

Handläggare
Annika Lindgren
Telefon +46 (0)8-508 27 300**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kavelbron 2 m fl i stadsdelen Älvsjö (cirka 100 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Stenqvist

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för cirka 100 bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets karaktär.

Kvarteret Kavelbron ligger inom ett område där tre detaljplaner pågår. Pågående detaljplaner ska studeras i ett samlat grepp för att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning.

Området ligger centralt i Älvsjö mellan den täta och högre skalan norr om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd och sydväst om området. Syftet med de pågående detaljplanerna är att ny bebyggelse ska möjliggöra att lokala samband och stråk kan stärkas med flerbostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens syfte överensstämmer med översiktsplanen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

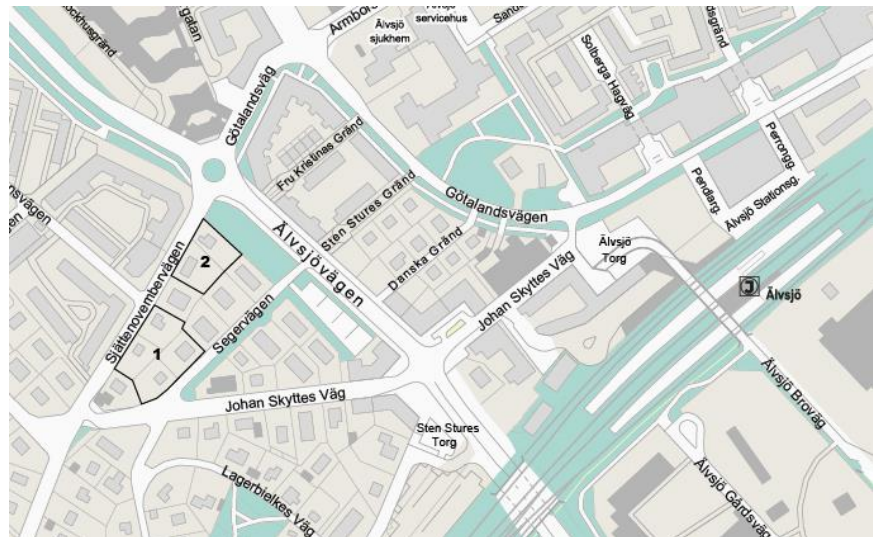
Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bebyggelse som genom skala, placering, gestaltning och innehåll bidrar till att utveckla området vid Johan Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Älvsjövägen. Syftet är också att tillföra cirka 100 bostäder och lokaler för centrumändamål. Vidare ska ny bebyggelse förhålla sig till platsens befintliga bebyggelseskala, byggnadstradition och grönstruktur samt utgöra ett tillskott av hög arkitektonisk kvalitet.

Bakgrund

Plandata och markägförhållanden

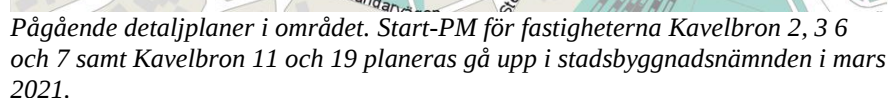
Planområdet är beläget väster om Älvsjö station längs Johans Skyttes Väg, Sjättenovembervägen och Segervägen. Avståndet till Älvsjö centrum är ca 400 meter. Planområdet utgörs av två delområden som utgörs av fastigheterna Kavelbron 2-3 och 6-7 respektive Kavelbron 11 och 19. Kavelbron 2-3 och 6-7 ägs av privatpersoner som slutit avtal med Storstaden Bostad. Kavelbron 11 och 19 ägs av privatpersoner som slutit avtal med Xedra Utveckling AB. Vid laga kraft vunnen plan övergår fastigheterna till Storstaden Bostad respektive Xedra Utveckling AB.



Karta som visar planområdets avgränsning i två områden. Område 1; Kavelbron 2-3 och 6-7, samt område 2; Kavelbron 11 och 19.

Pågående detaljplaner i området

I området kring de centrumnära delarna av Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen utreds nya detaljplaner i tre projekt: Dp Jutesprånget 7,8 och 9, Dnr 2016-14627, Dp Hillebarden 3 och 19, Dnr 2017-05141 och Dp Landsknekten 4 och 22, Dnr 2018-13333.



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, flerfamiljshus och verksamheter.

Sjöttentombervägen, samlar buss- och biltrafik

Långbrodalsvägen, i öp markerat som stadsgata av lokal karaktär.

Befintliga flerfamiljshus längs gatorna Johan Skyttes Väg, Sjöttentombervägen och Segervägen.

Flygvy över området med centrala stråk och befintlig flerbostadsbebyggelse (rött).

Området ligger centralt i Älvsjö mellan den täta och högre skalan nordost om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen syd- och sydväst om området. Syftet med de pågående detaljplanerna är att

ny bebyggelse ska möjliggöra att lokala samband och stråk kan stärkas med flerbostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen ska utformas som en grupp med en skala och gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och gröna kvaliteter.

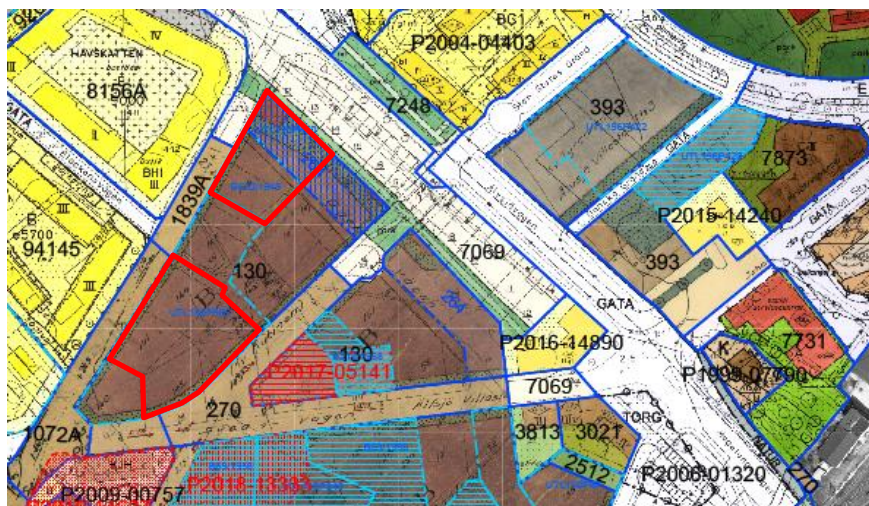
Framtagandet av de nya detaljplanerna utgår från samma huvudsakliga syfte, mål och stadsbyggnadsprinciper.



Illustrationer av bebyggelse som presenterats och avses presenteras i samråd. De två översta bilderna visar Jutesprånget 7, 8 och 9 (Kod Arkitekter), till vänster Landsknekten 4 och 22 (Reflex Arkitekter) och till höger Hillebarden 3 och 19 (Urban Couture Arkitekter).

Gällande detaljplaner

Fastigheterna i kv Kavelbron är planlagda för bostadsändamål med ett öppet eller kopplat byggnadssätt med höjd om högst 7,5 meter och 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 Skyttesväg, Sjättenovembervägen och Segervägen omfattas av detaljplan PL 270, 130, 1072A, 1839A respektive 7069.



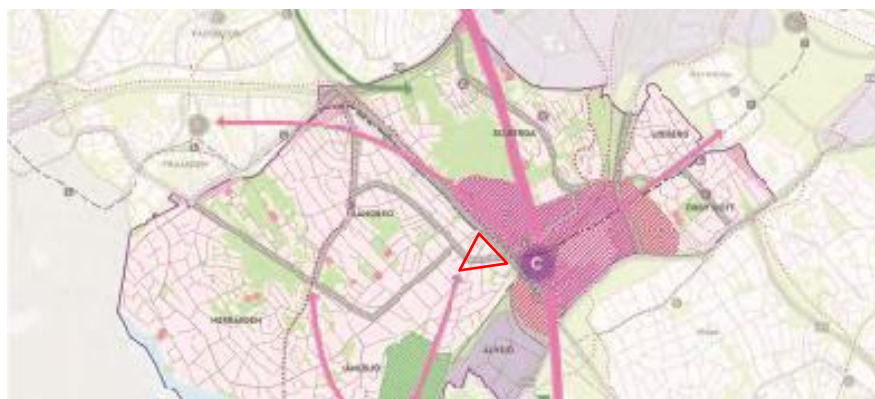
Planmosaik över gällande planer, aktuellt planområde i två delområden markerat med röd linje.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är centrala Älvsjö 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 markeras som stadsgata av lokal karaktär som successivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse. Älvsjövägen markeras som urbant stråk som på sikt ska omvandlas till en levande stadsmiljö. Inom området kan komplettering prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Kontoret bedömer att planens syfte överensstämmer med översiktsplanen.



Utdrag ur översiktsplanen. Område vid Johan Skyttes Väg, Sjätnovembervägen och Älvsjövägen markerat i rött.

Sverigeförhandlingen

Planområdet ligger inom området för Sverigeförhandlingen som bland annat innebar beslut om ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt om ny spårvagnslinje (Spårväg syd) mellan Älvsjö och Flemingsberg.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i Älvsjö villastad som är klassad som kulturhistoriskt värdefull miljö i Stadsmuseets klassificeringskarta. Byggnaderna inom planområdet är inte kulturhistoriskt klassificerade.



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.

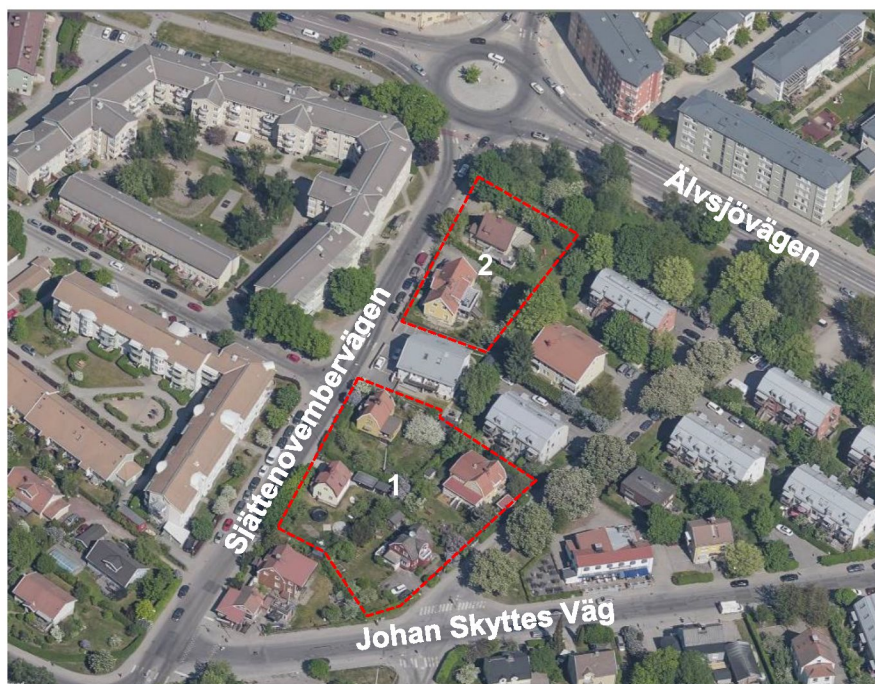
Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger i gränslandet mellan de storskaliga delarna av centrala Älvsjö som nu är under utveckling och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Älvsjö villastad och Långbro.

Sjättenovembervägen har i stora delar samma sträckning som Göta-landsväg, den medeltida färdväg som gick från Stockholm mot Östergötland och Götaland.

Bebyggelseområdet mellan Johan Skyttes väg och Älvsjövägen har genomgått relativt stora förändringar över tid och präglas av en småskalig och varierad bebyggelse i två till fyra våningar i form av villor, verksamheter och flerfamiljshus uppförda och ombyggda under olika årtionden från början av 1900-talet och framåt.



Flygvy över planområdet (röd streckad linje) inom kvarteret Kavelbron

Området ingår i den norra delen av Älvsjö villastad och präglas sedan början av en 1920-talsklassicism med raka, breda gator och allékantade gator. I övriga delar av villastaden följer gata och kvarter områdets topografi. Väster om Sjötenovembervägen finns flerfamiljshus i kvartersstruktur med släpp in mot gård och stora partier med slutna fasader som ger liten kontakt mellan bebyggelse och gaturum.

Området har en tydlig grön karaktär. Stora uppvuxna trädgårdar, mindre trädplanterade platsbildningar och trädrader/alléer bidrar tillsammans till grönskande gaturum och ekologiska samband.

Bland bebyggelsens karaktärsdrag märks fasader av trä eller puts och en varm kulörpalett med toner från rött till gula, bruna och beigea jordtoner samt inslag av vitt. Även takkupor och frontespiser är vanligt förekommande.

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna inom planområdet är bebyggda med fristående enplansvillor med inredd vind. Fastigheterna har uppvuxna trädgårdar med gräs, fruktträd och annan grönska. Tomtgränserna markeras med häck. Angränsande fastighet Kavelbron 1 i korsningen Johan Skyttes Väg/Sjötenovembervägen innefattar en fristående tillbyggnad i ett plan innehållande en restaurang.

I Stadsmuseets inventering av kvarteret 1977 ingick fastigheterna Kavelbron 1, 2, 3 och 4 samt de obebyggda fastigheterna längs Älvsjövägen. Någon klassificering gjordes inte vid tillfället. Endast

Kavelbron 2 har idag kvar sin ursprungliga karaktär, övriga villor är ombyggda.



Vy mot söder längs Sjättenovembervägen och fastigheterna Kavelbron 19 och 11.



Vy mot söder längs Sjättenovembervägen, till vänster kvarteret Kavelbron och till höger flerfamiljshus med matbutik i bottenvåning, uppfört under 1980-talet.



Vy mot norr och korsning Sjättenovembervägen/Johan Skyttes Väg. Till höger Kavelbron 1 med ett bostadshus och en restaurangbyggnad.

Trafik och kollektivtrafik

Älvsjö station trafikeras av pendeltåg och ett tiotal busslinjer, främst med destinationer i andra delar av söderort. Tunnelbana mellan Älvsjö och Fridhemsplan samt Spårväg syd mellan Älvsjö och Flemingsberg planeras färdigställas under 2030-talet. Busshållplats

med busslinje som trafikerar sträckan mellan Bredäng och Fruängen finns vid Sjättenovembervägen.

Gatunätet i närområdet består av mindre lokalgator, huvudgatorna Johan Skyttes Väg och Sjättenovembervägen samt den hårt trafikerade Älvsjövägen.

Miljö

Luft. Halten för kväveoxid och partiklar underskrider miljö kvalitetsnormen med god marginal.

Markföroreningar. Risk för markföroreningar på platsen och i närområdet finns. Inom planområdet på fastighet Kavelbron 7 har det tidigare bedrivits verksamhet för fotoframställning/tryckeri vilken hanterat kemikalier. I den närliggande fastigheten Malen 13 har det tidigare funnits verkstadsindustri med bl.a. användning av klorerade lösningsmedel och på fastigheten Jutesprånget 9 har det funnits en bensinstation.

Buller och vibrationer. Planområdet utsätts för trafikbuller från Sjättenovembervägen, Johan Skyttes Väg, Älvsjövägen samt Segervägen. Ljudnivån längs gata är som högst cirka 70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

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.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens och Strömmens (via Henriksdals reningsverk) tekniska avrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärdens och Strömmen är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna. Dagvatten i området som leds till Mälaren-fiskarfjärden (*måttlig ekologisk status*) sker via duplicerat dagvattennät, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipient och spillvattnet leds i egna ledningar till avloppsreningsverk. Dagvattnet till Strömmen (*otillfredsställande ekologisk status*) leds via ett s.k. kombinerat dagvattennät, vilket betyder att både avloppsvatten och dagvatten går i samma ledningar till reningsverk. Från reningsverket leds sedan vattnet till recipient.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Trygghet

Området kring Johan Skyttes Väg har relativt höga flöden, kulturhistoriska värden och en grön karaktär vilket ger den goda förutsättningar att utvecklas till en levande stadsmiljö med aktiva bottenvåningar och platser för möten.

Service, skola, idrott och kultur

I Älvsjö centrum finns offentlig service i form av vårdcentral, medborgarkontor och bibliotek. Flertal skolor och förskolor finns inom en kilometers avstånd från planområdet och enligt tidigare besked från stadsdelsförvaltningen är behovet gällande förskola uppfyllt i området. Behovet av förskola kommer att bevakas inom ramen för den fortsatta områdesplaneringen. Den kommersiella servicen i centrum består bland annat av en större matbutik, några caféer, restauranger, gym och småbutiker. Längs Johan Skyttes Väg mellan Älvsjövägen och Sjättenovembervägen finns bland annat tre pizzerior, ett bageri/café, en restaurang, en frisörsalong och en låssmed. Möjlighet till rörelse och rekreation finns vid Älvsjö idrottsplats, Älvsjöskogen och skateparken i Solberga. Kulturutbudet i stadsdelen Älvsjö är lågt.

Planförslaget

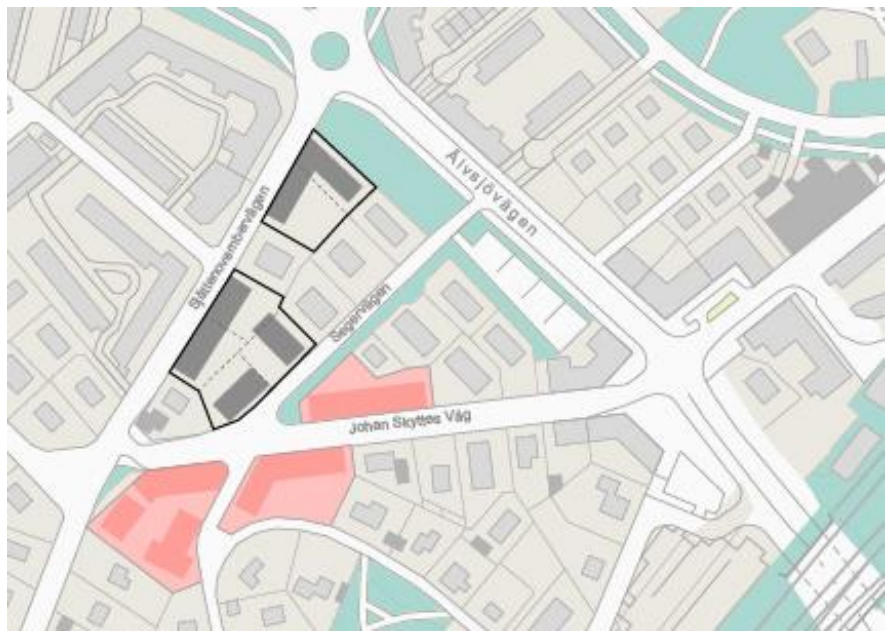
Förslag till ny detaljplan ska pröva om och hur det är möjligt med ny bostadsbebyggelse för cirka 100 bostäder och lokaler för centrumändamål inom aktuellt planområde.

Grundstrukturen i området med öppenhet mellan bebyggelsen och vegetationsrik gatumiljö ska eftersträvas. Syftet med detta är att värna områdets kulturhistoriska värden och kvaliteter samt att bibehålla och skapa kvalitativa stadsrum.

Längs med Sjättenovembervägen och Johan Skyttes Väg bedöms en stadsmässig bebyggelse i tre till fyra våningar vara möjlig, en skala i fyra till fem våningar kan eventuellt vara möjligt närmast Älvsjövägen. Bebyggelsen bedöms kunna placeras relativt nära gatan. Förhöjd bottenvåning samt inredd vind kan prövas.

Längs med Segervägen prövas en lägre skala på två till tre våningar samt inredd vind. Segervägen har i denna del en utpräglad grön karaktär med ensidig trädalléplantering. För att lyfta fram och värna allén placeras byggnader indragna från tomtgräns.

Bebyggelsestrukturen ska möjliggöra framtida utveckling i området i linje med områdesplaneringens effektmål.



Tidig situationsplan med ungefärlig placering av huskroppar i kvarteret Kavelbron (grått) samt i samrådsförslag för pågående detaljplaner i området (ljusrött)

Ny bebyggelse ska hantera möten mellan en stadsmässig bebyggelse och villastadens lägre bebyggelsekaraktär.

Parkering ska ske i garage under mark och angöras från gata. I projektet Kavelbron 11 och 19 utreds möjlighet att samordna parkering i garage inom pågående plan för Landsknekten 4 och 22.

Detaljplanens möjligheter att bidra till att stärka och tillskapa sociala värden enligt effektmålen kommer att studeras. De åtgärder som planeras studeras är; möjlighet till platsbildning och lokalläge mot gata, förhöjd takhöjd i bottenvåning, hög entrétäthet längs gata, genomgående trapphus, kvalitativa bostadsgårdar samt hög arkitektonisk kvalitet. Även möjlighet till att bevara eller utveckla den grönska som karaktäriserar villastaden, till exempel grön förgårdsmark, gröna släpp mellan gata och gård, gatuträd samt häck i tomtgräns ska utredas.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Förtätning på redan ianspråktagen mark i ett kollektivtrafiknära läge är ett tillskott till en växande stad. Projektet bidrar till ett blandat bostadsutbud med 100 bostäder i varierande storlekar.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget bedöms ha positiv inverkan på näringslivets utveckling både lokalt och regionalt genom utökat underlag.

Möjligheten till utbildning och lärande för fler ökar genom tillskapandet av fler bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ingår i en kulturhistorisk värdefull miljö. Genom placering och utformning bedöms ny bebyggelse kunna utveckla och ta hänsyn till områdets gröna karaktär och kulturhistoriska värden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

En blandning av bostäder och lokaler som möjliggör för verksamhet, kultur och service stödjer en socialt sammanhållen stad. Genom att tillföra bostäder lokaler för centrumändamål bidrar detaljplanen till en stad med blandade funktioner. En utveckling av Johan Skyttes Väg till ett attraktivt och stadsmässigt stråk kan även fungera målpunkt för andra delar av staden.

Trygghet

Då området avses utvecklas med en större blandning av funktioner, bostäder för olika målgrupper och nya målpunkter skapas förutsättningar för ett mer aktivt stadsliv, även kvällstid. Tillsammans med ny bebyggelse uppförd med hög arkitektonisk kvalitet och ett omhändertaget gaturum bedöms detaljplanen kunna bidra positivt till översiktsplanens mål om trygghet.

Jämställdhet

Planförslaget har genom god tillgång till kommunikation, service och arbetsplatser goda förutsättningar att möjliggöra ett hållbart vardagsliv och bidra till ett jämställt liv mellan kvinnor och män.

Trafik och mobilitet

Genomförande av förslaget bedöms stötta möjligheten att utveckla och modernisera Johan Skyttes Väg. Planförslaget beräknas inte ha några större effekter på trafikrörelser i området. Parkering för bil och cykel samt eventuella mobilitetsåtgärder ska studeras. Tillgänglighet och brandutrymning kommer att studeras och säkerställas.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen ska bidra till en utveckling av området kring Johan Skyttes Väg, som stadsrum och som sammankopplande stråk mellan Älvsjö centrum, Älvsjö villastad och Långbro. Skala, placering och innehåll bedöms bidra till en ökad stadsmässighet och småstadskaraktär i mötet med Älvsjös mer expansiva stadsdelsområde och Älvsjö villastad.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bidrar till fler bostäder i ett centralt läge med närhet till service och kollektivtrafik. Fler kan därför utöva idrott, ta del av kulturella aktiviteter och få tillgång till offentliga rekreativa miljöer lokalt och i staden som stort.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Exploateringen inom planområdet innebär att befintlig växtlighet och grönska inom kvartersmark minskar. Minskningen väntas dock inte påverka naturvärden och biologisk mångfald. Ny växtlighet inom planområdet, stödjande ekosystemtjänster och bevarad växtlighet längs Segervägen kan bidra till att bevara områdets gröna karaktär.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser avseende miljö kvalitetsnormer, luftkvalitet och risk. Förslaget bedöms heller inte medföra negativa konsekvenser avseende översvämningsrisk, buller och markföroreningar efter anpassningsåtgärder. Lämpliga åtgärder kommer att utredas i den fortsatta processen.

Teknisk försörjning

Det enskilda projektet väntas inte påverka den tekniska försörjningen i området. Eventuellt kan de pågående detaljplaneprojekten sammantaget innebära ett behov av ny eller utbyggd nätstation. En utredning angående detta pågår.

Planprocess

Process

Planen genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär för del av planområdet. Behovsbedömning för delområdet som innefattar fastigheterna Kavelbron 11 och 19 ska inhämtas.

Tidplan

Start-PM i SBN

mars 2021

Samråd

oktober 2021

Ställningstagande i SBN

maj 2022

Granskning
Antagande i SBNnovember 2022
februari 2023**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Storstaden Bostad och Xedra Utveckling AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens syfte överensstämmer med översiktsplanen. I översiktsplanen markeras de centrala delarna av Älvsjö som stadsutvecklingsområde och Johan Skyttes Väg som en stadsgata av lokal karaktär som successivt bör utvecklas genom tillskott av ny blandad stadsbebyggelse, med syfte att skapa ökad blandning och levande stadsrum. Älvsjövägen markeras som urbant stråk som på sikt ska omvandlas till en levande stadsmiljö. Området mellan Älvsjövägen Johan Skyttes och Sjättenovembervägen utgör område där komplettering kan prövas.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av området och bedömer att det är lämpligt att pröva ett tillskott av flerbostadshus på platsen. I den fortsatta planprocessen kommer stadsbild, kulturmiljöperspektiv, placering, volym och arkitektoniskt uttryck att studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT