

## **Granskningsutlåtande, reviderat Detaljplan för Kavelbron 2 i stadsdelen Älvsjö i Stockholm Dp 2020-08671**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Utställning/granskning.....	3
<b>Synpunkter inkomna under utställning/granskning.....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	21
Besvärberättigade .....	21
Övriga.....	23
<b>Synpunkter inkomna under samråd och utställning/granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>24</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>24</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>33</b>

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för 100 bostäder med lokaler för centrumändamål i bottenvåning. 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.

Planförslaget skickades ut för granskning 2023-03-15 – 2023-04-18. Under granskningen har 22 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller anpassning till platsens karaktär och byggnadstradition, buller och vibrationer, dagvattenhantering, skyfallshantering, markföroreningar och trafik. De flesta sakägare, övriga boende, intresseorganisationer och föreningar har framfört synpunkter kring byggnadshöjder och anpassning till områdets villakarakter. Flera av dessa önskar att bebyggelsen uteblir och uttrycker oro för markförhållandena, olägenheter för boende, samt trafik- och parkeringssituationen i området.

Inkomna yttranden föranleder uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredningarna, nya miljötekniska markprovtagningar för att utesluta risk för flyktiga ämnen, uppdatering av bullerutredningarna med avseende på buller samt vibrationer, samt förtydliganden i planbeskrivningen avseende dagvattenhantering, skyfallshantering, buller och vibrationer, markföroreningar, samt trafik och angöring. Bestämmelse om störningsskydd för vibrationer och stomljud har tillkommit. Utöver detta har några mindre justeringar av plankartans regleringar gjorts samt redaktionella justeringar av planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till kringliggande befintlig och planerad bebyggelse och kommer bidra till att stärka Johan Skyttes väg som en stadsgata av lokal karaktär och Älvsjövägen som urbant stråk i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen. Planförslaget bidrar, tillsammans med övriga pågående och antagna planprojekt, sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets 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, Sjöttanovembervägen 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 med flera är ett av två detaljplaneprojekt som nu pågår i området. Ytterligare en detaljplan har antagits 2023 och en fjärde detaljplan fick laga kraft i augusti 2022. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning studeras de pågående detaljplanerna i ett samlat grepp.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-03-15 – 2023-04-18. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Flemminggatan, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

## Remissinstanser

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa och säkerhet kopplat till buller och föroreningar samt risken för översvämningar. Om synpunkterna kvarstår kan Länsstyrelsen komma att överpröva beslutet att anta detaljplanen.

*Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

### Buller

I samrådsyttrandet angav Länsstyrelsen att kommunen behöver komplettera planförslaget med planbestämmelser som säkerställer att hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får tillgång till ljuddämpad sida. Den ljuddämpade sidan ska klara riktvärden på 55 dBA ekvivalent ljudnivå enligt förordning (2015:216) om trafikbuller (trafikbullerförordningen). I granskningsförslaget har kommunen möjliggjort en högre bebyggelse och infört en planbestämmelse som anger att bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen om trafikbuller kan behöva förtydligas så att det framgår att tillkommande lägenheter kommer att utformas så att de uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden.

Planbeskrivningen och de båda bullerutredningarna (Akustikbyrån, 2023-01-31) redovisar planlösningar för lägenheterna i ett normalplan. Det framgår att genomgående lägenheter, eller smålägenheter under 35 kvadratmeter, krävs för de lägenheter som vetter mot Sjättenovembervägen. Det framgår också av bullerutredningarna att bullernivåerna på den ljuddämpade sidan överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå för vindsvåningen i det norra kvarteret och för delar av det översta våningsplanet i det södra kvarteret. Dessa lägenheter klarar inte trafikbullerförordningens riktvärden för tyst sida. Utredningarna redovisar inte heller någon planlösning för dessa lägenheter. För att kunna klara riktvärdena enligt trafikbullerförordningen så behöver lägenheterna i dessa lägen utformas som lägenheter under 35 kvadratmeter. Detta framgår inte av planbeskrivningen och regleras inte med hjälp av planbestämmelser.

### Vibrationer och stomljud

I samrådet beskrev staden att marken i planområdet utgörs av lera och att det finns risk för vibrationer. Det framkom att risk för vibrationer behövde utredas vidare i det fortsatta arbetet. Med

anledning av detta valde Länsstyrelsen att inte lämna synpunkter eftersom kommunen angav att de skulle utreda detta vidare.

Av bullerutredningen framgår att Trafikförvaltningens riktvärden för stomljud ska tillämpas. I bullerutredningen för det norra kvarteret framgår att stomljud kan förekomma från väg 271, men att planerad bebyggelse klarar gällande riktvärden om den grundläggs med normal betongstomme. Det går också flera busslinjer på Sjöttentombervägen i direkt anslutning till planområdet. Kommunen har inte utrett risk för stomljud och vibrationer från dessa till granskningen. Plankartan reglerar inte utformning med hänsyn till stomljud och vibrationer, och därmed säkerställer planen inte att planerad bebyggelse uppförs på ett sådant sätt att störande vibrationer och stomljud håller sig under de aktuella riktvärdena. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver reglera utformning av bebyggelsen med planbestämmelser för att minimera stomljud och vibrationer.

### **Förorenade områden**

I den norra delen av planområdet har det legat en ytbehandlande verksamhet som enligt EBH-stödet har hanterat klorerade lösningsmedel. Av den bifogade miljötekniska markundersökningen (Ewen miljökonsult, 2021-10-25, rev.2023-02-09) framgår att inga prover har analyserats avseende flyktiga ämnen, varken lösningsmedel eller andra flyktiga ämnen. Flyktiga ämnen är cancerframkallande och kan i gasform tränga in i bostäder och därigenom påverka människors hälsa. Grundvattnet har enligt utredningen inte heller analyserats avseende alifater, aromater, BTEX och PAH16.

Kommunen bedömer i planbeskrivningen att risken för människors hälsa är låg med nuvarande och planerad markanvändning. Länsstyrelsen anser att det krävs ytterligare utredningar av flyktiga ämnen och analyser av grundvattnet med avseende på ovan nämnda ämnen för att kunna göra en sådan bedömning av påverkan på människors hälsa. Om kommunen väljer att anta detaljplanen kan Länsstyrelsen komma att överpröva och i förlängningen upphäva planen med anledning av risker för människors hälsa med avseende på föroreningar.

### **Översvämningsrisk**

Norra delen av planområdet ligger i en stor lågpunkt som översvämmas vid ett skyfall. Lågpunkten kommer att minska till följd av planförslaget, vilket kommunen ska kompensera med översvämningsytor inom planområdet.

Planförslaget innebär mer hårdgjorda ytor vilket i sin tur medför ökad avrinning från planområdet. Det framgår inte av dagvattenutredningen för den norra delen (Structor, 2023-03-02) hur omgivande bebyggelse kommer påverkas av den ökade avrinningen från den norra delen av planområdet. Det är inte heller tydligt hur fördröjningsvolymen är beräknad. Stora delar av området översvämmas i dagens situation med djup över 0,5 meter. Med beaktande av översvämningens utbredning är den beräknade fördröjningsvolymen på 212 m<sup>3</sup> liten. Fördröjningen är också planerad att ske med hjälp av krossdiken/krossmagasin. Länsstyrelsen befarar att magasinens kapacitet kommer att minska i takt med att volymen mellan krossmaterialet fylls ut. Sammantaget bedömer vi att den skyfallsvolym som ska kunna omhändertas inom den norra delen av planområdet sannolikt är underskattad och att översvämningsrisken för omgivningen därför inte är hanterad i tillräcklig omfattning.

Planområdet påverkas också av tillrinning från ett stort område. Flödesvägarna inom och intill planområdet kommer att förändras med den föreslagna höjdsättningen och åtgärderna. Detta kan bland annat innebära att nya flödesvägar bildas samt att förhållanden längs med befintliga flödesvägar förändras. Kommunen har inte visat hur planförslaget påverkar flödet genom och intill planområdet. Länsstyrelsen kan därför inte utesluta att förändrade flödesvägar påverkar omgivande bebyggelse negativt, med ökad översvämningsrisk som följd.

#### Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär (SSBF) har av stadsbyggnadskontoret (SBK) fått möjlighet till yttrande avseende rubricerat ärende. Detta yttrande behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. SSBF har tidigare yttrat sig i detta ärende i behovsbedömningen (2021-03-19) och i samrådet (2021-11-01). Utifrån riskidentifieringen som gjordes då fann SSBF inga riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedömdes kunna medföra förhöjda risknivåer. Risker såsom översvämningar samt ras och skred är också av vikt att utreda och hantera men ligger utanför SSBF:s kompetensområde.

#### *Möjlighet till räddningsinsatser*

#### **Stegutrymning/Åtkomlighet**

I samrådet framförde SSBF synpunkter på utrymningslösningar för planerad bebyggelse och föreslog en enhetlig lösning med så kallade säkra trapphus, exempelvis Tr2. I Planbeskrivningen har utrymningsförutsättningar förtydligats i kapitlet Räddningstjänst. SSBF ser positivt på att det för hus B föreslås fast

utrymningsanordning i form av liststege som kan nås från takterrassen för att säkerställa utrymning från översta våningen och att hus C förses med Tr2 trapphus. Det förefaller dock som att kommunen/byggherren fortfarande väljer att blanda utrymningskoncept för resten av bebyggelsen.

För Kavelbron norra föreslås utrymning både med hjälp av stegbil för de lägenheter som kan nås från gata och utrymning genom Tr2-trapphus i lägenheter där utrymning inte kan ske med hjälp av räddningstjänsten. Att planera för två olika koncept för ett kvarter/byggnadshus kommer avsevärt försvåra läsbarheten för räddningstjänsten, och därmed försena hjälp till de drabbade. SSBF avråder från sådan lösning då den inte fungerar i praktiken.

Även för hus A i Kavelbron södra föreslås blandade utrymningskoncept med bärbar stege för lägenheterna på våning ett, två och tre mot gården alternativt Tr2-trapphus med separat tillgång till källarplan. Eftersom huset dessutom är fyra våningar med inredd vind, kommer räddningstjänsten troligtvis bedöma att fastighetens utrymning inte bygger på bärbar stege, eftersom höjderna överskrids. Planeringen för Tr2 bör således omfatta alla lägenheters utrymning för att säkerställa utrymning för de drabbade och en effektiv räddningsinsats.

SSBF vill poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Om andra utrymningskoncept väljs bör de hållas enhetliga för respektive byggnad så att en effektiv räddningsinsats kan genomföras. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-09.

#### *Övrigt*

SSBF rekommenderar fortsatt samverkan kring frågorna om det finns osäkerhet i hur ovanstående yttrande ska beaktas i resterande del av planprocessen.

#### **Trafikverket**

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

#### **Lantmäterimyndigheten**

Lantmäteriet har lämnat följande synpunkter:

- På plankartan är grundkartan nedsläckt inom planområdet vilket gör att man inte ser underliggande fastigheter med gränser, byggnader etc. En förklarande karta med byggnader och förändringar i fastighetsindelningen borde finnas som ett komplement i planbeskrivningen.

- I planbeskrivningen, under 'Fastighetsrättsliga frågor, fastighetsbildning' anges att fastighetsbildning ska ske genom fastighetsreglering. Ett alternativ är att lägga samman fastigheterna genom sammanläggning, förutsatt att fastigheterna som ska läggas ihop är i samma ägares hand (jfr Hillebarden 3 och 19 som nu lagts samman till Hillebarden 22).
- Här bör också framgå att planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning (dvs separera centrum och bostäder i olika fastigheter) även om det inte är syftet.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har följande synpunkter på planförslaget:

- Möjligheten att klara 55 dBA ekvivalent ljudnivå på skyddad sida även för de bostäder som i aktuell bullerutredning väntas överskrida detta riktvärde bör ses över.
- Risken för komfortstörande vibrationer från Sjättenovembervägen till Kavelbron norra behöver utredas vidare.
- Störningsbestämmelser rörande vibrationer och stomljud bör läggas till i plankartan.
- Den miljötekniska markundersökningen för Kavelbron norra behöver förtydligas med avseende på klorerade lösningsmedel.

#### *Buller*

Enligt aktuell bullerutredning för Kavelbron södra erhålls ekvivalenta ljudnivåer på 56 dBA vid delar av våning 4 i hus A, på den sida av huset som vetter in mot gården. Inom Kavelbron norra, förväntas delar av takkupan på den sida av huset som vetter in mot gården erhålla ekvivalenta ljudnivåer på 56 dBA. Eftersom bostäder ska förläggas även på vindsvåningen anser nämnden att takkuporna bör betraktas som en del av fasaden, vilket innebär att delar av fasaden på huset inom Kavelbron norra överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå på skyddad sida. Med nuvarande planlösning överskrids därmed Trafikbullerförordningens riktvärden för några av de planerade bostäderna.

Även om nuvarande planförslag innebär att endast några få bostäder utsätts för bullernivåer som överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå på skyddad sida, är nämnden tveksam till planlösningar där Trafikbullerförordningens riktvärden överskrids. I första hand anser nämnden att möjligheterna för de utsatta bostäderna att komma ner till 55 dBA ekvivalent ljudnivå genom t.ex. uppförandet av lokala

bullerskärmar och placering av fönster bör ses över. I andra hand bör överskridandet av riktvärdena kompenseras med att ljudklass B tillämpas för de utsatta bostäderna, under förutsättning att detta kan säkerställas i avtal eller planbestämmelse.

#### *Stomljud och vibrationer*

Enligt aktuell bullerutredning för Kavelbron södra föreligger risk att området drabbas av stomljud och vibrationer från Sjättenovembervägen. Miljöförvaltningen har även tidigare hanterat ett klagomålsärende rörande komfortstörande vibrationer från biltrafiken på Sjättenovembervägen inom fastigheten Kavelbron 4, som ligger direkt söder om Kavelbron norra. I bullerutredningen för Kavelbron norra nämns dock inte Sjättenovembervägen som någon potentiell källa till vibrationer. Nämnden anser att man i det kommande planarbetet även behöver utreda samt redovisa risken för vibrationer på Kavelbron norra.

I och med att risk för stomljud och vibrationer konstaterats i aktuella bullerutredningar anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att det bör säkerställas att markvibrationer eller stomljud inte sprids till byggnaderna. Följande störningsskyddsbestämmelser bör skrivas in i plankartan:

- 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.

Rörande stomljud och vibrationer från spårvägen står det i aktuell bullerutredning för Kavelbron norra att ”eftersom det finns flera befintliga hus längs den tänkta spårsträckan på samma eller kortare avstånd till spårmitt från Kavelbron 11 och 19, så kommer spårväg syd sannolikt att behöva projekteras med avvibrerad räl och/eller syll. Projekteras spårvägen för att klara krav i befintliga hus så kommer kraven även vara uppfyllda inom kv Kavelbron 11 och 19”. Nämnden delar denna bedömning förutsatt att husen uppförs innan spårvägen. Om spåren uppförs först och inte anpassas till husen inom aktuellt planförslag, kommer åtgärder istället behöva göras vid uppförandet av husen.

Nämnden önskar även att upplysa om att det finns tidigare exempel på bullerutredningar där hänsyn tagits till bullerbidrag från Spårväg Syd – detta gjordes bland annat i bullerutredningen för detaljplanen för Storsätra 1 (Dp 2014-04885). En sådan utredning, även om den måste baseras delvis på antaganden, kan ge en fingervisning om spårvägens eventuella påverkan på aktuellt planförslag.

### *Markföroreningar*

Genomförda miljötekniska markundersökningar har påvisat markföroreningar inom både Kavelbron norra och södra. Miljöförvaltningen, i egenskap av tillsynsmyndighet, har underrättats om detta och kommer att bedöma om markföroreningsfrågan utretts och hanterats i tillräcklig utsträckning.

Inom Kavelbron norra har det enligt Länsstyrelsens EBH-register funnits en ytbehandlade verksamhet som hanterat klorerade lösningsmedel. I markundersökningsrapporten för Kavelbron norra saknas en redovisning av huruvida provtagning av klorerade lösningsmedel genomförts och vilka halter en eventuell provtagning uppvisat. Nämnden anser att detta behöver förtydligas och vid behov behöver provtagning och sanerings- och skyddsåtgärder utföras.

### *Övriga synpunkter*

#### **Dagvatten**

Vissa av de flödesriktningar som redovisas i dagvattenutredningen för Kavelbron norra (figur 12) och Kavelbron södra (figur 5-1) stämmer inte överens. Nämnden anser att figurerna bör ses över och samordnas.

#### **Smålägenheter i bullerutsatta lägen**

Aktuella bullerutredningar har kompletterats med en redovisning av föreslagna planlösningar för bebyggelse inom Kavelbron södra. Inom Kavelbron södra utsätts hus A:s fasad som vetter mot Sjättenovembervägen för ekvivalenta ljudnivåer på mellan 60 till 65 dBA. En del av bostäderna i hus A planeras därför uppföras som ensidiga smålägenheter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att lösningen att placera små lägenheter i bullerutsatta lägen för att klara bullerförordningen bara ska tillämpas i undantagsfall. Lösningen innebär inte att en god boendemiljö främjas. I den mån det är möjligt bör man hellre eftersträva genomgående lägenheter med tillgång till ljust och frisk luft. Om små lägenheter är det enda alternativet bör det kompenseras med ljudklass B, vilket innebär krav om lägre ljudnivå inomhus än vad Folkhälsomyndighetens riktvärden anger.

#### **Klimatmål och klimatpåverkan**

Planhandlingarna bör innehålla en redovisning av hur planen bidrar till att nå stadsbyggnadsmålet om En klimatsmart och tålig stad samt miljöprogrammets mål om Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040.

Nämnden anser att en analys bör finnas över vilken klimatpåverkan en rivning och nybyggnation medför över tid, ur ett livscykel-perspektiv. Nämnden anser även att planhandlingarna bör kompletteras med en beskrivning av den tekniska översyn som gjorts för befintlig bebyggelse och vilka motiv som legat till grund för förslaget att med planen pröva ny bebyggelse och riva befintlig. Vidare bör det utredas hur klimatpåverkan kan hållas nere genom att materialet återbrukas direkt på platsen, hur en materialåtervinning kan eftersträvas i stort, och hur utsläpp från rivnings- och byggnadstransporter kan begränsas.

Planhandlingarna bör även redovisa planbestämmelser som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning eller motivera varför det inte är möjligt. Exempel på generell planbestämmelse: ”Tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning, såsom solpaneler och solfångare, får uppföras fristående på tak och får överskrida den högsta totalhöjden med som mest 2 meter.”

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret är positiva till förtätning i Älvsjös centrala delar med hänsyn till stationsområdets kommande utveckling med utbyggd kollektivtrafik, centrumverksamhet och arbetsplatser. Detta planprojekt bidrar till denna utveckling.

Trafikkontoret noterar dock att planen inte föreslår några förändringar eller tar ansvar för sin påverkan på omkringliggande allmän platsmark, vilket kontoret är kritiska till. Vidare noteras att varken planbeskrivningen eller några bifogade utredningar beskriver planens förhållningssätt till Stadens riktlinjer om gröna parkeringstal, vilket kontoret ser som önskvärt.

Dessa punkter anser Trafikkontoret behöver korrigeras innan planens antagande.

#### *Planområde och användningsgränser*

Föreslagna fastighetsgränser motsvarar helt och hållet befintliga, vilket i stort sett kan fungera. Trafikkontoret ser dock att vissa mindre korrigeringar är önskvärda.

Gångbanornas bakkant på omkringliggande vägar (Sjättenovembervägen, Johan Skyttes väg och Segervägen) förefaller vara en bra och naturlig gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detta är också vad som i huvudsak är föreslaget. Det bör dock noteras att det krävs yta bakom gångbanekant för belysningsstolpar. Sådan yta bör regleras som allmän platsmark.

Söder om Hus C kvarstår en grönremsa mellan fastighetsgräns och bakkant gångbana, vilket förefaller otydligt.

Denna mellanliggande yta behöver tas om hand i planen så att fastighetsgränsen hamnar på en naturlig plats som också stöds av utformning. Att låta gångbanan följa fastighetsgräns är inget alternativ, tvärtom behöver korsningen med Johan Skyttes väg smalnas av. Korsningens framtida utformning diskuteras vidare under nästkommande rubrik.

Trafikkontoret noterar att lokaler för centrumändamål är föreslagna i plankartan för Kavelbron norra, där den nordligaste huskroppen har en tvingande bestämmelse avseende lokaler för centrumändamål i entréplan. Planbeskrivningen ger dock ingen vidare beskrivning av vilka verksamheter som avses.

Trafikkontoret noterar att verksamheter kan medföra ett ökat angöringsbehov. Sjättenovembervägens funktion som högt trafikerad bussgata, med en hållplats just väster om planområdet, medför att angöring bör begränsas längs gatan och parkering undvikas. Detta gäller i synnerhet nära korsningspunkten med Älvsjövägen. Det blir därför viktigt att angöringslösning till verksamheterna fungerar med gatans övriga funktion. Angöring diskuteras vidare under nästkommande rubrik.

#### *Gator och trafik*

Detaljplanen konstaterar att inga förändringar av befintligt gatunät föreslås i planen. Trafikkontoret är kritiska till detta, eftersom gatorna inte är anpassade för att hantera dagens behov – och ännu mindre de behov som uppstår i samband med föreslagna förtätningar. Nedan beskrivs de justeringar som Trafikkontoret bedömer behövs för berörda omkringliggande gator.

#### **Bredare gångbanor**

Befintliga gångbanor på omkringliggande gator är konsekvent underdimensionerade i bredd i relation till stadens riktlinjer vid nyproduktion. Bredare gångbanor är nödvändiga för att hantera ökade mängder fotgängare och för att skapa bättre förutsättningar för drift. Trafikkontoret anser att gångbanorna ska breddas upp till 2,5 meter längs samtliga gator som angränsar till planområdet. I fallet för Sjättenovembervägen anser Trafikkontoret att gångbana behöver breddas även mellan planområdets båda fastigheter, för att få en obruten kantstenslinje. Breddning kan i samtliga fall ske mot körbana och behöver således inte inkräkta på kvartersmark. En anmärkning är att gångbanor ska återställas/byggas enligt standard i

stadens tekniska handbok snarare än med stöd i befintlig standard, vilket medför en högre kantstenshöjd.

### **Omprojektering av belysning**

Vid samtliga gator påverkas Stadens belysningsstolpar av den planerade bebyggelsen. Detta medför att belysningen behöver projekteras om och återställas. Belysning ska placeras i bakkant av gångbana, vilket innebär att den kan hamna på det som i planförslaget är reglerat som kvartersmark. Under sådana omständigheter bör dessa ytor övergå till gatumark.

### **Angöring och trafikreglering**

Angöring föreslås på Segervägen. Trafikkontoret anser att detta kan godtas, men konstaterar att det förutsätter en förändrad reglering av gatan. Idag är angöring på Segervägen olämplig med hänsyn till gatans bredd och det faktum att den tillåter gatuparkering på östra sidan. Kontoret är öppna för en omreglering av gatan och emotser en diskussion om hur detta bäst kan ordnas i samband med planens genomförande.

Angöring föreslås vidare på Sjättenovembervägen. Detta är möjligt, men mer komplicerat med hänsyn till relativt stora trafikmängder och det faktum att gatan även har busstrafik med hållplats längs sträckan. Planbeskrivningens redogörelse av tänkt angöringslösning är inte tillräckligt omfattande för att Trafikkontoret ska kunna avgöra om den tänkta lösningen är godtagbar. Redan idag finns ett bedömt behov av omreglering av Sjättenovembervägen och kontoret emotser en diskussion om hur detta kan ordnas i samband med planens genomförande.

### **Korsningspunkt Johan Skyttes väg/Segervägen**

Korsningspunkten är tydligt överdimensionerad i relation till dagens behov. Trafikkontoret ser ett behov av att smalna av korsningen och skapa en bättre passage för passerande fotgängare och anser att detta bör ordnas i planen. Syftet skulle vara att stärka fotgängares framkomlighet, förbättra trafiksäkerheten, förbättra tillgängligheten och stärka Johan Skyttes vägs karaktär som stadsgata. En justering av korsningen kommer också sannolikt medföra att mer yta blir tillgänglig på Segervägens västra sida. Här emotses, som påpekat under tidigare rubrik, en fortsatt diskussion om hur denna yta ska hanteras i planen.

### **Parkering och mobilitetslösningar**

Parkering föreslås i garage, vilket är positivt. Planbeskrivningen innehåller också en kort redogörelse för tänkta mobilitetsåtgärder. Trafikkontoret önskar en mer täckande beskrivning kring hur

projektet förhåller sig till Stadens riktlinjer om gröna parkeringstal. Gärna i ett separat PM som bifogas till planhandlingarna.

#### *Genomförandeplanering*

Detaljplanen reglerar inte byggskedet och det är därför naturligt att detta inte kommenteras i detaljplanen. Erfarenheter från liknande projekt visar dock att problem kan uppstå när planen ska förverkligas.

Trafikkontoret vill därför uppmuntra till tidig dialog kring förutsättningar för genomförande. Ett par noteringar som kan göras redan nu är att Sjättenovembervägen sannolikt kommer behöva vara öppen för trafik under byggtiden och att den tätbebyggda miljön kan innebära svårigheter att upplåta mark på stadens ytor för etablering.

#### Trafikförvaltningen (SLL)

Region Stockholm har sedan samrådet arbetat vidare med lokaliseringsutredning för Spårväg syd. Korridor J1 angränsar till planområdet och förordad baslinje ligger för närvarande i angränsande fastighet. Regionen ser därför att det är lämpligt att bullerutredningen tar höjd för detta och utgår från baslinjen i de beräkningar som gjorts. Därmed behöver bullerutredningen justeras med hänsyn till detta.

Avseende Spårväg syd välkomnar Regionen en fortsatt dialog då baslinjen angränsar till planområdet och om det skulle påverka planområdet på något mer sätt än endast buller.

Sedan samrådet har bullerproblematiken från busstrafiken inkluderats i planbeskrivningen vilket är positivt. Region Stockholm ser att det är lämpligt att planbeskrivningen även inkluderar Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMF 2014:13), vilket framfördes i samrådet. Regionen ser även att det kan vara lämpligt att på denna plats överväga planbestämmelser som avser vibrationer från tung trafik.

#### Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet står fast vid sin uppfattning från samrådet och tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att skänkeln i vinkel mot Älvsjövägen ska utgå för att inte föregripa kommande stadsutveckling längs gatan samt att det inte ska tillåtas gårdsbebyggelse.

#### Utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningen har meddelat att de inte kommer inkomma med några ytterligare synpunkter utöver det remissvar som

lämnades i samband med plansamrådet för aktuell detaljplan som pågick under perioden 2021-10-19 – 2021-11-29.

#### Kulturförvaltningen

Stadsmuseet delar fortsatt stadsutvecklingsenhetens tidigare synpunkter om förslag till detaljplan för Kavelbron 2 med flera.

Stadsutvecklingsenheten framförde i det tidigare remissvaret att "...planerna i området varken enskilt eller sammantaget tar den särskilda hänsyn till det utpekade området Älvsjö villastads kulturhistoriska värden, utifrån vad som är motiverat inom ett utpekat område. Stadsutvecklingsenheten anser därför att förslaget för Kavelbron, i likhet med vad som tidigare framförts om förslagen till detaljplan för Jutesprånget 9 m.fl. samt Hillebarden 3 m.fl. bör avstyrkas."

Stadsutvecklingsenheten ansåg enligt remissvaret att förslaget att riva villorna för att uppföra flerbostadshus på de berörda fastigheterna är förvanskande av bebyggelseområdet och därför inte är förenligt med 8 kap. 13 § PBL. Stadsutvecklingsenheten bedömde att förslaget kommer att få stor negativ påverkan på områdets stadsplanehistoriska värden då friliggande villor föreslås ersättas med flerbostadshus i en skala som drastiskt avviker från nuvarande skala, volym och planstruktur. Intentionen att spara förgårdsmark och grönska kompenserar inte för den påverkan som planerna innebär på områdets kulturhistoriska värden. Stadsutvecklingsenheten bedömde även att förslaget till detaljplan för Kavelbron 2 m.fl. inte tar hänsyn till platsens kulturvärden och stadsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL.

Stadsmuseet bedömer i likhet med stadsutvecklingsenheten att ett genomförande av detaljplanen inte kan ses isolerat utan är en del av en större förändringsprocess. Stadsutvecklingsenheten ansåg därför att det är beklagligt att en antikvarisk konsekvensanalys som tar ett helhetsgrepp på samtliga av de pågående planerna i området inte har tagits fram. En sådan har efterfrågats i tidigare remissvar. Konsekvensanalysen bör belysa planernas kumulativa påverkan på kulturmiljön och Älvsjö som kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsutvecklingsenheten har tidigare framfört att det som nu sker är påtagliga förändringar i ett utpekat område vilket understryker vikten av att utreda vilken påverkan samtliga planer får på den kulturhistoriskt värdefulla miljön till sin helhet. Stadsmuseet delar fortsatt denna synpunkt.

Stadsmuseet delar även fortsatt stadsutvecklingsenhetens bedömning att de negativa konsekvenserna inte avgränsat kan se till rivningen av villorna, utan bör hantera planens påverkan på Älvsjö

villastad som kulturhistoriskt värdefull miljö till sin helhet, i vilken påverkan på det planhistoriska värdet, den markant högre skalan som föreslås, samt förlusten av grönska är beståndsdelar.

#### Stockholm Vatten AB Avfall

Stockholm Vatten och Avfall har följande synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan.

Avfallshanteringen för Kavelbron södra är placerad så att hämtfordon troligtvis angör precis framför en busshållplats längs Sjättenovembervägen. Detta bör ses över så att inte hämtfordon och bussar blockerar varandra.

Körbanan bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts måste gatan vara bredare. Segervägen är 6 meter bred vilket enligt SVOAs riktlinjer är för smalt om parkerade bilar tillåts.

All insamling av förpackningar ska, (enligt nya förordningen SFS 2022:1274), ske fastighetsnära senast år 2027 därav behöver det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar i fastigheten. Därför behöver planbeskrivningen till granskningsskedet innehålla detaljer om fastighetsnära insamling för att det ska genomsyras fram till bygglovet. SVOA förordar att alla fraktioner som behöver samlas in fastighetsnära ska listas i planbeskrivningen för att det ska bli tydligt för byggaktörerna vilket leder till att fastighetsbolag inte behöver bygga om sin fastighet efter år 2027.

Sen 2023 är det obligatoriskt med matavfallsinsamling från hushåll och verksamheter. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste dessutom ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Om sådan verksamhet planeras behöver även plats för angöring av hämtfordon planeras som möjliggöra en kort slangdragning.

Riktlinjerna kring kärthantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering.

#### Stockholm Vatten AB Vatten

##### *Befintliga va-ledningar*

Anslutningsenheten kontaktas i god tid för påkoppling till förbindelsepunkter till befintligt ledningsnät

*Dricksvattenledningar*

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +85 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +65 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

*Spillvattenledningar*

Avledning av spillvatten med självfall tillåts ej för våningsplan belägna under omgivande marknivå. Därför kommer våningar under marknivå att behöva pumpa spillvatten till högre anslutningsnivå inom fastigheten. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA.

*Dagvatten*

SVOA förutsätter att de planerade åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen efterföljs så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Hänsyn till höjdsättning bör även tas i beaktning under genomförande av planen. SVOA vill även påtala behovet av att ta fram en skötselplan eller liknande för föreslagna anläggningar så att deras funktioner upprätthålls.

Man bör inom fastigheten i samband med nybyggnation skilja på spill- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkt, detta för att ansluta till ett duplikat system i allmän gata.

*Restriktioner***Underjordiska garage**

Underjordiska garage bör i första hand projekteras som avloppslöst om möjligt. Om garage ändå förses med avloppsbrunnar så ställs det krav på bland annat slam- och oljeavskiljare, innan vattnet leds vidare till spillvattennätet. Beroende på slutlig höjdnivå på eventuella underjordiska garage kan det krävas intern pumpning av spillvattnet, sådan anordning bekostas och installeras av byggherren.

**Tunnel**

En befintlig bergbelagd tunnel löper längs fastigheten. Stockholm Vatten och Avfall hänvisar till de allmänna bestämmelser och anvisningar för markarbete inom eller intill bergbelagda tunnlar som har tagits fram.

**Stockholm Exergi**

Stockholm Exergi har lämnat följande yttrande.

*Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution*

Stockholm Exergi önskar avstämning gällande hantering av servisledningar i södra området. Ledningar kommer troligen att behöva flyttas för att säkra leverans till fastigheterna som ligger

angränsande till detaljplan. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme.

*Undermarksanläggningar*  
Ingen erinran.

**Ellevio**

Ellevio AB har erhållit rubricerat förslag för yttrande och vi hänvisar till tidigare yttrande vid samråd.

Ellevio vill återigen understryka att vi förutsätter att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärme. Ytterligare nätförstärkning blir aktuell om bergvärme och fordonsladdning tillkommer.

Ellevio områdesansvarig önskar fortsatt informationsutbyte om planerade effekter inklusive eventuella planer på bergvärme och fordonsladdning. Vi önskar även bli kallade till ledningssamordning.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

**Naturskyddsföreningen**

Stockholms Naturskyddsförening (nedan föreningen) lämnar nedan sina synpunkter på aktuell detaljplan.

*Sammanfattning*

- Planförslaget avisas i sin nuvarande utformning
- Detaljplaneförslaget innebär en mycket hög och avvikande exploatering i ett villaområde som inte överensstämmer med översiktsplanen och stadens riktlinjer
- Detaljplaneförslaget innebär att grönstruktur försvinner och ersätts av hårdgjorda ytor
- Detaljplaneförslaget innebär att dagvattenhanteringen inte är erforderlig med risk för framtida översvämningar m.m.

*Planförslagets avgränsning*

Föreningen efterfrågar översiktlig planering på områdesnivå och påpekar att planområdet inte angränsar mot Johan Skyttes väg som anges i planbeskrivningen.

*Grönstruktur*

Föreningen anser att det i samrådsredogörelsen finns vilseledande information om att om att så mycket grönska som möjligt ska bevaras, samt att det är felaktigt att fastighetsgränser markeras med häck. Föreningen påpekar att borttagandet av grönstruktur påverkar

den biologiska mångfalden och anser att planbeskrivningen saknar information om tillgång till parker och grönområden.

#### *Dagvattenhantering*

Föreningen anser att det är oklart var anslutning till dag- och spillvattennätet ska ske samt om det finns kapacitet.

Vidare anser föreningen att dagvattenutredningarna baseras på delvis olika underlag vilket försvårar jämförelse, samt att planbeskrivningen är kortfattad och beskriver varken befintliga förhållanden eller planerad dagvattenhantering.

För Kavelbron norra är föreningen kritisk till att ytorna i detaljplanen inte har markerats för fördröjning utan som infiltrationsstråk. Infiltration och fördröjning är inte samma sak. Infiltration är inte möjligt eftersom marken består av lera, vilket framgår både av dagvattenutredningarna och den geotekniska utredningen. Det djup som krävs för att uppnå erforderlig volym i fördröjning anges bara mot gatan. Det största fördröjningsmagasinet som krävs för att motverka översvämning anges inte till djup. I dagvattenutredningen har gården inte markerats som område för fördröjningsmagasin eftersom detta inte är möjligt men i plankartan har gården markerats som både planterbart bjälklag och som markyta som ska vara tillgänglig för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten.

För Kavelbron södra anser föreningen att föreslagen dagvattenhantering inte har följts upp i plankartan på det sätt som utredningen föreslår. I princip all icke bebyggd mark – även den del som anges som planterbart bjälklag men inte parkeringsplats och nedfart till garage – anges som mark som ska vara tillgänglig för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten. Ingen volym för erforderlig hantering anges, inte heller någon distinktion vad gäller typ av anläggning och inte heller någon höjdsättning anges för att motverka att vatten rinner in från gatan eller rinner ner i garaget. I planförslaget förutsätts att en privat byggherre utför erforderliga dagvattenanläggningar som inte har reglerats i den omfattning som krävs. Ansvar för drift och underhåll av de dagvattenanläggningar som utförs kommer efter genomförandet av detaljplanen att överföras till privata bostadsrättsföreningar och anläggningarna kommer att bara utom kontroll för den privata VA-huvudmannen.

Föreningen påpekar att Stockholm Vatten och avfall i samrådet framfört att det är viktigt att den befintliga lågpunkten inom planområdet bevaras för att fungera som översvämningssyta vid skyfall och att en sådan yta bör avsättas i planen. Föreningen anser

att detta inte har skett, att förslaget till dagvattenhantering för planområdet inte kan godkännas och att det inte följer den lagstiftning och de rekommendationer som finns.

*Planförslaget innebär en mycket hög och avvikande exploatering i villastaden*

Planförslaget innebär en mycket hög exploatering och en total förändring av områdets karaktär från villastad till tät stadsbebyggelse. Den bebyggelse som nu föreslås avviker kraftigt inte bara från angränsande villabebyggelse och även från befintliga flerbostadshus både inom kvarteret och flerbostadshusen på andra sidan Sjättenovembervägen. Planförslaget innebär en totalt förändrad karaktär av området.

I planbeskrivningen inriktas gestaltningen av området på arkitektur, inte på frågorna som anpassning till området, grönska och dagvatten. I ord anges lösa uttryck som att ”bibehålla områdets variationsrika struktur, områdets gröna karaktär ska tas tillvara” som inte har någon koppling till förslaget. Förslagen till gestaltning är inte koppade till bebyggelsekaraktären i Älvsjö utan hämtade från äldre flerbostadsbebyggelse i innerstan.

*Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen och inte heller med stadens nyligen beslutade vägledande dokument*

Föreningen anser att planförslaget avviker från översiktsplanen och från vägledningarna i Byggnadsordningen och strategidokumentet ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Planförslaget är inte heller i överensstämmelse med PBL:s krav att hänsyn ska tas till historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, samt till bebyggelseområdets kvaliteter och byggnaders specifika värden.

Planförslaget överensstämmer inte med den gällande översiktsplanen, varken direkt eller med översiktsplanens syfte. Varken i översiktsplanens text eller i kartan är området markerat som område för ny eller kompletterande bebyggelse. I textdelen har kartan detaljerats och här anges Älvsjövägen, Vantörsvägen, Johan Skyttes väg, Svartlösavägen och Långbrodalsvägen som vägar/gator som successivt bör utvecklas med ny blandad stadsbebyggelse. Planområdet ligger inte vid dessa gator/vägar utan utmed Sjättenovembervägen resp. Segervägen. I planbeskrivningen anges att bebyggelsen genom innehåll, placering och gestaltning ska bidra till mer ”stadsmässiga gaturum” vilket inte är i enlighet med översiktsplanens riktlinjer för Sjättenovembervägen och Segervägen. Betydelsen ”stadsmässiga gaturum” kan inte heller anses innebära en mycket hög exploatering i nivå med de nya exploateringstäta stadsdelarna i Stockholm.

Planförslaget överensstämmer inte heller med den stadens strategidokument för utvecklingen i villaområden. I planbeskrivningen hänvisas både till Byggnadsordningen och till strategidokumentet och delar av vägledningarna återges. Dock har planförfattaren utelämnat den viktiga relevanta vägledningen om att bibehåll gaturummens gröna karaktär, men har i gengäld lagt till en mening som inte återfinns i vägledningarna: ”*Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning.*” Denna formulering finns inte i de två dokumenten beroende på att vägledningarnas syfte är en anpassning till områdena, inte en arkitekturpolicy. Planbeskrivningen är vilseledande och direkt osann i denna del.

Planförslaget avviker helt från de karakteristiska egenskaperna för villastaden som anges i Byggnadsordningen och vägledningen och även från de vägledningarna ur dokumenten som man anger i planbeskrivningen. Det kan noteras att meningen ”Förslaget till ny detaljplan stämmer väl med vägledningar för utveckling av villastad.” som fanns med i planbeskrivningen i samrådet nu har strukits till granskningen.

I planbeskrivningen anges att ”Föreslagen bebyggelse förhåller sig till den våningsskala som finns i närområdet. Viktiga karaktärsdrag som färgsättning, fasadmateriäl, takutformning och takkupor knyter an till platsens bebyggelsetradition och regleras i plankartan” stämmer inte alls och visar på okunskap om området.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Det framgår inte av planbeskrivningen om en undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts eller om det har fattats ett särskilt beslut om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Det har inte heller redovisats några skäl för bedömningen i planbeskrivningen.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Brf Kavelbron 41

Härmed överklagar BRf Kavelbron 41 den föreslagna detaljplanering i Älvsjö villastad, med diarienummer 2020-08671.

Alla som bor i anslutning till denna föreslagna detaljplan kan skriva under på att det var till denna miljö vi flyttade till och vill bo i. Det är denna miljö som gör vår förening och hela området är enormt populärt. Det har pratats om en förändring på kringliggande tomter med 2+1-våningshus, men att bygga fyra och femplanshus (3+1,

4+1) blev något nytt för oss och skulle förstöra villakvarteret totalt, dessutom för alltid.

Att förändra området enligt den senaste plan som ligger skulle inte bara försämra för oss närboende, utan för hela området. Vi förstår att nya skattepengar in till Kommunen från 100 nya lägenhetsinnehavare lockar, men så kan vi inte driva stadsplanering för en hållbar framtid. Inte i en stad där dessutom utflyttningen är större än inflyttningen. Dessa nya bostäder skulle inte bara kväva intilliggande föreningar med skugga, de skulle också kväva infrastrukturella delar där Älvsjövägen redan idag är en propp och där antalet parkeringsplatser i området är obefintliga.

Vi kan inte tänka oss en närtid enligt den nya detaljplanen och vi har summerat de främsta effekterna och synpunkterna i listan nedan.

- Att ändra detaljplan från villabebyggelse till stora lägenhetshus är att förstöra hela området och inte ta hänsyn till det kulturella värde som från villastaden som ni själva tar upp i rapporten.
- Projektplanen visar på 4 och 5-planshus. Inga 3-våningshus som tidigare beskrivits (vi räknade med något i stil med vårt hus).
- Marken är dessutom våtsjuk och kommer sätta sig under en byggnation. Vi har precis (2021) åtgärdat vår tomt för just marksättningar för ca 500.000 kr och kopplat dagvatten till gatan med dispens. Vi ser en stor risk för nya sättningar på vår tomt om det ska schaktas för stora lägenhetskomples direkt i anslutning, som kommer krävas för husen på bilderna.
- I en stad där utflyttningen är större än inflyttningen kan detta omöjligt motiveras.
- Vi hamnar i kläm mellan två jättekomples och blir helt utan sol. Idag har vi en liten 20-talsvilla som granne på baksidan (Söderläge). Den uppdaterade detaljplanen har ändrat till 3+1 plans hus på kavelbron södra men är fortfarande en väldigt hög och stor byggnad i jämförelse med dagens villor.
- Bilar? Idag är det omöjligt att hitta parkering på gatan och Älvsjövägen är extremt belastad.
- Garage: Nedfarter till parkering på Kavelbron norra kommer ske precis intill oss, vilket kan orsaka både buller och vibrationer.  
Detta förändrar hela vår boendemiljö m.a.p på insyn, skugga och förtätning. Även säkerhetsrisker för oss med entrén på bottenplan
- Kan inte vara någons vilja att förstöra en villamiljö på ett sätt som är helt irreversibel.

- Anmärkningsvärt att ingen tagit personlig kontakt med oss inom Brf Kavelbron 4 /Kavelbron 41.

Sammanfattningsvis tror vi alla kan se hur inklämd vår fastighet skulle bli mellan dessa komplex och vi ser bara två rimliga alternativ utöver det självklara, dvs att lämna området orört och värna om Älvsjös fina villastad:

Rita om hela området och skapa luft genom betydande mindre fastigheter, framför allt max 2+1 våningar

Köp ut hela vår fastighet, jämna den med marken och fortsätta med höghusen om det är framtiden för Älvsjö.

Bygg istället på tomterna 3:7-3:12, längs med Älvsjövägen. Där hittar ni outnyttjad mark där det idag bara ligger skräp och växer sly.

Vi förstår att ni redan betalat dyrt för dessa tomter med planen att bygga enligt 2020-08671, men vi ber er att tänka om.

#### Sakägare 1

Eftersom det här är stadsplanerad mark så har de övriga villorna rivits på de omkringliggande tomterna och gett plats för flerfamiljshus under flera års tid.

Det har gjort att fler familjer har kunnat flytta in och det har blivit mer liv och rörelse i kvarteret, som förut var ganska trist, då det ligger helt avskuret från själva Gamla Älvsjö villastad av två gator.

Vilket lyft det blir för området med de här fantastiskt fina husen som nu byggs på Kavelbron. Roligt att fler familjer nu får chansen att bo i den fina miljön med trädgårdsstadskänsla som byggs där i mindre format, än i Älvsjöstaden på andra sidan Älvsjövägen som blev väldigt stort med lite grönska.

Så det känns positivt att det lever upp ännu mer nu.

#### Övriga

##### Fabege

Fabege har tagit del av planförslaget och har inget att erinra. Vid genomförande önskar vi information som kan påverka Kabelverket 2.

##### Boende 1

Fantastiskt projekt! Bygg och gärna så fort som möjligt. Det behövs bostäder i Stockholm, läget är akut! Bygg!

**Boende 2**

Vi fick brev från er ang förslag till detaljplan på Kavelbron 2 med Dnr 2020-08671. Vi tycker att förslaget ser jättefint ut. Vi tycker att det är roligt att området utvecklas. Vi ser detta som naturligt och vi tycker även att ökad bebyggelse i området medför ökad trygghet.

**Boende 3**

Jag har studerat det pågående planarbetet och har synpunkter. Planen skulle resultera i att flera vackra äldre hus med fin kulturhistoria hus rivs inom området vilket är skadligt både för den vackra villabebyggelse i närområdet men också för svensk arkitekturhistoria. Det pekas faktiskt ut i planbeskrivningen att flera hus är utpekade i en byggnadsinventering som äldre bebyggelse med ursprunglig karaktär.

Jag tycker att det absolut inte ska tillåtas att riva dessa befintliga hus då det skulle resultera i förstörandet av kulturhistoria och ändra områdets karaktär till det sämre och mer kommersiellt.

**Boende 4**

Jag vill härmed framföra synpunkter på bygghöjderna och den förtätning som pågår och som tyvärr inte tar någon hänsyn till områdets villabebyggelse och dess karaktär. Det är också tydligt att det inte, finns någon stark politisk sammanhållning kring bevarandet av villabebyggelser i Stockholm och i synnerhet i Älvsjö utan man tillåter entreprenörer köpa upp fina villor som man sedan river och tillåter ”fastighetsutvecklarna” att maximera bygghöjd och uttag av så många lägenheter som möjlighet till egen vinning.

Med det sagt så är det av största vikt att hålla nere byggnadshöjderna så att det harmonierar med övrig villabebyggelse. Det är också mycket viktigt att man vidtar största försiktighet vid sprängning av underjordiska garage då sprängverkan fortplantar sig till kringliggande hus. Vårt hus har fått synbara mikrosprickor i grunden efter arbetet med Hillebarden och risken finns att detta accentueras med kommande projekt. Min önskan är att man mycket noga följer upp detta före och efter samt rekommenderar entreprenören att använda mer skonsam sprängning än hittills, även om detta skulle innebära att projektet tar längre tid.

**Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att pågående planer ska studeras i en gemensam detaljplan.
- Att befintliga villor inte ska rivas, att förslaget ska utgå och att villastaden och kulturhistoriska värden ska bevaras.

- Att vinkeln mot Älvsjövägen inom Kavelbron norra ska utgå, samt att all gårdsbebyggelse ska utgå.
- Att bebyggelsens höjd ska sänkas.
- Förändring av bebyggelsens utformning och gestaltning.
- Att bestämmelse om reglering med färgsättning enligt Stockholms kulörpalett ska utgå.
- Att övergripande konsekvensanalys för påverkan på kulturvärden ska tas fram för samtliga pågående detaljplaner.
- Att angöring endast ska ske från Sjättenovembervägen.
- Uppdatering av bullerutredning avseende eventuell framtida dragning av spårväg syd.
- Reglering av vattenvolym för att säkra dagvattenhantering.
- Att tillföra planbestämmelse för lokal energiförsörjning.
- Att inkludera folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus i planbeskrivningen.
- Att genomföra analys av detaljplanens klimatpåverkan.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

#### **Stadsbild**

Detaljplanen utgår från översiktsplanen, byggnadsordningen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Byggnadsvolymer och höjder har studerats med utgångspunkt i att Älvsjö i översiktsplanen är utpekad som stadsutvecklingsområde med mycket stora möjligheter till stadsutveckling, samt att Johan Skyttes Väg ska utvecklas som stadsgata och Älvsjövägen som urbant stråk. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och anger en övergripande utvecklingsstrategi för staden. Översiktsplanen är inte så pass detaljerad att det går att dra slutsatser gällande planområdets exakta närhet till utpekade stråk och gator, Johan Skyttes väg i detta fall. Kontoret gör bedömningen att planområdet ligger i anslutning till Johan Skyttes väg och därmed kan bidra till utvecklingen av den stadsgata som eftersträvas.

Enligt byggnadsordningens vägledning för stadsutveckling inom områden med stadsbyggnadskaraktären *villastad* ska bebyggelsen utvecklas med utgångspunkt i mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika byggnadsepoker. Ny bebyggelse ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och lokala stråk ska stärkas med nya bostäder och verksamhetslokaler. Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser

stadsbyggnadskontoret att förslaget är anpassat till befintlig och planerad bebyggelse.

Efter samråd reviderades planförslaget i syfte att, för Kavelbron norra, stärka kopplingen till befintlig bebyggelse i närområdet samt, för Kavelbron södra, skapa ett mer enhetligt uttryck mellan de tre byggnadsvolymer. Bland annat justerades takutformning och fasadmateriäl i Kavelbron norra och i Kavelbron södra sänktes en av byggnadsvolymer. Efter granskning har avståndet mellan fastighetsgräns och byggrätt i Kavelbron norra justerats i syfte att åstadkomma ett något större avstånd till intilliggande bebyggelse.

Under planprocessen har utbredningen av vinkelbyggnaden i Kavelbron norra studerats. Kontoret bedömer att byggnaden inte hindrar en framtida utveckling längs Älvsjövägen och att vinkeln mot Älvsjövägen därmed kan vara kvar. Efter samråd togs komplementbyggnaden på gården bort i syfte att möjliggöra en större och grönare bostadsgård. Att fortsatt möjliggöra för gårdsbebyggelse i Kavelbron södra har bedömts vara rimligt då det finns tillräckliga ytor för att säkerställa en grön bostadsgård.

För de planprocesser som pågår och nyligen avslutats i närområdet finns olika utmaningar och förutsättningar att ta hänsyn till. För att säkerställa goda stadsbyggnadskvaliteter och en sammanhållen gestaltning har pågående detaljplaner i närområdet studerats i ett samlat grepp. Med separata planprocesser kan förslagen anpassas efter varje delområdes förutsättningar, bland annat med grund i detta har det inte bedömts som lämpligt att studera de olika områdena i en gemensam detaljplan.

#### Arkitektur och gestaltning

Kontoret bedömer att bebyggelsens skala, placering och innehåll bidrar till att stärka möjligheten att åstadkomma den småstadskaraktär som eftersträvas. I Kavelbron norra anknyter bebyggelsens form och innehåll till de befintliga flerbostadshusen vid korsningen mot Älvsjövägen.

Vid utformandet förslaget har stadsbyggnadskontoret utgått från gestaltningselement som förekommer i området, till exempel genom takutformning, fasadmateriäl, kulörsättning, takkupor och gröna bostadsgårdar. Bebyggelsen i pågående detaljplaner i området ska tillsammans bilda en väl gestaltad helhet samt verka som brygga mellan den högre skalan nordost om Älvsjövägen och den äldre lägre villabebyggelsen söder om Johan Skyttes väg.

Stockholms kulörpalett återfinns i byggnadsordningen, där finns kulörer hämtade från olika tidsepoker och olika delar av staden, från innerstad såväl som från stadens ytterområden. Färgupplevelsen av Stockholm bidrar till stadens atmosfär med bebyggelse som samspelar med naturlandskapets kulörer. Bestämmelse om färgsättning enligt Stockholmspaletten återkommer i flera pågående planer i närområdet och syftar till att bidra till att skapa en helhet där bebyggelsen tillsammans skapar upplevelsen av en ny årsring i Älvsjö.

### Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontorets analys av platsens lämplighet för stadsutveckling utgår från översiktsplanen och platsens fysiska och kulturhistoriska förutsättningar. Utifrån analysen bedömer stadsbyggnadskontoret att en utveckling i en mellanskala kan ske i området mellan den täta och högre skalan nordost om Älvsjövägen och den äldre villabebyggelsen i sydväst.

I enlighet med detaljplanens syfte bidrar planförslaget, tillsammans med övrig utveckling i området, till att komplettera stadsbilden med en mellanskala i övergången från villastad till tät blandstad. Med stöd i översiktsplanen och byggnadsordningen anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget anpassats till stadsbild och platsens kulturhistoriska värden.

Ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär. Förändringen bedöms vara i linje med översiktsplanens mål. Planförslaget förutsätter rivning av sex villor. Byggnaderna bedöms tillsammans ha ett visst kulturhistoriskt värde, men inga tillräckligt stora bevarandevärden för att hindra den utveckling av platsen som eftersträvas. Byggnaderna är inte klassade enligt stadsmuseets klassificeringskarta.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förtätningen sker i ett strategiskt läge och på ett varsamt sätt. Planförslaget bildar en ny helhet tillsammans med övriga pågående och antagna planprojekt, och bör bedömas i relation till dessa. Förslaget bedöms även vara i linje med byggnadsordningens vägledning för utveckling av stadsdelar med karaktären *villastad* samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden. Den har tagit fasta på karaktärsskapande drag från området, exempelvis genom takutformning, fasadmateriell, kulörsättning, takkupor och gröna bostadsgårdar.

### Olägenheter för grannar

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att förslaget inte innebär sådan insyn att det är att betrakta som en olägenhet för grannar. Solstudier för tillkommande bebyggelse har genomförts inom ramen för planarbetet och kontoret bedömer att den skugga som tillkommande bebyggelse ger inte medför större negativ påverkan för grannar. Kontoret har förståelse för att den förändring som ett genomförande av detaljplanen innebär upplevs som stor jämfört med nuläget.

Kontoret ser inte heller skäl till att planförslaget skulle innebära några ökade risker gällande säkerhet, brottslighet, skadegörelse, otrygghet och otrivsamhet i området. En omvandling av Johan Skyttes väg, fler boende i området och möjlighet till mer service skulle kunna bidra med ytterligare kvaliteter för de boende i området.

Skyfallsfrågan har utretts och inom Kavelbron norra har bestämmelse tillförts plankartan som reglerar att ett nedsänkt infiltrationsstråk ska anläggas för att kompensera för den skyfallsvolym som behöver omhändertas inom delområdet.

Detaljplanen reglerar inte störningar under byggtiden. Det är byggaktören som ansvarar för att gällande regler och riktlinjer uppfylls.

### Bevarandet av områdets gröna karaktär

En viktig princip för planförslaget är att ny bebyggelse ska placeras så att områdets gröna karaktär kan tas tillvara och utvecklas. För att genomförandet av detaljplanen ska vara möjligt är det rimligt att anta att befintlig grönska är svår att bevara i någon större utsträckning. Bebyggelsens placering och reglering av marken möjliggör för sammanhängande bostadsgårdar inom respektive delområde, där det också finns möjlighet till att ersätta den grönska som försvinner.

Detaljplanen styr bland annat att marken ska förses med vegetation och vara genomsläpplig alternativt förses med planterbart bjälklag. Kontoret anser att det är möjligt att tillföra och bevara gröna kvaliteter även då viss bebyggelse tillåts på bostadsgårdarna. Omfattningen av komplementbebyggelse på bostadsgårdarna justerades efter samråd och byggrätt för komplementbyggnad i norra delområdet togs bort.

## Gator och trafik

### *Allmän plats*

Stadsbyggnadskontoret instämmer med trafikkontorets yttrande gällande att utformning av allmän plats, inklusive de kringliggande gatornas utformning, bör ses över i syfte att åstadkomma en bättre anpassning till den utveckling som sker i området. Därför har detaljplanens påverkan på allmän plats efter granskning studerats närmare tillsammans med trafikkontoret.

En översyn av fastighetsgränserna har gjorts i syfte att säkerställa tillräckligt utrymme för en eventuell omvandling av gatans utformning. Slutsatsen är att det inte finns behov av att justera nuvarande fastighetsgränser och att ett genomförande av detaljplanen därmed inte hindrar önskad omvandling. Mot både Sjöttanovembervägen och Segervägen finns tillräckligt med yta för att säkerställa god framkomlighet samt en breddning av gångbanan till 2,5 meter. Även placering av belysningsstolpar bedöms kunna lösas utan justering av fastighetsgränserna.

Utformningen av korsningen Johan Skyttes väg/Segervägen har setts över och ett förslag om att smalna av korsningen har tagits fram, i syfte att skapa bättre passage för passerande fotgängare, samt att stärka Johan Skyttes vägs karaktär som stadsgata. Gräsytan mellan fastighetsgräns och bakkant gångbana mellan Segervägen och hus C föreslås i delar vara kvar och utgöra en grön zon som blir en naturlig övergång mellan gångbana och kvartersmark. Grönytan kan även användas för fördröjning av dagvatten. I anslutning till lokalläget föreslås den markbeläggning som planeras på kvartersmark fortsätta även på allmän plats för att ansluta till trottoaren. Detta bidrar till att stärka den platsbildning som avses anordnas i anslutning till lokalen. Korsningen ligger utanför planområdet och ett genomförande av planen bedöms inte hindra den omvandling som föreslås.

### *Angöring*

Stadsbyggnadskontoret delar trafikkontorets och Stockholm Vattens bedömning att det är av vikt att säkerställa de kringliggande gatornas funktion. Angöring för avfallsfordon samt leveranser till lokaler har därför studerats närmare och några föreslagna angoringspunkter har justerats i syfte att skapa en lösning som bättre fungerar tillsammans med gatornas övriga funktioner, exempelvis för att undvika konflikt med befintliga busshållplatser på Sjöttanovembervägen. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende på detta.

I syfte att minimera angöring från Sjättenovembervägen bedöms lösning med angöring till Kavelbron södras garagedfart från Segervägen fortsatt vara lämplig.

Detaljplanen hindrar inte ytterligare omreglering av gatorna i samband med detaljplanens genomförande.

#### *Parkering*

Parkeringsplan och parkeringslösning för tillkommande bebyggelse har utretts, i samråd med trafikkontoret, och parkerings PM för respektive delområde har tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta.

#### *Trafik*

Stadsbyggnadskontoret gör i samråd med trafikkontoret bedömningen att de nya detaljplanerna i området inte är av den omfattningen att de innebär någon större påverkan på trafiksituationen eller framkomligheten.

#### *Teknisk försörjning*

Det är möjligt att ansluta tillkommande bebyggelse till dag- och spillvattennätet. Var förbindelsepunkter placeras hanteras i genomförandeskedet.

Befintlig servisledning som passerar genom Kavelbron södra avses tas bort för att ersättas med ny servisanslutning direkt från gata. Dialog kring detta sker mellan Stockholm Exergi och byggaktören.

I syfte att säkerställa utrymme för fastighetsnära insamling av förpackningar har byggaktörerna tagit fram särskilda avfalls PM som beskriver tänkt avfallslösning samt vilka fraktioner som ska inrymmas.

Byggaktörerna delges information om tekniska förutsättningar i övrigt som anges i yttrande från Stockholm Exergi, Ellevio och Stockholm Vatten AB.

#### *Störningar och risker*

##### *Buller, vibrationer och stomljud*

Efter granskning har möjligheten att klara ljuddämpad sida med under 55 dBA ekvivalent ljudnivå på skyddad sida utretts närmare. Nya beräkningar för Kavelbron södra visar att fasader orienterade bort från Sjättenovembervägen och Älvsjövägen inte får ljudnivåer som överstiger 55 dBA. För Kavelbron norra beräknas ljudnivå mot gård inte överstiga 55 dBA. Ljuddämpad sida klaras därmed mot

bostadsgård i både Kavelbron norra och södra. Bullerutredningarna samt planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta.

Inför antagande har bullerbestämmelsen på plankartan kompletterats och förtydligats så att det framgår att tillkommande lägenheter kommer att utformas så att de uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden. Följande formulering har tillkommit på plankartan:

*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.*

Planbeskrivningen har inte kompletterats med redogörelse för Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus då detta inte är en bedömning som görs inom ramen för en detaljplaneprocess.

Kontoret bedömer inte att det är rimligt att bullerutredningarna ska ta höjd för planering av en eventuell framtida dragning av spårväg syd då det ännu inte är fastställt hur dragningen ska ske. Eftersom det inte finns exakta underlag gällande en eventuell dragning av spårväg syd så är påverkan från spårtrafik svår att bedöma. Med tanke på övrig befintlig bebyggelse längs sträckan är det sannolikt att spårvägen kommer behöva projekteras med avvibrerad räl och/eller syll. Projekteras spårvägen för att klara befintlig bebyggelse kommer kraven även att uppfyllas för bebyggelse inom planområdet.

Bullerutredningen för Kavelbron norra har kompletterats med bedömning om risk för vibrationer från Sjöttentombervägen. Normal grundläggning med betongstomme bedöms ge tillräckligt med dämpning för att uppfylla gällande riktvärden. Efter granskning har plankartan kompletterats med störningsskyddsbestämmelse som syftar till att säkerställa att markvibrationer och stomljud inte sprids till byggnader.

#### *Förorenad mark*

Inom Kavelbron norra har markföroreningar påträffats som visar att riktvärden avseende tungmetaller och zink överskrids inom delar av området. Efter granskning har kompletterande provtagning genomförts. 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.

Eftersom provtagningen påvisat låga halter bedöms detta inte hindra detaljplanens genomförande, markfrågan kan dock behöva utredas vidare i genomförandeskedet.

#### *Dagvatten, skyfall och översvämningsrisk*

Kontoret gör tillsammans med miljöförvaltningen bedömningen att beräknad fördröjningsvolym för Kavelbron norra är rimlig. Beräkningarna grundas i att det inom planområdet ska kunna omhändertas samma mängd vatten efter exploateringen som innan. I syfte att ta höjd för framtida klimatförändringar har dagvatten- och skyfallsutredningen kompletterats med förslag till ytterligare åtgärd för att utöka fördröjningsvolymen. Istället för den tidigare lösningen med enbart krossdike föreslås en skyfallshantering med kassetmagasin som överbyggs med krossdike eller liknande. Med föreslagna dagvattenanläggningar så finns det en beräknad fördröjningskapacitet som både uppfyller 20 millimeterskravet och kompenserar för befintlig översvämningsvolym. Den totala erforderliga fördröjningsvolymen uppgår till 238 kubikmeter. Föreslaget system för hantering av dagvatten och skyfallsvatten har en total volym på 262 kubikmeter. Dagvattenutredningen har förtydligats avseende hur fördröjningsvolymen beräknats. Skyfallslösningen beräknas inte medföra ökad avrinning från planområdet och inte heller någon påverkan på befintliga flödesvägar. Dagvattenutredningen har förtydligats avseende detta. Efter granskning har plankartan kompletterats med plushöjder för infiltrationstråket.

Kontoret har noterat att flödesriktningarna i de båda dagvattenutredningarna inte stämmer överens. Dagvattenutredningen för Kavelbron södra har uppdaterats med korrekta flödesriktningar och planbeskrivningen har justerats.

I planbeskrivningen finns en sammanfattning av de utredningar som tagits fram under planarbetet, bland annat information om befintliga dagvatten förhållanden samt föreslagen lösning för hantering av dagvatten. För fördjupad information hänvisas till de utredningar som biläggs detaljplanen.

Efter granskning har stadsbyggnadskontoret tillsammans med miljöförvaltningen sett över regleringen av infiltrationsstråken i plankartan och gjort bedömningen att regleringen möjliggör för föreslagen skyfallslösning. Infiltrationsstråket mot gatan regleras till

djup, bredd och lutning då det är av vikt att säkerställa att vattnet avrinner utmed fastighetsgräns för att ansluta till de bredare infiltrationsstråken. Detta för att förhindra att vatten avrinner ytligt mot Sjättenovembervägen och bebyggelse på andra sidan om den.

Kontoret instämmer i att det är av vikt att säkerställa anläggningarnas funktion över tid och att det finns behov av att ta fram skötselplan eller liknande för att säkerställa detta. Frågan hanteras inte inom ramen för detaljplanarbetet.

#### *Räddningsinsatser*

Planbeskrivningen har reviderats och förtydligats avseende lösning för att säkerställa räddningsinsatser. För hus A och C i Kavelbron södra planeras för Tr2-trapphus och för hus B planeras för utrymning via liststege.

För Kavelbron norra föreslås utrymning ske via Tr2-tapphus. Miljö- och klimataspekter

Analys av klimatpåverkan för rivning och nybyggnation har inte genomförts under detaljplaneprocessen. Under kommande bygglovs- och genomförandeskede åligger det byggaktören att ta fram klimatdeklaration för uppförandet av nya byggnader.

Plankartan har inte kompletterats med bestämmelse som förenklar installation av tekniska anläggningar för lokal energiförsörjning. Motivet till detta är att värna de kulturhistoriska värden som finns i närområdet.

I ett tidigt skede under planprocessen har stadsbyggnadskontoret inhämtat underlag för bedömning av betydande miljöpåverkan från miljöförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer i samråd med miljöförvaltningen 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.

#### *Plantekniska frågor*

Plankartan har justerats så att grundkartan syns inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med karta över tänkt fastighetsindelning vid planens genomförande. Avsnittet i planbeskrivningen som beskriver fastighetsrättsliga frågor har justerats så att det framgår att fastighetsbildning kan ske genom sammanläggning, istället för fastighetsreglering. Planbeskrivningen har även justerats så att det framgår att tredimensionell fastighetsbildning är möjlig.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Planområdet ligger strategiskt nära Älvsjö centrum som står inför en omfattande utveckling till att bli en central nod för södra Stockholm, med utbyggd kollektivtrafik och blandad bebyggelse.

Planförslaget tillsammans med övriga pågående planprojekt i området bildar en ny helhet i en mellanskala som anpassats till omgivningen. Volymhantering och gestaltning har anpassats till områdets karaktär och kulturhistoriska värden.

Under samråd och granskning har intressekonflikt mellan utveckling av stadsmiljön vid Johan Skyttes väg samt Älvsjövägen och bevarande av platsens villakaraktär och byggnadstradition identifierats.

Ett genomförande enligt förslaget kommer att förändra platsens karaktär och funktion. Stadsbyggnadskontoret ser det som positivt och bedömer att förändringen är i linje med översiktsplanens mål. De positiva konsekvenserna av förtätningen i en mellanskala bedöms väga tyngre än den negativa påverkan som sker på kulturmiljön genom rivning av de sex villorna.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att förslaget är väl anpassat till kringliggande befintlig och planerad bebyggelse och kommer bidra till att stärka Johan Skyttes väg som en stadsgata av lokal karaktär och Älvsjövägen som urbant stråk i enlighet med vad som eftersträvas i översiktsplanen. Planförslaget bidrar, tillsammans med övriga pågående och antagna planprojekt, sammantaget till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Karin Stenqvist  
planchef

Nina Mjaaland  
stadsplanerare

**Stadsbyggnadskontoret**

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