



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Helena Thomann

Tfn 08-508 27 108

SAMRÅDSHANDLING

DNR 2013-00709

2013-10-09

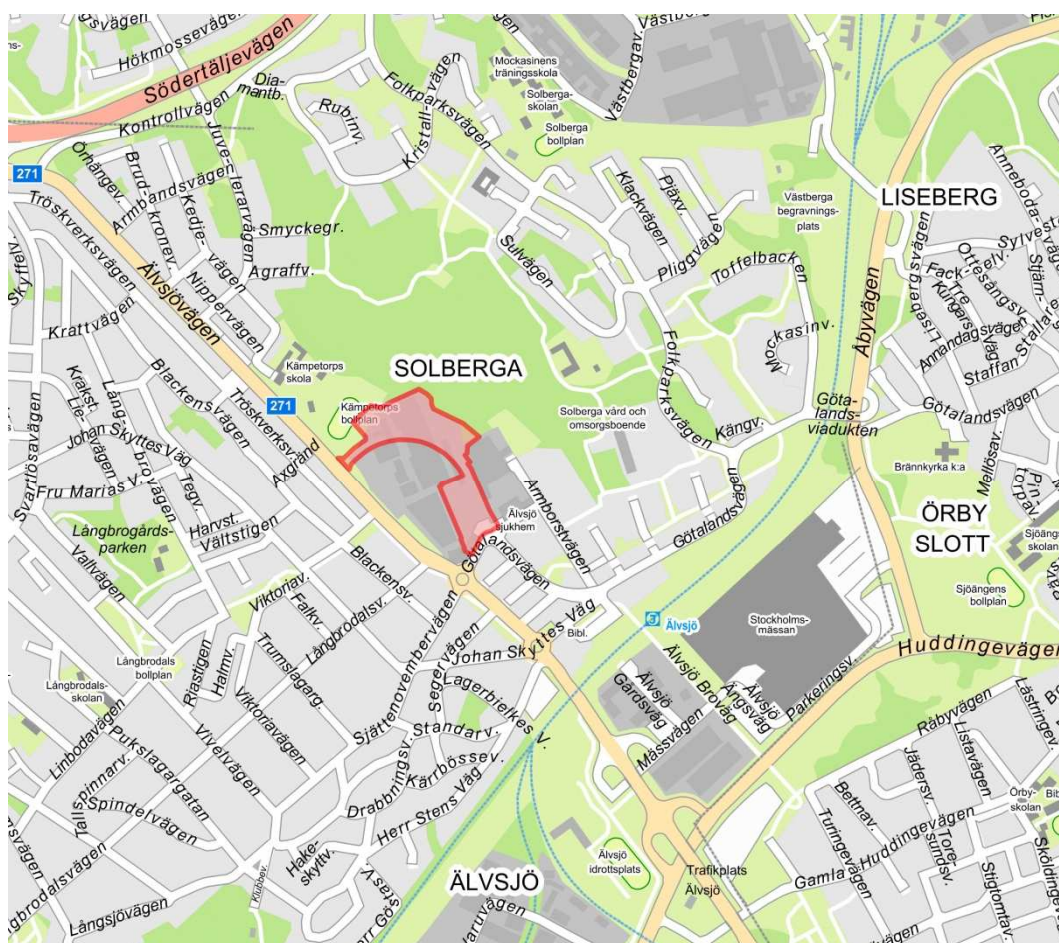
I(46)

Louise Heimler

Tfn 08-508 273 68

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kabelverket 2 mm, etapp I, i stadsdelen Solberga, S-Dp 2013-00709



Lokalisering av planområde markerat i rött.



Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny markanvändning inom ett område som tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden och matsals- och laboratoriebyggnaden rivs. Planen omfattar blandstadsbebyggelse med ca 580 lägenheter i en första utbyggnads-etapp av tre-fyra etapper med sammanlagt ca 1500 bostäder. Inom den första etappen ingår även områdets huvudgata, lokaler för verksamheter samt två förskolor. Planen ska fullfölja intentionerna i planprogrammet för kvarteret Kabelverket om att addera bostäder till ett idag renodlat verksamhetsområde och att skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar.

Bebyggelsen planeras uppföras i två kvartersområden som hyser två kvarter nordost om de befintliga Dragspelshusen respektive fyra kvarter mot Solbergaskogen. Mot huvudgatan tillåts tätare bebyggelse i form av flerbostadshus i mellan 5-16 våningar varav tre högdelar som får en våningshöjd på 12-16 våningar. Mot Solbergaskogen samt i kvarteren nordost om Dragspelshusen tillåts bebyggelse i 5-8 våningar.

Planbestämmelserna på plankartan kompletteras med kvalitets- och gestaltungsprinciper i en separat gestaltungsbilaga och som sammanfattas under rubriken *Gestaltungsprinciper* i denna planbeskrivning.



Strukturplan från planprogrammet med nuvarande etappindelning. Etappindelningen har reviderats efter att programmet togs fram. Bild: Rosenbergs arkitekter bearbetad av White arkitekter

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva omfattning, utformning och placering av ca 580 nya bostäder inom aktuellt planområde samt möjliggöra övergripande gatunät, grönstruktur och mötesplatser. Syftet är att skapa en tilltalande boendemiljö med stadsmässig karaktär, där bostäder och verksamheter samverkar. Syftet är även att skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter för att främja en hållbar utveckling. En målsättning med planen är även att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen samt att skapa en ny park mot Solbergaskogen. Planens syfte är även att pröva möjligheten för centrum- och förskoleverksamhet.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Plansamråd	4 kv. 2013
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	1 kv. 2014
Granskning	2 kv. 2014
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	3 kv. 2014
Byggstart	1 kv. 2015
Byggtid	4-5 år

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggningar och att planen vinner laga kraft utan överklaganden.

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av Kabelverket 2 mm, etapp I, i stadsdelen Solberga, S-Dp 2013-00709	1
Sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Miljöbedömning.....	4
Tidplan.....	4
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Befintlig bebyggelse.....	11
Landskapsbild/stadsbild.....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	12
Offentlig service	14
Kommersiell service.....	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Vision för området.....	16
Planområdet.....	17
Gestaltungsprinciper	21
Park och rekreation	24
Gator och trafik	26
Offentlig service	30
Teknisk försörjning.....	31
Grundläggning.....	32
Konsekvenser	32
Behovsbedömning.....	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Störningar och risker	33
Naturmiljö och rekreation	36
Landskapsbild/stadsbild.....	37
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	38
Ljusförhållanden	39
Markföroreningar.....	39
Barnkonsekvenser	40
Hållbar stadsutveckling.....	40
Störningar under byggtiden	41
Tidplan	41
Genomförande	42
Organisatoriska frågor.....	42
Verkan på befintliga detaljplaner	42
Fastighetsrättsliga frågor	42
Fastighetsindelningsbestämmelser	45
Ekonomiska frågor.....	45
Tekniska frågor.....	45
Genomförandetid	46

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser samt denna planbeskrivning. Till handlingarna hör även en gestaltningsbilaga. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning kv. Kabelverket, 2013-01-11, (WSP)*
- *Dagvattenutredning kv. Kabelverket, detaljplan 1, 2013-06-27, rev. 2013-07-08, (WSP)*
- *PM – Tidig ledningsutredning för kv. Kabelverket, 2013-08-29, (WSP)*
- *Bullerutredning till detaljplan 1 (2013-049 r01), 2013-06-27, rev. 2013-08-15, (Structor)*
- *PM angående mark- och grundläggningsförhållanden (detaljplan), 2012-06-15, (Ulf Johnson Geo AB)*
- *Översiktlig bergutredning kv. Kabelverket, 2013-08-05, (WSP)*
- *Kartläggning av markföreningar (kompletteras till granskningsskede)*
- *Antikvarisk förundersökning för kv. Kabelverket, 2013, (AIX Arkitekter)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys för kv. Kabelverket, 2013-07-04, rev 2013-08-26, (AIX Arkitekter)*
- *Förekomst av fornlämningar - Antikvarisk utredning för kvarteret Kabelverket, juni 2013, (Antikvariska konsultbyrån)*
- *PM Trafikutredning kvarter Kabelverket, 2013-08-12, (Atkins)*
- *PM Spårväg inom kvarter Kabelverket, 2013-08-12, (Atkins)*
- *Risk-PM angående ny bebyggelse kv. Kabelverket, 2013-08-27, (Brandkonsulten)*
- *Kartläggning barnkonsekvenser kv. Kabelverket, augusti 2013, (Grontmij)*
- *Hållbarhetsprogram Kabelverket, 2013-06-12, (Structor)*
- *Kv. Kabelverket – Program för stadens mark, 2013-09-05, (Landskapslaget och Atkins)*
- *Solbergaskogen – åtgärdsplan för att stärka rekreativa och ekologiska värden i Solbergaskogen (Landskapslaget) (kompletteras till granskningsskede)*

Medverkande

Planen är framtagen av Helena Thomann och Louise Heimler på stadsbyggnadskontorets planavdelning. Medverkande plankonsult har varit White genom Lovisa Kihlberg och Christine Markvi. I projektgruppen har Mauritz Roupé, Karl Gylje, Jesper Skiöld och Bibbi Leine samt Annelie Landin från exploateringskontoret ingått.

Planbeställare är JM AB genom Marcus Nordlund och Familjebostäder genom Pia Ninche. Beställarens arkitekter är KUB arkitekter genom Håkan Trygged och Evelina Bonafé, Arkitekturkompaniet genom Dennis Lindgren och Erik Persson samt Rosenbergs arkitekter genom Inga Varg, Lisa Westerdahl och Pär-Åke Wiberg.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva omfattning, utformning och placering av ca 580 nya bostäder inom aktuellt planområde samt möjliggöra övergripande gatunät, grönstruktur och mötesplatser. Syftet är att skapa en tilltalande boendemiljö med stadsmässig karaktär, där bostäder och verksamheter samverkar. Syftet är även att skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter för att främja en hållbar utveckling. En målsättning med planen är även att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen samt att skapa en ny park mot Solbergaskogen. Planens syfte är även att pröva möjligheten för centrum- och förskoleverksamhet.

Plandata

Planområdet ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planområdet avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industri- och kontorsområde samt Älvsjövägen i väst. I öster avgränsas planområdet av ett industri- och kontorsskvarter, där Kavlis anläggning är belägen, och i söder av Götalandsvägen. Nordväst om planområdet ligger Kämpetorpsskolan och i öster är Prästgårdsparken belägen.

Planområdet är cirka 4,3 ha stort och omfattar fastigheterna Kabelverket 2 samt del av fastigheterna Kabelverket 3, Solberga 1:1 och 2:1 samt Långbro 13:1. Kabelverket 2 ägs av Valad Sweden AB genom Fastighets AB Nätverket. Kabelverket 3 ägs av O. Kavli AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.



Planområdesavgränsning markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

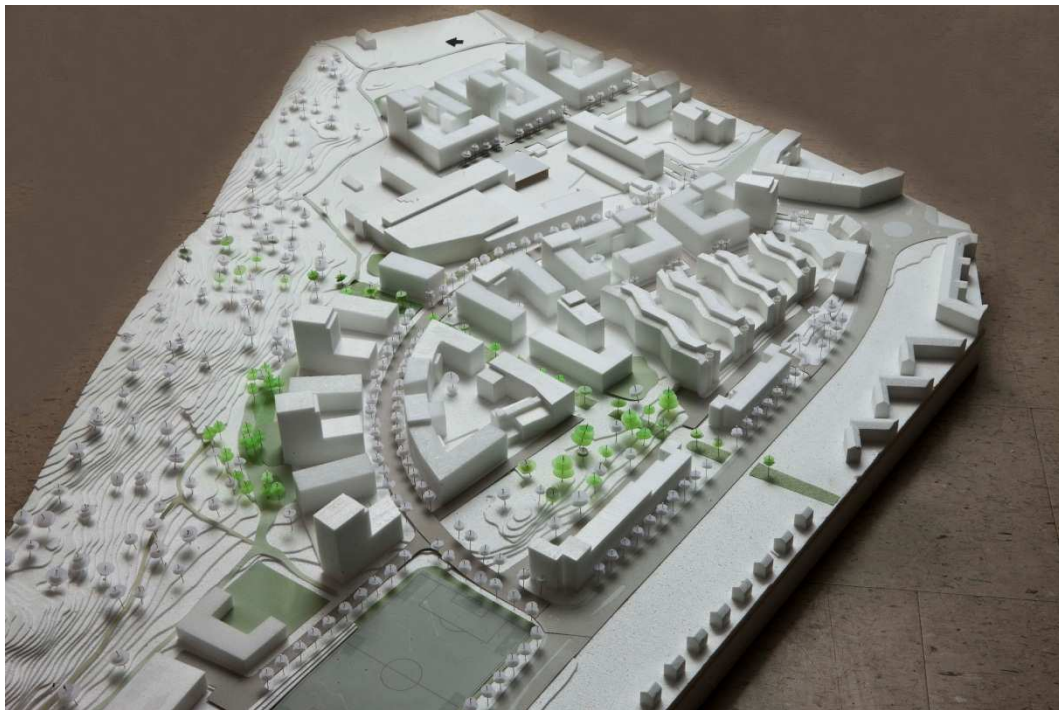
Översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Älvsjömässan som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida

förstärkningar av kollektivtrafiken. Förslaget om en sydlig spårförbindelse från Älvsjö till Flemingsberg, Spårväg Syd, berör också programområdet beroende på vilken sträckning av spårvägen som kan bli aktuell. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgång till parker och närliggande grönområden.

Program

Ett planprogram, *Program för kvarteret Kabelverket*, upprättat i juli 2012, har tagits fram för området. Programmet anger intentioner för områdets utveckling och har legat till grund för det fortsatta planarbetet. Syftet med programmet var att möjliggöra bostäder i ett idag renodlat verksamhetsområde och därmed skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar. Förslaget omfattade bostadsbebyggelse med cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. En målsättning med programmet var att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen och bevara områdets eckbacke.



Modellfoto över programområdet sett från nordväst. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Gällande detaljplaner

Inom programområdet gäller följande detaljplaner och användning; Pl 3478B (1948) idrottsändamål, Dp 93071 (1994) park, kontor, forskning och produktion samt reservat för vägtunnel, Pl 7248 (1971) parkmark och Pl 7873 (1981) kontor- och industriändamål. Genomförandetiden för alla planer har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-13 § 12 att godkänna redovisningen av programsamrådet och låta påbörja detaljplanarbetet för den första etappen. Stadsbyggnadsnämnden framför i beslutet att gränserna mellan offentlig och privat mark ska förtydligas och markeras i de kommande detaljplanerna. Därutöver anför nämnden att de vidare studierna av de enskilda byggnadsvolymerna bör utgå från att, utifrån deras olika förutsättningar öka antalet till-

kommande bostäder ytterligare. Nämnden anser att det ska vara en tydlig skillnad mellan offentliga och privata rum och att bostadsgårdarna därför, där det bedöms lämpligt, ska avgränsas mot de offentliga ytorna. Kvarteren närmast öster och väster om Kavli har på grund av sina föreslagna former bäst förutsättningar att kringbyggas så att helt privata gårdsrum skapas. För att samtidigt säkerställa soliga gårdar och visuella kopplingar mellan tillkommande och befintlig bebyggelse kan detta åstadkommas på ett flertal vis, till exempel genom ett inslag av öppningar i de övre våningsplanen eller genom lägre sammanbyggnader i markplan.

Spårväg Syd

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm pekas Älvsjö ut som stadsutvecklingsområde. Att stärka kopplingen mellan området och de i regionplanen utpekade regionala stadskärnorna är ett led i utvecklingen. Storstockholms lokaltrafik (SL) har i förstudien ”Spårväg syd” utrett möjligheten att förbättra kollektivtrafiken utmed sträckan Flemingsberg – Masmo – Kungens kurva/Skärholmen – Älvsjö. På sträckan Älvsjö – Fruängen finns två alternativ för spårdragning. I det första alternativet går sträckningen via Älvsjövägen och kvarteret Kabelverket och därmed det aktuella planområdet. Planeringen för områdets utveckling ska därför inte omöjliggöra en framtida utbyggnad av spårväg.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Det aktuella området utgörs huvudsakligen av industrimark med hårdgjorda (asfalt, betong) och bebyggda ytor. Markytan ligger ungefär på +30 m i områdets norra och östra delar och sluttar mot söder till cirka +22 m vid Älvsjövägen.

Naturvärden

Planområdet gränsar till det drygt 30 ha stora natur- och friluftsområdet Solbergaskogen. Solbergaskogen har, trots sin relativt ringa storlek, höga natur-, rekreations- och kulturvärden och rymmer ett stort antal naturtyper. Skogen är även reproduktionsplats för groddjur. I anslutning till planområdet ligger två av Solbergaskogens ekområden och väster om planområdet finns en ekbacke. I ekhabitatkartor för Stockholm framgår att ekarna inom kvarteret Kabelverket ligger i den sydligaste delen av ett stort sammanhängande spridningsområde kring Hägerstensåsen och nära en svag länk mot Långbros ekområde. Ekarna inom kvarteret Kabelverket har därmed stor betydelse för utbredning och spridning av eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Solbergaskogen har stor betydelse för friluftslivet, särskilt för de närboende. Genom skogen går ett nät av gång- och cykelvägar och många mindre stigar. Från bergshöjderna har man en vacker utsikt utöver omgivningarna. Även Prästparken och Sjörovärparken är en stor tillgång för området.

Sydost om Kämpetorpskolan finns idag en grusad bollplan. Bollplanen används både av skolan och av allmänheten för fotbollspel och spolas till isbana när vädret tillåter.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jorden i området består dels av fyllning på lera ovan friktionsjordar (morän) och berg, dels av fyllning direkt på friktionsjordar och/eller berg. Infiltrationskapaciteten är därmed generellt låg, men kan sannolikt variera över området. Väst/sydväst om Älvsjövägen finns sättningskänsliga områden. Moränen bedöms vara finjordsrik och därmed flytbenägen och tjälfarlig.

En ledningskartläggning har tagits fram för området (WSP, 2013-08-29). I utredningen framgår det att vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar finns längs med Älvsjövägen samt Götalandsvägen. Även öster om Dragspelshuset finns en dagvattenledning. Inom befintlig kvartersmark finns ledningar som idag avleder vatten och avlopp till det kommunala nätet. Eftersom byggnaderna inom planområdet kommer att rivas kan nya ledningar dras.

Utredningen visar att elledningar finns i Armborstvägen och Götalandsvägen. Två nätstationer finns i anslutning till fastigheten Sandaletten samt en i ekbacken inom fastigheten Kabelverket 2. Det går även en fjärrvärmeledning utmed Älvsjövägen samt upp igenom Götalandsgatan och Armborstvägen.

I utredningen framgår det även att det finns teleledningar öster om Älvsjövägen samt öster om Kavlifabriken. Optoledningar finns längs med Älvsjövägen samt Götalandsvägen och Armborstvägen.

Ras/skred

Norra delen av planområdet utgörs av en långsträckt bergrygg i nordvästlig-sydöstlig riktning som delvis har sprängts ut och därmed skapat en 75 meter lång bergskärning. En översiktlig bergutredning har tagits fram för området som visar att det finns risk för mindre utfall av stenblock från bergväggen (WSP, 2013-08-05). Även jorderosion orsakade av allt för branta slänter/ bergkrön förekommer, vilket medför risk för trädnedfall och mindre mängder av jordras ner mot bergfoten.

Markradon

Radonhalterna inom området bedöms vara normalhög, vilket medför behov av radonskyddande grundläggning. Dock har ingen radonundersökning gjorts i detta skede. Radonhalten inom området kan variera varför undersökningar ska göras under genomförandet av detaljplanen för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattnet ligger cirka en eller ett par meter under markytan i hela området. Grundvattnets huvudströmningsriktning bedöms vara från norr till söder då grundvattennivåerna följer i princip med marknivån, vilket innebär att den är högre i nordost (ca +29) och faller mot sydväst (ca +21). Dragspelshuset har byggts vattentät till ca +19, vilket troligen har förändrat grundvattennivåerna i

området. Marken vid Älvsjövägen består av lösa och sättningsbenägna lerlager och är således känslig för permanenta grundvattensänkningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

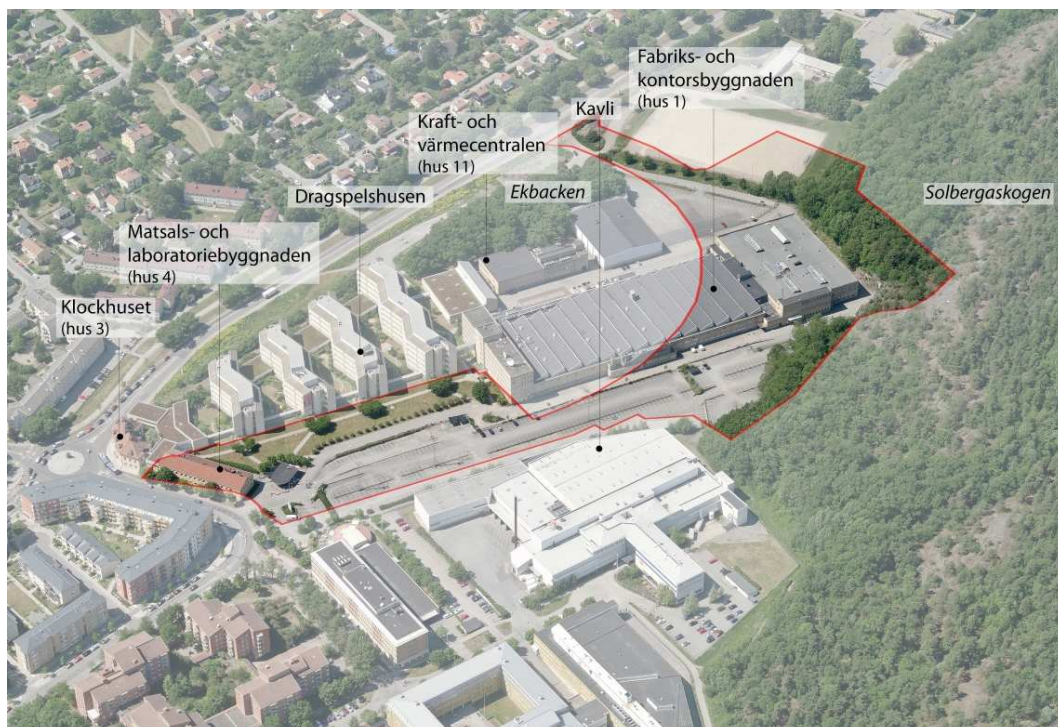
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS, juni 2013, har Mälaren god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015, med tidsundantag till 2021. Området ligger enligt Stockholm Vatten utanför Östra Mälarens skyddsområde, dock är det samma vattenmassa som berörs.

Dagvatten

Enligt framtagna dagvattenutredning (WSP, 2013-06-27, rev 2013-07-08), så domineras området idag av hårdgjorda ytor där nederbörden hanteras på flera sätt. Området avvattnas idag till huvudsak i två olika punkter i Götalandsvägen respektive Älvsjövägen, som alla är anslutna till ett kombinerat system med dag- och spillvattenledningar vilka leds vidare till Henriksdals reningsverk. Vid omfattande nederbördsmängder måste vatten evakueras via bräddavlopp till ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm. Även regnvatten från delar av Solbergaskogen rinner idag genom planområdet och ansluter till punkterna.

Befintlig bebyggelse

Området utgörs idag till större delen av ett storskaligt industri- och kontorslandskap i fyra till fem våningar. LM Ericsson etablerade sig på platsen 1909. Området har kompletterats med nya kontors- och industrilokaler fram till 1990-talet. Delar av bebyggelsen (från 1910 samt 50- och 60-talet) har ett kulturhistoriskt värde, se vidare under rubriken *Kulturhistoriskt värdefull miljö*.



Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet, planområdesavgränsning markerat i rött.

Totalt finns idag ca 93 000 m² kontors- och verksamhetslokaler i hela området varav Kavli utgörs av ca 14 000 m². Kavli har varit etablerade i området sedan 1992. Inom fastigheten Kabelverket 2 finns även en idrottshall med två stycken bollplaner, som används av föreningslivet.

Landskapsbild/stadsbild

Det aktuella området utgörs idag till större delen av ett storskaligt industri- och kontorslandskap i fyra till fem våningar. Området är privatägt och inhägnat. I området finns äldre byggnader såsom klockhus och panncentral som ger området karaktär. Angränsande bebyggelse har vuxit fram under lång tid och består av allt från varierade småskaliga enfamiljshus till större flerbostadshus i enhetligt utförande. Detta innebär även att tätheten är varierande.

Området ligger högre i norra och östra delen och sluttar mot söder. Solbergaskogen ger en stämning till hela området och skapar delvis mycket branta sluttningar och sprängkanter mot området. Skogen är delvis en höjdrygg genom spricklandskapet och är ett karaktärsgivande landskapselement. Bergets sträckning och höjd har präglat bebyggelsens utveckling i både Solberga och Älvsjö. I området finns flera siktlinjer som bidrar till kontakt mellan skogen, området och områdena söder och öster om kvarteret Kabelverket som är viktiga att värna om.

Älvsjövägen är en barriär som minskar kopplingarna och möjligheten att röra sig fritt genom stadsdelen.

Analys

Under föregående programarbete gjordes en stads- och landskapsanalys för programområdet och dess närmaste omgivningar utifrån läge och identitet, skala samt grönstruktur och landskap. Slutsatserna i analysen är att området har stor potential att utvecklas till en levande del av Älvsjö under förutsättning att funktionerna blir blandade inom området. De gröna värdena är viktiga att värna och förstärka för att möjliggöra spridning av arter samt för människors hälsa och rekreativa syften. Den varierade omgivningen ger både frihet och begränsningar för gestaltningen av området där skala och stilar är varierade. Landskaps formation med höjderna i Solbergaskogen kan ge stöd åt högre bebyggelse. Möjligheten för kvarteret Kabelverket att skapa sin egen identitet och bli en ny årsring i Älvsjö är således viktig. En utgångspunkt för denna utveckling är att den nya bebyggelsen ska anknyta till områdets industrikaraktär och därmed den verksamhet som varit förknippad med området under lång tid.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk förundersökning som beskriver hela planområdet samt en tillhörande konsekvensanalys som behandlar första detaljplaneetappen har tagits fram (AIX arkitekter 2013-07-04, rev 2013-08-26). Förundersökningen beskriver området som ett successivt framvuxet industri- och kontorsområde, med tydlig koppling till den svenska industrihistorien under 1900-talet. Området har höga industrihistoriska och teknikhistoriska värden som idag synliggörs av framförallt 1950- och 60-talets anläggningar. Som komponent i uppbyggnaden av den svenska industrin finns även ett mer allmänt samhällshistoriskt värde. I ett vidgat perspektiv bör även Kabelverket betraktas som en del av LM-staden vid Telefonplans struktur.

Området hålls arkitektoniskt samman genom det konsekventa valet av gult tegel som fasadmateriäl. Det varieras genom att olika tiders arkitektoniska formspråk tillåtits komma till uttryck och genom mycket varierande volymer hos en till övervägande del storskalig bebyggelse. Nyare byggnader har inpassats i befintlig struktur utan att regelbundenhet eller likformighet skapats. Härigenom finns arkitekturhistoriska värden i området, främst i området som helhet men också i flera av de enskilda delarna.

Områdets mycket varierande uppbyggnad både vad gäller byggnadsvolymer och platser, i form av vägar, öppna ytor och smala stråk, gräsytor och planteringar, bidrar till upplevelsen av det storskaliga, kombinerade industri- och kontorsområdet. Miljöns nuvarande uppbyggnad besitter likt de enskilda byggnaderna karaktärsskapande värden.

Stadsmuseet bedömer att anläggningen inom Kabelverket 2 har ett industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde (grön klass). Tre byggnader inom programområdet har klassats som särskilt värdefulla enligt Stadsmuseet; den stora fabriks- och kontorsbyggnaden (hus 1), kraft- och värmecentralen (hus 11) samt Klockhuset mot Älvsjövägen-Armorstvägen (hus 3). Av de klassade byggnaderna ingår endast fabriks- och kontorsbyggnaden i planområdet. Se snedbild sid. 11 för husnumrering.

Bebyggelse inom planområdet

I planområdet som är den första utbyggnadsetappen ingår endast den stora fabriks-/verkstadsbyggnaden (hus 1) samt en matsals- och laboratoriebyggnad vid Götalandsvägen (hus 4).

Fabriks- och kontorsbyggnaden (hus 1) är uppförd i tre etapper mellan 1954- och 1965 i tidstypisk stil, uppförd med god arkitektur och kvalitativa materialval, och besitter visst arkitekturhistoriskt värde. Det industri- och samhällshistoriska värdet är emellertid mycket tyngre. Byggnaden består av tre volymer av olika höjd och utformning.

Matsals- och laboratoriebyggnaden (hus 4) är uppförd under 1940-talet och är sammanbyggd med det moderna kontorskomplexet (Dragspelshuset) från 1990-talet. Fasaden är av slät gul puts. Dess värde ligger i att den är den enda kvarvarande byggnaden från 1940-talets utbyggnadsepok varför den fyller ett historiskt rum mellan övriga utbyggnadsepoker.



Del av fabriks- och kontorsbyggnaden uppförd mellan åren 1954-1965 till vänster och matsals- och laboratoriebyggnaden uppförd under 1940-talet till höger. Bild: AIX arkitekter

Fornlämningar

En antikvarisk utredning gällande fornlämningar har gjorts för området (Antikvariska konsultbyrån, juni 2013). I utredningen framgår det att omkring planområdet finns ett flertal fornlämningar. Fornlämningarna är dock förstörda ovan jord, flyttade eller redan bebyggda. Inom planområdet finns Brännkyrka 56:1 som tidigare blivit flyttad från sin ursprungliga plats. Objektet är daterat till stenåldern och utgörs av ett stenblock med skålgropar med mynt i.

Offentlig service

Skola och förskola

Norr om planområdet ligger Kämpetorpskolan. Skolan har cirka 300 elever i årskurserna F-5. Planer finns på att bygga ut skolan för att möta det ökade behovet av skolplatser som genereras av en utbyggnad i området. I Solberga finns ytterligare tre grundskolor; Solbergaskolan samt de två privata grundskolorna Stockholm International Academy och MBC skolan Älvsjö. I Solberga finns vidare 9 stycken förskolor varav en är belägen inom kv. Kabelverket.

Sjukvård

Öster samt sydost om planområdet ligger Solberga vård och omsorgsboende respektive Älvsjö sjukhem och servicehus.

Kommersiell service

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med livsmedelsaffär, butiker, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig målpunkt inom området är Älvsjömässan på andra sidan spårområdet. Inom utvecklingen för området kring pendeltågstationen planeras för lokaler i bottenvåningen som förstärker serviceutbudet. Närmaste livsmedelsbutik ligger på Sjättenovembervägen. Även platsen vid Juvelerartorget har restaurang-, kontors- och butikslokaler i bottenvåningarna.

Gator och trafik

Gatunät

Älvsjövägen som passerar utanför området fungerar som huvudgata inom stadsdelen och tillhör stadens huvudvägnät. Vägen har en viktig regional funktion då den sammanbinder Magelungsvägen och Huddingevägen med E4/E20. Söder om planområdet ligger Götalandsvägen som sträcker sig ner till stationen.

Biltrafik

Kvarteret Kabelverket saknar idag förbindelser med övriga delar av Älvsjö eftersom området har varit ett kontors- och verksamhetsområde. Området angs via Älvsjövägen och Götalandsvägen. Älvsjövägen har ett trafikflöde på 20 000 - 23 000 fordon/dygn, varav 10 % tung trafik. Götalandsvägen har ett trafikflöde på ca 5000 fordon/dygn, varav 10 % tung trafik. De höga fordonsflödena på framförallt Älvsjövägen bidrar till att framkomlighetsproblem tidvis uppstår under rusningstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Längs den södra sidan av Älvsjövägen löper det regionala cykelstråket Magelungsstråket. Utmed Götalandsvägen finns idag även ett lokalt cykelstråk som ansluter till Magelungsstråket i söder och mot Älvsjö station i nordöst. Inom

kvarteret Kabelverket finns idag inga cykelbanor och de verksamheter som finns där idag begränsar möjligheten till förflyttningar för gångtrafikanter. Dagens verksamheter skapar också en barriär mot Solbergaskogen. Idag nås Solbergaskogen enklast från en gångväg strax nordost om Kavlis fabrik och i väst från bostadsområdet intill Kämpetorpsskolan.

Vid Kämpetorpsskolan går en tunnel under Älvsjövägen för säkra passager till och från skolan. I övrigt utgör Älvsjövägen en barriär för rörelser i öst-västlig riktning då den är hårt trafikerad samt att det går staket längs gatan. Viktiga målpunkter, förutom skolan och fotbollsplanen, är Älvsjö station och Solbergaskogen.

Kollektivtrafik

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station där flera lokala och regionala busslinjer samt tågtrafik finns. Vid Älvsjö station knyts samtliga pendeltågslinjer samman vilket gör stationen till en viktig knutpunkt för pendeltågstrafiken. Restiden från Älvsjö station till centralstationen är ca 10 minuter. Under högttrafik varierar turtätheten för pendeltågen mellan 3 till 8 minuter. Vid Älvsjö station avgår även bussar mot bland annat Gullmarsplan, Liljeholmen, Farsta C och Skärholmen. Busshållplatser finns även vid infarten från Götalandsvägen och vid gång- och cykeltunneln i närheten av Kämpetorpsskolan.

Tillgänglighet

Området är relativt platt i de delar som är tänkta att exploateras, vilket gör att tillgängligheten avseende lutning klaras enligt Stockholms stads riktlinjer.

Störningar och risker

Förorenad mark

Erikssons fabriker för kabeltillverkning har dominerat fastigheten Kabelverket 2 som ingår i planområdet. Genom åren har flera markundersökningar med avseende på föroreningar gjorts. De har sammanställts av WSP (2012b). Undersökningarna visar på s.k. hot-spots med föroreningar av både organiska och oorganiska ämnen såsom oljekolväten, bly, PAH och klorerade lösningsmedel. Värdena överskrider på vissa ställen riktvärden för känslig markanvändning (dvs. för bostadsområden). Under sommaren 2013 har en detaljerad mark- och grundvattenundersökning utförts. Resultaten från den samstämmer i stort med de tidigare utförda översiktliga undersökningar som gjorts inom området.

Lukt

Vid produktion av livsmedel uppstår ofta lukt i processer där livsmedelsråvaror bearbetas, vilket sker i Kavlifabriken. En undersökning av eventuella lukter från smältosttillverkningen har därför gjorts avseende kräftosttillverkning, då kräfter och dill bedöms vara de ingredienser som luktar mest (Palab AB, 2011-11-30). Enligt undersökningen är dofterna från Kavlis produktion inte av den storleksordningen som under normal drift skulle ha störande effekt på områdets planering eller behöva en reglering för att reducera utsläppets lukt.

Luft

Enligt uppgift från miljöförvaltningen överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luft inom eller i anslutning till programområdet i dagsläget.

Buller

Enligt framtagen bullerutredning (Structor, 2013-06-27, rev 2013-08-15), så exponeras området för trafikbuller från Älvsjövägen. Dessutom tillkommer buller från trafik inom området och andra befintliga gator. Även buller från järnvägstrafik på Södra Stambanan bidrar i viss mån. Området exponeras även för industribuller från Kavlis verksamhet. Aggregat och öppningar för ventilation alstrar buller dygnet runt.

Farligt gods

E4/E20 är belägen ca 900 meter norr om planområdet och utgör primär transportled för farligt gods där stora mängder farligt gods transporteras varje dag. Huddingevägen (väg 226) som ligger ca 800 meter söder om planområdet utgör sekundär transportled för farligt gods. Farligt godstransporter sker även på stambanan vilken är belägen ca 400 meter söder om planområdet.

Brand

Kavlifabriken är belägen intill planområdet. Enligt en riskutredning som Brandkonsulten tagit fram, daterad 2013-08-27, hanteras brandfarlig vara i små mängder samt det finns en reservkraft som drivs med eldningsolja. Ca 900 meter från aktuellt planområde finns en gasanläggning. Inom området hanteras stora mängder gas, bl. a brandfarlig gas och det finns en större tankstation med naturgas.

Planförslag

Vision för området

Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny årsring i stadsväven kring Älvsjö centrum. Planförslaget ingår i ett större programområde och är den första etappen av sammanlagt tre etapper med totalt ca 1500 bostäder. Området ersätter ett tidigare industriområde och integreras i befintlig struktur i Älvsjö. Samtidigt bevaras delar av de befintliga byggnaderna, som vittnar om platsens historia som kontors- och fabriksområde under en lång tid. Genom att området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator och gång- och cykelvägar, skapas nya möjligheter att nå målpunkter som Solbergaskogen, Kämpetorpsskolan och fotbollsplanen.

Målsättningen är att skapa en attraktiv stadsdel med en god arkitektur och en levande boendemiljö. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser som bidrar till att ge området stads-kvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreationsmöjligheter.



Vy över entrén till området från Älvsjövägen och över kvarter 6. Bild: Rosenbergs arkitekter

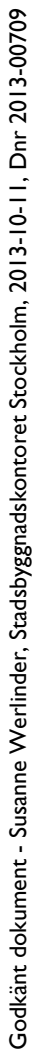
Planområdet

Övergripande

Förslaget till ny struktur och bebyggelse inom planområdet utgår från en kvartersstruktur kring en ny huvudgata som sträcker sig genom området. Kvartersindelningen har gjorts utifrån stadsdelens övergripande gatu- och parkstruktur, samt de identifierade stråken i området. Detta har resulterat i två kvartersområden i denna första etapp, med två kvarter nordost om de befintliga Dragospelshusen respektive fyra kvarter med lamellbebyggelse mot Solbergaskogen. Planförslaget möjliggör för uppförande av blandstadsbebyggelse med ca 580 lägenheter. Mot huvudgatan möjliggörs centrumverksamhet i de två nedersta våningsplanen. Två förskolor om vardera 4 avdelningar kan uppföras. Huvudgatans sektion medger en utbyggnad av spårväg, alternativt kan den trafikeras med buss, båda avsedda att trafikera området i blandtrafik. En ny allmän park anläggs mot Solbergaskogen och från denna kopplas området ihop med intilliggande stadsdel i sydost genom ett nytt grönstråk.

Ny bebyggelse

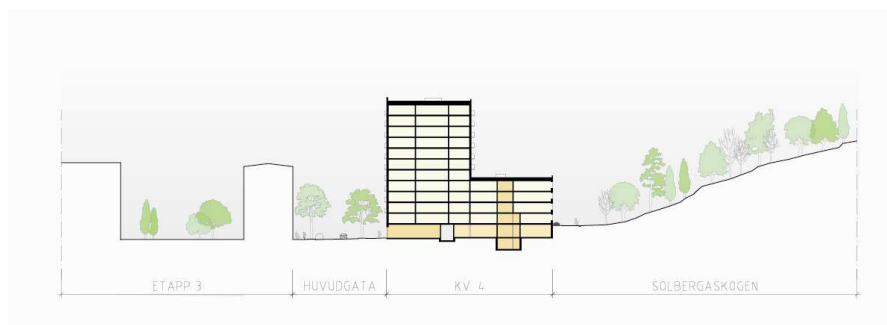
Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden och matsals- och laboratoriebyggnaden rivs. Den varierade omgivningen, som både ger frihet och begränsningar för skalan och gestaltningen, och landskapets formation med höjderna i Solbergaskogen, har legat till grund för utformningen av bebyggelsen. Olika våningsantal skapar en variation i gaturummet, ger ökad orienterbarhet samt ger möjlighet till en varierad arkitektur. Längst i söder, vid "porten" till nya Kabelverksområdet, föreslås två i huvudsak kringbyggda kvarter i 4-8 våningar. Kvarteren skapar ny bebyggelse mot Götalandsvägen och den nya huvudgatan och har på motstående sida Kavlis anläggning inhägnade fabriksområde. I den norra delen av planområdet möter bebyggelsen Solbergaskogen. Genom att placera de nya byggnaderna i en solfjäderformad lamellstruktur, med gavelsidan mot den nya huvudgatan, möjliggörs viktiga siktlinjer och gröna samband mellan Solbergaskogen och övriga området.



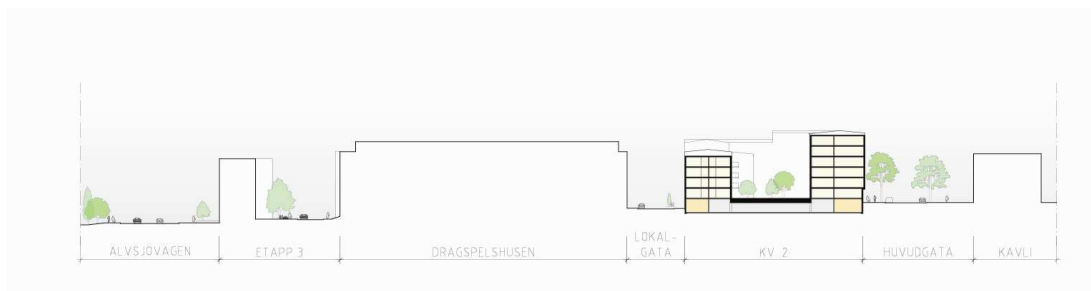
Det dominerande landskapselementet som berget mot Solbergaskogen utgör med sin höjd och trädvegetation motiverar att bebyggelsen i denna del kan accentueras. De högsta delarna föreslås vara 12-16 våningar höga. Högdelen är placerade mot huvudgatan då detta ger stadskvaliteter i området och kring huvudgatan, samtidigt som en lägre bebyggelse mot Solbergaskogen ger en större intimitet mot park- och skogsområdet och möjliggör goda solljusförhållanden.



Längdsektion över området, se sektion 1-1 i strukturplan på sid. 18. Bild: Rosenbergs arkitekter



Längdsektion över området, se sektion 2-2 i strukturplan på sid. 18. Bild: Rosenbergs arkitekter



Längdsektion över området, se sektion 3-3 i strukturplan på sid. 18. Bild: Rosenbergs arkitekter



Exempel på föreslagen bebyggelse.
För ytterligare beskrivning och illustrationer hänvisas till gestaltningsbilagan.
Uppifrån från vänster:
Kv.1 – JM – Rosenbergs arkitekter
Kv.2 – Familjebostäder – Rosenbergs arkitekter
Kv.3 – JM – Arkitekturkompaniet
Kv.4 – JM – Arkitekturkompaniet
Kv.5 – JM – Rosenbergs arkitekter
Kv.6 – JM – KUB arkitekter

Gårdarna mellan lamellhusen mot Solbergaskogen höjs upp för att rymma garage under dessa. Detta gör att en länkbyggnad i en våning kan skapas i kvarter 4 och 5. Utformningen med kopplade byggnader förutsätter att bottenvåningarna levandegörs och tillskapar trygghets- och gestaltningsvärden. Längst i väster möter en mindre upphöjd gård huvudgatan, med nedgrävt garage, för att undvika höga betongsocklar mot grönstråket och tillkommande förskola väster om kvarteret. De södra kvarteren, kvarter 1 och 2, i planområdet utgör en av entréerna till området och skapar också ny bebyggelse mot Götalandsvägen. Därför är det särskilt viktigt att skapa levande bottenvåningar mot Götalandsvägen och den nya huvudgatan.

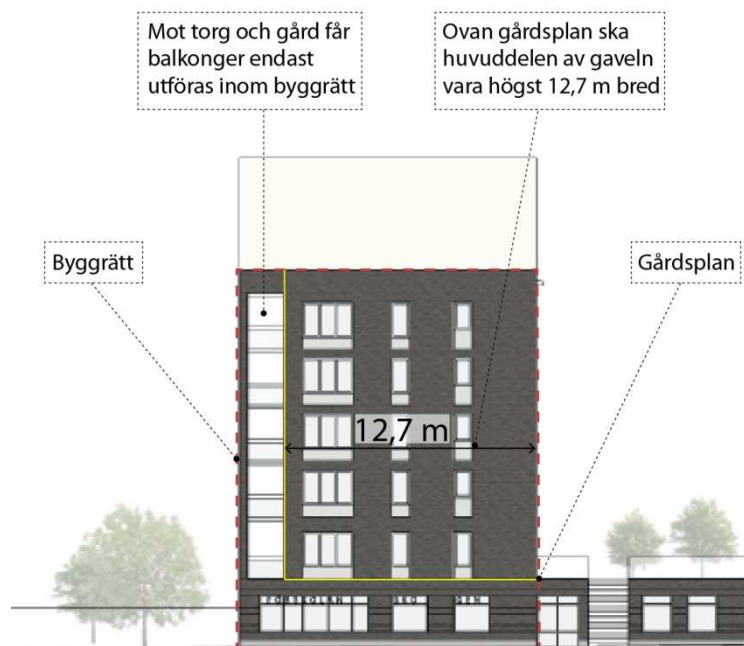
Gestaltningsprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltningsprinciper samt de gestaltningsprinciper som fastställs genom planbestämmelser och plangränser. En mer detaljerad beskrivning av föreslagen gestaltning och utformning av de olika byggnaderna samt av den offentliga miljön, redovisas i en separat gestaltungsplan. Syftet med gestaltungsplanen är dels att underlätta samordning av olika gestaltungsfrågor, dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande.

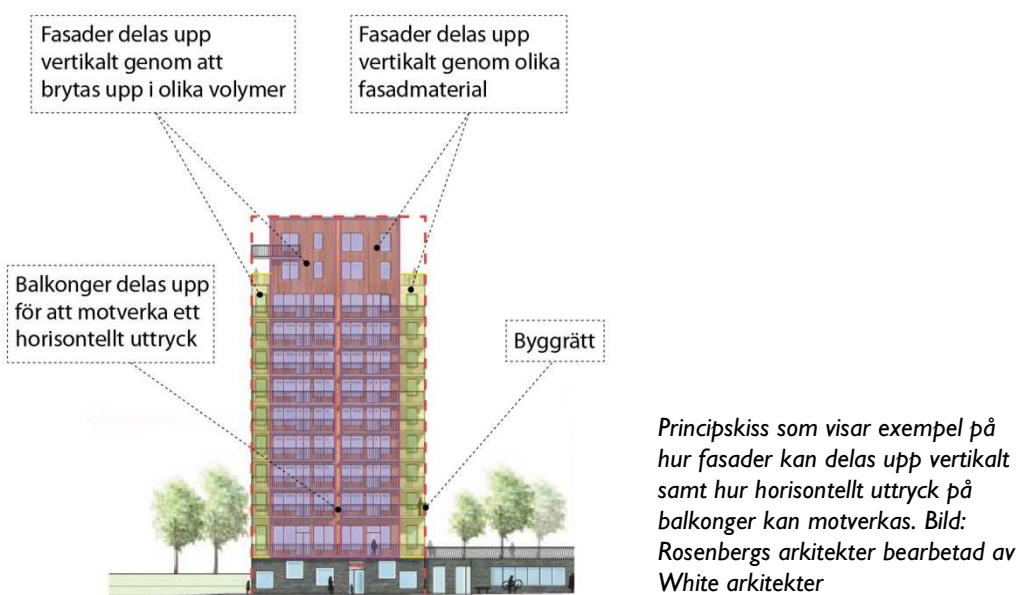
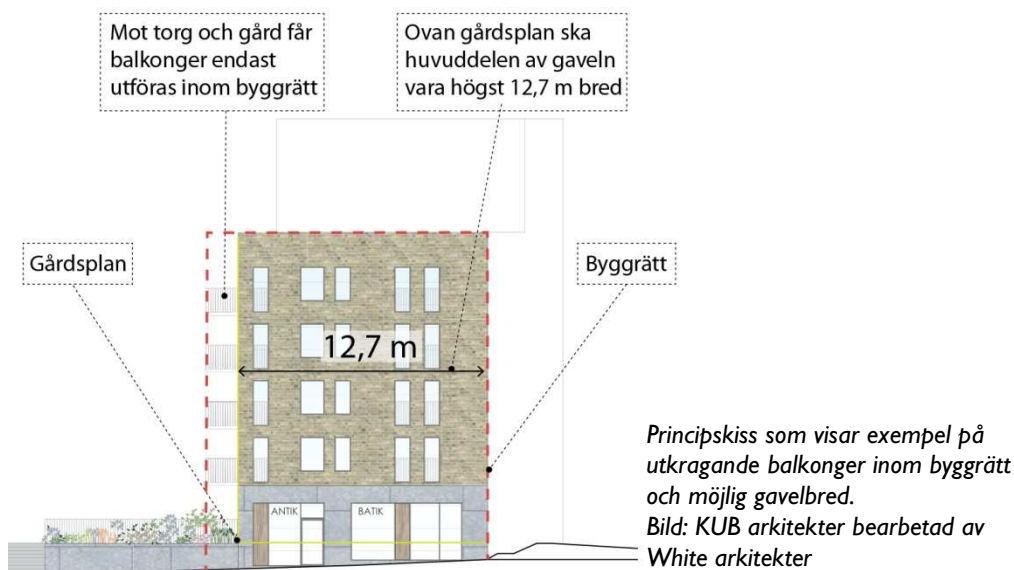
Avsikten inom samtliga detaljplaneetapper inom programområdet är att låta gestaltningen av såväl ny bebyggelse som av gatu- och parkrum få en bas i det nuvarande områdets karaktär exempelvis gällande materialval, förhållanden mellan volymer och takformer. Målsättningen är att bebyggelsen inom området ska ha en sammanhållen karaktär samtidigt som varje byggnad har en egen identitet.

Fasader

Bebyggelsen ska i huvudsak utföras med fasader av tegel i gult eller grått. Material från befintliga byggnader som rivs kan med fördel återanvändas i fasaderna. Fasader ska vara arkitektoniskt varierade och delas upp vertikalt, t.ex. genom att brytas upp i olika volymer och/eller utföras i olika fasadmaterial för att ges ett slankt uttryck. Långa, monotona och slutna fasader undviks, då de har en negativ effekt på stadsbilden. Gavlar och fasader mot huvudgatan ska ges ett slankt uttryck, se principskisser nedan. Detta regleras i planbestämmelserna genom att huvuddelen av gaveln ska vara högst 12,7 meter bred ovan gårdsplan.



Principskiss som visar exempel på indragna balkonger inom byggrätt och möjlig gavelbred.
Bild: Arkitekturkompaniet bearbetad av White arkitekter



Balkonger och burspråk

Utformningen av balkongerna ska göras i relation till proportionerna på byggnaderna för att inte göra upplevelsen av byggnaderna bredare än byggnadens huvudvolym. Stora sammanhängande utanpåliggande balkongsystem längs fasader ska undvikas alternativt utformas på ett sätt som motverkar ett horisontellt uttryck, se principskiss ovan.

Balkongutformningen varierar mot olika gator samt gårdar. Mot park, gårdar samt lokal- och kvartersgator tillåts balkonger kraga ut 1,8 meter från husliv. Mot huvudgatan får balkonger och burspråk kraga ut maximalt 0,6 meter från husliv. Balkonger får inte utföras i entréväning/bottenväning. Över trottoar inom allmän platsmark ska minsta fria höjd under balkong och burspråk vara 3,0 meter. Över övrig mark ska minsta fria höjd under balkong vara 2,2 meter. Burspråk får utgöra maximalt 20 % av fasadens totala längd.

Eventuell inglasning av balkonger ska utföras öppningsbara och med diskreta profiler.

Bottenvåningar och entréer

För att bidra till ett levande och tryggt gaturum ska nya byggnaders bottenvåningar utformas med bostadsentréer mot gatorna. Mot huvudgatan ska bottenvåningarna i möjligaste mån innehålla lokaler med entréer och fönsterpartier mot gata samt bostadsentréer, vilket även regleras i planbestämmelserna. Levande bottenvåningar är särskilt viktigt mot Götalandsvägen, som accentuerar både gångförbindelsen in till de befintliga Dragspelshusen och den nya huvudgatan.

På platser där lokaler är mindre lämpliga kan bostäder placeras i bottenvåningen. För att förhindra insyn bör golvnivån då vara högre än gatunivån. Det är därför viktigt att bottenvåningarna utformas med en förhöjd våningshöjd inom vilken såväl en lokal som en bostadsvåning med en högre golvnivå är möjlig. Enligt planbestämmelserna ska byggnader mot huvudgata utformas med förhöjd bottenvåning på minst 3,5 meters våningshöjd, enstaka hörn kan utformas lägre för att klara tillgänglighet mellan gata och innergård. Socklarna ska utformas omsorgsfullt och med hög kvalitet i materialen.

Entrépartier ska tydligt markera sig i fasad och ges ett välkomnade och gediget utförande. Cykelförråd ska kunna nås från bostadsentré eller separat entré för att underlätta tillgängligheten.

Tak

Taklandskapen ska utformas medvetet och efter förutsättningarna på platsen. Då möjligheterna att omhänderta dagvatten inom kvartersmark är begränsade förordas möjligheten att fördröja dagvatten på taken.

Planförslaget möjliggör att byggnaderna kan utformas med gemensamma takterrasser. Detta ställer krav på att hiss och trapphus tillgängliggörs för taket. Taklutningen ska vara 5-15 grader. Om sedumtak används får lutningen vara flackare. Eventuella räcken/fallskydd som anordnas på takterrasserna ska inte vara visuellt tätt, glasträcken medges.

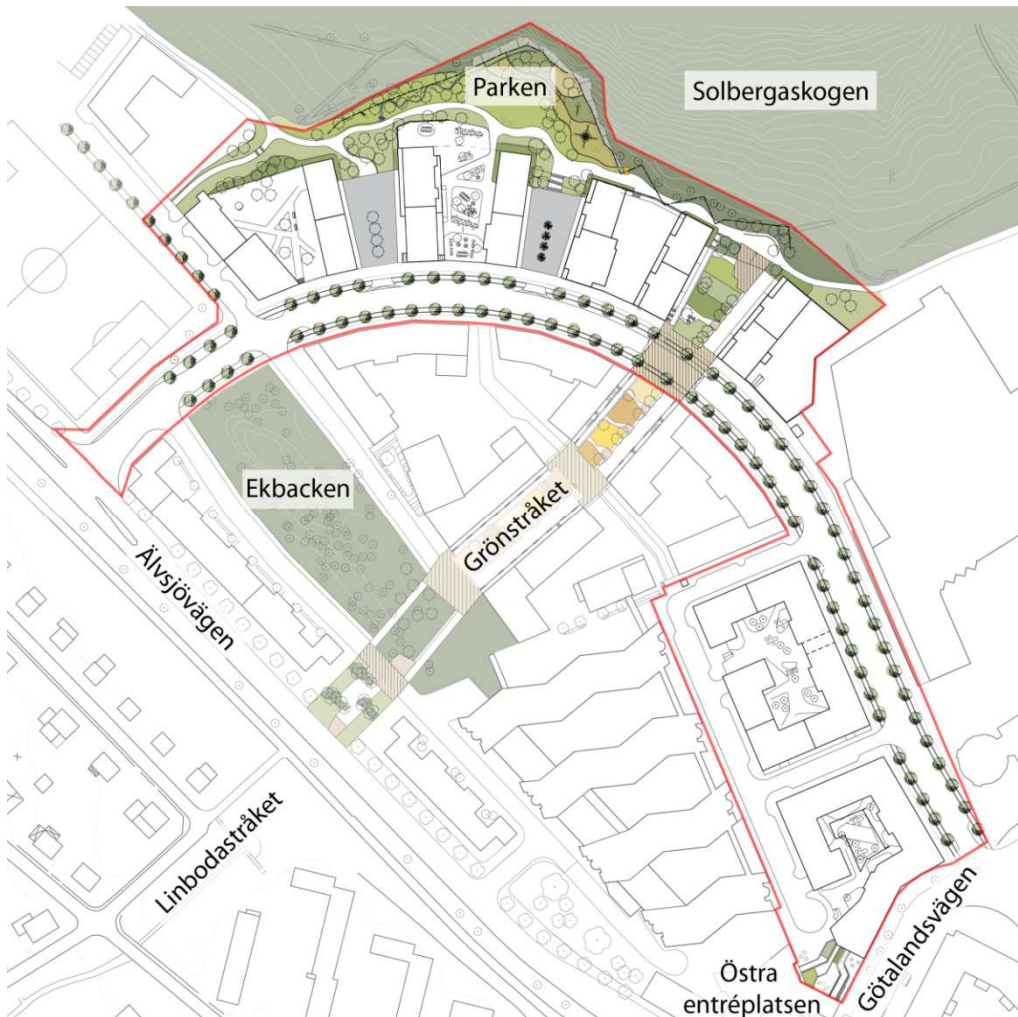
Gårdsmiljöer

Bostadsgårdarna exklusive uteplatser ska planteras till minst hälften av gårdsytan. Som planterad yta medges t.ex. gräs, träd och planteringar. Där bostadsgårdar angränsar till allmän park ska anpassning ske till parkens marknivåer. Bostadsbebyggelsens gårdar ska i huvudsak vara gröna och trädbevuxna samt anordnas med ett för ändamålet lämpligt planteringsdjup. Ett planteringsdjup om ca 1 meter rekommenderas. Alla gårdar är underbyggda med garage vilket ställer krav på gårdarnas bjälklagskonstruktioner. Genom modellering av marken på gårdarna kan höjderna variera. Privata uteplatser integreras i gårdens utformning för att skapa en naturlig övergång mellan privata och gemensamma ytor. Nivåskillnaderna mellan gata och upphöjda bostadsgårdar ska utformas tillgängligt samt möjliggöra en visuell koppling. Gårdarna bör avgränsas med planteringar.

Förskola möjliggörs i kvarter 3 och 5. I kvarter 3 delar bostadsgården och förskolegården utevistelseyta. Det totala ytbehovet för utemiljö i kvarter 3 är 585 kvm samt i kvarter 5 är ytbehovet 500 kvm.

Park och rekreation

Ett program för stadens mark har tagits fram för programområdet Kabelverket (Landskapslaget och Atkins, 2013-09-05). Området föreslås utformas med en sammanhängande struktur av publika parker, stråk och platser. En central grön axel knyter samman bebyggelsekvarteren med Solbergaskogen, Ekbacken, Älvsjövägen och Linbodastråket. Längs Solbergaskogens bryn anordnas ett parkstråk som tillgängliggör skogen och kopplar samman Kämpetorpskolan, idrottsytan, Kavlifabriken och Prästgårdsparken i öster. Den befintliga ekbacken vid Älvsjövägen återställs som naturmark och blir en unik resurs för både rekreation och ekologiska värden.



Grönstrukturplan över planområdet. Bild: Landskapslaget

Parken mot Solbergaskogen

Kopplingarna mot Solbergaskogen utvecklas och förbättras bland annat genom att ett nytt parkområde föreslås i anslutning till skogen som också fungerar som entré till Solbergaskogen. Ett stort öppet rum omges av mindre vistelseytor med lekmöjligheter i fokus. Solbergaskogens landskap och bergsklippan i norr och öster är betydelsefulla karaktärsgivare som ramar in parkrummet. Befintlig natur i Solbergaskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt och parkens möte med skogsmarken anpassas i både avgränsning och nivå efter naturmarken. Parken utformas med tydliga entréer vid anslutande gator och grönstråk. Gränser mot omgivande bostadsgårdar markeras för att parkmiljön ska upplevas publik och tillgänglig.



Vy över parken mot Solbergaskogen. Bild: Rosenbergs arkitekter

Grönstråket

Genom att anlägga ett grönstråk från Linbodastråket söder om Älvsjövägen till Solbergaskogen skapas en ny koppling för både rekreation och spridningsvägar. Grönstråket utformas som ett publikt stråk med rekreativa ytor för vistelse och lek. Längs östra sidan följer ett stråk för fotgängare och cyklister som i delar utformas som gångfartsgata. Mötet med Solbergaskogen markeras i en entréplats vilken ges en tydligt publik karaktär där parkens entré är synlig mot huvudgatan.

Östra entréplatsen

I mötet mellan kvartersgatan vid Dragspelshuset och Götalandsvägen föreslås en av stadsdelens entréplatser. Denna är en betydelsefull entré för främst gående och knyter ihop ett av stadsdelens inre stråk med Götalandsvägen och Älvsjövägen, som i sin tur kopplar samman stadsdelen med Älvsjö centrum. Vid utformningen bör platsens entréfunktion markeras och det soliga läget i anslutning till en möjlig verksamhet tas tillvara. Utformningen bör knyta an till karaktären för grönstråket och stadsdelens gatumiljöer för att skapa gestaltningsmässig kontinuitet. Mellan kvartersgatan och Götalandsvägen finns en nivåskillnad på ca 1,5 m, som föreslås utformas med ett inbjudande trapp/terrassmotiv. Här kommer en ramp att krävas för att klara stadens tillgänglighetskrav.

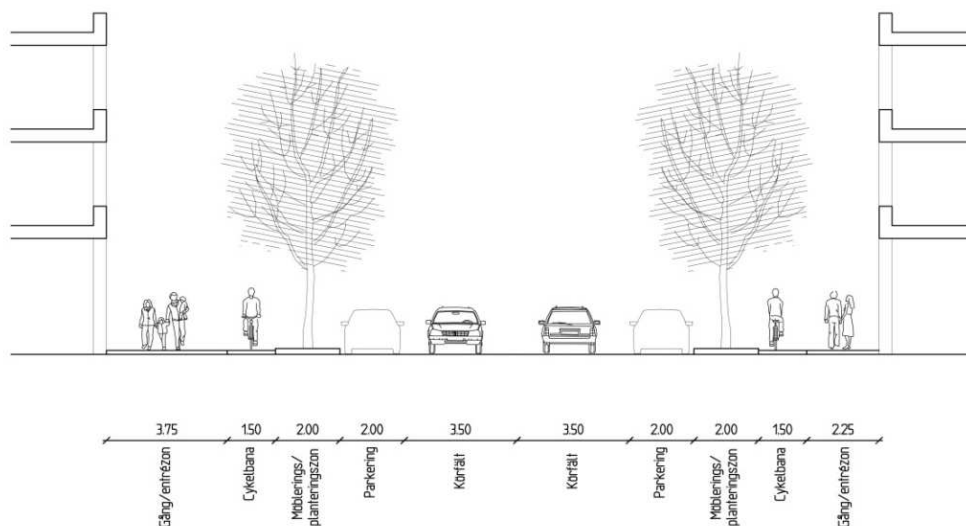
Gator och trafik

Gatunät

Det befintliga och föreslagna gatunätet har studerats (PM Trafikutredning, Atkins, 2013-08-12) (Program för stadens mark, Landskapslaget & Atkins, 2013-08-23). Områdets nya trafikstruktur utgår från en ny gata som knyter samman Götalandsvägen i öst med Älvsjövägen i väst. Gatan går i en båge genom området och får funktionen av en huvudgata och får fungera som stadsdelens ryggrad. Här finns utrymme för en eventuell framtida spårväg. Till denna gata ansluts mindre lokalgator och kvartersgator. För bostadskvarteren mot parken vid Solbergaskogen har gatorna en värdefull funktion som publik entré till parken. Dessa gator utformas snarare som körbara platser än gator. All bebyggelse i området trafikmatas via garage och kompletterande gatuparkering. En ny gata möjliggörs även från huvudgatan till Kämpetorpsskolan.

Utformning av gator

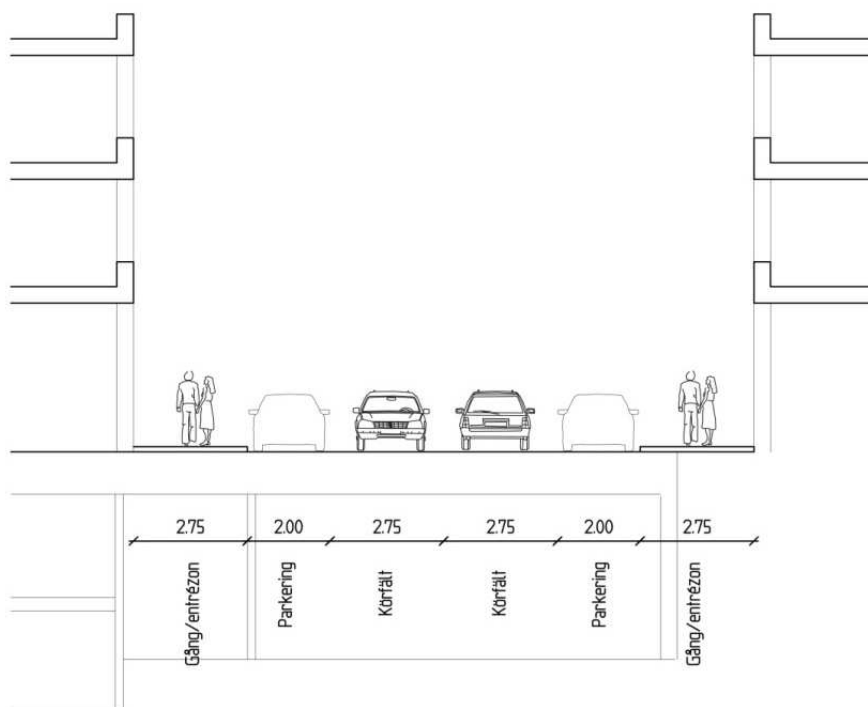
Huvudgatan utformas som en allégata med en asymmetrisk indelning där trottoarerna får olika bredd på ömse sidor samt inrymmer även enkelriktade cykelbanor, trädzon med plats för möblering, parkering och körfält. Gatans bredd och utformning medger även busstrafik samt en eventuell framtida spårväg för att förbättra kollektivtrafiken ytterligare mellan Älvsjö, Fruängen och Flemingsberg. Om spårväg blir aktuell möjliggörs spår i blandtrafik med bil och buss. Huvudgatan får ett 24 meter brett gaturum. Hållplatsläge planeras längs med huvudgatan i höjd med kvarter 2. Övriga planerade gator inom planområdet utformas för biltrafik och dimensioneras för 30 km/h där cyklister och bilister delar samma yta.



Sektion för huvudgata (GATA1) med 24 m bredd, se sektion a-a i strukturplan på sid. 18.

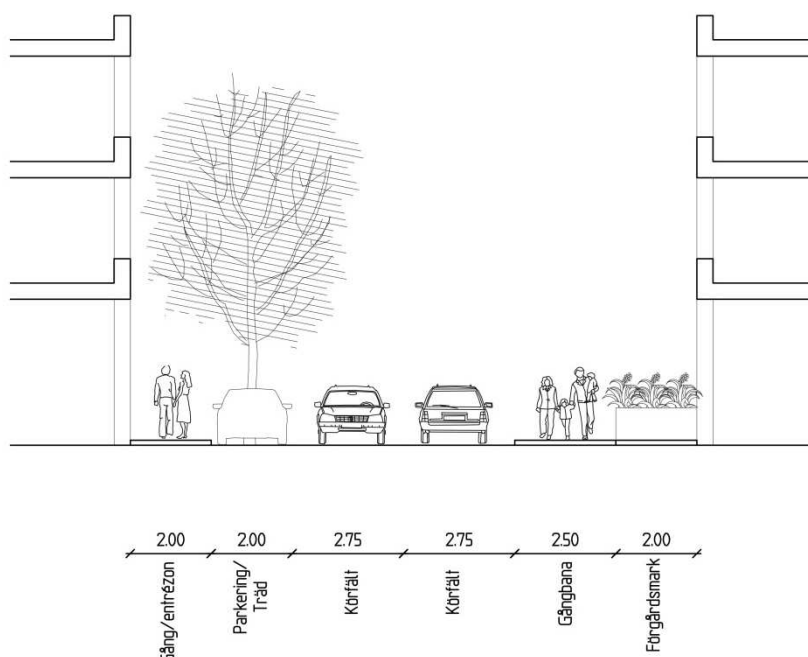
Bild: Atkins

Kvartersgatan öster om Dragspelshuset får en gatubredd på 15 meter och utformas med en symmetrisk sektion med trottoarer och parkering på ömse sidor samt körfält.

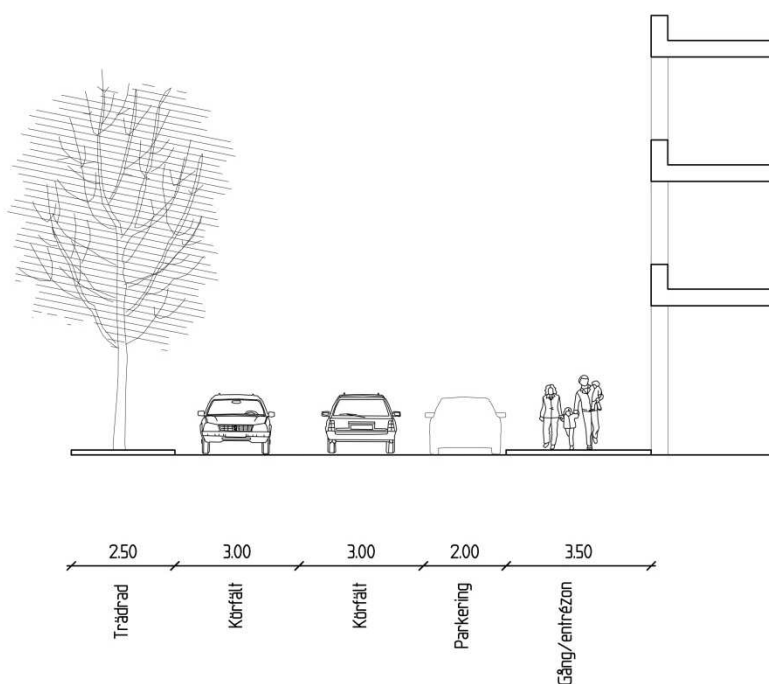


Sektion för kvartersgatan öster om Dragspelshuset med 15 m bredd, se sektion b-b i strukturplan på sid. 18. Bild: Atkins

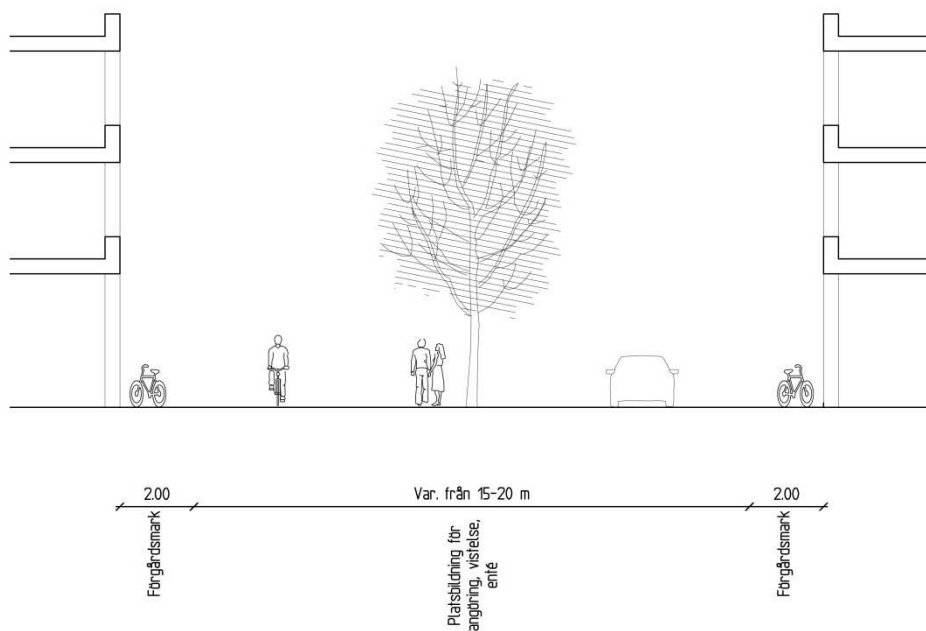
Övriga gator får en gatubredd på 14 meter. Gatorna inrymmer en träd- och parkeringszon, körfält samt trottoarer på båda sidor med olika bredd alternativt smalare trottoarer och då med förgårdsmark på ena sidan av gatan. Gatorna föreslås få grupper av träd för att tillskapa grönska i gaturummen, dock medger inte sektionen trädplantering längs hela gatorna om parkering ska tillåtas.



Sektion för kvartersgata med förgårdsmark med 14 m bredd, se sektion c-c i strukturplan på sid. 18. Bild: Atkins



Sektion för lokalgata som sträcker sig upp mot Kämpetorpsskolan med 14 m bredd, se sektion d-d i strukturplan på sid. 18. Bild: Atkins



Sektion för entrégata, se sektion e-e i strukturplan på sid. 18. Bild: Atkins

Biltrafik

Trafik inom planområdet kommer främst utgöras av lokaltrafik. En trafikutredning har tagits fram av Atkins, daterad 2013-08-12. Framtagna trafikprognoser visar att trafikmängden för den första etappen beräknas generera cirka 1500 – 1800 fordonsrörelser per dygn. Detta är cirka 35 - 40 % av den totala framtida mängden fordonsrörelser för hela programområdet, vilket innebär när exploateringsområdet beräknas fullt utbyggt alstras cirka 4 400 fordonsrörelser. Den största delen genereras av de nya bostäderna men även tillkommande förskolor och verksamheter bidrar till ett ökat fordonsflöde.

Gång- och cykeltrafik

Utmed områdets samtliga gator anläggs gångbanor. Enkelriktade cykelbanor anläggs utmed den nya huvudgatan. Cykelbanorna ansluts mot befintliga cykelbanor på Götalandsvägen i öst och Älvsjövägen i väst. Ny gång- och cykelkoppling till Kämpetorpsskolan, bollplanen och idrottshallen föreslås från huvudgatan. Ett nytt gång- och cykelstråk skapas längs områdets norra kant mot Solbergaskogen som binder samman kvarteren i öst med Kämpetorpsskolan och kvarteren i väst. Utanför själva planområdet i övriga delen av programområdet föreslås kopplingarna stärkas över Älvsjövägen och tillgängligheten till Solbergaskogen ökas genom separerade gång- och cykelbanor. Det regionala cykelstråket, Magelungsstråket föreslås även bindas samman med de lokala cykelbanorna genom ett övergångsställe vid bollplanen.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör en eventuell framtida spårväg längs med områdets huvudgata som avser förbättra kollektivtrafiken ytterligare mellan Älvsjö och Flemingsberg. Om så sker kommer även ett hållplatsläge rymmas inom området. I avvaktan på en möjlig spårväg genom området kommer huvudgatan troligtvis trafikeras med buss. Ny busshållplats inom området anläggs intill grönsstråkets korsning med huvudgatan. Vilken busslinje som kommer trafikera området är idag oklart.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet även för personer med funktionshinder och för barnvagnar. Enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet vid planering, projektering och anläggande ska angöring ske inom 10 meter från entré. Lutningar till och från angöringsplats till entré får inte överstiga 5 %. Den offentliga miljön såsom gator och park tillgänglighetsanpassas enligt stadens riktlinjer. Inget behov finns av ramper i området förutom vid den östra entréplatsen där en viss höjdskillnad finns mellan kvartersgatan och Götalandsvägen. I övrigt förekommer ramper endast vid garagenedfarterna.

Den föreslagna kvartersgatan norr om kvarter 2 kommer att ha en längslutning som uppgår till 3 % för att komma ner till befintlig nivå vid kvartersgatan väster om kvarter 2. Alternativ väg finns. Gångytor är minst 2 meter breda och åtskilda från cykelbana och körbana. Även cykelbanor är åtskilda från körbana och är minst 1,5 meter breda.

Boendeparkering avses ske i garage som nås via trapphus och hiss till garageplanet samt att det finns möjlighet att anordna handikapplats inom 10 meter från entré i garage. Även innergårdar är tillgängliga via hiss. Exakta utrymningsåtgärder för garage vid brand har ännu inte klarlagts, men bedöms kunna lösas.

Sopsugsnedkast kommer att finnas utomhus i anslutning till kvarteren och nås inom 5-45 meter från entré på bostadshusen. Miljöstation för FTI-fraktioner finns placerad vid Kavli mellan kvarter 2 och 3. Ytterligare miljöstationer bedöms anordnas inom kommande detaljplaneetapper, vilket resulterar i ett närmare avstånd för vissa av kvarteren. Grovopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteren, i övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler för hantering av grovsopor.

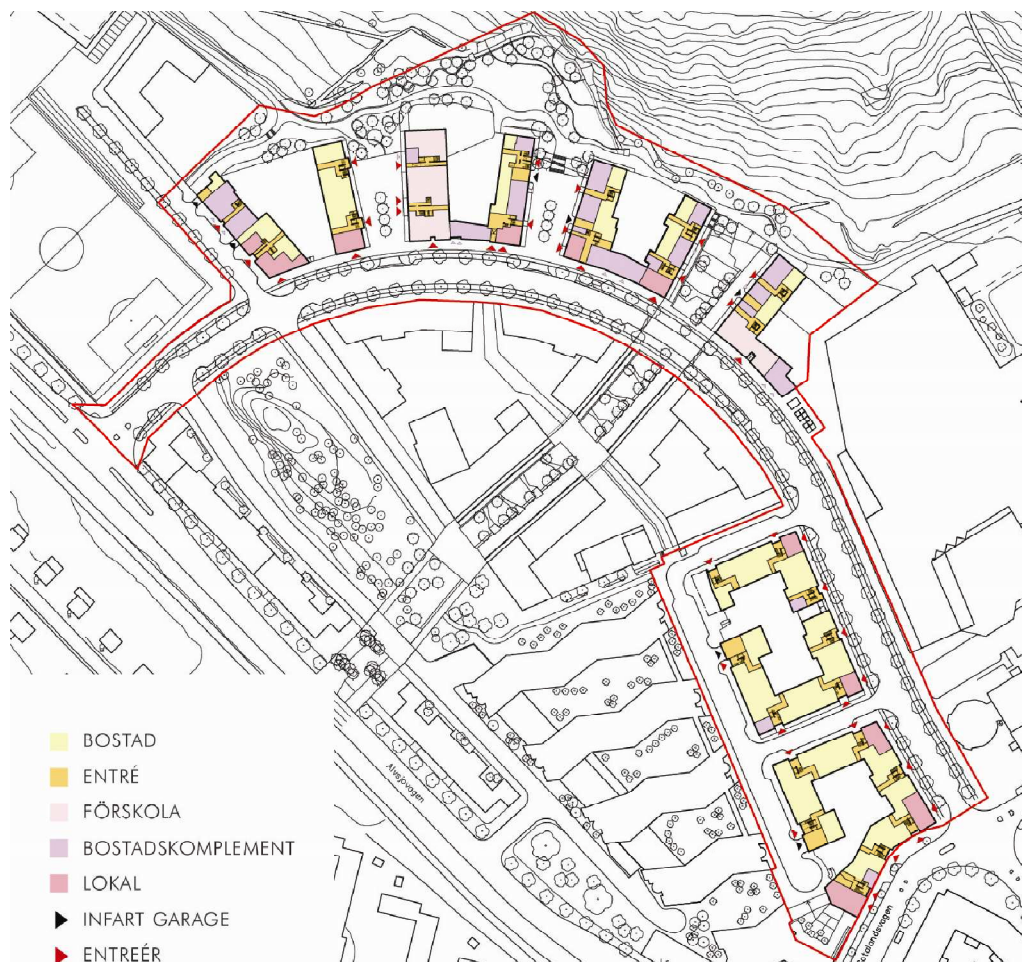
Parkering

Garage placeras under respektive kvarter. Garaget under kvarter fem utvidgas under den allmänna parken för att klara det aktuella parkeringstalet. Boendeparkering ska ske i garage med undantag för kvarter 1 där även boendeparkering tillåts på kvartersgata. Även parkering för besökare samt särskilda platser för bilpoolsbilar kan ske som gatuparkering. Parkeringstalet för boendeparkering är 0,6 plats/lägenhet (inklusive bilplatser för besökande) med kompletterande besöksparkering 0,1 plats/lägenhet för hela området. Att parkeringstalet är lägre än stadens norm motiveras av att parkeringstalet för cykel är 2,5 plats/lägenhet (inklusive cykelparkering för besökare).

Korttidsuppställning anordnas på gatan. Inga specifika parkeringsplatser reserveras för verksamhetslokalerna längs med huvudgatan, dessa hänvisas till korttidsparkering. Cykelparkering för boende ska anordnas inom kvartersmark i cykelrum eller liknande samt på allmänna platser för besökare.

Offentlig service

Planförslaget möjliggör även offentlig verksamhet i form av två nya förskolor. Förskolorna som planeras i området placeras i bottenplan samt våning två i kvarter 3 och 5 och avses inhysa fyra avdelningar vardera. Lokalarean för för-



skolorna är ca 800 kvm i respektive kvarter.

Bilden visar bl.a. lokalisering av verksamhetslokaler med möjlig service och förskolor samt placering av entréer som berikar gaturummen. Bild: Rosenbergs arkitekter

Kommersiell service

Planförslaget möjliggör lokaler för kommersiell service i bottenplan mot huvudgatan samt mot viktiga gatukorsningar och platser. Lokalarean för de kommersiella verksamheterna är ca 1300 kvm.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Planområdet kan anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningspunkter kommer att upprättas i Älvsjövägen samt i rondellen Älvsjövägen/Götalandsvägen. Planområdet kan anslutas till det befintliga el- och tele/optonätet. En elnätstation kommer att placeras öster om huvudgatan i anslutning till Kavli. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Dagvatten

En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (WSP, 2013-06-27, rev 2013-07-08). Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. I utredningen framgår det att dagvatten föreslås på olika sätt fördröjas och infiltreras genom exempelvis grönytor och växtbäddar, men samtidigt skapa säkra avledningsvägar genom t.ex. svackdiken, rännor och dräneringar.

Kvarter 1 och 2:

Avledningen från kvarter 1 och 2 sker till gatan väster om kvarteren där dagvattnet leds i en ränna i gatan och vidare till en ledning nära huskropparna. Bräddningen av vatten från kvarter 1 och 2 kan kopplas till denna ledning. Dock bör det säkerställas att ledningen har tillräcklig dimension för att klara detta. Det har därför identifierats en plats för fördröjning dit vatten från kvarter 1 kan ledas.

Kvarter 3 och 6:

Överskottsvatten från kvarteren vid Solbergaskogen leds till uppsamlade stråk längs skogskanten. Avledningsstråket kan med fördel utgöras av ett svackdike, som också kan fungera som översvämningssyta. De delar som vetter direkt mot huvudgatan kan ledas till trädplanteringar längs vägen. Detta samordnas med planering av bostadsområdena för bestämning av taklutning mm. Delar av kvarter 3 och 4 kan också ledas direkt till grönstråket för fördröjning.

Grönstråk:

Från Solbergaskogen till Älvsjövägen planeras det ett grönstråk till vilken dagvatten från de närmsta husen och ytorna kan ledas. Stråket får gärna anläggas i etapper med överfall mellan för att skapa extra fördröjningsvolym. Vatten som inte infiltrerar vid Solbergaskogen tillåts brädda in i detta system.

Parken:

I anslutning till Solbergaskogen planeras ett parkområde. Ett avskärande dike längs skogskanten behövs för att skydda bebyggelsen vid kraftiga regn. Dock bör detta dike inte minska dagens möjlighet till grundvattenbildning eller fördröjning. Det kan med fördel skapas förutsättningar för ökad infiltration i skogskanten.

Energiförsörjning

I det hållbarhetsprogram som har tagits fram framgår det att energianvändningen i byggnader ska vara högst 65 kWh/kvm och år (med hänsyn till byggnadstyp, inklusive fastighetsel men exklusive hyresgästel) (JM och Familjebostäder i samarbete med Structor, 2013-06-12). Byggnader och installationer utformas för att bidra till minskad elanvändning. Elanvändningen ska vara högst 15 kWh/kvm (exkl. hushållsel).

Avfallshantering

En utredning av möjlig sopsug har tagits fram för området (WSP, 2013-08-29). Hushållssopor kommer att omhändertas via mobil sopsug med två olika fraktioner (rest- och matavfall). En återvinningsstation, med behållare under mark, kommer att anläggas intill huvudgatan i anslutning till Kavli för hantering av FTI-fraktioner (förpacknings- och tidningsinsamlingen). Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna för sopsug utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning.

Räddningstjänst

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret.

Grundläggning

Ett PM angående mark- och grundläggningsförhållanden har under programskedet tagits fram (Ulf Johanson Geo AB, 2012-06-15). PM:et bygger på tidigare utförda undersökningar. I PM:et föreslås bl.a. grundläggningssätt och markförstärkningsåtgärder. En mer detaljerad geoteknisk utredning kommer upprättas i anslutning till projekteringsstadiet.

Där grundvattnet är högt och stora delar av marken består av lera ska källarkonstruktioner utföras vattentäta. Radonhalten inom området kan variera varför undersökningar ska göras under genomförandet av detaljplanen för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Dagvatten från planområdet fördröjs inom kvartersmark och avledningssvågar skapas längs vägar och skogsbryn innan avledning sker till ett kombinerat system med avloppsledningar i Göta-landsvägen respektive Älvsjövägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Östersjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

I den fördjupade dagvattenutredningen framgår att den sammanlagda hårdgjorda ytan minskar från ca 3 ha till 2 ha för planområdet (WSP, 2013-06-27, rev 2013-07-08). De föreslagna dagvattenlösningarna bidrar till ett minskat utflöde och en mer naturlig vattenbalans i området. Föroreningsutsläppen minskar också generellt och bidrar därmed till en minskad belastning på recipienten då stora massor bortschaktas och ersätts med nya.

Störningar och risker

Trafik

I trafikutredningen framgår det att utifrån prognostiserade trafikmängder kan det konstateras att inga framkomlighetsproblem väntas uppstå (Atkins, 2013-08-12). Dock påverkas området till stor del av Älvsjövägen där framkomlighetsproblem finns under rusningstrafik. För att öka kapaciteten och göra trafikavecklingen mot Älvsjövägen smidigare är tanken att korsningen mellan Älvsjövägen och den nya huvudgatan utformas som en signalreglerad korsning med två körfält i vardera tillfart. Med två körfält i tillfarten från huvudgatan kan gröntiden i signalen utnyttjas mer effektivt och fler fordon avvecklas. Korsningen har kapacitet för att klara den prognosticerade trafiken.

Trafikbuller

Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller är vid nybyggnation av bostäder 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i de allmänna råden kring buller. Dessa avstegsfall benämns ofta som "Stockholmsmodellen". Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

Avstegsfall A innebär att det får göras avsteg från riktvärden och kvalitetsmål utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen, med nivåer betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå. I avstegsfall B gäller, utöver avstegen i fall A, att kravet på ljudnivån sänks utomhus på den mindre bullriga sidan och en gemensam uteplats ska anordnas. Samtliga lägenheter ska dock ha till-

gång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

En bullerutredning har utförts för området (Structor, 2013-06-27, rev 2013-08-15). Beräkningarna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad för bebyggelsen närmast den befintliga Götalandsvägen och den nya huvudgatan överskrider. De maximala ljudnivåerna bedöms klara riktvärdet.

Kvarter 1 och 2:

Lägenheterna görs genomgående så att minst hälften av boningsrummen klarar 55 dB(A) vid fasad. Hörnlägenheter mot Götalandsvägen behöver delvis inglasning av balkong för att klara 55 dB(A) vid minst hälften av boningsrummen. Det rekommenderas att även balkonger i gavellägen mot huvudgatan förses med delvis inglasning då ljudnivån på gavelsidan tangerar 55 dB(A). Inglasningen bör täcka 50 – 75 % av balkongens öppning. Enkelsidiga lägenheter kan förläggas mot tvärgatorna och mot gårdarna.

Kvarter 3 till 6:

Det är främst gavlarna mot huvudgatan som berörs samt västra fasaden på kv. 6. I kv. 6 (västra huset) görs lägenheterna genomgående alternativt förses med inglasning av balkong så att hälften av boningsrummen läggs mot sidan och klarar därmed 55 dB(A). Inglasningen bör täcka 50 – 75 % av balkongens öppning. Gavellägenheterna i kv. 3 – 6 (östra huset) utformas så att hälften av rummen har fönster i fasad med under 55 dB(A).

Förskolor bedöms som bostäder med undantag för riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid. Enligt Länsstyrelsens (rapport 2007:23) ska förskolans gård ha områden där 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrider. Praxis är att minst halva ytan ska klara 55 dB(A). En förskola planeras i kv. 3 och kv. 5. Riktvärdena 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maxnivå inte överskrider på stora delar av förskolegårdarna.

Externt industribuller

För bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap gäller Naturvårdsverkets allmänna råd för externt industribuller. Värdena avser endast utomhusvärden och gäller vid fasad.

Ekvivalent ljudnivå dB(A)			Högsta ljudnivå dB(A)
Dag kl. 07-18	Kväll kl. 18-22, samt lör-, sön, och helgdag kl. 07-18	Natt kl. 22-07	Momentana ljud nattetid kl. 22-07
50	45	40	55

Området exponeras även för industribuller från Kavlis verksamhet. Åtgärder kommer att vidtas på anläggningen för att sänka ljudnivåerna. Åtgärderna omfattar byte av kylmedelskylare, dämpning av vissa utblås och fläktar samt avskärmning av lastområdet. Efter åtgärder kommer Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller att uppfyllas vid de planerade bostäderna.

Farligt gods och brandrisk

En riskutredning har tagits fram för planområdet (Brandkonsulten, 2013-08-27). I utredningen framgår att de närmaste byggnaderna i det planerade områ-

det kommer uppföras ca 600 m från farligt gods led, vilket är längre än länsstyrelsens riktvärde på 150 m.

Ett mindre antal farligt godstransporter kan förekomma på Älvsjövägen eller andra vägar inom området, t ex för transporter till Kavlifabriken, trots att vägarna inte är markerade som farligt godsleder. Transporterna som sker i nära anslutning till området kommer dock att ske sällan och transporterarna kommer sannolikt innehålla mindre kvantiteter av farligt gods. Risken för farligt godsolycka i anslutning till området bedöms därmed som mycket låg och inga åtgärder behöver vidtas för att minska risken.

I riskutredningen framgår det att olika brandfarliga varor hanteras inom Kavli men den största delen av dessa hanteras bara i små mängder som inte medför någon ökad riskbild för intilliggande byggnader och personer som vistas i området (Brandkonsulten, 2013-08-27).

Kavlifabriken har dock reservkraft som drivs med eldningsolja, vilket måste transporteras till fabriken via planområdet. Vid en eventuell trafikolycka och läckage av eldningsolja skulle detta kunna innebära allvarliga konsekvenser. Armorstvägen som leder till angörningsplatserna för Kavlifabriken är en återvändsgränd och bedöms därmed vara glest trafikerad. Dessutom är den tillåtna hastigheten låg på Armorstvägen. Enligt uppgifter från Kavli sker transporter av eldningsolja endast ca en gång vartannat år. Sannolikheten för ett olycks-scenario med omfattande påverkan på planområdet bedöms därför vara låg och likaså konsekvensen.

Ca 900 meter från aktuellt planområde finns en gasanläggning. Då avståndet till det aktuella planområdet uppgår till ca 900 meter bedöms riskkällan inte medföra några riskreducerande åtgärder för planområdet.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation, "E", är planerad i området i anslutning till huvudgatan intill Kavli. Nätstationen avses placeras cirka 25 meter från närmaste byggrätt. Med en sådan placering väntas värdena för elektromagnetiska fält ligga under de värden som Socialstyrelsen förespråkar. Det vill säga att bostäder inte ska uppföras närmare än att medelvärde av exponering för elektromagnetiska fält understiger 0,4 μ T.

Planförslaget möjliggör för spårväg i det aktuella planområdet, med byggrätt för bostäder föreslagna som närmast ca 9 meter respektive ca 11 meter från spårmit. Idag finns inga rikt- eller gränsvärden för elektromagnetiska fält som kommer från spårvägar. Ett referensvärde på 0,2 μ T brukar dock användas vid nyproduktion, mot bakgrund av försiktighetsprincipen i miljöbalken. Det är framför allt växlande magnetfält från växelström som befaras orsaka hälsoeffekter, men det finns också risk för effekter från statiska magnetfält från likström vid mycket höga magnetfältsnivåer. En eventuell spårväg avses drivas med likström, medan övrig tågtrafik på de vanliga järnvägarna drivs med växelström. Därför bedöms inte magnetfälten från spårvägen utgöra någon risk för hälsofarliga effekter för människor som vistas i närheten av spåret.

Urspårning

I den riskutredning som tagits fram framgår det att konsekvenser till följd av en urspårning av den eventuella framtida spårvägen kommer bl.a. att bero på hastighetsbegränsningar, omgivande trafik, spårdragningens omfattning samt avstånd till och utformning av närliggande byggnader (Brandkonsulten, 2013-08-27).

Förprojekteringen som Atkins Sverige AB gjort avseende spårvägen baseras på Trafikförvaltningens riktlinjer SL-2009-11953 SÄK-0347 (minsta fritt utrymme och skyddsutrymme) samt SL-2009-16618 SÄK-0403 (spårteknik). Dessa riktlinjer har även använts för Lidingöbanan, Nockebybanan och Tvärbanan. De föreslagna byggnaderna är belägna ca 9 meter respektive ca 11 meter från spårmittpunkt. Vägnätets utformning som delvis utgörs av en kurva samt att en hållplats kommer att finnas inom det aktuella området, bidrar till att den tillåtna hastigheten kommer att vara låg, vilket talar för låg sannolikhet för urspårning. Hastighetsbegränsningar, placering av spårväxlar, förutsättningarna för räddningstjänstens insats samt förutsättningarna för utrymning med hjälp av räddningstjänsten etc. behöver utredas närmare i den vidare detaljprojekteringen.

Vibrationer och stomljud

En bullerutredning framgår det att risken för kännbara vibrationer från spårvägen bedöms vara liten (Structor, 2013-06-27, rev 2013-08-15). Det finns inte några generellt antagna riktvärden för vibrationer. I områden med lera finns risk att spårtrafik alstrar markvibrationer som sprids ut i omgivningarna. Vibrationernas spridning och nivå beror även på hastigheten hos tågen, tågens tyngd och byggnaders grundläggning. Spårvägen förväntas ha relativt låg hastighet vilket medför att vibrationsnivån blir låg. Spårvägens vagnar är passagerartåg som inte är speciellt tunga vilket medför svaga vibrationer. Byggnaderna i anslutning till den framtida spårvägen är tunga flerbostadshus vilket också minskar risken för vibrationsöverföring.

I Structors utredning framgår det däremot att det finns risk för stomljud från spårvägen om inte dämpande åtgärder görs mellan spår och gata. Detta kommer att utredas i samband med projektering av spårvägen.

Ras/skred

En översiktlig bergutredning är utförd för bergväggen som är belägen i norra delen av planområdet (WSP, 2013-08-05). I utredningen presenteras ett antal åtgärder för att förhindra utfall av bergblock och jorderosion. Rensning av bergytorna bör utföras för att minska risken för fortsatta utfall av sten. Åtgärder bör även omfatta rensning av vegetation på bergytorna och vattenspolning av bergkrön då risk för halkolyckor finns innanför avspärningsstängslet. Jordras och trädstabilitet, kan undvikas med flackare släntlutningar, frilagda berghyllor och åtgärder på exponerade rotsystem. Det rekommenderas att en kompletterande bergbesiktning bör utföras längs hela bergskärningen.

Naturmiljö och rekreation

Större delen av planområdet som föreslås bebyggas utgörs av hårdgjorda ytor som är starkt påverkade av tidigare industriverksamhet. Påverkan som sker till följd av ny bebyggelse medför därför inte någon större påverkan på skyddsvärd vegetation. Planens genomförande bidrar snarare till att området tillförs grönska i form av parkområde, grönstråk, trädplanteringar på gator och platser samt

gröna bostadsgårdar. Vidare skapas öppningar via gårdar och planterade gator mot Solbergaskogen vilket bidrar till gröna siktlinjer och ekologisk spridning i området. Grönstråket planläggs delvis och kommer i den fortsatta utvecklingen av området koppla ihop ekbacken belägen vid Älvsjövägen med Solbergaskogen.

Befintlig natur och träd i Solbergaskogens bryn bevaras i mycket hög utsträckning. Endast begränsade mindre skogsytor påverkas i parkens östra del för att möjliggöra gång- och cykelvägens passage i anslutning till bebyggelsekvarten. Vidare tillåts bebyggelsen mot Solbergaskogen endast i fem till åtta våningsplan och högdelarna placeras istället mot huvudgatan för att undvika att skogens bryn skuggas. Planförslaget bidrar till att förbättra kopplingarna och därmed tillgängligheten till omgivande naturområde både för boende och besökare. Detta gör att trycket på Solbergaskogen ökar i och med att det kommer att bo fler människor i direkt anslutning till den. En åtgärdsplan är under framtagande för Solbergaskogen, detta för att kunna möta den ökade användningen av området. En ökad användning gör att det blir ännu viktigare att stärka och utveckla de rekreativa och ekologiska värdena. Planförslaget bidrar även till att förstärka och utveckla de rekreativa möjligheterna i området dels genom att tillgängligheten till Solbergaskogen ökar men även genom att park och grönstråk tillförs i området.

Landskapsbild/stadsbild

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att ge en synlig förändring av Älvsjö centrum så som vi känner till det idag. Dock har Älvsjö historiskt sett vuxit med årsringar av olika stadsbyggnadskaraktär. Ambitionen med den föreslagna bebyggelsestrukturen och volymerna är att hitta ett angreppssätt som knyter an såväl till det storskaliga industri- och kontorslandskap som hittills präglat planområdet som till den omgivande lägre bebyggelsen. Solbergaskogens karaktärgivande element bedöms kunna ge stöd åt en högre bebyggelse, varför denna placerats nära skogen. Möjligheten att värna brynzonen från skuggning och att ge en stadsmässighet till den relativt breda huvudgatusektionen bedöms vara kvaliteteter som väger upp för valet att placera högdelarna vid gatan istället för vid skogens rand.

Lamellstrukturen mot Solbergaskogen anpassas till övrig arkitektur kring skogen och bidrar till att kopplingar skapas mellan den interna huvudgatan, gårdarna och skogen. Kopplingar och siktlinjer skapas även via tvärgatorna och grönstråkets torg mot skogens silhuett. Linbodastråket tas tillvara genom att förlängas in i området för att sedan övergå i parkområde mot Solbergaskogen. En ny koppling mot Kämpetorpsskolan skapas från huvudgatan och därmed tydliggörs skolans entré jämfört med dagsläget.

Genom att ny bebyggelse anpassas till befintlig struktur och volymer samt att en stor del av befintliga byggnader, med dess funktioner som fabriks- och kontorsbyggnader bevaras, finns möjlighet för kvarteret Kabelverket att skapa sin egen identitet och bli en ny årsring i Älvsjö.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En utbyggnad av programområdet av kv. Kabelverket enligt planprogrammet innebär rivning av delar av grönklassade byggnader samt omdragning av befintliga vägar och stråk. En stor del av befintlig bebyggelse är avsedd att bibehållas. Stockholms stadsmuseum har i olika skeden yttrat sig över planprogram och nu aktuell detaljplan.

För att utreda hur föreliggande detaljplaneförslag påverkar kulturhistoriska värden i programområdet har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram (AIX arkitekter, 2013-08-26). Planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser för i första hand de industrihistoriska värdena i kvarter Kabelverket 2. En positiv konsekvens anses vara att området öppnas upp och att de kulturhistoriska värdena blir tillgängliga för en större allmänhet. Förtätning av området bedöms möjlig med hänsyn till dess kulturhistoriska värden.

I konsekvensanalysen framgår inga negativa konsekvenser av den föreslagna rivningen av matsals- och laboratoriebyggnaden (hus 4). Det framförs dock att fabriksbyggnaden (hus 1) rivs i alltför hög grad och ingen del av produktionsanläggningen, endast kontorsdelen, bevaras. Härmed förloras en alltför stor del av det industrihistoriska värdet. Rivningen bedöms förvanska byggnadens karaktärsdrag och vara ovarsam mot dess värden. I konsekvensanalysen påpekas därför att hela den södra kontorslängan bör bibehållas och återbrukas i området. Ett ytterligare förhållningssätt bör också vara att till någon del bibehålla även produktionsdelen exteriört. Interiört är utrymmet att förändra industrilokalerna efter nya behov stort utan omfattande negativ påverkan på anläggningens värden.

I avvägningen mellan olika intressen, där översiktsplanens strategi om utveckling av tyngdpunkter och tillskapande av bostäder har ställts i förhållande till de industrihistoriska värdena, är stadsbyggnadskontorets ställningstagande att föreslagna rivningar kan motiveras i och med att en stor del av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras inom programområdet som helhet. Avsikten inom samtliga detaljplaneetapper inom programområdet är att låta gestaltningen av såväl ny bebyggelse som av gatu- och parkrum få en bas i det nuvarande områdets karaktär exempelvis gällande materialval, förhållanden mellan volymer och takformer. Det ger det nya området möjlighet att inte enbart ersätta utan även bära med sig områdets tidigare historia, vilket innebär en kulturhistorisk vinst samtidigt som det nya området får betydande mervärde.

Fornlämningar

I den antikvariska utredningen gällande fornlämningar framgår det att omkring planområdet finns ett flertal fornlämningar (Antikvariska konsultbyrå, juni 2013). Fornlämningarna är dock förstörda ovan jord, flyttade eller redan bebyggda. Inom planområdet öster om Dragspelshuset vid det föreslagna torget berörs Brännkyrka 56:1 som utgörs av ett stenblock med skålgropar. När kontorsbebyggelsen uppfördes flyttades objektet från sin ursprungliga plats och kommer att behöva flyttas i samband med genomförandet av detaljplanen. Dock är denna plats inte dess ursprungsplats. Precis utanför det aktuella planområdet finns en fast fornlämning, belägen norr om Kavlifabriken, som inte bedöms påverkas av planförslaget då förlängningen av gång- och cykelvägen som planeras sträcka sig genom parken kommer att anpassas till fornlämningens utbredning.

Ljussförhållanden

Solstudier har gjorts för planförslaget. Vid höst- och vårdagjämning är gårdarna solbelysta under främst lunchtid. Kvarter 1, 2 och 6 är endast delvis solbelysta. Förskolegården i kvarter 3 har överlag goda solförhållanden, men förskolegården i kvarter 5 har begränsad tillgång till solbelysning vid vår- och höstdagjämning. Då planområdet är relativt tätexploaterat förbättras ljusförhållandena och möjligheten till direkt solbelysning genom öppningar i kvarteren samt genom att de högre byggnaderna är utförda i lamellform.

Vid sommarsolståndet under juni månad har samtliga gårdar goda solförhållanden fram till eftermiddagen. Efter kl. 15.00 är främst kvarter 4-6 skuggade. Inom kvarter 6 är dock endast cirka hälften av gården solbelyst från lunchtid och framåt.



20 mars/september kl. 09.00.



20 mars/september kl. 12.00.



20 mars/september kl. 15.00.



20 mars/september kl. 18.00.

Bilder: Rosenbergs arkitekter

Markföroreningar

Genom åren har flera markundersökningar med avseende på föroreningar gjorts. Under sommaren 2013 har en detaljerad mark- och grundvattenundersökning utförts. Resultaten från den samstämmer i stort med de tidigare utförda översiktliga undersökningar som gjorts inom området. Undersökningarna visar på förhöjda halter av främst oljekolväten men även metaller samt förekomst av klorerade lösningsmedel, vilka alla antas härstamma från de tidigare verksamheterna på området. Värdena överskrider på vissa ställen riktvärden för känslig markanvändning (dvs. för bostadsområden). En sammanställning och tolkning av analysresultaten ska göras för att kunna arbeta fram en saneringsplan av området så att marken anpassas till kommande funktion som bostadsområde. Denna saneringsplan kommer att tas fram i samråd med Miljöförvaltningen under hösten 2013.

Marken inom planområdet kommer inom stora delar att behöva schaktas ur. Föroreningssituationen inom området kommer att förbättras markant och sannolikheten för kontakt med föroreningar reduceras kraftigt i och med att området schaktas ur och ny fyllning tillförs.

Eventuella förorenade massor ska bortschaktas och omhändertas. Marken får inte ianspråkats för bebyggelse förrän Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM, känslig markanvändning, innehålls.

Barnkonsekvenser

En kartläggning av det befintliga området samt en bedömning av planförslaget påverkan för barn har tagits fram (Grontmij, augusti 2013). Kämpetorps bollplan är en omtyckt plats i Kämpetorpsskolans närområde. En annan populär plats är skogen strax intill skolan. Denna skog används regelbundet av skolbarn och personal för bl.a. utomhusundervisning, promenader och lek. Den större delen av planområdet utgörs av ett tidigare industri- och kontorslandskap som omvandlas till ett bostadsområde där stora rekreativa kvaliteter tillförs området. I planområdet ingår Solbergaskogens brynområden som säkerställs som park- och naturområden där rörelse och lek möjliggörs samt barnen kan leka fritt och ostört. Även en del av den det grönstråk, som ska koppla samman skogen ner mot Älvsjövägen och i sin tur med Linbodastråket, ingår i planområdet. Planförslaget möjliggör även för två nya förskolor som placeras strategiskt intill park och grönstråk samt med goda gång- och cykelförbindelser. Den sammantagna bedömningen är att en utbyggnad enligt planförslaget inte medför negativa konsekvenser för barn utan snarare tillför området många positiva inslag. Viktigt i den fortsatta utvecklingen av området är att skapa trafiksäkra kopplingar som bidrar till trygghet och god rörelsefrihet för barn.

Hållbar stadsutveckling

Ett hållbarhetsprogram har tagits fram för kvarteret Kabelverket med stadens miljöprogram som utgångspunkt i samband med planarbetet (JM och Familjebostäder i samarbete med Structor, 2013-06-12).

Miljömässiga aspekter

Gällande rekreation bedöms planförslaget vara mer fördelaktigt än nuläget genom att tillgängligheten till Solbergaskogen förbättras. Planförslaget ger större andel gröna ytor, träd och grönstrukturer än det industri- och kontorslandskap som finns idag, vilket ger något ökade ekologiska kvaliteter. Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik och lättare industri. Föroreningar från tidigare industriverksamhet förekommer i området. Anläggande av bostäder i området gör att fler boende riskerar utsättas för buller och föroreningar, varför åtgärder föreslås för att förhindra detta.

När det gäller klimatanpassning ger planförslaget bättre möjligheter att ta omhand ökade nederbörds mängder på ett bättre sätt jämfört med nuläget då nya grönområden tillkommer. Resurs- och energifrågan är tudelad - å ena sidan blir området mer resurseffektivt per ytenhet tack vara ny teknik etc. men å andra sidan tas stora resurser i anspråk för att riva befintliga byggnader och anläggningar och uppföra nya. För inomhusmiljö och byggnad ger planförslaget bättre resultat jämfört med nuläget då äldre byggnader ersätts med nya byggnader enligt dagens krav på god inomhusmiljö och material.

Sociala aspekter

Kabelverket har tidigare varit ett renodlat område för lättare industri och kontor, vilket förändras genom planförslaget och i takt med att hela området utvecklas. Planförslaget innefattar nya bostäder, lokaler för kommersiell verksamhet i bottenplan mot huvudgatan, park, gröna gårdar och del av rekreations-

stråk som kommer knyta samman de äldre delarna av Älvsjö med Solbergaskogen när rekreatiionsstråket är utvecklat i sin helhet. Detta kan bidra till fler möten och rörelser genom området och därmed ökad trygghet. Nya bostäder med verksamhetslokaler främst längs huvudgatan blir en viktig trygghetsskapande faktor och bidrar till att området befolkas även vid andra tidpunkter än kontors- och industrilokalerna. Bättre angöring till området samt nya entréer och stråk för gång- och cykeltrafik förbättrar tillgängligheten och orienterbarheten.

Närheten till Älvsjö station skapar mycket goda kommunikationer för boende och arbetande i det nya bostadsområdet, vilket även det är en viktig faktor för social hållbarhet.

Ekonomiska aspekter

Planförslaget bedöms långsiktigt vara fördelaktigt i förhållande till nuläget när det gäller ekonomisk generering och samhällsekonomi. Detta främst på grund av att planförslaget medför en blandad stadsdel där avvecklad industri ersätts med utveckling av boendemiljöer. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det fördelaktigt att förtäta inom staden och nyttja redan exploaterad mark i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Tillgängligheten och antal boende i området kommer att öka vilket ger underlag för handel och service.

Störningar under byggtiden

Buller från en byggarbetsplats varierar under uppförandets olika skeden. Det är främst de tidiga mark och grundförberedande skedena som bullrar d v s rivning av byggnader, schakt i jord och berg, masshantering samt grundförstärkningsåtgärder såsom t.ex. pålning. När de mark och grundförberedande skedena är avklarade (ca 1-3 månader) övergår byggarbetsplatsen till bli mer av ett montagearbete som i sig inte är så störande dock genererar en byggarbetsplats transporter som kan uppfattas störande av omgivningen.

Tidplan

Plansamråd	4 kv. 2013
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	1 kv. 2014
Granskning	2 kv. 2014
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	3 kv. 2014
Byggstart	1 kv. 2015
Byggtid	4-5 år

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplanen kan fattas utan bordläggningar och att planen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av sakägare. Exploateringskontoret ansvarar för avtal, anläggande av allmän platsmark och samordning mellan staden och byggherrar. JM AB och Familjebostäder, exploatörerna, ansvarar för genomförandet av nybyggnationen inom.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av de allmänna gatorna inom planområdet och Älvsjö stadsdel för skötsel av parker och naturmark. En eller sopsugsanläggningar kommer att inrättas som samfällighetsföreningar för berörda fastigheter.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i en exploateringsöverenskommelse mellan staden och markägaren innan beslut om antagande av planförslaget. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherren och ledningsägare.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Ett kvalitetsprogram i form av en gestaltungsplan, som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö, har arbetats fram under planarbetets gång. Programmet ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3478B (1948) idrottsändamål, Dp 93071 (1994) park, kontor, forskning och produktion samt reservat för vägtunnel, Pl 7248 (1971) parkmark och Pl 7873 (1981) kontor- och industriändamål helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kabelverket 2, vilken ägs av Valad Sweden AB genom Fastighets AB Nätverket, samt del av fastigheterna Kabelverket 3, Solberga 1:1 och 2:1 samt Långbro 13:1. Kabelverket 3 ägs av O. Kavli AB. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag möjliggör markanvändning för bostäder på kvartersmark samt förskola och handel i bottenvåning. På den allmänna platsmarken medges lokalgata och park/natur.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostad, skola, centrumändamål, parkering respektive teknisk anläggning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kontorsmark i nuvarande plan samt några mindre delar som industrimark respektive idrottsändamål. Några mindre områden ändras från allmän plats (natur) till kvartersmark (bostad, skola, centrumändamål, parkering).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, torg, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av Kabelverket 2, 3 och 6 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor respektive industri) till allmän platsmark (gata, torg respektive park). Några mindre delar ändrar användning från park till gata.

Fastighetsregleringar

Allmän platsmark:

Gata

- Ljusgrå – mark inom Solberga 2:1 som övergår från användning park (allmän platsmark) respektive idrottsändamål (kvartersmark) till gata (allmän platsmark).
- Mellanrå – mark inom Kabelverket 2 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (gata) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet.
- Mörkgrå – mark inom Kabelverket 6 som ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (gata och park) och ska regleras till av Stockholm stad ägd fastighet.

Torg

- Rosa – mark inom Kabelverket 2 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (torg) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet.

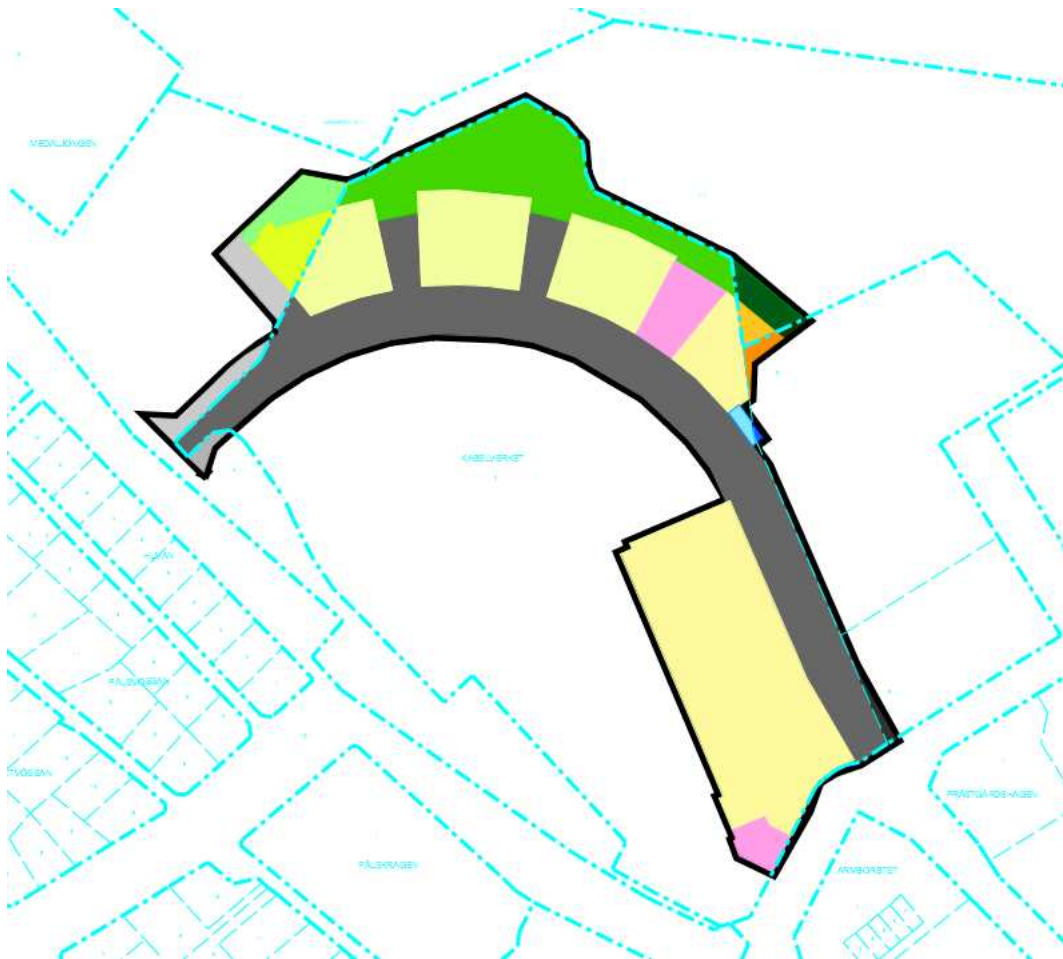
Park

- Ljusgrön – mark inom Solberga 2:1 som ändras från kvartersmark (idrottsändamål) till allmän platsmark (park). En mindre del är planlagd som park redan idag.
- Mellanrön, ljusare – mark inom Kabelverket 2 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (park) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet.
- Mellanrön, mörkare – mark inom Solberga 1:1 som fortsatt får användning park.
- Mörkgrön – mark inom Kabelverket 3 som ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (park) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet.

Kvartersmark:

Teknisk anläggning

- Ljusblå – mark inom Kabelverket 2 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till teknisk anläggning och ska ingå i ny fastighet inom Kabelverket 2.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.

- Mörkblå – mark inom Kabelverket 3 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till teknisk anläggning och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 2.

Bostad, centrum, skola, parkering

- Ljusgul – mark inom Kabelverket 2 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till bostäder, centrumändamål, parkering (och skola) och ska avstyckas som en eller flera separata fastigheter
- Klargul – mark inom Solberga 2:1 som ändras från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, parkering) respektive kvartersmark som ändrar användning från idrottsändamål till bostäder, centrumändamål, parkering. Marken ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 2.
- Ljusorange – mark inom Solberga 1:1 som ändras från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola, parkering) och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 2.
- Mörkorange – inom Kabelverket 3 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor och industri till bostäder, centrumändamål, parkering (och skola) och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 2.

Övrig mark:

Resterande mark inom planområdet är idag utlagt som gata och fortsätter att ha samma bestämmelse.

Svart linje = planområdesgräns.

Turkos = fastighetsgränser.

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Om planområdet innefattar fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för angoringsgator på kvartersmark, markreservat har avsatts för detta (g). Gemensamhetsanläggning kan inrättas för sopsugsanläggning respektive garage. Några markreservat för detta har inte lagts ut.

Ledningar som ligger inom kvartersmark kan säkras genom ledningsrätt eller servitut, markreservat har avsatts för detta (u). Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Exploatörerna ska till staden ge exploateringsbidrag för samtliga kostnader relaterade till utbyggnaden av allmän platsmark vilken regleras i exploateringsöverenskommelsen. Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Tekniska frågor

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Ledningar för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Samlingsledningar för vatten och avlopp genom området ansvarar Stockholm Vatten AB för. Avtal reglerar framkomlighet och åtkomst. Ledningsdragning etc. regleras i avtal.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertas lokalt.

Geoteknik

Eventuella förorenade massor ska bortschaktas och omhändertas. Undersökningar ska göras för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert. Där grundvattnet är högt och stora delar av marken består av lera ska källarkonstruktioner utföras vattentäta.

Spårväg

Huvudgatan är i sitt breddmått dimensionerad för att en eventuell dragning av spårväg inte ska ommöjliggöras. Närmare studier för dess genomförande behövs när Trafikförvaltningen (SL) har för avsikt att realisera projektet. Eventuella dämpande åtgärder för stomljud från spårvägen ska utredas i samband med projektering av spårvägen.

Störningar under byggtiden

En miljöplan ska tas fram av exploatören och staden som underlag för entreprenadarbetena. I miljöplanen ska bland annat regleras förebyggande miljöskyddsåtgärder under entreprenadarbetena.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Susanne Werlinder
Planchef

Helena Thomann
Planarkitekt

Louise Heimler
Planeringsarkitekt