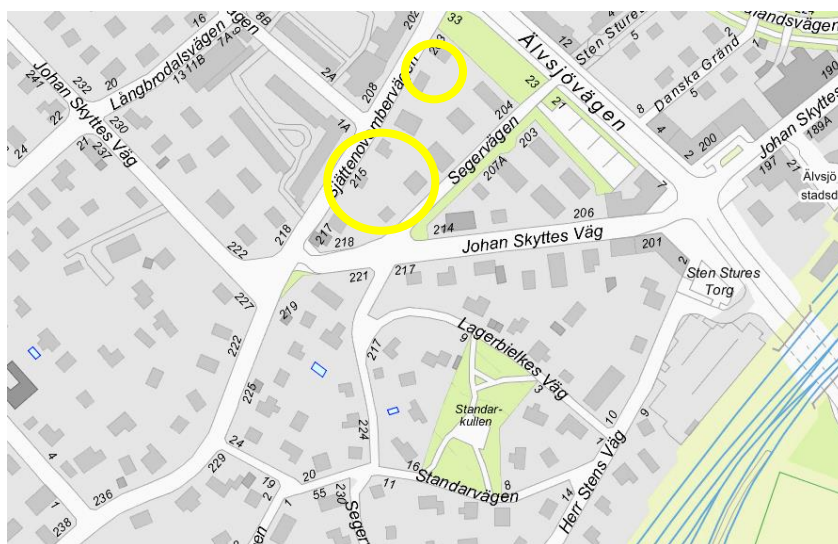


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kavelbron 2 m fl i stadsdelen Älvsjö, S-Dp 2020-08671



Planområdets två delområden markerat med gult.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget väster om Älvsjö station och Älvsjövägen och angränsar till Sjättenovembervägen, Segervägen och Johan Skyttes Väg. Läget är centralt i Älvsjö, mellan den täta och högre skalan norr om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen inom Älvsjö villastad söder om området. I översiktsplanen beskrivs att stadsdelen kan utvecklas genom stärkta stråk, fler bostäder och nya mötesplatser. Älvsjövägen och Johan Skyttes Väg är två av de gator som särskilt nämns i detta sammanhang.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 100 bostäder och lokaler för centrumändamål i entrévåning. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till att lokala stråk och samband stärks i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Parallellt med aktuell detaljplan prövas nya detaljplaner i ytterligare tre projekt i centrumnära delar av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen. Samtliga projekt syftar till att genom ny bebyggelse för bostäder och verksamheter bidra till att stärka lokala samband och stråk. Bebyggelsen i de olika projekten ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till närområdets byggnadstradition och gröna kvalitéer. Utifrån en analys av platsens lämplighet för stadsutveckling som utgår från översiktsplanen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar, bedömer stadsbyggnadskontoret att en utveckling i en lämplig mellanskala kan ske i området.

### Miljöbedömning

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

### Preliminär tidplan

Samråd	oktober 2021
Ställningstagande SBN	maj 2022
Granskning	november 2022
Antagande	februari 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Preliminär tidplan.....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Syfte .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Nuvarande förhållanden</b> .....	<b>8</b>
Stadsbild .....	8
Befintlig bebyggelse .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	14
Natur .....	15
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden .....	16
Markavvattning och dagvatten .....	19
Offentlig och kommersiell service.....	19
Gator och trafik .....	20
Störningar och risker .....	20
<b>Planförslag</b> .....	<b>23</b>
Ny bebyggelse.....	23
Gestaltning .....	31
Bostadsgård och gröna värden .....	36
Allmän plats .....	39
Teknisk försörjning .....	40
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>41</b>
Miljöpåverkan .....	41
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	41
Stadsbild .....	42
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	43
Störningar och risker .....	44
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	50
Barnkonsekvenser .....	51
<b>Preliminär tidplan</b> .....	<b>51</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>52</b>
Organisatoriska frågor.....	52
Verkan på befintliga detaljplaner .....	52
Fastighetsrättsliga frågor .....	52
Ekonomiska frågor.....	53
Tekniska frågor.....	53
Genomförandetid.....	54

## 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:

##### Norra delområdet:

- *Kulturmiljöanalys samt Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys för Kavelbron 11 och 19* (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2021)
- *Dagvattenutredning Kavelbron 11 och 19* (Geosigma 2021)
- *Beräkning av trafikbuller för planerat flerbostadshus* (Akustikbyrån, 2021)
- *Solstudie* (Robert Sandell Arkitektkontor)

##### Södra delområdet:

- *Kulturmiljöutredning Kavelbron 2, 3, 6 och 7* (Nyréns Arkitektkontor, 2021)
- *Antikvarisk konsekvensanalys Kavelbron 2, 3, 6 och 7* (Nyréns Arkitektkontor, 2021)
- *PM Dagvatten Kavelbron 2, 3, 6 och 7* (Bjerking AB, 2021)
- *Beräkning av trafikbuller inför detaljplaneändring* (Akustikbyrån, 2021)
- *Solstudie Kavelbron* (Urban Couture Arkitekter, 2021)
- *PM Geoteknik – Planeringsunderlag Kavelbron 2,3,6 och 7* (Geoteknologi, 2021)
- *Miljöteknisk markundersökning Hillebarden 3 och 19, samt del av kvarteret Kavelbron* (WSP, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Annika Lindgren på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult från Tengbom. Karttekniker är Jenny Selin på stadsbyggnadskontoret.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 100 bostäder och lokaler för centrumändamål i entré våning. Syftet är också att ny bebyggelse ska bidra till att lokala stråk och samband stärks i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska

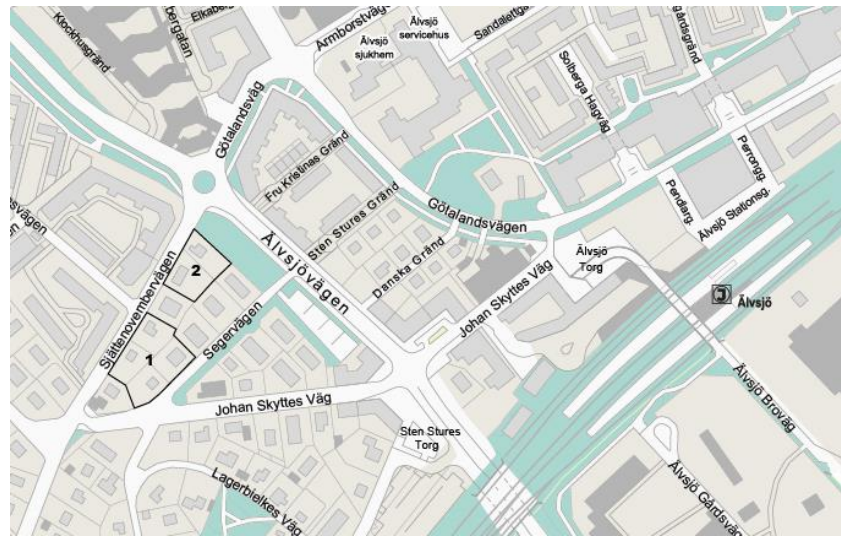
ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

### Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av två delområden och omfattar fastigheterna Kavelbron 11 och 19 respektive Kavelbron 2-3 och 6-7.

Planområdet är ca 5600 kvadratmeter stort fördelat på två delområden. Det norra delområdet är ca 2000 kvadratmeter och det södra är ca 3600 kvadratmeter. Området är beläget väster om Älvsjö station och fastigheterna angränsar till Sjättenovembervägen, Johan Skyttes Väg och Segervägen. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 500 meter.



Karta, planområdets två delområden. Område 1 Södra Kavelbron; Kavelbron 2, 3, 6 och 7, samt område 2 Norra Kavelbron; Kavelbron 11 och 19.

Kavelbron 2-3 och 6-7 ägs av privatpersoner som slutit avtal med Storstaden Bostad. Kavelbron 11 och 19 ägs av privatpersoner som slutit avtal med Xedra Utveckling AB. Vid lagakraftvunnen plan övergår fastigheterna till Storstaden Bostad respektive Xedra Utveckling AB.

### Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Centrala Älvsjö är i översiktsplanen markerat som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling. Genom pågående och kommande utbyggnad av områden kring Älvsjö centrum, Älvsjövägen och Älvsjömässan samt tillkomsten av Spårväg syd och tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan förstärks Älvsjös roll som regional målpunkt. Johan Skyttes Väg beskrivs som en stadsgata av lokal karaktär som, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum,

successivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanen.

#### Byggnadsordning

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

#### Varsam utveckling av småhus- och villaområden

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

#### Gällande detaljplaner

Fastigheterna i kvarteret Kavelbron är planlagda för bostadsändamål med ett öppet eller kopplat byggnadssätt med höjd om högst 7,5 meter i max två våningar utöver källare och vind, samt prickmark som reglerar förgårdsmark mot gata genom detaljplanen PL 130 från 1921 samt Äpl 264 från 1923.

Fastigheterna omfattas även av tomtindelning UTL182P565, UTL190P450 och B430/1949. Rivningslov krävs för rivning av befintliga byggnader. De omkringliggande gatorna Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen omfattas av detaljplan PL 270, 130, 1072A, 1839A respektive 7069.

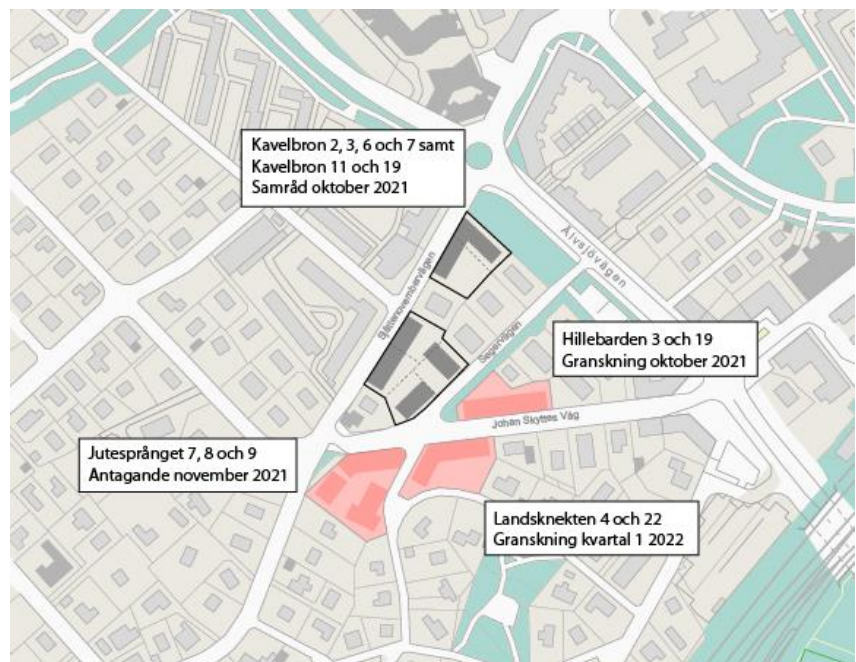




Planmosaik över gällande planer, aktuellt planområde i två delområden markerat med röd linje.

#### Pågående detaljplaner i området

I området utreds nya detaljplaner för ytterligare tre projekt; Jutesprånget 7, 8 och 9, Hillebarden 3 och 19 samt Landsknekten 4 och 22, Dnr 2018-13333.



Pågående detaljplaner i området. Planområdet inom svart markering.

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

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



Flygvy över området med markering av viktiga stråk och gator.

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

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

## Nuvarande förhållanden

### Stadsbild

Planområdet angränsar till Johan Skyttes Väg som utgör gränsland mellan villabebyggelse och Älvsjö centrum. Området längs och norr om Johan Skyttes Väg präglas av småskalig och varierad bebyggelse med en blandning av villor, verksamheter och mindre flerbostadshus utförda under olika tider. Bebyggelsen är mellan en våning med vindsvåning och fyra våningar hög. Befintlig bebyggelse har fasader av trä eller puts med en varm kulörpalett med för Stockholm typiska toner av rött, gult, brunt och beige. Takkupor och frontespiser är vanligt förekommande.

Johan Skyttes Väg upplevs i dag som en relativt aktiv gata med karaktär av mindre stadsgata. Sjöttentombervägen är en relativt trafikerad gata som kantas av villabebyggelse, flerbostadshus från 1980-talet och i norr framväxande flerbostadshusbebyggelse i högre skala. Segervägen är en smal lokalgata med ensidig trädallé.



Villorna längs gatorna ligger i huvudsak indragna från gata med förgårdsmark bestående av trädgårdsgrönska. Flerbostadshus och byggnader avsedda för verksamheter ligger i liv med gata eller indragna med bred grön förgårdsmark alternativt asfalterade parkeringsytor mot gata. Området karaktäriseras av återkommande inslag av grönska bestående av häckar, uppvuxna träd och mindre trädplanterade platser.

Gatunätet i Älvsjö villastad är till stora delar anpassat till den kuperade terrängen och många gator är smala och slingrande. Johan Skyttes Väg är bredare och rakare och har tillsammans med Sjättenovembervägen en funktion som huvudgata. Korsningarna i området markeras ofta med mindre trädplanterade torg eller platsbildningar. Grönska från uppvuxna trädgårdar och trädplanterade gator ger tillsammans med platsbildningarna området en tydlig grön karaktär.



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



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



*Sjöttanovembervägen mot söder. Till vänster kvarteret Kavelbron och till höger flerfamiljshus med matbutik i entréväning, uppfört under 1980-talet.*



*Sjöttanovembervägen mot norr vid Johan Skyttes Väg. Till höger Kavelbron 1 med ett bostadshus och en restaurangbyggnad.*





*Trädgårdsgrönska, kastanjällé och 1960-tals villa längs Segervägen.*

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag sex friliggande enfamiljsvillor med mindre komplementbyggnader. Fastigheterna har uppvuxna trädgårdar med gräs, fruktträd och annan grönska. Tomtgränserna markeras med häck. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att samtliga byggnader rivs.

#### **Delområde norra Kavelbron**

Kavelbron 11 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit två lägenheter. En större ombyggnad skedde under 1980-talet. Villan är upekad i byggnadsinventering 1977 som ”äldre bebyggelse med ursprunglig karaktär”.



*Kavelbron 11. Befintlig bebyggelse, vy från Sjättenovembervägen.*

Kavelbron 19 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit en mjölk- och specerihandel med

tillhörande bostadslägenheter. Tillbyggnad inklusive större garage under mark tillkom under 1960-talet. En större ombyggnad skedde även under början av 2000-talet.



*Kavelbron 19. Befintlig bebyggelse, vy från Sjättenovembervägen.*

#### Delområde södra Kavelbron

På Kavelbron 2 finns en tvåplansvilla från 1920-talet som i stort bibehållit sin ursprungliga volym med brutet tak. Villan består av två plan samt källare och är troligen uppförd i trä med senare tillkommen revetering (puts på trästomme) av fasad. Villan är utpekad i byggnadsinventering 1977 som ”äldre bebyggelse med ursprunglig karaktär”.



*Kavelbron 2. Befintlig bebyggelse, vy från Sjättenovembervägen.*

Kavelbron 3 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit två lägenheter. Tillbyggnad inklusive garage österut tillkom under 1960-talet. Villan är troligen uppförd i trä och tilläggsisolerades under 1970-talet. Utpekad i byggnadsinventering 1977 som ”äldre bebyggelse med



ursprunglig karaktär”. Året efter värderingen tilläggsisolerade byggnaden, vilket i viss mån påverkat dess ursprungliga karaktär.



*Kavelbron 3. Befintlig bebyggelse, vy från Sjötenovembervägen.*

Kavelbron 6 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit två lägenheter. Villan är troligen uppförd i trä och tilläggsisolerades under 1980-talet. Den är inte utpekad i tidigare värdering.



*Kavelbron 6. Befintlig bebyggelse, vy från Segervägen.*

Kavelbron 7 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit två lägenheter. Tillbyggnad inklusive garage tillkom under 1960 respektive 1970-80-talet. Villan är inte utpekad i tidigare värdering.





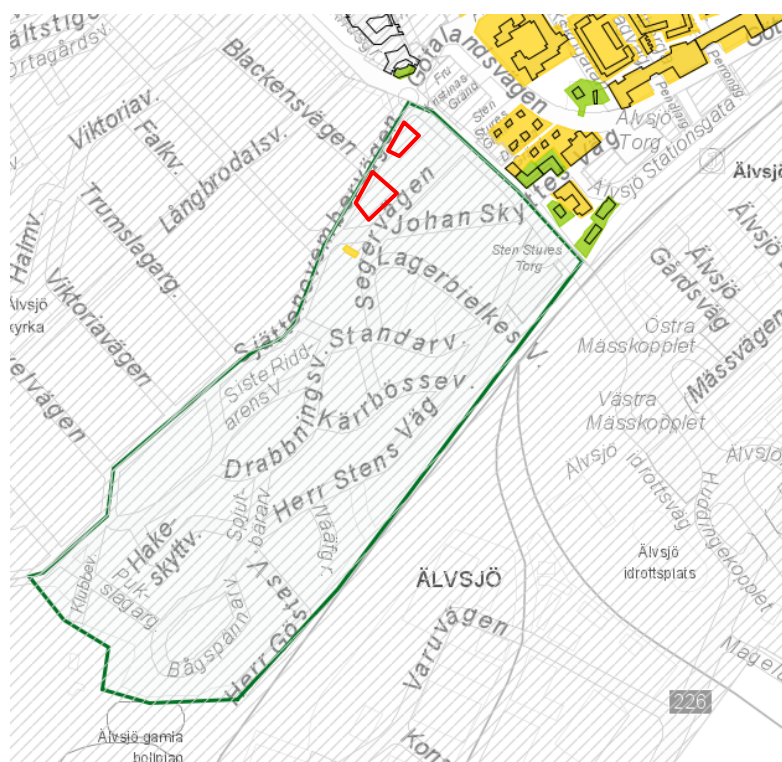
Kavelbron 7. Befintlig bebyggelse, vy från Segervägen.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

### Bebyggelse

De aktuella fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad, ett område som är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta.



Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta, planområdet markerat med röd markering.

Älvsjö villastad är i huvudsak uppfört enligt intentionerna i Per Olof Hallmans plan från 1921. I den norra delen av det klassificerade området har kvarteren genom ombyggnader och nya tillskott succesivt omvandlats. Den södra delen bedöms vara till största delen intakt, här består merparten av bebyggelsen av villor i en till två våningar med klassisk gestaltning. Många trädgårdar är uppvuxna och bebyggelse är huvudsakligen indragen från gatan.



Bilderna illustrerar den omvandling som skett i kvarteren vid Sjättenovembervägen och Johan Skyttes Väg. Källa Tengbom.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdets norra del består av två trädgårdstomter omgärdade med staket, plank samt partier av häck. Planområdets södra del består av fyra trädgårdstomter omgärdade med häck.

### Naturvärden

Planområdet bedöms inte ha några höga naturvärden, men de parker och trädplanterade platsbildningar som finns i närområdet bildar tillsammans med villaträdgårdarnas grönska ekologiska spridningszoner mellan Älvsjöskogen och Solbergaskogen. Älvsjöskogen är ett kärnområde vilket innebär att flera olika prioriterade arter och artgrupper har förutsättning att klara hela sin livscykel inom området. Solbergaskogen utgör livsmiljö för skyddsvärda arter.

### Rekreation och friluftsliv

Planområdet består till största delen av privatägd kvartersmark som inte är tillgänglig för allmänheten. En mindre grön platsbildning intill Kavelbron 6 i korsningen Johan Skyttes Väg och Segervägen är allmän plats. En ensidig kastanjallé ger Segervägen karaktär och skugga. I närområdet finns flera parker

för rekreation och lek samt Älvsjöskogen, Solbergaskogen och Älvsjö IP.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet har gjorts inom ramen för planarbetet. Enligt SGUs jordartskarta består marken inom planområdet av lera.



Jordarter inom det aktuella området och omgivningens topografi (utdrag från SGUs kartvisare). Detaljplaneområdet markerat med svart streckad linje.

Marknivån inom planrådets delar faller med svag lutning mot norr och öster. Området ingår geologiskt i ett större lerområde, som innan den nuvarande bebyggelsestrukturen uppfördes i början på 1900-talet brukades som åkermark. Marken har en låg infiltrationsförmåga.

#### Markradon

I samband med geotekniska undersökningar inför kommande projekteringsskede bör en markradonundersökning utföras för att klarlägga krav för byggnaders radonskydd. Planområdet ligger i ett gränsland där mätningar över riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup> förekommer.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

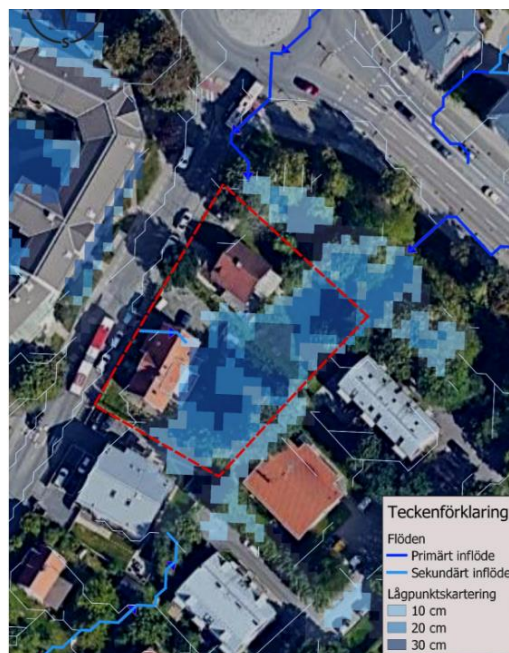
Vid större regn överfylls dimensionerade system och nederbörden avrinner ytligt utmed områdets topografi. Delar av planområdet utgör lågpunkt i omgivningen.





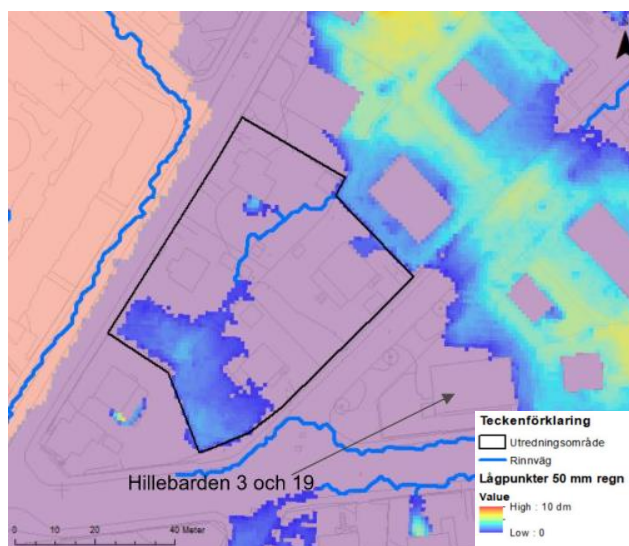
Flödesvägar vid skyfall. Utdrag ur Stockholms stads skyfallskartering. Detaljplaneområdet markerat med svart streckad linje.

Det största inflödet till delområdet norra Kavelbron sker norrifrån via Sjättenovembervägen och Älvsjövägen medan ett mindre inflöde sker söderifrån från angränsande villatomter och Sjättenovembervägen.



Översvämningsrisk och lågpunktskartering Norra Kavelbron, regn=100 mm (Geosigma 2020)

Det största inflödet till delområdet södra Kavelbron sker från sydväst via intilliggande villatomt samt Sjättenovembervägen och Johan Skyttes Väg.



Översvämningsrisk och lågpunktskartering Södra Kavelbron, regn=50 mm (Bjerking 2021)

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde men recipienten för det tekniska avrinningsområdet, Mälaren-Fiskarfjärden, ligger däremot inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Östra Mälaren har skyddsföreskrifter för dag- och dräneringsvatten.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet berör flertal klassade vattenförekomster; *Strömmen*, *Mälaren-Fiskarfjärden* och *Mälaren-Riddarfjärden*.

Vattenförekomsten *Strömmen* (SE591920-180800) uppnår *otillfredsställande ekologisk status* till följd av höga halter koppar, zink och näringsämnen. Den utslagsgivande miljökonsekvenstypen är växtplankton. God ekologisk status kan inte nås till år 2021, då över 60 % av totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjön. Då det kommer ta lång tid att minska halten zink och koppar, även om åtgärder vidtas så fort som möjligt, omfattas därför vattenförekomsten av ett undantag i form av tidsfrist till 2027. Kvalitetskrav för vattenförekomsten år 2027 är *Måttlig ekologisk status*.

Vattenförekomsten *Mälaren-Fiskarfjärden* (SE657865-161900) uppnår *måttlig ekologisk status*. Bedömningen baseras på den sammanvägda bedömningen för *Särskilda förorenade ämnen* där koppar och icke-dioxinlika PCB:er är utslagsgivande. Kvalitetskraven beslutade 2017 på vattenförekomsten är *god ekologisk status*.



Ytvattenförekomsten *Mälaren-Riddarfjärden* (SE658020-162623) uppnår *måttlig ekologisk status* där utslagsgivande miljökonsekvens är övergödning, morfologiskt tillstånd och kontinuitet, samt miljögifter. Vidare så uppnår Mälaren-Riddarfjärden en *ej god kemisk status* (VISS, 2020) på grund av att flertal ämnen överskrider ansatta gränsvärden.

### **Markavvattning och dagvatten**

Planområdet ligger inom flera tekniska avrinningsområden. Recipienter för avvattningen av dagvatten från intilliggande gator och områden, via ledningsnät, är Strömmen och Mälaren-Fiskarfjärden.

Norra Kavelbron delas av Klubbenområdets och Södra Henriksdals tekniska avrinningsområden. Vid en exploatering antas delområdet kopplas mot befintligt dagvattennät inom Klubbenområdets tekniska avrinningsområde, varav Mälaren-Riddarfjärden utgör den primära recipienten av dagvatten.

Södra Kavelbron har i dagsläget inte någon anslutning för dagvatten till ledningsnätet men har delvis avrinning till dagvattenbrunnar i gatan. Avledning till Strömmen föregås av rening i Henriksdals reningsverk.

### **Offentlig och kommersiell service**

#### Skola och förskola

Det finns fyra skolor inom en kilometer 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 ett tiotal verksamheter, bland annat tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang och en frisörsalong. Längs Sjättenovembervägen mellan Älvsjövägen och Johans Skyttes Väg finns en mindre livsmedelsbutik. 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, Sjättenovembervägen och Segervägen som alla har kommunalt huvudmannaskap.

### Biltrafik

Älvsjövägen har en årsmedeldygnstrafik på ca 37 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen har, där de passerar planområdet, en årsmedeldygnstrafik på ca 7900 respektive 5000 fordon. Segervägen har låga trafikflöden. I området som helhet ligger andelen tung trafik på cirka 8 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 och de mindre lokalgatorna har enkelsidiga. Cykelbanor saknas. Närmaste huvudcykelled finns längs Älvsjövägen. I anslutning till Älvsjö Station finns en infartsparkering för cyklar.

### Kollektivtrafik

Älvsjö station ligger cirka 500 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 relativt flackt och nås för både gångtrafikanter och biltrafik från omkringliggande gator.

### Störningar och risker

Markföreningar har påträffats inom planområdet. Trafik från Älvsjövägen, Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen är de huvudsakliga bullerkällorna i området. Störningar från fjärrtåg förekommer. Risk för vibrationer i och med framtida dragning av Spårväg syd längs Älvsjövägen.

#### Förorenad mark

*Södra Kavelbron.* Inom södra delområdet finns ett av Länsstyrelsen konstaterat eller potentiellt förorenat objekt; verksamheten Älvsjö tryck som tidigare varit registrerad på fastigheten Kavelbron 7. Verksamheten är identifierad och listad i efterbehandlingsstödet (EBH) men inte tidigare undersökt. Inom ramen för aktuellt planarbete har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Generellt visar analysresultaten på låga halter av föroreningar i jord och grundvatten inom undersökta fastigheter inom södra Kavelbron. Beräknade medelhalter jämförda med Naturvårdsverkets generella riktvärden samt framtagna Storstadsspecifika riktvärden visar på en föroreningsnivå under riktvärden. Risken för människors hälsa och miljö är därmed låg med nuvarande och planerad markanvändning.

En viss riskreducerande åtgärd rekommenderas i yttlig jord för att minska risken för människors hälsa och miljö utifrån påvisade maxhalter i jord i provpunkt inom södra delområdet. Planerad markanvändning innebär att yttlig jord kommer att schaktas inom större delen av undersökningsområdet. Dessa schaktmassor ska kontrolleras (provtagas) för att säkerställa korrekt masshantering samt bedöma om de kan återanvändas inom området.

Analysresultaten från uttagna grundvattenprov visar, för nuvarande och planerad markanvändning, på låga halter och att ingen risk finns för människors hälsa eller miljö.

Inget analysresultat visar på halter överskridande envägs-koncentrationen för skydd av grundvatten varvid risk för spridning från jord till grundvatten bedöms som låg.

*Norra Kavelbron.* Inom norra delområdet, inom fastigheten Kavelbron 19, finns en tidigare ytbehandling registrerad. Ingen undersökning är gjord men bedömningen är att det finns risk för föroreningar, framför allt klorerade alifater i grundvattnet, med anledning av den tidigare verksamheten. En miljöteknisk markundersökning pågår och kommer ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

#### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-36

$\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Omgivande ljudkällor kring planområdet är biltrafik av lokal karaktär på Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen samt tågtrafik sydost om planområdet och planerad tvärbana längs Älvsjövägen. Enligt stadens bullerkarta är ljudnivån längs gata som högst cirka 70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd inom planområdet.

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Risk för vibrationer behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

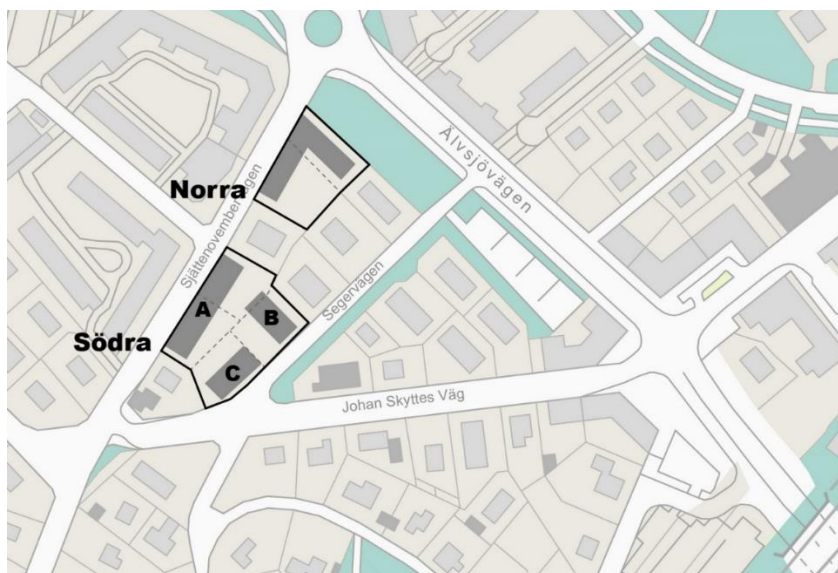
#### Farligt gods

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

## Planförslag

Förslag till ny detaljplan innehåller bebyggelse för bostäder (B) samt centrumändamål (C). Planområdet är uppdelat i två delområden. I det norra delområdet möjliggör förslaget en byggnad för cirka 40 bostäder och krav på minst två lokaler för centrumändamål. I det södra delområdet möjliggörs cirka 65 bostäder och krav på minst en lokal för centrumändamål.

Vid Sjöttentombervägen tillåts bebyggelse i fyra våningar samt vindsvåning. I byggnad B och C tillåts tre våningar samt inredd vindsvåning. I båda delområdena formas bebyggelsen kring en gårdsyta. Entréer och lokaler orienteras mot omkringliggande gator eller platsbildningar. Garage anläggs under mark.



Orienteringskarta. Norra och södra delområdet (hus A, B och C).

## Ny bebyggelse

Bebyggelsen består av totalt fyra fristående volymer. I den norra delen föreslås en L-formad volym som sluter sig mot gata och öppnar upp mot intilliggande befintlig byggelse. I den södra delen föreslås tre volymer som inordnar sig i områdets öppna bebyggelsestruktur och skapar siktlinjer genom bostadsgård och mot angränsande gaturum. Mot Sjöttentombervägen och Johan Skyttes Väg ska bebyggelsen genom innehåll, placering och gestaltning bidra till stärkta samband och stråk och till mer stadsmässiga gaturum.



### Norra delområdet



Situationsplan, planområdets norra del med ny bebyggelse. Romersk siffra anger antal våningar. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.

Byggnaden placeras med ena långsidan mot Sjättenovembervägen och den andra långsidan parallellt med Älvsjövägen. Byggnaden uppförs i fyra våningar samt vindsvåning med takkupor. Lokaler för centrumändamål placeras i byggnadens respektive hörn mot Sjättenovembervägen (C1). Entréer och lokaler orienteras mot gata och platsbildning och ska markeras genom större fönsterpartier. Byggnaden placeras något indragen från fastighetsgränsen mot gatan, med släpp mot angränsande grannfastigheter. Balkonger tillåts längs samtliga fasader.



*Möjlig gestaltning, byggnad med lokal i hörnet. Vy från Älvsjövägen mot söder. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.*



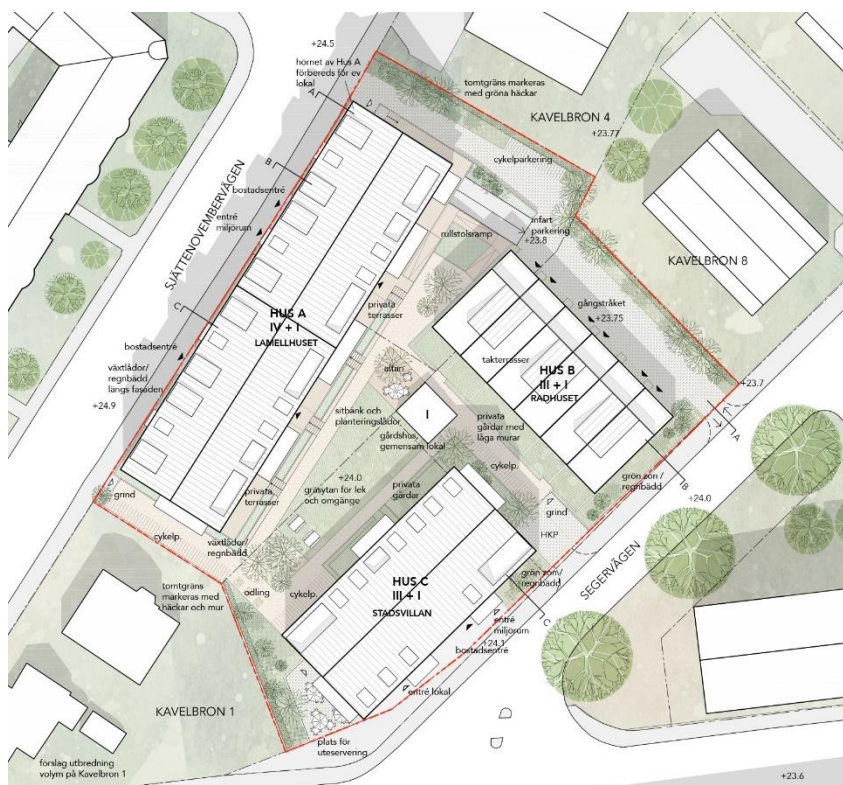
*Möjlig gestaltning, byggnad med lokal i gaveln. Vy från Sjöttenvembervägen mot nordost. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.*

Parkering anläggs under mark och angörs från Sjöttenvembervägen. I entréplan mot gata förelås lokaler för verksamheter samt miljörum. Cykelrum föreslås i separat byggnad på gården.



I entréplan mot gata placeras lokaler för verksamheter samt miljörum. Cykelrum placeras i separat byggnad på gården. Blått illustrerar lokaler för centrumändamål. Röd pil markerar infart till garage. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.

### Södra delområdet



Situationsplan, planområdets södra del med ny bebyggelse. Romersk siffra anger antal våningar. Bild Urban Couture Arkitekter



*Hus A.* Mot Sjöttentombervägen placeras en lamellbyggnad i fyra våningar samt vindsvåning med takkupor mot gata. Lokal för centrumändamål tillåts i byggnadens norra del. Entréer och lokaler orienteras mot gatan och markeras genom större fönsterpartier. Byggnaden placeras något indragen från fastighetsgräns mot gatan med släpp mot grannfastighet i norr och söder. Placeringen möjliggör en gångpassage (gränd) mellan Sjöttentombervägen och Segervägen. Balkonger tillåts längs samtliga fasader.

*Hus B.* Vid Segervägen placeras en byggnadsvolym med stadsradhus. Byggnaden placeras med gavel mot gatan. Byggnaden är indragen från Segervägen och har ett släpp mot intilliggande fastighet i norr. Byggnaden uppförs i tre våningar samt vindsvåning. Den övre delen av byggnaden (våning tre samt vindsvåning) är indragen. Utkragande balkonger tillåts inte.

*Hus C.* Byggnaden vid korsningen Segervägen och Johan Skyttes Väg, placeras indragen från gatan, i liv med stadsradhusets gavel. Byggnaden uppförs i tre våningar samt vindsvåning. I den södra gaveln placeras en lokal för centrumändamål och intill den en platstidning som vänder sig mot Johan Skyttes Väg. Entréer och lokaler orienteras mot gata och markeras genom större fönsterpartier. Balkonger tillåts längs samtliga fasader.



*Möjlig gestaltning, Hus A och Hus C. Vy från korsningen Sjöttentombervägen/Johan Skyttes Väg mot nordost. I förgrunden syns befintlig byggnad på fastigheten Kavelbron 1. Bild Urban Couture Arkitekter.*



*Möjlig gestaltning, Hus A. Vy från Sjättenovembervägen mot söder. Bild Urban Couture Arkitekter.*



*Möjlig gestaltning av stadsradhus, hus B. I bakgrunden syns hus C. Vy från Segervägen mot sydväst. Bild Urban Couture Arkitekter.*

Parkering anläggs under mark och angörs från Segervägen.  
Miljörum placeras i entréplan i hus A och C.





*I entréplan placeras lokaler för verksamheter, samt miljörum. Blått illustrerar lokaler för centrumändamål. Röd pil markerar infart till garage. Bild Urban Couture Arkitekter.*

### Sammanhållen bebyggelse

De nya husen hålls samman av utformning, fönstertyper och detaljering och kommer därmed att kunna läsas som delar av en helhet byggd vid samma tid.

### Norra delområdet



*Fasadelevation mot norr längs Älvsjövägen. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.*



*Fasadelevation mot väster längs Sjöttehovsbergetvägen. Älvsjövägen till vänster i bild. Södra delområdet till höger i bild. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.*



Fasadelevation mot söder. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.



Fasadelevation mot öster. Älvsjövägen till höger i bild. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.



Sektion tvärs Sjättenovembervägen genom norra delområdet mot norr. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.

### Södra delområdet



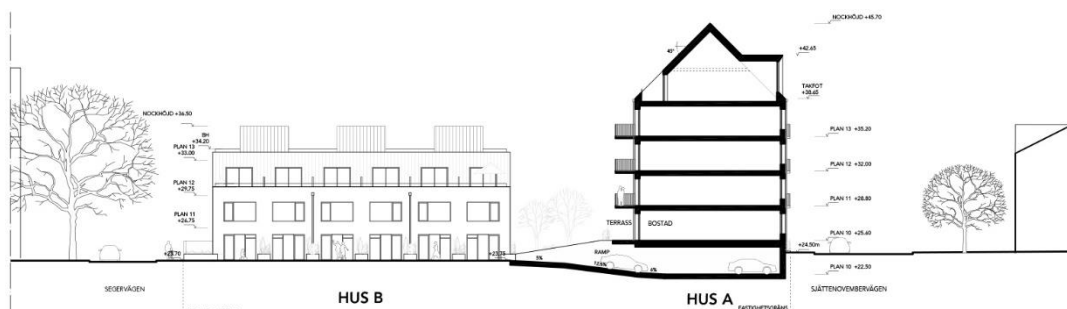
Fasadelevation mot öster längs Segervägen. Bebyggelsevolym inom pågående plan för Jutesprånget till vänster i bilden. Bild Urban Couture Arkitekter.



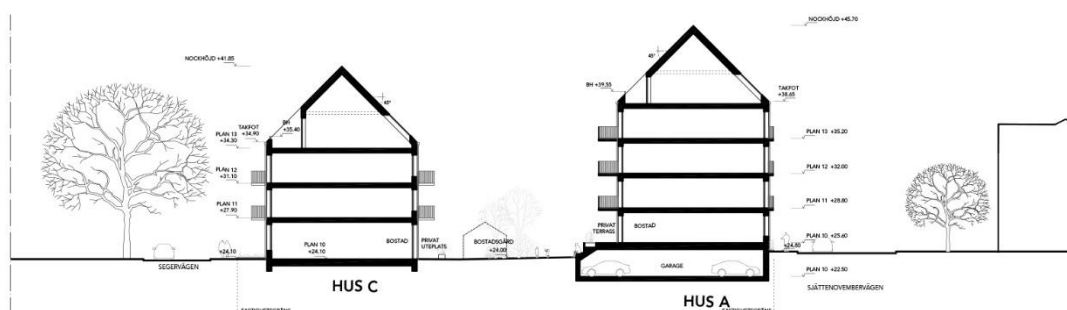
Fasadelevation mot väster längs Sjättenovembervägen. Norra delområdet till vänster i bild. Bild Urban Couture Arkitekter.



Fasadelevation mot söder längs Johan Skyttes Väg, väst om planområdet. Bebyggelseförslag inom pågående plan för Hillebarden till höger i bilden. Bild Urban Couture Arkitekter.



Sektion 1 genom södra delområdet mot söder. Bild Urban Couture Arkitekter.



Sektion 2 genom södra delområdet mot söder. Bild Urban Couture 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

## Utformning

I området längs med de centrumnära delarna av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen förväntas en succesiv utbyggnad 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 succesivt, kan bilda en sammanhållen och avläsbar helhet.



*Illustration, ljusröd streckad linje visar de delar av Johan Skyttes Väg och Sjöttentombvägen som enligt områdesplaneringen utgör de centrumnära delarna. Pågående detaljplaner markerade med grått eller ljusrött.*

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg och Sjöttentombvägen till mer aktiva och attraktiva stadsgator styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser placering av entréer, hantering av entrévåningar och balkonger. Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Entréer och lokaler ska markeras med minst 1,8 meter höga transparenta fönsterpartier.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med transparenta fönsterpartier i båda fasaderna.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska placeras mot gata eller platsbildning.
- Balkonger ovan förgårdsmark mot Sjöttentombvägen och Älvsjövägen får kraga ut högst 0,5 meter från fasad.
- Balkonger på gavelfasad och mot Segervägen får kraga ut högst 1,5 meter från fasad, om inget annat anges.  
Balkonger på gavelfasad ska utföras med en minsta längd om 4,0 meter.

Med gavelfasad menas fasad tvärs angränsande gata. Bestämmelsen om balkongers utförande på gavelfasaden åsyftar att lyfta fasaden gestaltning i mötet med grannfastigheten och gatan.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse

och/eller anknyta till befintlig bebyggelsestradition och kulturhistoriska värden styr plankartan genom generella utformningsbestämmelser material, kulörer, hantering av sockelväning, detaljer och tak.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Bebyggelsen ska utformas med puts- och/eller träfasader.
- Entréer och lokaler får markeras med material som avviker från fasadmaterial och som går ton i ton med fasad.
- Färgsättning av fasad ska ske i kulör som återfinns i Stockholmspaletten och fönster ska utföras i avvikande kulör i förhållande till fasad.

För samtliga byggnader, utom hus B i södra delområdet, finns utformningsbestämmelse (f1) om att byggnader ska uppföras med sadeltak och valmat mansardtak. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anknyta till befintligt taklandskap. Hus B anknyter till sin närmiljö genom en lägre skala och ett formspråk som knyter an till områdets variationsrika karaktär. För norra delområdet gäller att takkupor får uppföras om de placeras minst 4,0 meter från byggnadshörn (f4) och för södra delområdet gäller att takkupor får uppföras mot gata om de placeras minst 1,7 meter från gavelfasad (f3).

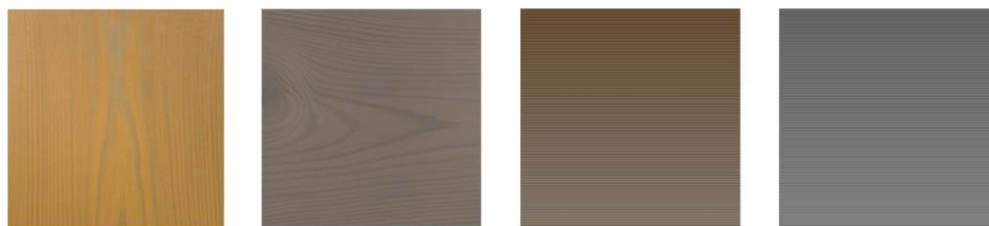
Balkong- och terrassräcken ska generellt vara genomsiktliga och utföras i metall såsom pinnräcken eller liknande. Byggnaden inom norra delområdet får utföras med täta räcken (f2) i syfte att bättre hantera en mer bullerstörd miljö längs Älvsjövägen. Inglasning av balkong medges dock inte.

Byggnad längs Sjättenovembervägen inom det södra delområdet har tillförts bestämmelse om att direktentré till bostad och/eller lokal ska placeras mot gata eller platsbildning (f6), i syfte att aktivera gata och platsbildning.





Norra delområdet. Material och förslag till kulör för byggnaden. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.



Norra delområdet. Material och förslag till kulör för byggnaden. Från vänster: fasad infärgad träpanel – kulör okra, sockelfasad infärgad träpanel – kulör brungrå, fönster och övriga detaljer – brunlackad metall, tak bandtäckt plåt – grå eller brun kulör. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.





Södra delområdet, hus A. Material och förslag till kulör. Bild Urban Couture Arkitekter.

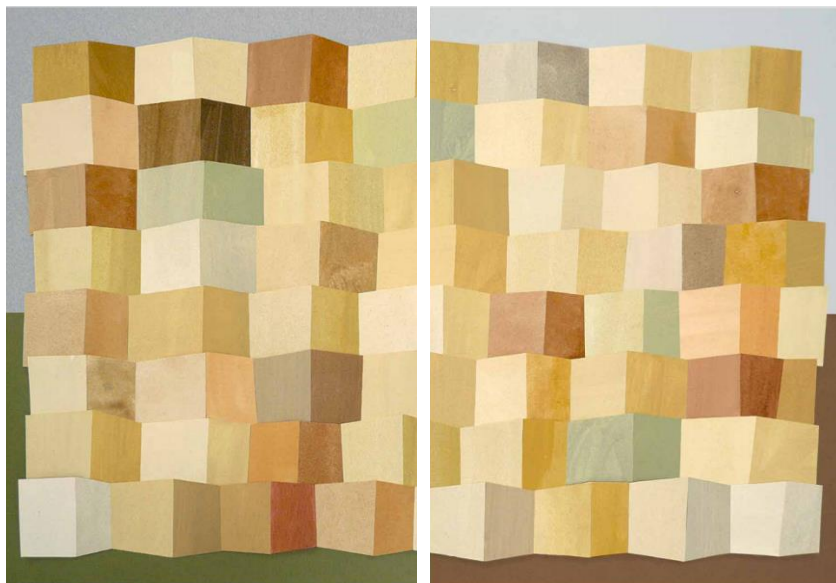


Södra delområdet, hus C. Material och förslag till kulör. Bild Urban Couture Arkitekter.



Södra delområdet, hus B. Material och förslag till kulör. Bild Urban Couture Arkitekter.

De nya husen färgsätts med kulörer hämtade från den så kallade Stockholmpaletten, som tagits fram i samband med Stockholms nya byggnadsordning. I byggnadsordningen beskriver man stadens färgskala och hur den samspelar med naturens kulörer; från bergens skiftningar till de föränderliga vattenrummen och de färger som växtligheten visar upp under årets olika årstider.

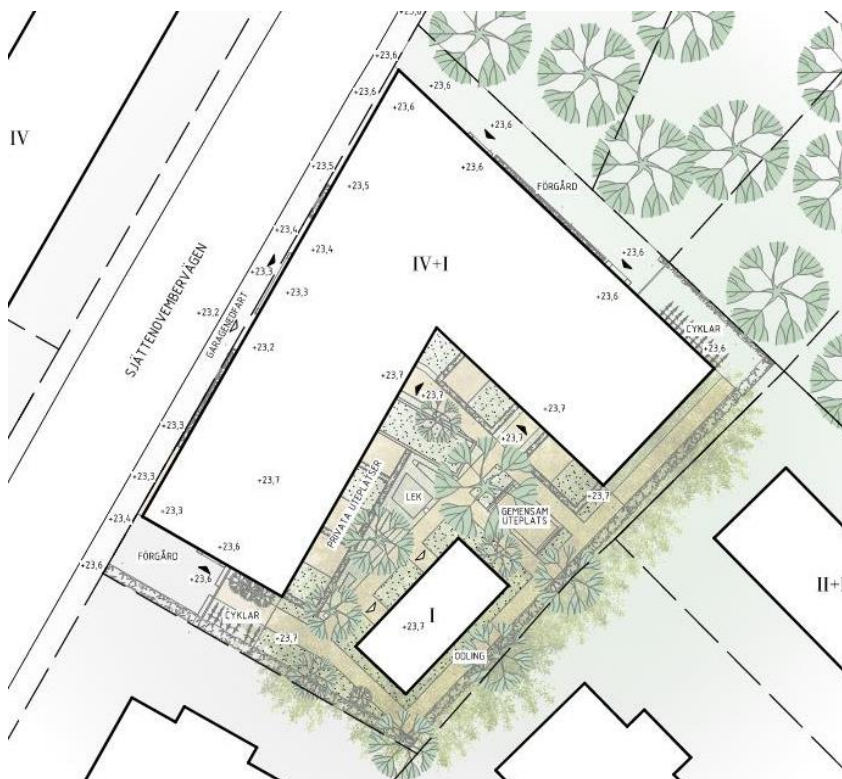


*Stockholmspaletten. Bild från Stockholms Byggnadsordning som föreställer Magnus Carléns konstverk Stadens ton.*

### **Bostadsgård och gröna värden**

Utformningen av bostadsgårdarna regleras genom generella bestämmelser om att garage ska utföras med takbjälklag som möjliggör plantering och/eller fördröjning av dagvatten, att marken ska vara genomsläpplig för dagvattenhantering och att fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastigheter ska markeras med häck. För delar av kvartersmarken gäller att markytan ska förses med vegetation med undantag för ytor som krävs för att anordna tillgängliga gångvägar, angöring, entréplatser och vistelseytor. Skärmtak över entréer samt pergola över ramp får uppföras. Parkering löses i garage, i dessa delar gäller att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. För gårdsytan på södra delområdet finns bestämmelse om att marken endast får bebyggas med en mindre komplementbyggnad. Syftet med bestämmelserna är att områdets gröna karaktär ska tas till vara och utvecklas.

### Norra delområdet



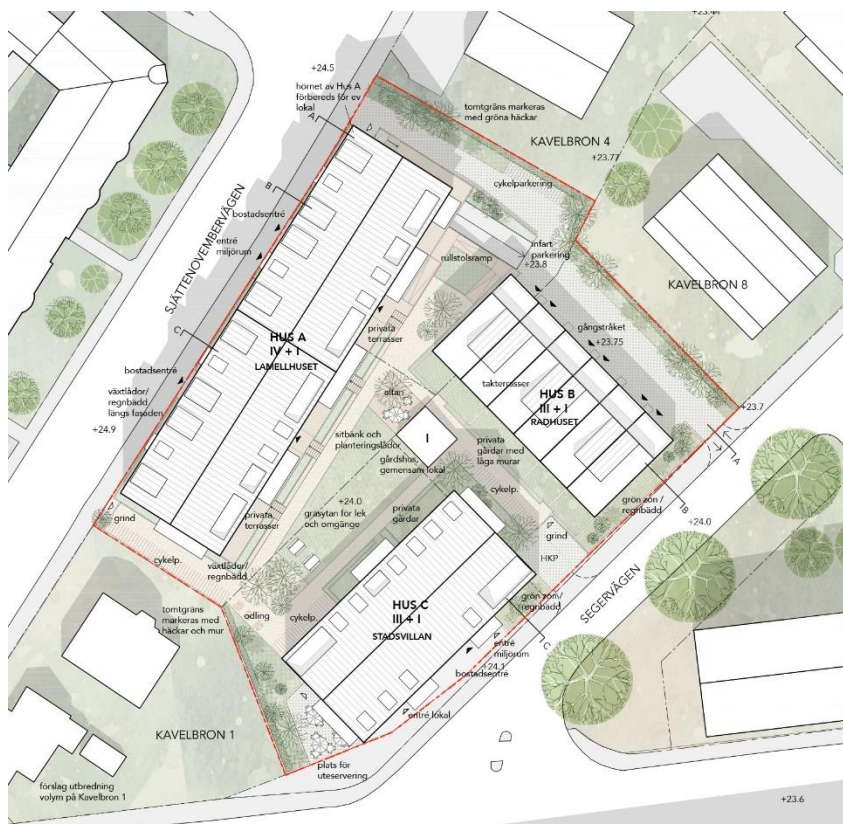
Norra delområdet. Situationsplan gård och bebyggelse. På bostadsgård ryms bland annat yta för lek och spel, samt gårdshus. Romersk siffra anger antal våningar. Bild Robert Sandell Arkitektkontor.

Byggnadens L-form sluter sig mot gatan och öppnar upp sig mot bostadsgården som föreslås utformas med inspiration från nuvarande villaträdgårdar. Parkering för bilar och större delen av cykelparkeringsplatserna anläggs i garage. Gården förses med mycket växtlighet och gårdsbjälklaget utformas för att möjliggöra plantering av träd. På gården uppförs ett gårdshus. Centralt på gården placeras yta för lek och spel. Breda gröna släpp mellan ny bebyggelse och angränsande befintlig bebyggelse samt häckar markerar fastighetsgräns.

Fördröjning och rening av dagvatten sker i en kombination av makadammagasin och regnbäddar. Hårdgjorda ytor på gården utformas så att dagvatten leds till intilliggande planteringar. Regnbäddar utformas med bland annat häckar, buskage och annan växtlighet.

Byggnaden placeras indragen från gatan vilket skapar en smal förgårdsmark med plats för grönska och dagvattenhantering. Mot norr är byggnaden indragen mer för ger plats för grönska och cykelparkering.

## Södra delområdet



Södra delområdet. Situationsplan gård och bebyggelse. På bostadsgård ryms bland annat lekta, gårdshus och cykelparkering. Romersk siffra anger antal våningar. Bild Urban Couture Arkitekter.

Byggnaderna placeras i en öppen struktur kring en gemensam gårdssyta med uteplatser och plats för lek. Parkering löses i garage under hus A, cykelparkering anordnas i garage och på gården. Centralt på gården planeras en stor gräsyta med god jordmån för flexibel användning, växtlighet och hantering av dagvatten. På gården föreslås ett gårdshus med altan, odlingslådor, långa sittbänkar och plats för större träd. Befintliga fruktträd planeras mätas in och i största mån sparas för att bevara platsens trädgårdskaraktären. Breda gröna släpp mellan ny bebyggelse och angränsande befintlig bebyggelse samt häckar och låga murar markerar fastighetsgräns. En grön gränd som kopplar samman Sjöttehovsbergvägen och Segervägen öppnar upp kvarteret Kavelbron för gångpassage, lek och vistelse.

Gården utformas med genomsläppliga och halvgenomsläppliga material för att fånga upp och fördröja regnvatten. Den centralt placerade gräsytan planeras ligga på en lägre nivå för att skapa en buffert vid skyfall.



Hus A placeras indraget från gata vilket skapar en smal förgårdsmark med plats för grönska och dagvattenhantering. Hus B och C placeras med djupare förgårdsmark mot Segervägen som ger plats för grönska i gaturummet.

### Allmän plats

#### Gator och trafik

Där planområdet ansluter mot gata inkluderas en smal remsa av befintlig gatemark och bekräftas med markanvändningen GATA. Syftet är att möjliggöra för in- och utfartsförbud mot större delen av omkringliggande gator.

#### Gatunät

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

Mot Sjättenvembervägen placeras ny bebyggelse något indragen från gatan. Mot Segervägen och Johan Skyttes Väg placeras byggnaderna med djupare förgårdsmark mot gata.

Utifrån översiktsplanens stadsbyggnadsmål och planer för lokal utveckling finns en förväntan om ytterligare detaljplaner för verksamheter och flerbostadshus i området. En fortsatt utveckling kan innebära ett behov av en modernisering och omgestaltning av Johan Skyttes Väg. Under planarbetet har det säkerställts att den nya bebyggelsen i södra delområdet inte omöjliggör en eventuell framtida omprogrammering av gatan. Utifrån översiktsplanen skulle gatan kunna utformas enligt texten nedan.



#### **Stadsgata av lokal karaktär**

Gata som i huvudsak endast berör stadsdelsnäringsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

*Definition av Stadsgata av lokal karaktär. Bild från översiktsplanen.*

#### Parkering

Bilparkering sker inom kvartersmark i underjordiskt garage. I norra delområdet anordnas garage under bostadsgården. Angöring sker från Sjättenvembervägen med ramp under byggnaden. Totalt innehåller förslaget för det norra delområdet ca 25 parkeringsplatser för bil, samtliga med angöring från Segervägen. Cykelparkering för ca 120 cyklar anordnas inom kvartersmark. I garage möjliggörs ca 70 platser, ca 30 platser

anläggs i gemensamt gårdshus och ca 20 platser anläggs utomhus på bostadsgård och förgårdsmark.

I södra delområdet anordnas garage under hus A och angörs från Segervägen via en ramp i fastighetens norra del. Rampen regleras med egenskapsbestämmelse ramp. På bostadsgården, mellan hus B och C finns ytterligare en parkeringsplats som regleras med egenskapsbestämmelse parkering. Totalt innehåller förslaget för det södra delområdet 27 parkeringsplatser för bil, samtliga med angöring från Segervägen. Cykelparkering för 160 cyklar anordnas inom kvartersmark. I garage möjliggörs 23 platser, 137 platser anläggs utomhus på bostadsgården.

#### Mobilitet

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

- Bilpools p-platser i garaget
- Cykelpool med till exempel lastcykel, cykelkärra och el-cyklar
- Subvention av månadskort för kollektivtrafik under viss period
- Personlig resecoach
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor för hemkörning
- Cykelparkering av god standard, med attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum samt utomhusparkering för cyklar i markplan.

#### Tillgänglighet

Entréer nås tillgängligt från gata. För norra delen kan angöring med bil till garage ske via ramp under byggnaden från Sjättenovembervägen. För södra delen kan angöring med bil till garage under hus A ske via Segervägen. I övrigt gäller in- och utfartsförbud mot gata.

#### Teknisk försörjning

##### Dagvatten

Beräkningar på dagvattenflöden för befintlig samt planerad markanvändning inom planområdet visar på att dagvattenflöden ökar enligt den projekterade exploateringen av planområdet på grund av en ökad areal hårdgjord yta. Markytan inom planområdet utgörs uteslutande av postglacial lera vilket medför att förutsättningarna för infiltration av dagvatten är låga och att dagvatten måste avledas genom dagvattenledningar.

För att möta erforderlig utjämningsvolym och reningsbehov av dagvatten från planområdet enligt Stockholm stads åtgärdsnivå så föreslås ett dagvattensystem där fördröjning och rening sker i en kombination av underjordiska makadammagasin, regnbäddar och genomsläpplig beläggning. Det renade dagvattnet avleds sedan genom dagvattenledningar mot det befintliga dagvattennätet.

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

El och tele finns sedan tidigare framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Fastighetsägaren planerar för fjärrvärme alternativt bergvärme.

Avfallshantering

För det norra delområdet sker avfallshantering i miljörum längs Sjättenovembervägen. Hämtfordon angör från Sjättenovembervägen.

I södra delområdet placeras miljörum i entréväningen på hus A och C som är tillgängliga för alla boenden. Lokalen för hus C förses med eget miljörum. Hämtfordon angör från Sjättenovembervägen och Segervägen.

Räddningstjänst

För planområdet föreslås angreppspunkter från gata och från gård. Utrymning med hjälp av räddningstjänsten och stegbil kan för genomgående lägenheter ske mot gata. I lägenheter där utrymning inte kan ske genom fönster/balkong med hjälp av räddningstjänsten kan utrymning ske genom Tr2-klassat trapphus.

## **Konsekvenser**

### **Miljöpåverkan**

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

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

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

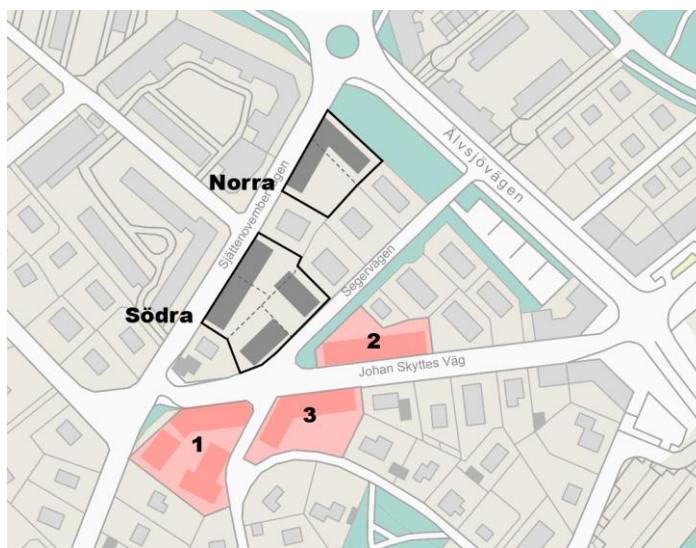
Planförslaget bedöms inte påverka recipienterna negativt. Varken näringsämnen eller förorenande ämnen tillförs och allt dagvatten från planområdet ska omhändertas inom fastigheten. Genom att

fördröja och rena dagvatten inom kvartersmark innan avledning till dagvattennät förbättras dagvattensituationen jämfört med nuläget. Fastighetsägaren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Stadsbild

Den nya bebyggelsen innebär att stads- och landskapsbilden i området ändras. Detaljplanen för Kavelbron 2 mfl är en av flera detaljplaner som kan komma att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer stadsmässig gata. Projektets konsekvenser för stadsbilden ska ses i relation till detta, och till att detaljplanen är framtaget i ett sammanhang där förändring och stadsutveckling är önskvärd.

Förändringen av stadsbilden är en konsekvens av översiktsplanens vision om levande stadsrum och ny blandad stadsbebyggelse. De stadsbyggnadsprinciper som tagits fram under processens gång ligger till grund för på vilket sätt stads- och landskapsbilden förändras.



Illustrationsplan över närområde med samtliga pågående projekt angränsande Johan Skyttes Väg. 1. Detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9; 2. Detaljplan för Hillebarden 3 och 19, samt 3. Detaljplan för Landsknekten 4 och 22. Ny bebyggelse illustrerar utbredning som den såg ut vid respektive samråd. Byggnaderna föreslås i skala tre till fyra våningar samt inredd vind, och placeras mot gatan för att bidra till att definiera gaturummet.

Detaljplanen för Kavelbron 2 mfl 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 centrala stråk (Johan Skyttes Väg, Sjöttensvångsvägen och



Älvsjövägen). I gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Området längs Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen har idag betydande inslag av grönska på kvartersmark samt dels på allmän platsmark. Flertal strukturella grepp för att bibehålla platsens gröna karaktär har legat till grund för bebyggelsens placering och utformning. Trots det kommer föreslagen bebyggelse att innebära ett mindre grönt gaturum.

Sammantaget bedöms stadsbilden påverkas men 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 förhåller 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 befintliga byggnader inom planområdet rivs. Tillsammans utgör de två villorna inom delområdet norra Kavelbron komponenter som bidrar till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden. Ingen av villorna bedöms dock, i jämförelse med flertalet andra friliggande villor i området från respektive tidsperiod, ha samma karaktärsbärande detaljer bevarade och ett därmed förknippat bevarandevärde. En rivning av dessa byggnader medför att en del av historien försvinner och de årsringar som de ingår i försvagas. I förhållande till områdets bebyggelsemiljö som helhet medför en rivning dock förhållandevis små negativa konsekvenser för områdets samlade kulturvärden. Även om kvarteret Kavelbron har tappat stora delar av den ursprungliga egnahemsmiljön under de senaste 30 åren har likväl den sammanhängande miljön inom södra Kavelbron kulturhistoriska kvalitéer. Dessa kvalitéer är främst kopplade till den bevarade karaktären på två av de befintliga villorna, samt till områdets gröna karaktär med bland annat uppväxta fruktträd.

Villorna är dock inte unika för området utan 1920-talets egnahemshus i Älvsjö finns fortsatt representerade i villastaden.

Bedömningen är sammantaget att rivning av de sex villor, som innefattas av aktuell plan, i förhållande till områdets bebyggelsemiljö som helhet medför små negativa konsekvenser för Älvsjö villastads kulturvärden.

Utförda kulturmiljöanalyser pekar på att villastadens kärnvärden och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som påvisas representeras tydligast i den södra delen av Älvsjö villastad, som ligger utanför planområdet. Detta överensstämmer med kontorets uppfattning, se bild nedan. Analysen visar också på möjligheten att fortsatt avläsa och uppleva de värden som området representerar inte påverkas nämnvärt av föreslagen utveckling.



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

Ett genomförande av detaljplanen bidrar till att förändra den aktuella delen av Johan Skyttes Väg till ett tydligare stråk och ett mer levande stadsrum. 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 trolig under lång tid framöver.

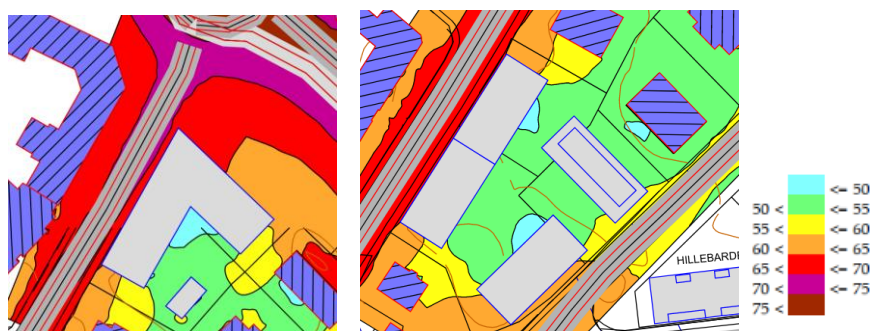
Detaljplanen följer byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *villastad* och sammantaget bedöms förslaget inte ha någon negativ inverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

### Störningar och risker

#### Buller

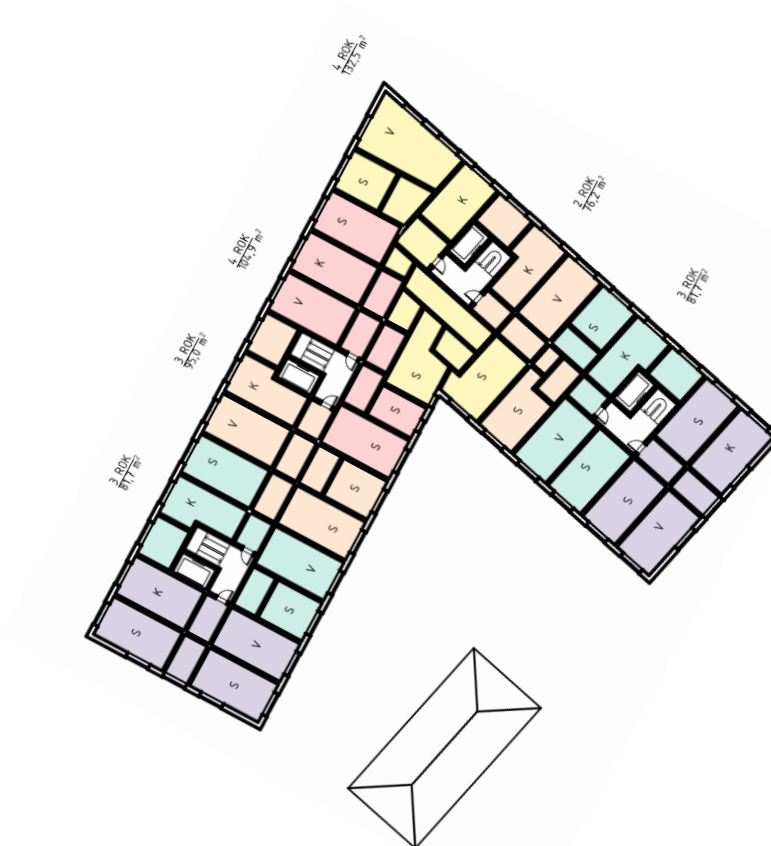
Beräkningsresultaten från trafikbullerutredningar (Akustikbyrå 2021) visar att dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till nivå om 64-

69 för fasad mot Älvsjövägen samt 60-66 db för fasader mot Sjättenovembervägen. Fasader mot gård beräknas inte få ljudnivåer över 55 dBA, med undantag för mindre ytor på våning fyra samt takvåning inom både norra och södra delområdet. Beräknad maximal ljudnivå på gård understiger 70 dBA.



Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd, 2 meter över mark, för Norra respektive Södra Kavelbron. Källa: Akustikbyrån

**Norra Kavelbron.** Den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 64-69 dBA för fasad mot Älvsjövägen och 62-66 dBA för fasad mot Sjättenovembervägen. För gavel mot Älvsjövägen beräknas ljudnivån uppgå till 60-65 dBA, och för gavel mot Sjättenovembervägen till 55-60 dBA. Fasad mot gård beräknas inte få ljudnivåer över 55 dBA, med undantag för en mindre del av takvåningen i husets södra del. Detta beror på ljudinfall från Älvsjövägen. Ljudnivån på större delar av innergården uppgår till 50-55 dBA, men det finns mindre områden där ljudnivån är lägre än 50 dBA. Den maximala ljudnivån från väg- och spårtrafik uppgår till 70-75 dBA mot Älvsjövägen och 75-90 dBA mot Sjättenovembervägen. Dimensionerande ljudkälla är i samtliga fall passerande tung trafik på vägar. På innergården beräknas den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA.



Typplan med möjlig lägenhetsutformning Kavelbron Norra. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor

Södra Kavelbron. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå för fasad mot Sjättenovembervägen uppgår till 60-65 dBA. Mot Segervägen samt för samtliga gavlar i anslutning till gata beräknas ljudnivån uppgå till 55-60 dBA. För fasader mot gården, som är orienterade bort från Sjättenovembervägen respektive Älvsjövägen beräknas ljudnivån inte överstiga 55 dBA, med undantag för en mindre del av våningsplan 4 för lamellen längs Sjättenovembervägen. Ljudnivån beräknas här uppgå till 56 dBA, vilket är väl inom felmarginalen för beräkningarna. Något högre ljudnivåer kan även förväntas för eventuella takkupor mot söder för samma huskropp.





Typplan med möjlig lägenhetsutformning Kavelbron Södra. Bild: Urban Couture.

Detaljplanen möjliggör lägenhetsfördelning med genomgående bostäder där minst hälften av boningsrummen i alla lägenheter orienteras mot innergården samt bostäder om max 35 kvm där så behövs. Enkelsidiga lägenheter är inte möjligt mot Älvsjövägen. Beräkningar visar att uteplats som uppfyller gällande riktvärden går att anordna på bostadsgård. För att uppnå riktvärden för buller behöver bostäder vara små eller genomgående. Krav om högsta ljudnivåer inomhus ska uppfyllas.

Bebyggelseförslaget agerar som helhet bullerskyddande mot trafiken på Sjättenovembervägen och Älvsjövägen och skärmar av buller för delar av den befintliga bostadsbebyggelsen inom kvarteret Kavelbron.

#### Risk för översvämning

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår vattenflöden som planområdets dagvattensystem inte är dimensionerade för.

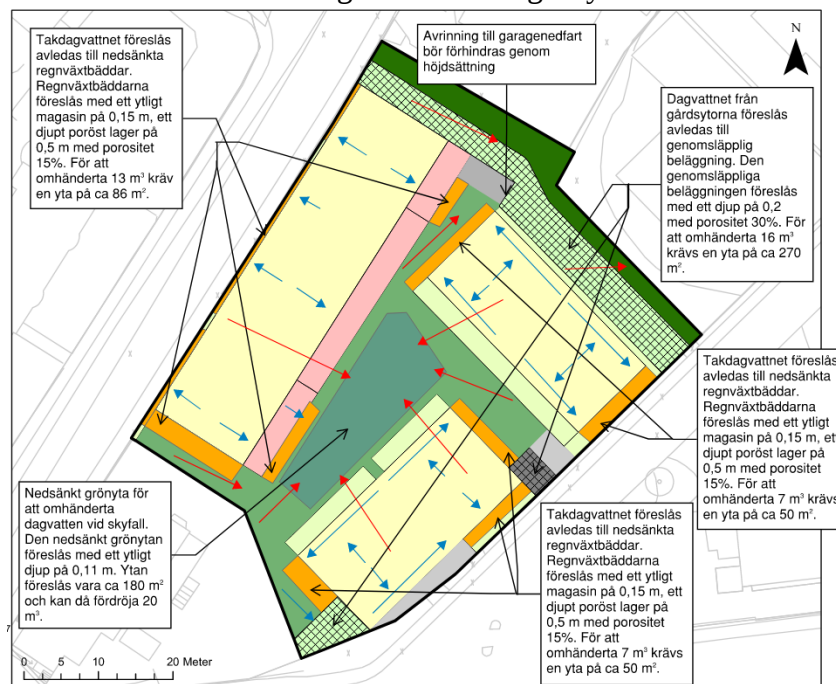
*Norra Kavelbron.* Skyfallskartering visar på en omfattande risk för att delområdet kan komma att drabbas av översvämning i händelse av ett skyfall. Topografiska lågpunkter där ytvatten kan ansamlas i händelse av ett skyfall ses över stora delar av planområdet till vilka ytvatten strömmar från nordöst om delområdet. Marken behöver höjdsättas för att motverka dessa inflöden och säkerställa att området avvattnas på ett sätt som inte medför ökade översvämningrisker på närliggande fastigheter utan istället leda vattnet till öppna ytor såsom vägar eller större grönytor.



Åtgärdsförslag dagvatten och skyfall (Geosigma 2021)

*Södra Kavelbron.* Skyfallskartering påvisar att delområdet ingår i en stor lågpunkt vilket innebär att delar av området riskerar att översvämmas vid skyfall. Delområdet ingår i samma ytliga avrinningsområde vid stora regn vilket innebär att det avrinner till samma lågpunkt. Inom delområdet ligger en lågpunkt som vid stora regn avrinner vidare till en lågpunkt norrut. För att omhänderta skyfall inom södra Kavelbron föreslås en nedsänkt

grönyta som kan fördröja 20 kubik dagvatten ytligt för att inte öka flödet ut från planområdet vid skyfall. Den befintliga lågpunkten bevaras i största möjliga mån, övrigt vattnet omhändertas i den föreslagna nedsänkta grönytan.



Åtgärdsförslag dagvatten och skyfall (Bjerking 2021)

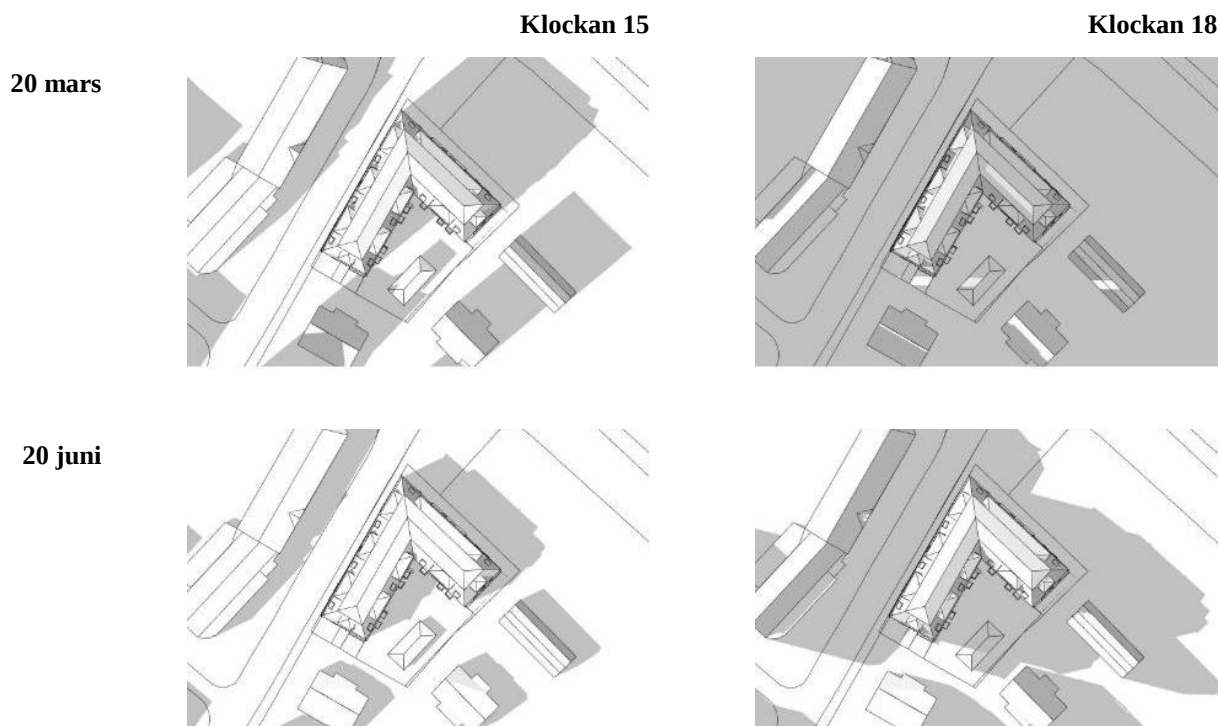
För att få en bättre bild av översvämningsriskerna planera en skyfallsmodellering utföras för hela avrinningsområdet inför granskning.

#### Radon

Då planområdet ligger i ett område där gjord radonmätning ligger på halter över riktvärdet bedöms byggnader behöva utföras radonsäkert.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Framtagen skuggstudie visar skuggeffekter 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 separata utredningsbilagor till planen.



*Norra Kavelbron. Skuggeffekter vid vår- och sommarsolstånd. Källa: Robert Sandell Arkitektkontor*



20 mars



Klockan 15



Klockan 18

20 juni



Södra Kavelbron. Skuggeffekter vid vår- och sommarsolstånd. Källa: Urban Couture Arkitekter

### Barnkonsekvenser

Närliggande skolor nås via befintliga gångbanor och cykelvägar och den nya detaljplanen innebär en ökad tillgänglighet till de fastigheter som bildar planområdet. Sammantaget bedöms förslaget bidra till bättre möjligheter för barns rörelse genom kvarteret, samt vistelse och lek. Kontoret bedömer att det utifrån barnperspektivet är lämpligt att tillföra fler bostäder på platsen.

### Preliminär tidplan

Samråd  
Ställningstagande SBN  
Granskning  
Antagande

oktober 2021  
maj 2022  
november 2022  
februari 2023

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Ansvaret 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. Allmän platsmark utgörs av gata.

#### Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktören. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner samt att befintliga tomtindelningar helt upphör att gälla inom planområdet:

- Detaljplaner; 0180-130, 0180-264, 0180-270, 0180-1072A, 0180-1839A, 0180-7069.
- Fastighetsindelningsbestämmelser, registrerade som tomtindelningar; 0180-UTL182P565, 0180-UTL190P450, 0180-B430/1949.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar Kavelbron 2-3 och 6-7 respektive Kavelbron 11 och 19 som ägs av privatpersoner som slutit avtal med Storstaden Bostad respektive Xedra Utveckling. Planområdet omfattar även en mindre del av angränsande gatufastighet Älvsjö 2:5 som ägs av Stockholms stad.

#### Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder, centrumändamål och parkering. Den allmänna platsmarken är utlagd som gata.

#### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering sammanförs Kavelbron 2-3 och 6-7 till en fastighet, samt Kavelbron 11 och 19 till en fastighet.

#### Ledningsrätter

Kavelbron 2 och 3 belastas av avtals servitut för fjärrvärme till förmån för Hammarby Gård 11 (Stockholm Exergi, TR).

#### Ledningsrätter

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet.

### **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 eventuella 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.

#### 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. 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.

#### **Genomförandetid**

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