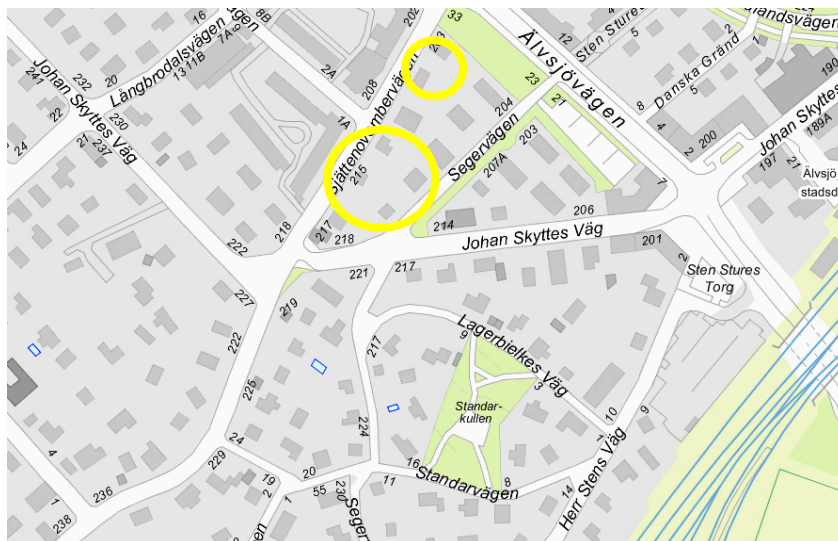


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Kavelbron 2 m.fl. i stadsdelen Älvsjö i Stockholm, Dp 2020-08671



Planområdets två delområden, Kavelbron norra och Kavelbron södra,
markerade 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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 100 bostäder med lokaler för centrumändamål i entréväning. Genom skala, placering, gestaltning och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla området vid Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Älvsjövägen i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Planområdet omfattar två delområden, Kavelbron norra och Kavelbron södra. Planförslaget utgörs av fyra fristående byggnadsvolymer, i tre respektive fyra våningar samt vindsvåning, formerade kring två bostadsgårdar. Marken är privatägd och bostäderna avses uppföras som bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att stadsutveckling är lämplig i ett avgränsat område mellan den täta och högre skalan nordöst om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen i sydväst. Kavelbron 2 m fl är ett av två detaljplaneprojekt som nu pågår i området. Ytterligare en detaljplan har nyligen antagits och en fick laga kraft i augusti 2022. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning studeras de pågående detaljplanerna 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. Länsstyrelsen delar kontorets bedömning.

Preliminär tidplan

Samråd	19 okt – 29 nov 2021
Ställningstagande SBN	9 juni 2022
Granskning	15 mars – 18 april 2023
Antagande	21 mars 2024

Innehåll

No table of contents entries found.

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:

Kavelbron norra:

- *Kulturmiljöanalys samt Antikvariskt utlåtande med konsekvensanalys för Kavelbron 11 och 19* (Ridderstrands Byggnadsantikvariska Byrå, 2021)
- *Dagvattenutredning* (Structor, 2023)
- *Beräkning av trafikbuller för planerat flerbostadshus* (Akustikbyrån, 2024)
- *Markundersökningsrapport* (Ewen Miljökonsult, 2023)
- *PM Geoteknik* (Geotekniska Byggnadsbyrå AB, 2022)

Kavelbron södra:

- *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, 2023)
- *Beräkning av trafikbuller inför detaljplaneändring* (Akustikbyrån, 2023)
- *PM Geoteknik – Planeringsunderlag Kavelbron 2,3,6 och 7* (Geoteknologi, 2021)
- *Miljöteknisk markundersökning Hillebarden 3 och 19, samt del av kvarteret Kavelbron* (WSP, 2021)

Övriga underlag:

- *Solstudie Kavelbron norra* (Robert Sandell Arkitektkontor, 2023)
- *Solstudie Kavelbron södra* (Urban Couture Arkitekter, 2022)
- *PM Parkering Kavelbron 11 19* (Robert Sandell Arkitektkontor, 2023)
- *Parkeringsutredning Kavelbron södra* (Urban Couture Arkitekter, 2023)

- ## Medverkande

Planen är framtagen av Nina Mjaaland på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult från Norconsult. Kartingenjör är Karin Edsman på stadsbyggnadskontoret.

Syfte

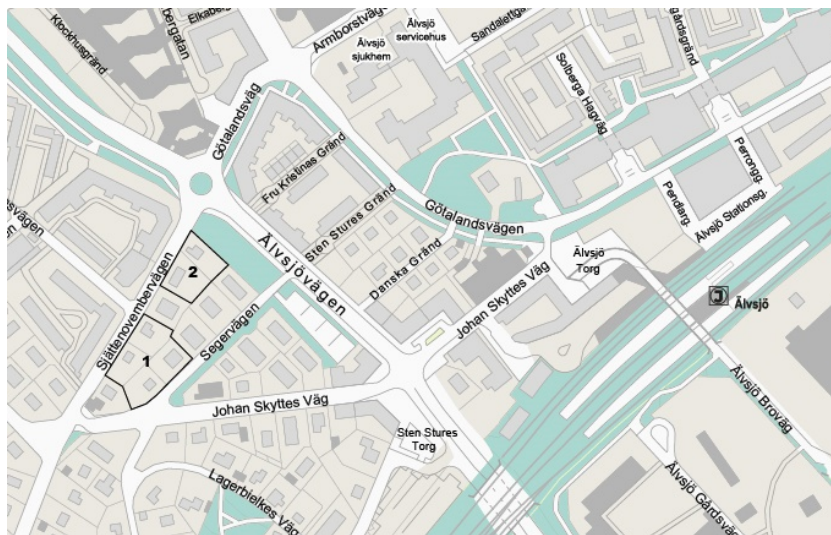
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 100 bostäder med lokaler för centrumändamål i entré våning. Genom skala, placering, gestaltning och innehåll ska den nya bebyggelsen bidra till att utveckla området vid Johan Skyttes Väg, Sjöttanovembervägen och Älvsjövägen i enlighet med översiktsplanen. Bebyggelsen 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, 6 och 7.

Planområdet är cirka 5 600 kvadratmeter stort. Det norra delområdet är cirka 2 000 kvadratmeter och det södra är cirka 3 600 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, 6 och 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

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 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

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. 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

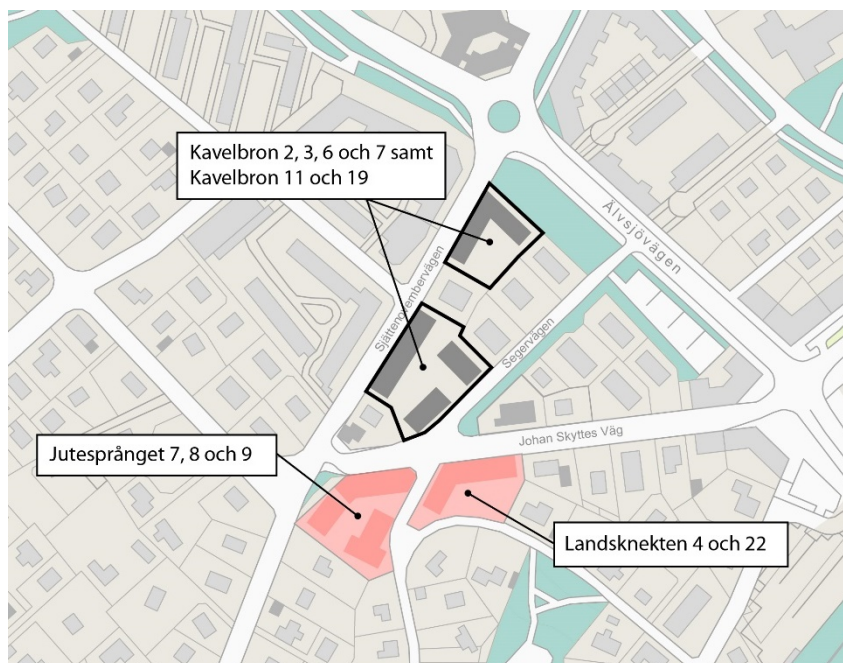
Fastigheterna i kvarteret Kavelbron är planlagda för bostadsändamål med ett öppet eller kopplat byggnadssätt med höjd om högst 7,5 meter i max två våningar utöver källare och vind, samt prickmark som reglerar förgårdsmark mot gata genom detaljplanen PL 130 från 1921 samt Äpl 264 från 1923.

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

Pågående detaljplaner i området

Nya detaljplaner utreds och har nyligen utretts för flera fastigheter i centrumnära delar av Johan Skytte väg och Sjöttenshovsvägen. Arbetet med framtagande av detaljplan för Landsknekten 4 och 22 pågår, detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9 har blivit antagen, och ytterligare en detaljplan för fastigheterna Hillebarden 3 och 19 dnr 2017–05141 fick laga kraft 2022-08-05.

Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående planprojekt och bidrar sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.



Pågående detaljplaner i området. Planområdet inom svart markering.

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 flerfamiljshus 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. Sjättenovembervägen 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 entré våning. Korsningen är markerad med indragen bebyggelse och trädplanterade torg.



Sjötenovembervägen mot söder. Till vänster kvarteret Kavelbron och till höger flerfamiljshus med matbutik i entré våning, uppfört under 1980-talet.



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



Trädgårdsgrönska, kastanjallé 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.

Kavelbron norra

Kavelbron 11 är bebyggd med en tvåplansvilla från 1920-talet som ursprungligen innehållit två lägenheter. En större ombyggnad skedde under 1980-talet. Villan är utpekad 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.

Kavelbron södra

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 Sjättenovembervägen.

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.

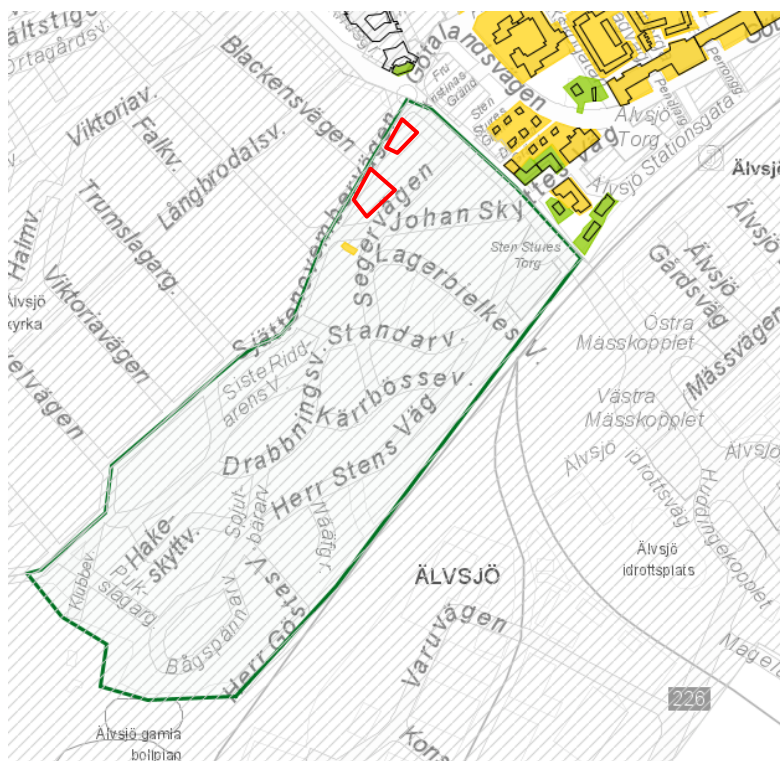


Kavelbron 7. Befintlig bebyggelse, vy från Segervägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Fastigheterna ligger inom området Älvsjö villastad som av Stadsmuseet pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt.



Utsnitt från Stadsmuseets klassificeringskarta, planområdet markerat med röd linje.

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 Sjöttehovs väg 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.

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 Solbergaskogen, Älvsjö IP och naturreservatet Älvsjöskogen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) 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 planområdets 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.

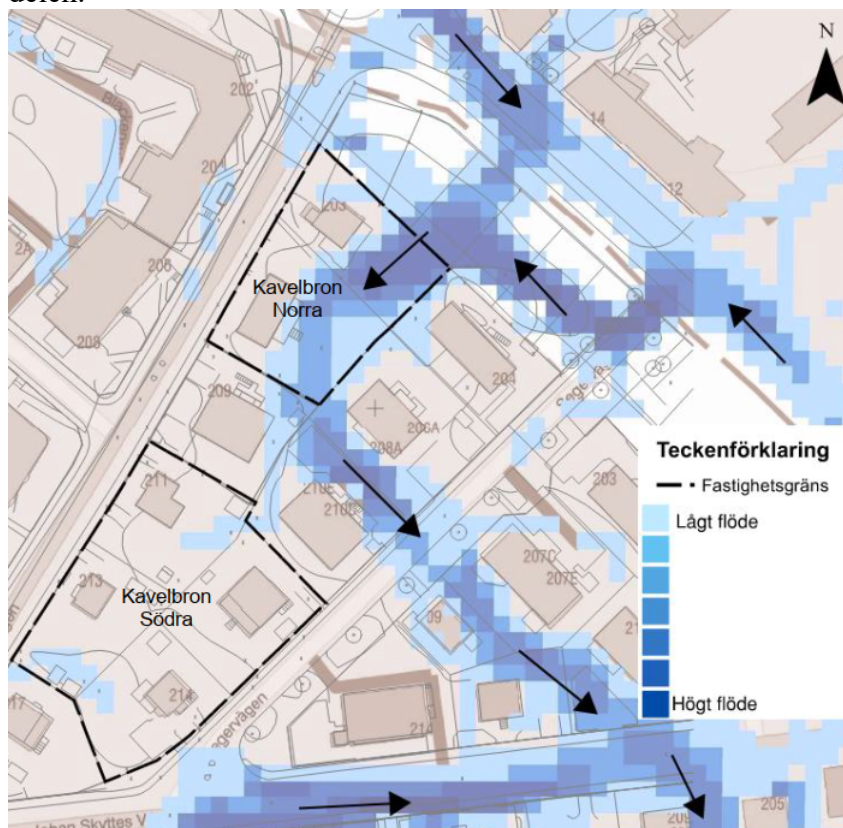
Markradon

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/m³ förekommer.

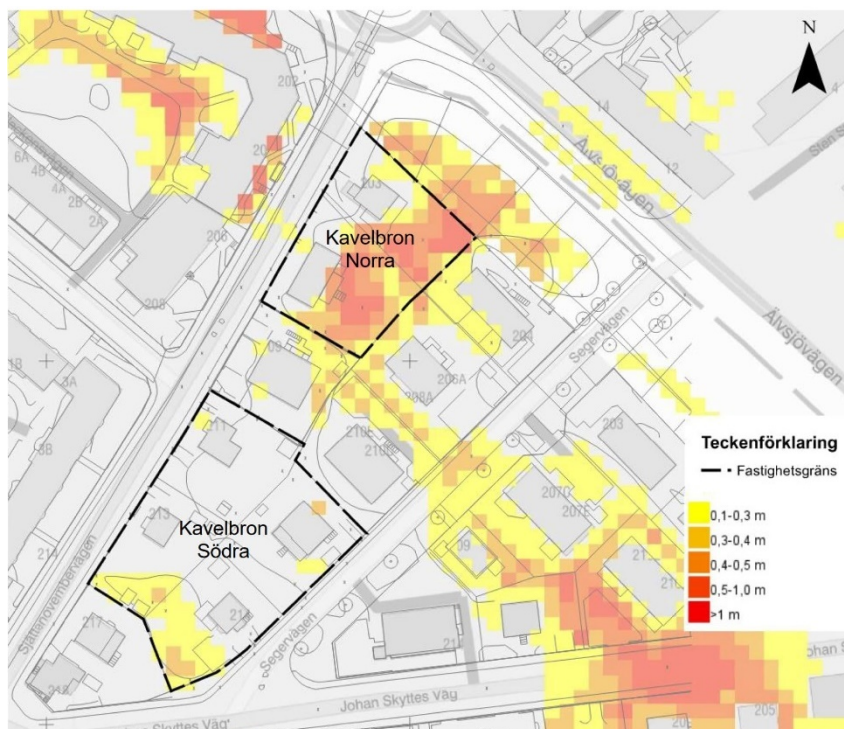
Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet är lågt beläget vilket enligt genomförd skyfallsanalys innebär att det kan finnas risk för översvämning. Över Kavelbron norra passerar en större flödesväg och mindre flödesvägar från Kavelbron södra ansluter till den större flödesvägen som sedan fortsätter i sydöstlig riktning. Inom och i anslutning till Kavelbron norra finns en större lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Inom Kavelbron södra finns ett fåtal mindre lågpunkter samt en något större i den västra delen.



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



Lågpunkter där översvämning riskerar att ske vid skyfall. Utdrag ur Stockholms stads skyfallsanalys. Detaljplaneområdet markerat med svart streckad linje.

Vattenskyddsområde

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom tekniska avrinningsområden för recipienterna Strömmen (SE591920-180800) och Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Avledning till Strömmen föregås av rening i Henriksdals reningsverk.

Enligt VISS januari 2023 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart. Kvalitetskravet innebär ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Det mindre stränga kravet är enbart kopplat till fysisk påverkan av hamnanläggningen. All fysisk påverkan ska trots det mindre stränga kravet åtgärdas så långt det är möjligt och rimligt. För alla andra typer av påverkan gäller att god status ska uppnås på kvalitetsfaktornivå. Ibland behövs tidsfrist för genomförande av åtgärder eller inväntande av naturlig återhämtning innan god status kan nås för en

kvalitetsfaktor. Tidsfrist anges med ett årtal, kopplat till respektive kvalitetsfaktor.

Strömmen uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten god kemisk ytvattenstatus.

Enligt VISS januari 2023 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

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.

Kavelbron norra delas av Klubbenområdets och Södra Henriksdals tekniska avrinningsområden. Vid en exploatering antas delområdet kopplas mot befintligt dagvattennät inom Klubbenområdets tekniska avrinningsområde, varav Mälaren-Fiskarfjärden utgör den primära recipienten av dagvatten. Kavelbron södra 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 Sjöttanovembervägen samt Älvsjövägen som förbinder Huddingevägen och E4/Södertäljevägen. Planområdet gränsar mot Johan Skyttes Väg, Sjöttanovembervägen och Segervägen som alla har kommunalt huvudmannaskap.

Biltrafik

Älvsjövägen har en årsmedeldygnstrafik på ca 37 000 fordon. Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen 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 Sjöttanovembervägen tillåts parkering på båda sidor av gatan. Parkeringsmöjligheterna längs Sjöttanovembervägen är begränsade i utsträckning och tid, busshållplatser på båda sidor om vägen begränsar antalet parkeringsplatser.

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 omkringsliggande gator.

Störningar och risker

Markföroreningar har påträffats inom planområdet. Trafik från Älvsjövägen, Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen är de huvudsakliga bullerkällorna. Störningar från fjärrtåg förekommer.

Förorenad mark

Kavelbron norra. Inom fastigheten Kavelbron 19 finns ett av Länsstyrelsen konstaterat eller potentiellt förorenat objekt; en ytbehandlande verksamhet som enligt efterbehandlingsstödet (EHB) har hanterat klorerande lösningsmedel. Genomförda jordprover visar halter av tungmetaller som ligger över riktvärdet för känslig markanvändning i tre av totalt åtta provpunkter. I en av dessa överstiger halter av zink även riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Analysresultaten från genomfört grundvattenprov bedöms ha en måttlig till mycket stark påverkan avseende tungmetaller.

Övriga resultat från analyser som utförts på jord och grundvatten ligger med god marginal under riktvärden av relevans att jämföra med, eller/och under laboratoriets rapporteringsgräns.

Kavelbron södra. 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. 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.

För Kavelbron södra visar analysresultaten från uttagna grundvattenprov, 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.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20–30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24–36 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

Omgivande ljudkällor kring planområdet är biltrafik av lokal karaktär på Johan Skyttes Väg, Sjöttentombervägen och Segervägen samt tågtrafik sydost om planområdet. 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.

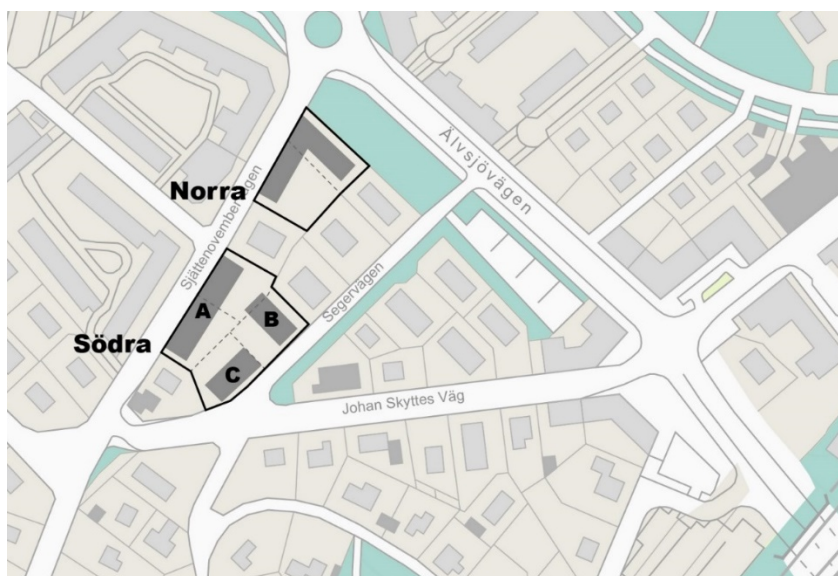
Farligt gods

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, Kavelbron norra och Kavelbron södra. I det norra delområdet möjliggör förslaget en vinkelbyggnad för cirka 45 bostäder och krav på minst en lokal för centrumändamål. I det södra delområdet möjliggörs cirka 55 bostäder och krav på minst en lokal för centrumändamål. Föreslagen bebyggelse inom Kavelbron södra delas in i tre byggnadskroppar; hus A, B och C.

Vinkelbyggnaden tillåts uppföras i en högsta höjd som motsvarar fem våningar, hus A och C tillåts uppföras i en högsta höjd som motsvarar fyra våningar samt inredd vindsvåning. Hus B avses uppföras som radhus till en högsta höjd som motsvarar tre våningar. 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

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

Kavelbron norra

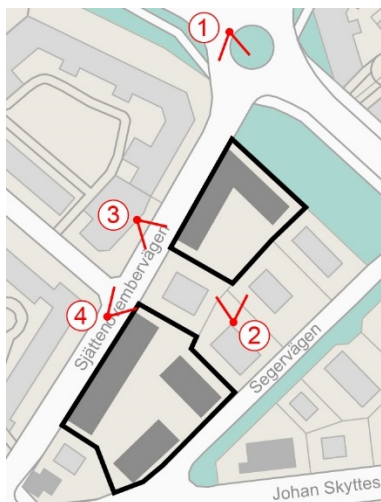


Kavelbron norra. Situationsplan, planområdets norra del med ny bebyggelse.
Bild: Landskapslaget.

Byggnaden placeras med ena långsidan mot Sjättenovembervägen och den andra långsidan parallellt med Älvsjövägen. Byggnaden föreslås uppföras till en höjd som motsvarar fem våningar. Detta regleras genom bestämmelse om högsta takfotshöjd som motsvarar fyra våningar, utöver detta medges takkupor och frontespiser till högst 70 % av byggnadens totala fasadlängd (f5). Då frontespiser och takkupor medges på större delen av taket möjliggörs för ytterligare en våning, vilket gör att totala antalet våningar blir fem.

Lokal för centrumändamål ska finnas i hörnet mot Sjättenovembervägen och Älvsjövägen (C1). Ytterligare lokaler för centrumändamål får finnas i entrévåning mot Sjättenovembervägen (C3). 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 på gavelfasad medges ej.

Parkering anläggs under mark och angörs från Sjättenovembervägen via ramp, söder om kvarteret. Cykelparkering föreslås i källare och på gård. Miljörum föreslås i entréplan.



Kavelbron norra, röd markering med siffra visar vypunkter för bilder över möjlig gestaltning.



Kavelbron norra, vy 1. Möjlig gestaltning, byggnad med lokal i hörnet. Vy från Älvsjövägen mot söder. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra, vy 2. Möjlig gestaltning byggnad och bostadsgård. Vy mot norr. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra vy 4. Möjlig gestaltning. Vy från Sjättenovembervägen mot nordost. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra, vy 3. Möjlig gestaltning garagedenart. Vy från Sjättenovembervägen. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra. I entréplan mot gata placeras lokal för centrumverksamhet samt miljörum. Blått illustrerar lokaler för centrumändamål. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.

Kavelbron södra



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

Hus A. Mot Sjötenovembervägen placeras en lamellbyggnad i fyra våningar samt vindsvåning med takkupor mot gata. Lokal för centrumändamål får anordnas i entréväning mot gata. 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 för en gångpassage mellan Sjötenovembervägen och Segervägen. Balkonger på gavelfasad medges ej (f7).

Hus B. Vid Segervägen placeras en byggnadsvolym med stadsradhus med gavel mot gatan. Byggnaden är indragen från Segervägen och har ett släpp mot intilliggande fastighet i norr. Byggnaden får uppföras i tre våningar. Utkragande balkonger medges ej (f6).

Hus C. Byggnaden vid korsningen Segervägen och Johan Skyttes Väg, placeras indragen från gatan, i liv med stadsradhusens gavel. Byggnaden får uppföras i fyra våningar samt vindsvåning.

Balkonger tillåts längs samtliga fasader, utom på gavelfasad mot nordöst.

I den södra gaveln föreslås en lokal för centrumändamål i entré våning mot gata (C2) och intill den en platsbildning som vänder sig mot Johan Skyttes Väg. I plankartan regleras att minst 50 % av entrévåningens fasadlängd mot Segervägen och platsbildning ska innehålla verksamheter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en flexibilitet gällande lokalens storlek och samtidigt säkerställa att detaljplanen bidrar till den utveckling av Johan Skyttes väg som eftersträvas. Våningshöjden i entrévåningen ska vara minst 3,5 meter. Entréer och lokaler placeras mot gata och markeras genom större fönsterpartier.

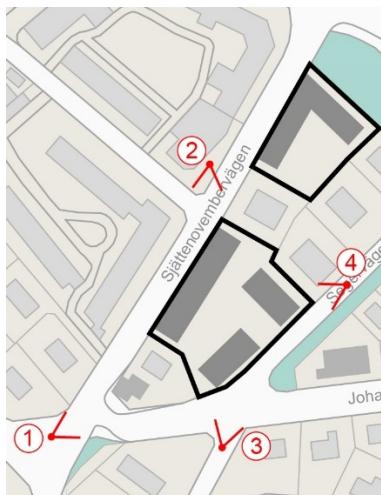
Bilparkering anläggs under mark och angörs från Segervägen, via gränd mellan hus B och fastighetsgräns mot nordöst. Avfallshantering föreslås lösas i sopkärl på gård.



Kavelbron södra. I entréplan placeras lokaler för verksamheter. Blått illustrerar lokaler för centrumändamål. Röd pil markerar infart till garage. Bild Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, vy 1. Möjlig gestaltning, Hus A och Hus C. Vy från korsningen Sjöttanovembervägen/Johan Skyttes Väg mot nordost. I förgrunden syns befintlig byggnad på fastigheten Kavelbron 1. Till höger i bild, vid Johan Skyttes väg syns planerad bebyggelse inom fastigheterna Hillebarden 3 och 19. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, röd markering med siffra visar vppunkter för bilder över möjlig gestaltning.



Kavelbron södra, vy 2. Möjlig gestaltning, Hus A. Vy från Sjöttanovembervägen mot söder. Bild: Urban Couture Arkitekter.



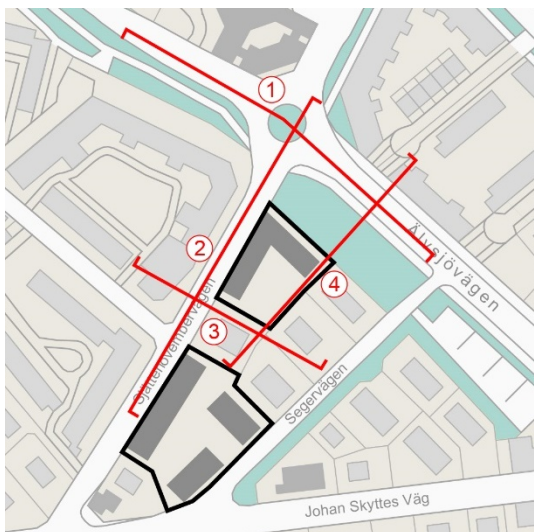
Kavelbron södra, vy 3. Möjlig gestaltning, Hus C. Vy från Sjöttanovembervägen mot norr. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, vy 4. Möjlig gestaltning av stadsradhus, hus B. I bakgrunden syns hus C. Vy från Segervägen mot sydväst. 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.



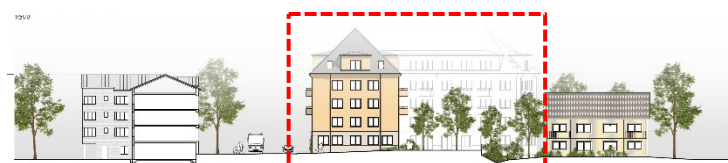
Kavelbron norra, röd markering med siffra i kartan till vänster visar var fasadelevationer nedan är tagna.



Kavelbron södra, fasadelevation 1. Fasadelevation mot norr längs Älvsjövägen (föreslagen byggnad inom röd markering). Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra, fasadelevation 2. Fasadelevation mot väster längs Sjättenovembervägen (föreslagen byggnad inom röd markering). Älvsjövägen till vänster i bild. Kavelbron södra till höger i bild. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra, fasadelevation 3. Fasadelevation mot söder (föreslagen byggnad inom röd markering). Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



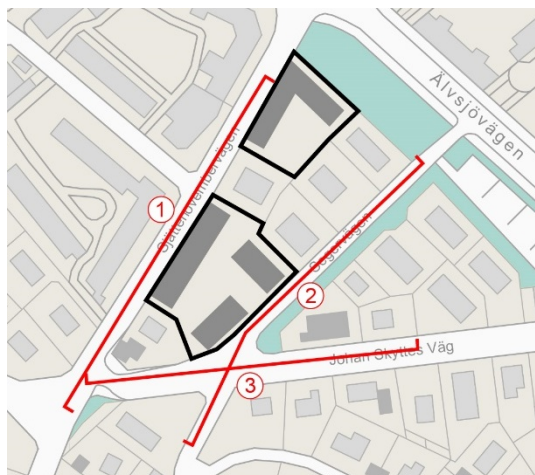
Kavelbron norra, fasadelevation 4. Fasadelevation mot öster (föreslagen byggnad inom röd markering). Älvsjövägen till höger i bild. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra. Sektion genom Sjättenovembervägen och föreslagenbyggnad, från norr. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra. Sektion genom Sjättenovembervägen och garageramp, från norr. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron södra, röd markering med siffra i kartan till vänster visar var fasadelevationer nedan är tagna.



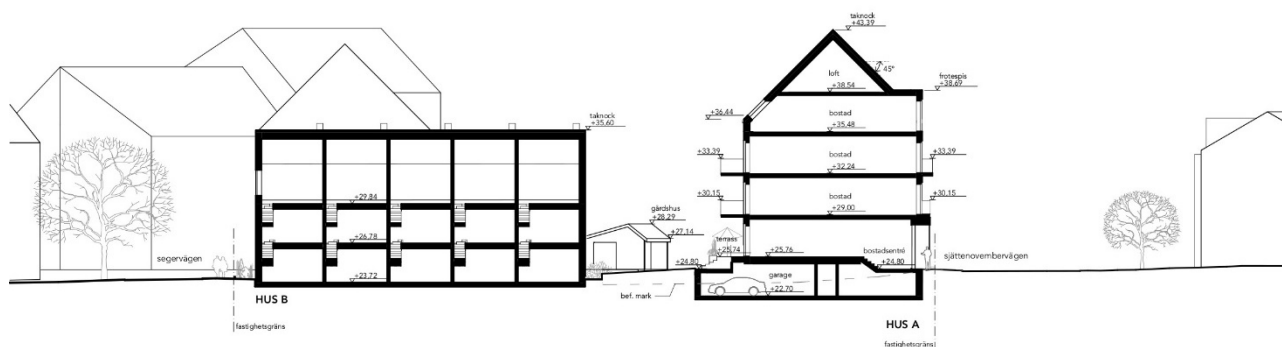
Kavelbron södra, fasadelevation 1. Fasadelevation mot väster, längs Sjättenovembervägen (hus A och del av hus C inom röd markering). Kavelbron norra till vänster i bild. Bebyggelseförslag inom pågående detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9 till höger i bild. Bild: Urban Couture Arkitekter.



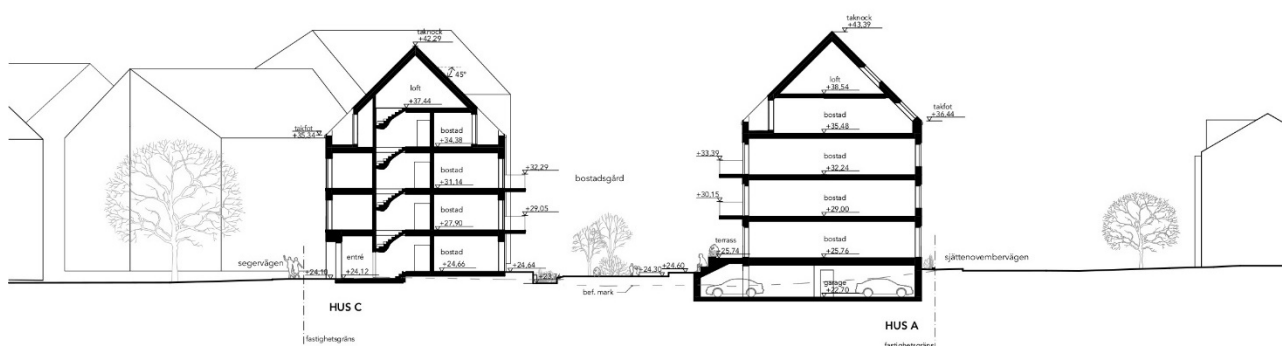
Kavelbron södra, fasadelevation 2. Fasadelevation mot öster, längs Segervägen (hus C och B inom röd markering). Bebyggelsevolym inom pågående plan för Jutesprånget till vänster i bild. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, fasadelevation 3. Fasadelevation mot söder längs Johan Skyttes Väg (hus C och del av hus A inom röd markering). Bebyggelseförslag inom antagen detaljplan för Hillebarden 3 och 19 till höger i bild. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra. Sektion genom hus B och A, från norr. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra. Sektion genom hus C och A, från norr. Bild: Urban Couture Arkitekter.

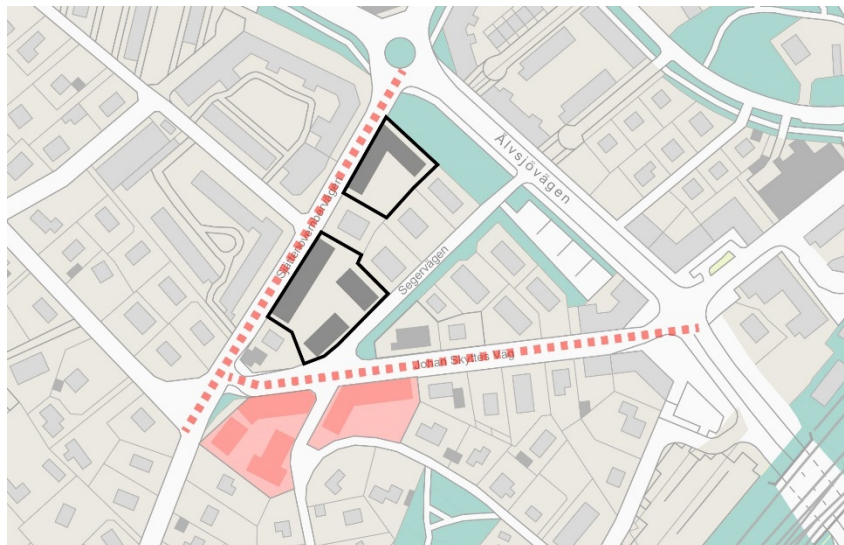
Gestaltning

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.



Planområdet markerat med svart linje. Pågående detaljplaner i närområdet markerade ljusrött.

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg och Sjöttanovembervägen 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 transparanta fönsterpartier.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med transparanta fönsterpartier i båda fasaderna.
- Entréer till bostäder och lokaler för centrumändamål ska placeras mot gata eller platsbildning, om inte annat anges.
- Balkonger ovan förgårdsmark mot Älvsjövägen får kraga ut högst 0,5 meter från fasad.
- Balkonger mot Segervägen får kraga ut högst 1,5 meter från fasad, om inget annat anges. Balkonger får ej kraga ut över allmänna platser.
- Balkonger mot gata ska ha fri höjd på 3,0 meter.
- Tak ska utföras som sadeltak eller valmat tak.

Syftet med bestämmelsen om sadeltak eller valmat tak är att bebyggelsen ska knyta an till befintligt taklandskap.

För hus B ska entré till bostad placeras mot gränd och minst fem entréer ska anordnas (f10). Reglering av minsta antalet entréer för hus B syftar till att möjliggöra för uppförandet av radhus. För

bebyggelse längs Sjättenovembervägen ska minst en genomgående entré anordnas (f11).

Inga utkragande balkonger medges för hus B (f6). För norra delområdet, hus A, samt nordöstra gaveln på hus C medges ej balkong på gavelfasad (f7) i syfte att minska insyn till kringliggande grannar, öppna upp siktlinjer, samt inte hindra eventuell framtida utveckling på kringliggande fastigheter. För hus C gäller att balkonger på gavelfasad mot sydväst får vara max 1,6 meter djupa och ska vara minst 4,5 meter långa (f8). Bestämmelsen syftar till att samspela med liknande reglering i den antagna detaljplanen för Hillebarden på andra sidan Segervägen. Med gavelfasad menas fasad tvärs angränsande gata.

Bebyggelsens höjd regleras genom bestämmelse om högsta nockhöjd samt högsta takfotshöjd. Samtliga höjder för byggnader anges i plankartan i meter över nollplanet.

I de delar av byggnaderna där lokaler ska anordnas gäller att entrévåningens våningshöjd ska vara minst 3,5 meter. Med våningshöjd avses i detta fall avstånd från bottenvåningens golvnivå till golvnivå för nästkommande våning.

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 sockelvåning, detaljer och tak.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

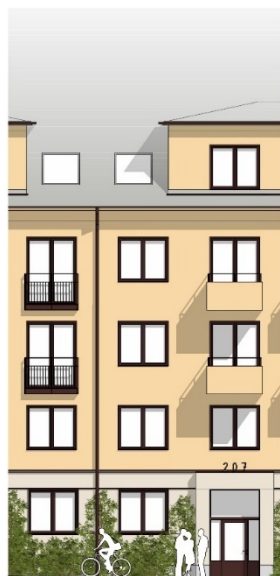
- Bebyggelsen ska utformas med putsade fasader.
- Entréer och lokaler får markeras med material som avviker från fasadmaterial och som går ton i ton med fasad.
- Färgsättning av fasad ska ske i kulör som återfinns i Stockholmspaletten och fönster ska utföras i avvikande kulör i förhållande till fasad.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

För hus A i Kavelbron södra medges högst två takkupor eller frontespiser mot gata. Takkupor och frontespiser får vara högst 4,6 meter breda och 2,6 meter höga. Takkupor mot gård medges

ej (f2). Högst fem takkupor tillåts på hus B. Takkuporna får vara högst 2,3 meter breda och 2,6 meter höga (f3). Takkupor medges ej för hus C (f4). För Kavelbron norra medges takkupor, utöver angiven takfotshöjd, till högst 70 % av byggnadens totala fasadlängd (f5). Med total fasadlängd avses den sammanlagda längden av samtliga fasader på byggnaden.

Balkong- och terrassräcken ska generellt vara genomsiktliga och utföras i metall såsom pinnräcken eller liknande, om inget annat anges. Inglasning av balkong medges endast mot bostadsgård. Balkongräcken inom Kavelbron norra får utföras med täta räcken (f1) i syfte att bättre hantera en mer bullerstörd miljö längs Älvsjövägen.

Inom delar av bebyggelsen mot Sjötenovembervägen finns bestämmelse som reglerar att direktentré till bostad och/eller lokal ska placeras mot gata eller platsbildning (f9), bestämmelsen syftar till att aktivera gata och platsbildning.



PLÅTTAK
GRÅ NEUTRAL KULÖR ELLER BRUN KULÖR

TAKAVVATTNING, BLECK, DETALJER
MÖRKBRUN METALL ALTERNATIVT KULÖR ANSLUTANDE TAK
STUPRÖR INTEGRERAS I BYGGNADENS GESTALTNING

FASAD AV PUTS ELLER TRÄPANEL
INFÄRGAD OCKRA-GUL

FÖNSTER OCH DÖRRAR
MÖRKBRUN METALL/TRÄ
INGA FODER ELLER INRAMNINGAR

TÄTA PLANA BALKONGFRONTER
KULÖR LIKA FASAD

ÖPPNA BALKONGRÄCKEN MED STÅENDE DELNING
KULÖR LIKA ÖVRIGA METALLDETALJER

SOCKELFASAD AV BETONG ELLER KLINKER
INFÄRGAD GRÅBRUN
HÖJD MARKERAR LÅGEN FÖR LOKALER

DJUP OMFATTNING RUNT ENTRÉ
ENTRÉPARTI AV BRUN EK/METALL

SOCKEL
GRÅ ELLER MÖRKGRÅ BETONG ALTERNATIVT METALL

Kavelbron norra. Material och förslag till kulör för byggnaden. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron södra, hus A. Material och förslag till kulör. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, hus C. Material och förslag till kulör. Bild: Urban Couture Arkitekter.



Kavelbron södra, hus B. Material och förslag till kulör. Bild: Urban Couture Arkitekter.

De nya husen färgsätts med kulörer från Stockholmpaletten, som tagits fram i samband med Stockholms nya byggnadsordning. I byggnadsordningen beskrivs 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

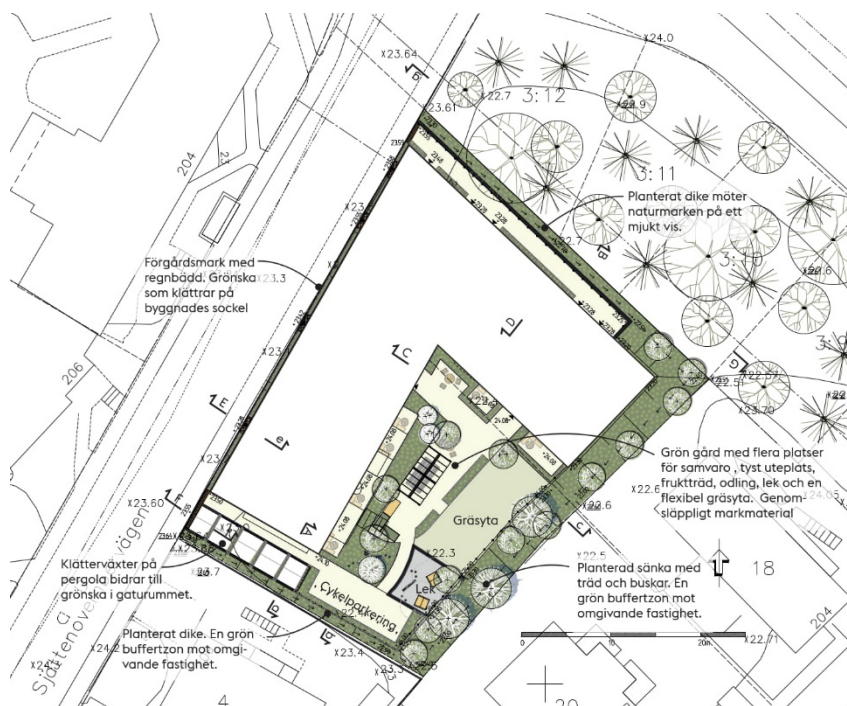
Utformningen av bostadsgårdarna regleras genom generella bestämmelser om att garage ska utföras med takbjälklag som möjliggör plantering och fördröjning av dagvatten och att fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastigheter ska markeras med häck. För delar av kvartersmarken gäller att marken ska förses med vegetation och vara genomsläpplig, med undantag för ytor som krävs för att anordna tillgängliga gångvägar, angöring, entréplatser och vistelseytor. Skärmtak över entréer, och cykelparkering samt pergola får uppföras.

Parkering löses i garage, i dessa delar gäller att marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Högsta höjd för konstruktion och bjälklagshöjd regleras, med undantag för växtbäddar för plantering samt dagvattenhantering. Bilparkering på gård och ramp till parkeringsgarage medges endast inom på plankartan angivet område. För Kavelbron norra regleras att växtbäddad spalje/pergola över garageramp, med en högsta totalhöjd om 3,0 meter, ska finnas (f12).

För del av gårdsytan i Kavelbron södra finns bestämmelse om att marken endast får bebyggas med komplementbyggnad. Sammanlagd area får maximalt uppgå till 26 kvadratmeter och nockhöjden får vara högst 3,5 meter. Pergola och cykelparkering får uppföras. I övrigt ska markytan förses med vegetation och vara genomsläpplig, med undantag för ytor som krävs för att anordna tillgängliga gångvägar och vistelseytor. Syftet med

bestämmelserna är att områdets gröna karaktär ska tas till vara och utvecklas.

Kavelbron norra

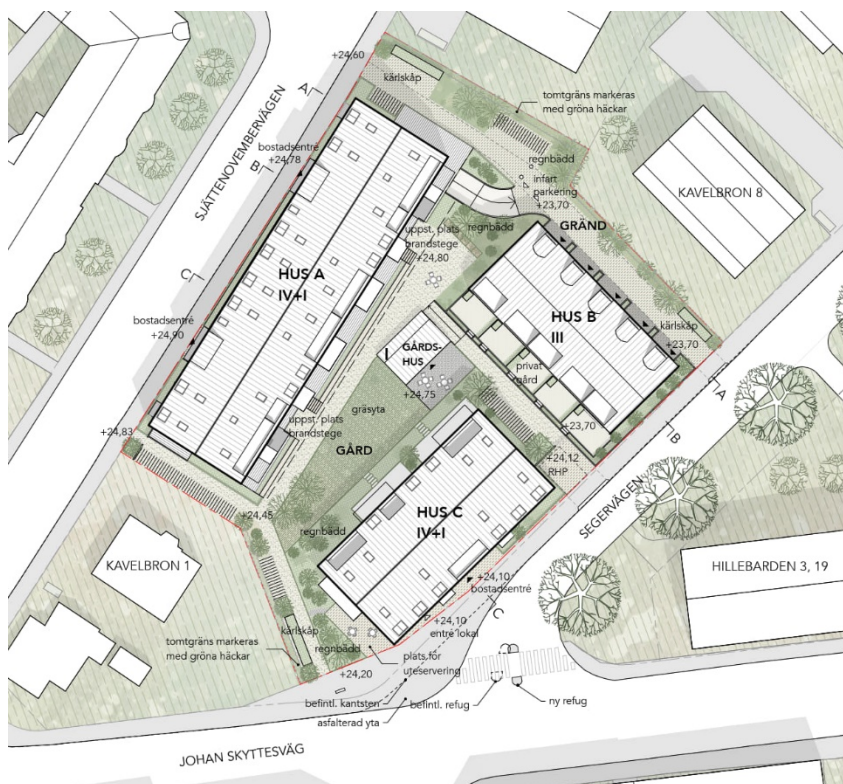


Kavelbron norra. Situationsplan med gård och bebyggelse. På bostadsgård ryms bland annat yta för odling och lek, samt cykelparkering. Bild: Landskapslaget.

Vinkelbyggnaden sluter sig mot gatan och öppnar upp sig mot bostadsgården som föreslås utformas med inspiration från villaträdgårdarna i området. På gården möjliggörs bland annat ytor för odling, lekredskap samt en flexibel grönyta. På gården planeras även utrymme för cykelparkering som nås från Sjättenovembervägen. Över garagedriften föreslås en pergola med klättrväxter som bidrar med grönska till gaturummet.

För att klara krav på hantering av dagvatten och höga skyfallsflöden möter gården kringliggande fastigheter med diken mot nordöst och sydväst, samt en bredare sänka mot sydöst. Sänkan föreslås utformas som ett grönt insynsskydd med planteringar. Mot Älvsjövägen i nordöst formas diket för att ansluta i nivå med naturmarken mellan planområdet och gatan. Förgårdsmarken längs Sjättenovembervägen utformas som en regnbädd med planteringar. Vid entréer placeras bryggor av metall som regnbädden kan löpa under. Gården förses med grönska och genomsläppligt material för att möjliggöra infiltration.

Kavelbron södra



Kavelbron södra. Situationsplan gård och bebyggelse. På bostadsgård ryms bland annat lekya, gårdshus och cykelparkering. Romersk siffra anger antal våningar. Bild: Urban Couture Arkitekter.

Byggnaderna placeras i en öppen struktur kring en gemensam gårdsyta med uteplatser och plats för lek, samt cykelparkering. Centralt på gården planeras en stor gräsyta för flexibel användning, växtlighet och hantering av dagvatten. På gården finns även möjlighet att uppföra ett gårdshus. Breda gröna släpp mellan ny bebyggelse och angränsande befintlig bebyggelse samt häckar och låga murar markerar fastighetsgräns. En grön gränd som kopplar samman Sjättenovembervägen och Segervägen hjälper till att öppna upp kvarteret Kavelbron för gångpassage, lek och vistelse.

Gården utformas med genomsläppliga material för att fånga upp och fördröja regnvattnet. Längs med fasaderna planeras växtbäddar som fångar upp dagvatten från taken. Den centralt belägna 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 gatumark och bekräftas med markanvändningen GATA. Syftet är att reglera in- och utfartsförbud mot större delen av kringliggande gator.

Gatunät

Detaljplanen innebär inte anläggande av nya gator. Korsningen Johan Skyttes väg – Segervägen, som ligger utanför planområdet, avses smaltas av något vilket medför en breddning av trottoaren närmast korsningen.

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 och mobilitet

Bilparkering föreslås lösas i underjordiskt garage inom respektive delområde. För detaljplanen gäller ett lägesbaserat parkeringstal på 0,45 bilar/lägenhet. Parkeringstalet kan sänkas med hjälp av mobilitetsåtgärder.

För Kavelbron norra har ett parkeringsbehov på 17 parkeringsplatser för bil beräknats, efter mobilitetsåtgärder, samt 135 cykelparkeringsplatser. Cykelparkering anordnas i källare och på bostadsgård. Angöring till garage utifrån sker via ramp från Sjättenovembervägen. Planerade mobilitetsåtgärder är bland

annat tillgång till bilpool, cykelpool, samt subventionerat månadskort för kollektivtrafik.

I Kavelbron södra anordnas garage under hus A som angörs från Segervägen via en ramp i fastighetens norra del. För att klara tillgänglighetskrav möjliggörs för en parkeringsplats på gården mellan hus B och C. Totalt innehåller förslaget för Kavelbron södra 25 parkeringsplatser för bil i garage, samt ytterligare en tillgänglig parkeringsplats som placeras, i anslutning till Segervägen, mellan hus B och C. Förslaget rymmer cirka 140 cykelplatser i garage och på gård.

Nedfarter till garagen regleras med egenskapsbestämmelsen ramp på plankartan. Yta för gårdsparkering regleras genom egenskapsbestämmelsen parkering.

Tillgänglighet

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

Leveranser till och från lokalen i korsningen Johan Skyttesväg – Segervägen angör från Johan Skyttes väg.

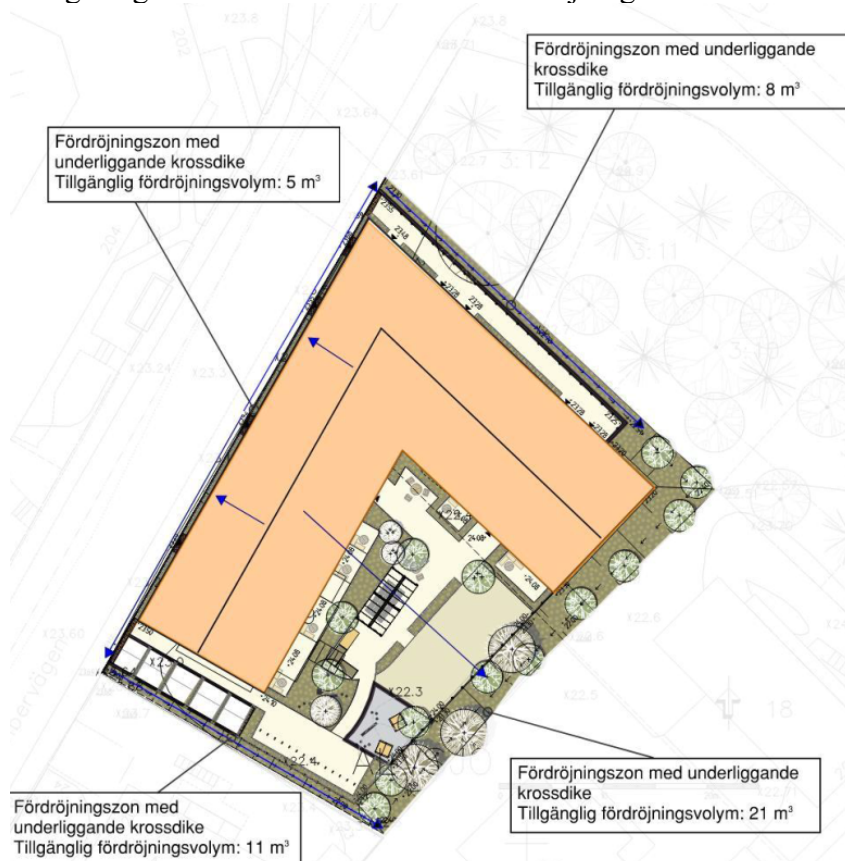
Teknisk försörjning

Dagvatten

Beräkningar på dagvattenflöden för befintlig samt planerad markanvändning inom planområdet visar på att dagvattenflöden ökar med föreslagen exploatering på grund av en ökad andel hårdgjord yta. Markytan inom planområdet utgörs uteslutande av postglacial lera vilket medför att förutsättningarna för infiltration av dagvatten är begränsad.

Dagvatten inom Kavelbron södra föreslås omhändertas genom dagvattenlösningar som möjliggör rening och fördröjning vid infiltration och upptag av vegetation, exempelvis regnbäddar och genomsläpplig markbeläggning. Anslutning till ledningsnätet föreslås i första hand göras till planerad dagvattenledning i Sjättenovembervägen.

Inom Kavelbron norra föreslås en dagvattenhantering där fördröjning och rening främst sker i regnbäddar med underliggande krossdiken. På förgårdsmark utmed Sjättenovembervägen leds dagvatten via en ränna som ansluter till planterade diken som löper längs den nordöstra respektive nordvästra fastighetsgränsen. Längs den sydöstra fastighetsgränsen föreslås en bredare fördröjningszon.



Kavelbron norra. Föreslagen lösning för dagvattenhantering. Blå pilar visar flödesriktning, ytligt och i krossdiken. Källa: Structor.

Vattenförsörjning, spillvatten

Inom området finns tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

El/Tele

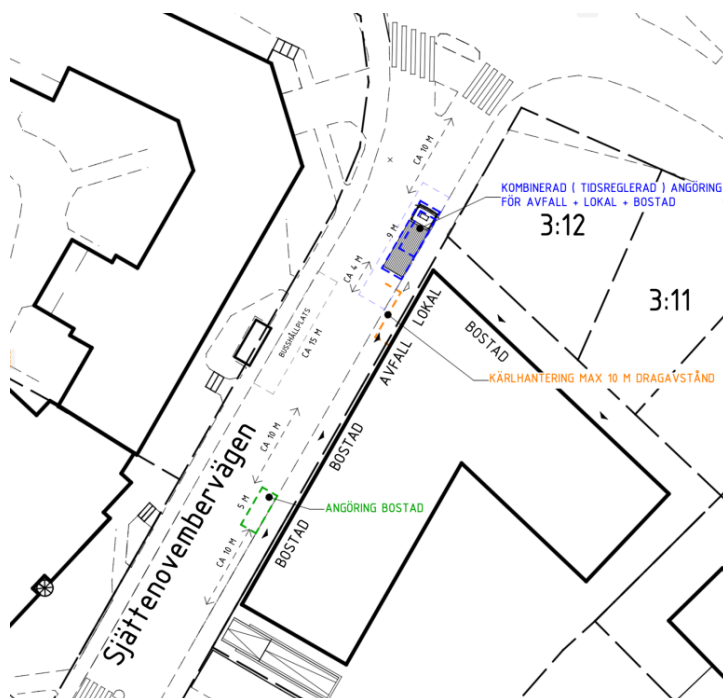
El och tele finns sedan tidigare framdraget till planområdet.

Energiförsörjning

Fastighetsägaren planerar för fjärrvärme alternativt bergvärme.

Avfallshantering

För Kavelbron norra sker avfallshantering i miljörum i entré våning. Hämtfordon angör från Sjättenovembervägen.



Kavelbron norra. Föreslagen placering av miljörum i entréväning, samt angöringsplats för avfallsfordon. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.

För Kavelbron södra avses avfallshanteringen lösas i sopkärl på gård i fastighetens utkanter. Hämtfordon angör från Sjättenovembervägen, Segervägen och Johan Skyttes väg.



Kavelbron södra. Föreslagen placering av sopkärl, samt angöringsplats för avfallsfordon. Bild: Urban Couture Arkitekter.

Räddningstjänst

För hus A och C i Kavelbron södra föreslås utrymning ske via Tr2-trapphus och för hus B planeras för utrymning via liststege.

För Kavelbron norra föreslås utrymning ske via Tr2-tapphus.

Konsekvenser

Miljöpåverkan

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

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

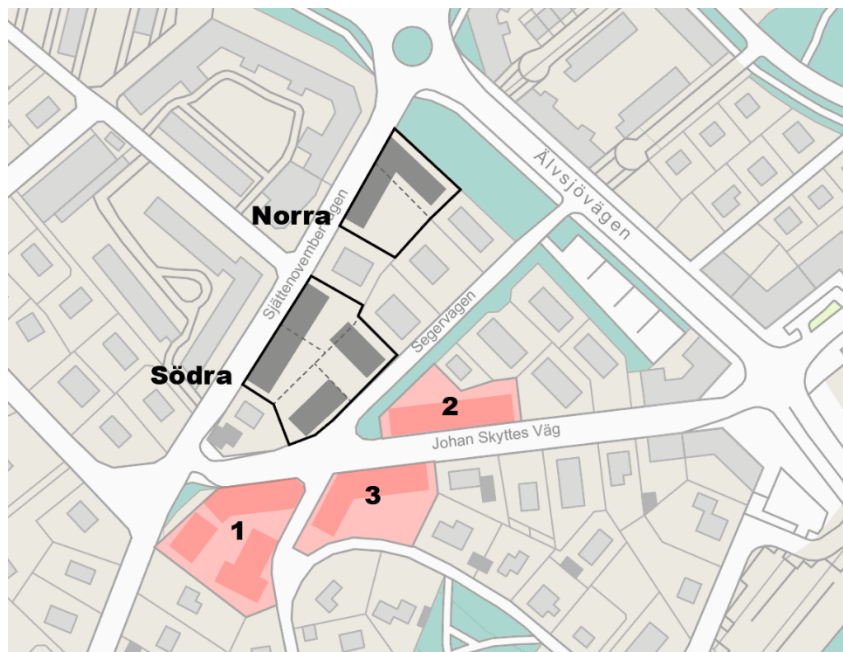
Genom föreslagen lösning för rening och fördröjning av dagvatten, där allt dagvatten renas och infiltreras, bedöms recipienterna inte påverkas negativt. Hur väl anläggningarna renar påverkas av hur de utformas, placeras och underhålls över tid.

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 m fl är en av flera detaljplaner som kan komma att bidra till en utveckling av Johan Skyttes Väg till en mer stadsmässig gata.

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 närområdet med samtliga pågående och nyligen antagna projekt angränsande Johan Skyttes Väg. 1. Antagen detaljplan för Jutesprånget 7, 8 och 9, 2. Lagakraftvunnen detaljplan för Hillebarden 3 och 19, samt 3. Pågående 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 m fl 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 (Johan Skyttes Väg, Sjöstenovembervägen och Älvsjövägen). I gestaltningen tillvaratas karaktärsskapande element som återfinns i området.

Området längs Johan Skyttes Väg och Sjöstenovembervägen har idag betydande inslag av grönska på kvartersmark samt delvis på allmän plats. 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

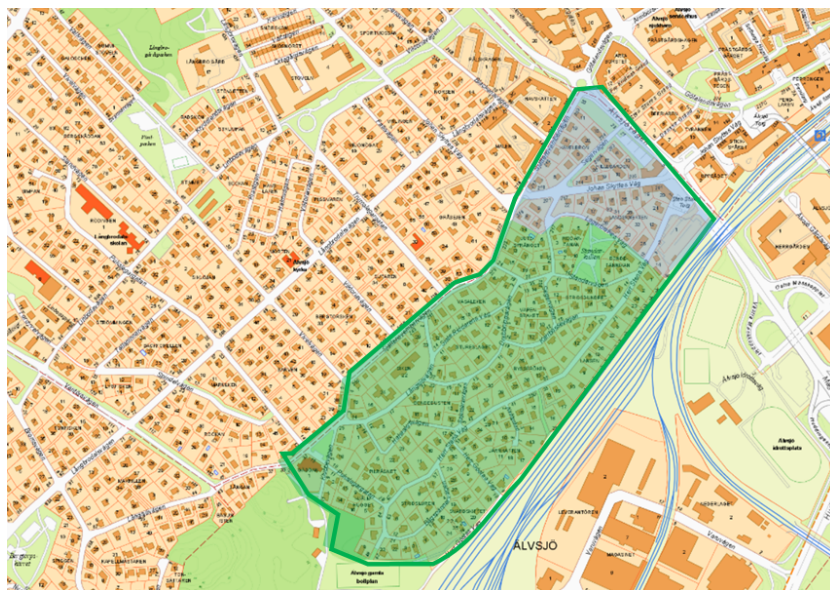
Föreslagen bebyggelse förhåller sig till den våningsskala som finns i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning,

fasadmaterial, takutformning och takkupor knyter an till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader inom planområdet rivs. Tillsammans utgör de två villorna inom Kavelbron norra komponenter som bidrar till områdets karaktär och dess kulturhistoriska värden. Ingen av villorna bedöms, 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 Kavelbron södra kulturhistoriska kvaliteter. Dessa kvaliteter 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 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 att 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, där planområdet ligger, 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.

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

Förorenad mark

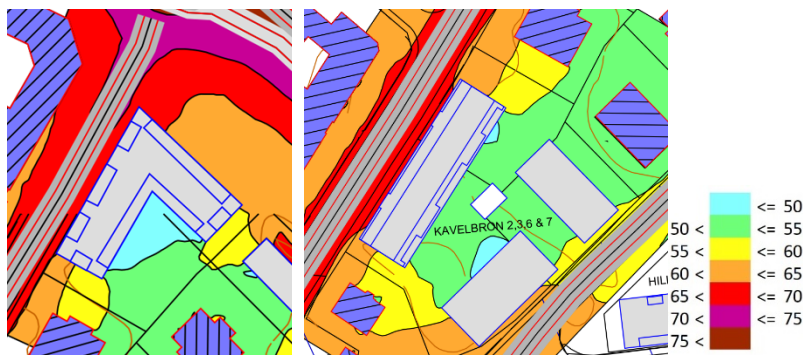
Inom Kavelbron norra har markföroreningar påträffats som visar att riktvärden avseende tungmetaller och zink överskrids inom delar av området. Grundvattenprover visar påverkan avseende tungmetaller. Övriga analysresultat för grundvattnet och jord ligger med god marginal under riktvärden av relevans att jämföra med och/eller under laboratoriets rapporteringsgräns. Startbesked ska inte ges förrän marken sanerats så att den uppnår godkända nivåer för känslig markanvändning. Samtliga massor som schaktas bort ska transporteras med godkänd transport till godkänd mottagare för rapporterad föroreningsnivå.

För Kavelbron södra rekommenderas en viss riskreducerande åtgärd i yttlig jord för att minska risken för människors hälsa och miljö utifrån påvisade maxhalter i jord. Planerad markanvändning

innebär att yttlig jord kommer att schaktas inom större delen av undersökningsområdet. Dessa schaktmassor ska kontrolleras (provatas) för att säkerställa korrekt masshantering samt bedöma om de kan återanvändas inom området.

Buller och vibrationer

Beräkningsresultaten från trafikbullerutredningar (Akustikbyrån 2023 och 2024) visar att dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till nivå om 64-69 dBA för fasad mot Älvsjövägen samt 60-66 dBA för fasader mot Sjättenovembervägen. Fasader mot innergård och fasader orienterade bort från Sjättenovembervägen och Älvsjövägen beräknas inte få ljudnivåer över 55 dBA. Beräknad maximal ljudnivå på gård understiger 70 dBA.



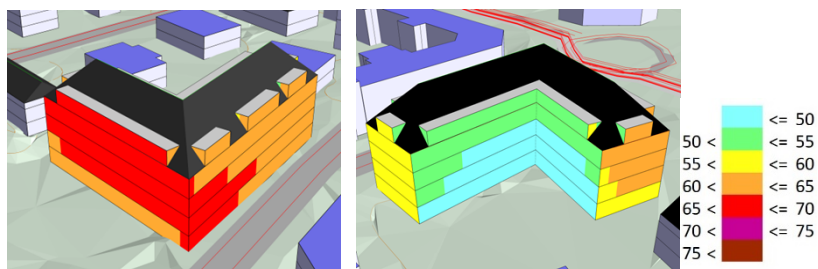
Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd, 2 meter över mark. Kavelbron norra till vänster och Kavelbron södra till höger. Källa: Akustikbyrån.

Detaljplanen möjliggör en lägenhetsfördelning med genomgående bostäder där minst hälften av boningsrummen lägenheter orienteras mot bostadsgård. För att uppnå riktvärden för buller behöver bostäder i delar av planområdet vara genomgående. Krav om högsta ljudnivåer inomhus ska uppfyllas. I plankartan regleras genom bestämmelsen m3 att: Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

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

Inom planområdet finns viss risk för störning i form av stomljud och vibrationer från busstrafik. I plankartan regleras därför att byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA (FAST) vid fordonspassage.

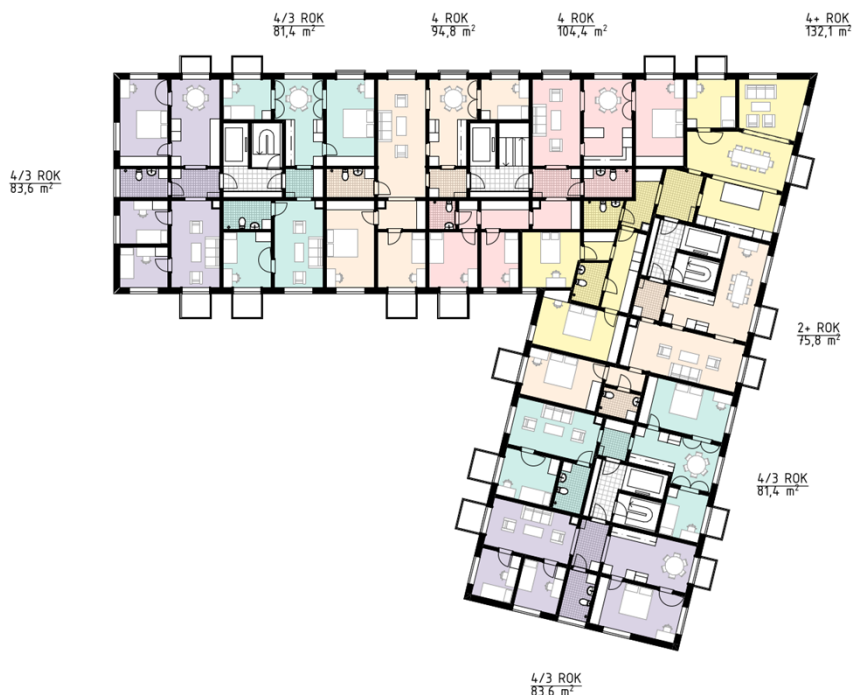
Kavelbron norra. Den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 64-69 dBA för fasad mot Älvsjövägen och 62-66 dBA för fasad mot Sjöttentombervägen. För gavel mot Älvsjövägen beräknas ljudnivån uppgå till 60-65 dBA, och för gavel mot Sjöttentombervägen till 55-60 dBA. Fasad mot gård beräknas inte få ljudnivåer över 55 dBA. Ljudnivån på större delar av innergården uppgår till 50-55 dBA och 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 Sjöttentombervägen. Dimensionerande ljudkälla är i samtliga fall passerande tung trafik på vägar. För fasader mot innergården beräknas ljudnivån inte överstiga 70 dBA.



Kavelbron norra. Dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd. Källa: Akustikbyrå.

Planerad bebyggelse inom Kavelbron norra ligger cirka 30 meter från vägmitt på Älvsjövägen och kan därför påverkas av stomljud från tunga fordon. För stomljud från Älvsjövägen bedöms normal grundläggning med betongstomme ge tillräcklig dämpning för att uppfylla gällande riktvärden.

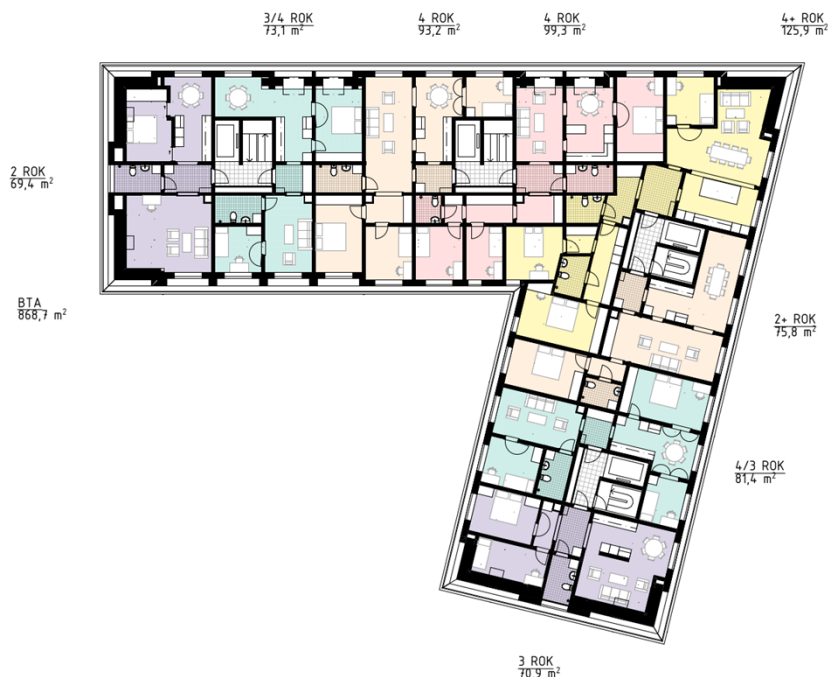
Både Sjöttentombervägen och västra delen av Älvsjövägen trafikeras av busstrafik. Ljud från passerande bussar är inkluderat i utförda beräkningar av dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer.



Kavelbron norra. Normalplan med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra. Bottenvåning med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.



Kavelbron norra. Vindsplan med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Robert Sandell Arkitektkontor.

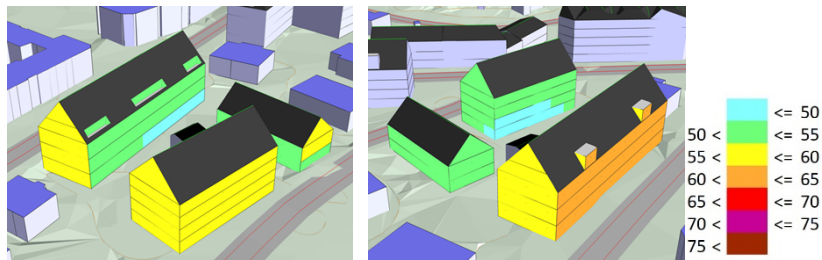
Kavelbron södra. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå för fasad mot Sjötenovembervägen (hus A) uppgår till 60–65 dBA. På övre vindsplan beräknas ljudnivån vid fasad uppgå till 50–55 dBA. För fasader mot Segervägen (hus B och C), samt för samtliga gavlar i anslutning till kringliggande gator, beräknas ljudnivån uppgå till 55–60 dBA. För fasader som är orienterade bort från Sjötenovembervägen och Älvsjövägen, beräknas ljudnivån inte överstiga 55 dBA.

Riktvärde om högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fasad till lägenheter som är högst 35 kvadratmeter uppfylls för samtliga fasader. Riktvärde om högst 60 dBA dygnsekvivalens ljudnivå för lägenheter större än 35 kvadratmeter överskrider mot Sjötenovembervägen i hus A. I detta läge behöver lägenheter som är större än 35 kvadratmeter planeras så att minst hälften av boningsrummen orienteras mot gårdssidan.

På innergården beräknas ljudnivån uppgå till 50–55 dBA. Inom ett mindre område beräknas ljudnivåer som är lägre än 50 dBA. Samtliga bullerberäkningar för Kavelbron södra förutsätter att planerade byggkroppar inom Kavelbron norra uppförs, eftersom dessa ger skärmning mot trafikbuller från Älvsjövägen.

Fasader mot trafikerade vägar beräknas utsättas för maximala ljudnivåer på 70–85 dBA, med högst ljudnivåer för hus A vid de

nedre våningsplanen mot Sjöttentovembervägen. Maximal ljudnivå på innergård beräknas understiga 70 dBA.



Kavelbron södra. Dagnisekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik, 2040 års trafikmängd. Källa: Akustikbyrå.

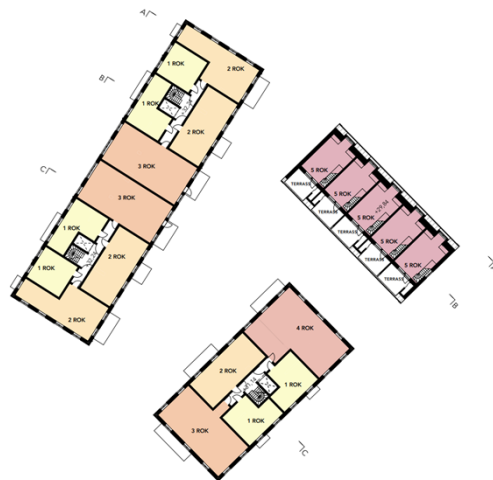
Inom Kavelbron södra bedöms det inte finnas några risker för stomljud eller vibrationer från Älvsjövägen. Dominerande ljudkälla för stomljud och komfortvibrationer bedöms därmed vara passerande busstrafik på Sjöttentovembervägen. Med grundläggning av platsgjuten betongplatta, eller motsvarande, och betongstomme bedöms gällande riktvärden uppfyllas med god marginal.



Kavelbron södra. Bottenvåning med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Urban Couture.



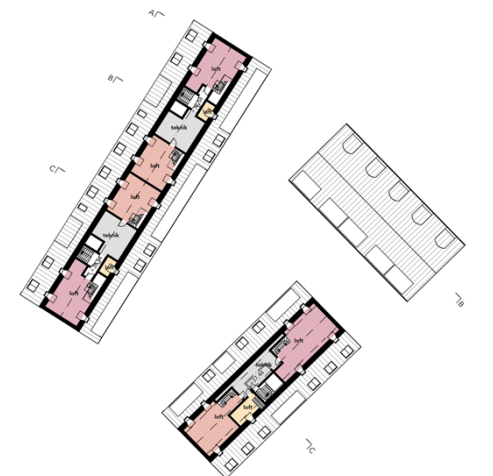
Kavelbron södra. Plan 11 med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Urban Couture.



Kavelbron södra. Plan 12 med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Urban Couture.



Kavelbron södra. Plan 13 med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Urban Couture.



Kavelbron södra. Plan 14 med möjlig lägenhetsutformning. Bild: Urban Couture.

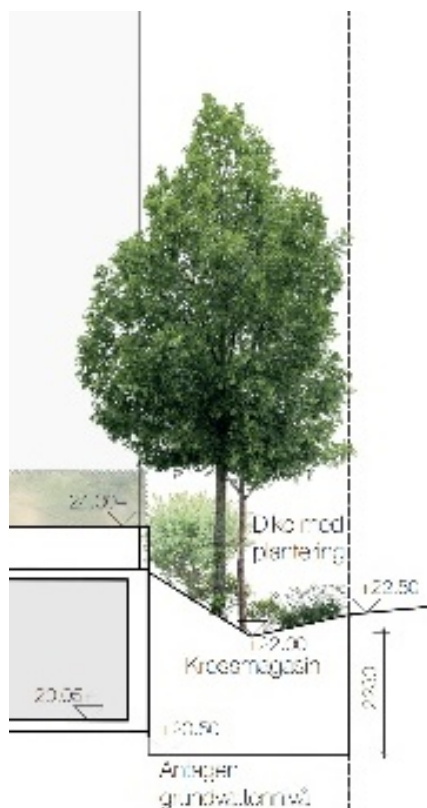
Risk för översvämning

Vid extrema regn, exempelvis ett 100-årsregn, uppstår vattenflöden som planområdets dagvattensystem inte är dimensionerade för. För stora delar av planområdet regleras att markytan ska vara tillgänglig för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten (b1). Källarvåning/garage ska utföras med konstruktion som förhindrar vatteninträngning. Markklov krävs för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet. Total tillgänglig fördröjningsvolym enligt föreslagen dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet uppgår till 368 kubikmeter, fördelat på 262 kubikmeter för Kavelbron norra och 106 kubikmeter för Kavelbron södra.

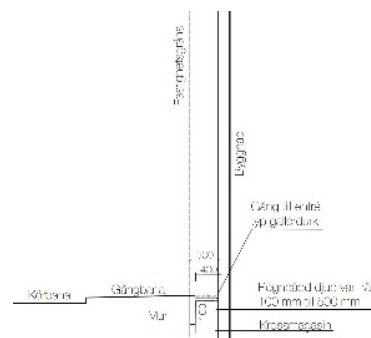
Kavelbron norra. Skyfallskartering visar på en omfattande risk för att delområdet kan komma att drabbas av översvämning i

händelse av ett skyfall. Längs Sjättenovembervägen föreslås skyfallshanteringen lösas genom en nedsänkt ränna för avledning av vatten norr och söder ut längs fastighetsgränsen. Rännan ansluter till planterade diken, som löper längs den nordöstra och sydvästra fastighetsgränsen, dit skyfallsvatten kan ledas. För att omhänderta skyfallsvolymen föreslås en skyfallshantering med kassettmagasin som överbyggs med krossdike eller liknande. Översvämningsytan bräddar åt sydöst för att bevara de befintliga flödesvägarna. Den totala erforderliga fördröjningsvolymen uppgår till 238 kubikmeter. Föreslaget system för hantering av dagvatten och skyfallsvatten har en total volym på 262 kubikmeter. Skyfallslösningen beräknas inte medföra ökad avrinning från planområdet och inte heller någon påverkan på befintliga flödesvägar. Plushöjd för infiltrationsstråket regleras i plankartan.

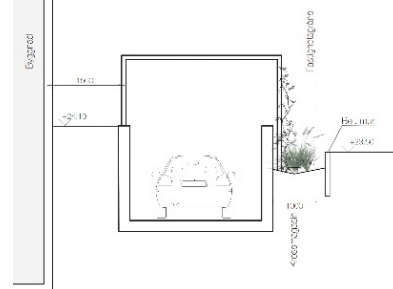
Inom Kavelbron norra regleras att nedsänkt infiltrationsstråk mot angränsande fastigheter ska finnas, som skydd mot översvämning (m1). Mot Sjättenovembervägen ska nedsänkt infiltrationsstråk med ett minsta djup på 0,1 meter under nivå för färdigt golv, samt en minsta bredd på 0,4 meter, finnas. Infiltrationsstråket ska utformas med en minsta lutning på 0,8% (m2). Mellan garagenedfarten och intilliggande fastighet i sydväst utformas infiltrationsstråket med ett djup som kräver fallskyddsräcke i fastighetsgräns mot gata.



*Kavelbron norra. Sektion,
krossmagasin längs den sydöstra
fastighetsgränsen. Bild:
Landskapslaget.*



*Kavelbron norra. Sektion,
nedsänkt ränna mellan fasad och
fastighetsgräns mot
Sjättenovembervägen. Bild:
Landskapslaget.*



*Kavelbron norra. Sektion,
nedsänkt dike mellan garage och
fastighetsgräns mot sydväst. Bild:
Landskapslaget.*

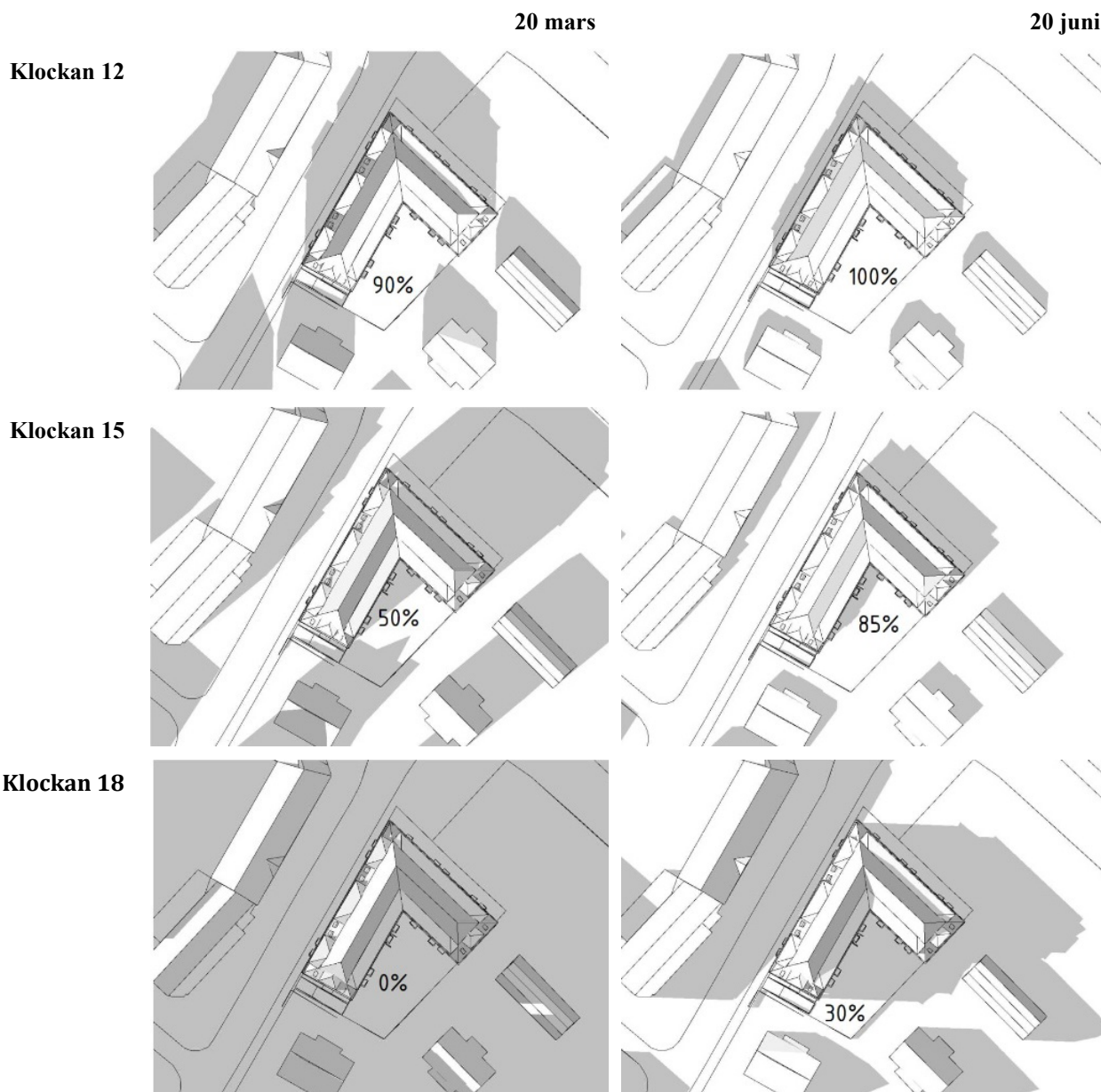
Kavelbron södra. Inom Kavelbron södra föreslås dagvattenåtgärder med ytligt fördörjningsmagasin och höjdsättning för att hantera ökad avrinning och befintlig lågpunkt. Genom föreslagna åtgärder bedöms risken för att översvämning inom fastigheten vid skyfall inte förvärras med planerad exploatering.

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) och sommarsolstånd (20/6). Bilderna nedan visar skuggning under eftermiddag och kväll vid vår- och sommarsolstånd. Hela studien redovisas i separata utredningsbilagor till planen.



Kavelbron norra. Skuggeffekter vid vår- och sommarsolstånd. Procentsats anger andel solbelyst gårdsyta vid aktuellt klockslag. Källa: Robert Sandell Arkitektkontor

20 mars

20 juni

Klockan 12



Klockan 15



Klockan 18



Kavelbron södra. 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	19 okt – 29 nov 2021
Ställningstagande SBN	9 juni 2022
Granskning	15 mars – 18 april 2023
Antagande	21 mars 2024

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 ansvara 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 allmänna platser.

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.

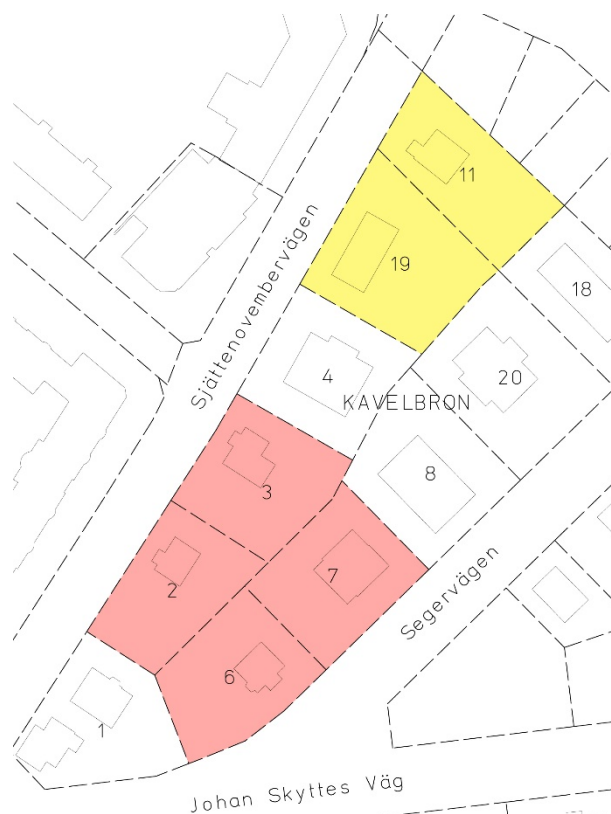
Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder och centrumändamål. Den allmänna platsmarken är utlagd som gata. Fastighetsbildning är en förutsättning för planens genomförande.

Fastighetsbildning

De fastigheter som ligger inom kvartersmark avses genom fastighetsreglering eller sammanläggning sammanföras till en fastighet för Kavelbron 2-3 och 6-7, respektive en fastighet för Kavelbron 11 och 19.

Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning genom reglering av bostäder och centrumverksamhet.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Ljusrosa ytor avses fastighetsregleras eller sammanläggas till en fastighet. Gula ytor avses fastighetsregleras eller sammanläggas till en fastighet.

Servitut

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

Servitutet avses upphävas.

Då skyfallslösning i form av ett nedsänkt dike planeras, i fastighetsgräns mot gata mellan Kavelbron 3 och Kavelbron 4, ska staket uppföras mellan dike och gata. Staketet föreslås regleras genom avtalsservitut.

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 plats.

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.