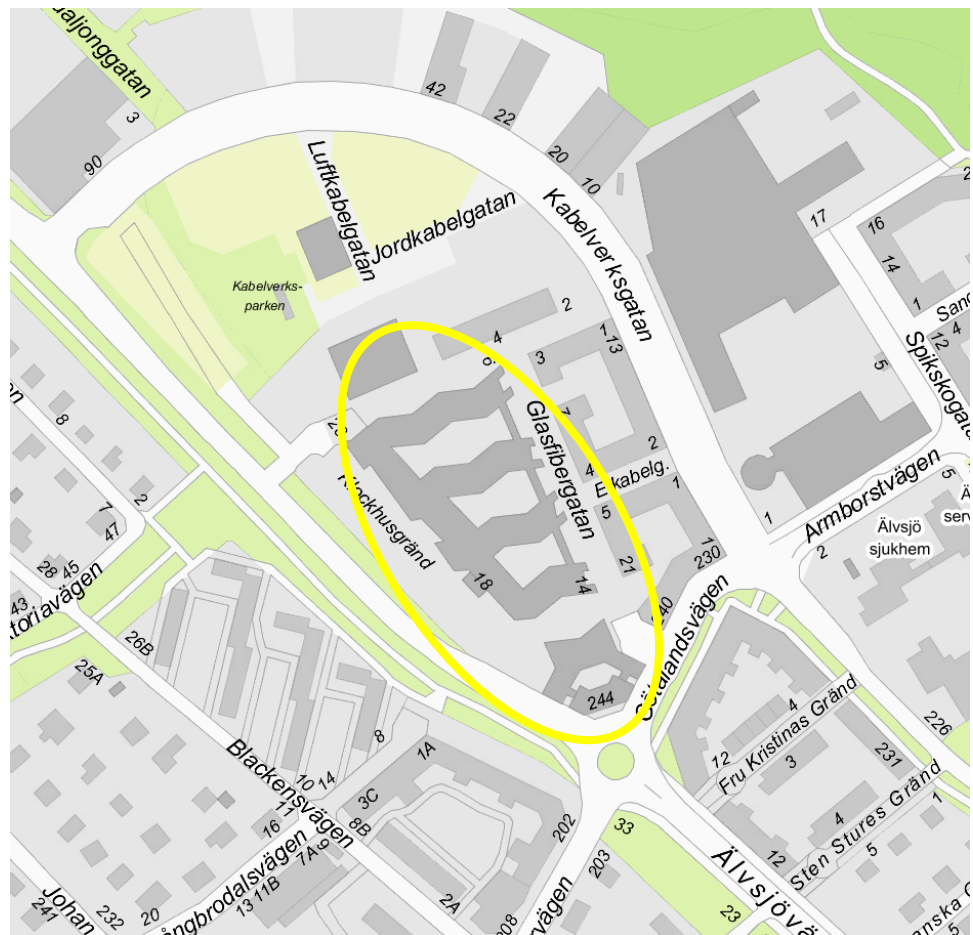


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Kabelverket 2 i stadsdelen Solberga, S-Dp 2018-18246

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av en ny byggnad innehållande kontor, bostäder om ca 55 lägenheter och centrumfunktioner samt möjlighet till viss påbyggnad på befintlig kontorsbebyggelse. Syftet med planen är att utöka det upplevda centrumområdet och knyta samman Älvsjö centrum med övriga Kabelverksområdet, öppna för fler gångpassager genom området, skapa en varierad bebyggelse med avseende på användning (kontor, centrum, bostäder) och arkitektoniskt uttryck och inte påtagligt försämrade förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Målet är att tillskapa fler arbetsplatser och bostäder i Söderort, i kollektivtrafiknära läge. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget innebär att befintlig tillbyggnad från 1990-talet till kulturhistoriskt värdefulla ”Klockhuset” rivs. Rivningen bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte. Detta är enda huset som avses rivas.

Det nya kvarteret utformas halvslutet med öppning mot torget vid korsningen Glasfibergatan/Götalandsvägen. Öppningen skapar en välkomnande entré från Älvsjö centrum och inbjuder till passage genom kvarteret till fots. En öppen portik från torgutrymmet till Klockhusgränd skapar en öppen siktlinje genom området. Innergården utformas därmed som ett tydligt inramat, semipublikt torgrum som kan fungera som mötesplats ytor för både aktivitet och vila. Byggnaderna utförs i två till fyra våningar, med en högdal på 14 våningar. Högdelen utformas med hänsyn till och i samspel med befintlig bebyggelse.

I detaljplanen säkerställs att samtliga bottenvåningar mot torget innehåller lokaler. Boendeparkering för de nya bostäderna och arbetsplatserna anläggs i sin helhet under jord i befintligt parkeringsgarage inom planområdet. Angöring och inlastning till lokalerna sker från Klockhusgränd.

Följande huvudsakliga avvägningar har gjorts i planarbetet:

- Ett enhetligt, kringbyggt utomhustorg har bedömts bidra till en attraktivare helhet än ett bevarande/utveckling av befintlig konferensanläggning.
- Byggnadsvolymer har organiserats i två till fyra våningar höga podiumbyggnader mot torget, kombinerat med en indragen högdal i upp till 14 bostadsvåningar. Det valda alternativet motiveras med att upplevelsen från torget blir trivsammare med lägre, angränsande

byggnadskroppar. Byggnadens höjd har anpassats för att minimera skugga på omgivande, befintliga bostadsbyggnader.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att utöka det upplevda centrumområdet från Älvsjö centrum för att knyta ihop det med övriga Kabelverksområdet genom att skapa en mer varierad bebyggelse med både kontor, bostäder och centrumsändamål - en förtätning som tillskapar fler bostäder och mer kontor och verksamhetslokaler - och samtidigt utgör en förenkla för gående att passera området. Den nya byggnaden är markant högre än befintlig byggnad, men utan att det påtagligt försämrar förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Den nya byggnaden skal samspela med det kulturhistoriska värdefulla Klockhuset samt övriga Kabelverket. Eventuella påbyggnader på dragspelshusen får ej avvika från dragspelshusen karaktäristisk form eller framtoning.

### **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**

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Start PM           | 13 juni 2019              |
| Samråd             | 30 juni – 25 augusti 2020 |
| Samrådsredovisning | Q4 2020                   |
| Granskning         | Q2 2021                   |
| Antagande          | Q4 2021                   |

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>                    | <b>2</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....             | 3         |
| Miljöbedömning .....                          | 3         |
| Tidplan .....                                 | 3         |
| <b>Inledning .....</b>                        | <b>5</b>  |
| Handlingar .....                              | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag .....             | 5         |
| Plandata .....                                | 6         |
| Tidigare ställningstaganden .....             | 6         |
| <b>Förutsättningar .....</b>                  | <b>8</b>  |
| Geotekniska förhållanden.....                 | 9         |
| Hydrologiska förhållanden.....                | 9         |
| Dagvatten .....                               | 11        |
| Befintlig bebyggelse .....                    | 11        |
| Landskapsbild/stadsbild .....                 | 12        |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö.....       | 13        |
| Offentlig service.....                        | 14        |
| Kommersiell service .....                     | 14        |
| Gator och trafik .....                        | 14        |
| Störningar och risker .....                   | 16        |
| <b>Planförslag .....</b>                      | <b>17</b> |
| Mark i anslutning till Klockhuset .....       | 18        |
| Gestaltungsprinciper.....                     | 19        |
| Gator och trafik .....                        | 22        |
| Teknisk försörjning .....                     | 27        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                     | <b>28</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 28        |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten.....         | 28        |
| Stadsbild .....                               | 29        |
| Kulturarhistoriskt värdefull miljö.....       | 29        |
| Störningar och risker .....                   | 29        |
| Ljusförhållanden och lokalklimat .....        | 31        |
| Barnkonsekvenser .....                        | 31        |
| <b>Tidplan .....</b>                          | <b>31</b> |
| <b>Genomförande .....</b>                     | <b>32</b> |
| Organisatoriska frågor .....                  | 32        |
| Verkan på befintliga detaljplaner .....       | 33        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....              | 33        |
| Ekonomiska frågor.....                        | 36        |
| Tekniska frågor .....                         | 37        |
| Genomförandetid .....                         | 37        |

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM underlag för bedömning av miljöpåverkan* (WSP, 2020-01-07)
- *PM Geoteknik* (ELU, 2019-12-10)
- *PM Förorenad mark* (WSP, 2019-12-19)
- *Ljudutredning inför detaljplan* (Akustikkonsulten, 2020-01-17)
- *Barnkonsekvensanalys Kabelverket 2* (AIX arkitekter, 2020-04-17)
- *Kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning, planförslaget Kabelverket 2* (AIX arkitekter, 2020-04-02)
- *Dagvattenutredning Kabelverket Älvsjö* (Tyréns, 2020 -04-30)
- *PM Parkering Kabelverket 2* (Sweco, – 2020-04-21)
- *PM Trafik Kabelverket 2* (Sweco, 2020-03-26)

### Övrigt material

Utöver källor citerade under utredningar har SWMS och Brandskyddslaget bidragit med material och illustrationer

#### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsplanerare Nina Mjaaland och Peter Tomtlund samt kartingenjör Oscar Jarheim på Stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Vanja Westerlund, Petra Lundström, Emma Lundborg och Henrik Grell ingått. Planen har tagits fram i samråd med Profi fastigheter. Illustrationer är framtagna av AIX Arkitekter.

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av en ny byggnad innehållande kontor, ca 55 bostäder och centrumfunktioner samt möjlighet till viss påbyggnad på befintlig

kontorsbebyggelse. Syftet med planen är att; utöka det upplevda centrumområdet och knyta samman Älvsjö centrum med övriga Kabelverksområdet; förbättra möjligheten till gångpassager genom området; skapa en varierad bebyggelse avseende användning (kontor, centrum, bostäder) och genom byggnadernas arkitektoniska uttryck. Ny bebyggelse ska inte påtagligt försämma förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Solberga, i Stadsdelsområde Älvsjö. Planområdet omfattar hela fastigheten Kabelverket 2 om 13 437kvm och ägs av Kabelverksledningen i Älvsjö AB, vilket är ett dotterbolag till Profi Fastigheter, samt del av Kabelverket 14.



Karta markerar planområdets preliminära avgränsning. I nedre, höger hörn återfinns Älvsjö station.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

Älvsjö pekas ut som ett av regionens strategiska stadsutvecklingsområden i RUFS 2050.

### Översiktsplan

I översiktsplan för Stockholms stad (antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018) anges centrala Älvsjö som

centrum kategori 1 ”tyngdpunkt med regional funktion”. Planområdet ingår i området som anges ”stadsutvecklingsområde – omvandling” vilket i översiktsplanen beskrivs som ett: *”Område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.”*

Specifikt för planområdet uttrycks i översiktsplanen att Älvsjövägen bör utvecklas succesivt med ny blandad bebyggelse.

Översiktsplanen strävar efter att skapa fler arbetsplatser i Söderort och pekar ut infrastruktursatsningar som Spårväg Syd och tunnelbana till Älvsjö som exempel på investeringar som ska understödja en sådan utveckling.

#### Vision 2040

Den 30 januari 2017 beslutade kommunfullmäktige att anta ”Vision 2040 - Ett Stockholm för alla”. 15 juni 2020 fattades beslut om den reviderade visionen ”Möjligheternas Stockholm”. Visionen har fyra utgångspunkter: 1. Ett Stockholm som håller samman, 2. Ett klimatsmart Stockholm, 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm, 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Samtliga utgångspunkter är relevanta som utgångspunkter även för föreliggande projekt.

#### Program

Under 2012 togs ett planprogram för Kabelverket vid Älvsjö centrum (Dnr 2011-03445). Planprogrammet anger förutsättningar och principer för utveckling av Kabelverksområdet. Programmet fokuserar på struktur, volym och övergripande gestaltningsprinciper för tillkommande bebyggelse. Föreliggande planförslag bedöms ligga i linje med planprogrammets intentioner om att skapa en ny årsring av bebyggelse med stadskvaliteter vid Kabelverket som vänder sig både mot Älvsjö centrum och Älvsjövägen. Föreliggande planförslag nämns inte uttryckligen som en möjlighet i planprogrammet.

#### Detaljplan

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanlagt av detaljplan för del av kv Kabelverket (Dnr: 0180-93071) som därmed utsläcks i sin helhet. På plankartan är samtliga byggnader planlagda som kontor, forskning, utveckling och produktion. Planområdet är idag fullt utbyggt i enlighet med vad detaljplanen tillåter.

### Rikshintressen

Planområdet omfattas inte av rikshintressen. Ca 370 meter från planområdet ligger Västra stambanan som ingår i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T.

### Förutsättningar

Planområdet utgörs främst utav bebyggda och hårdgjorda ytor. Mellan byggnaderna finns fyra gräsbevuxna gårdar med löv- och fruktträd samt blommande växter. Inga eller få ekologiska värden kopplade till habitatnätverket finns inom planområdet idag.



*Ortofoto av området. Stockholm stad 2019.*

Planområdet har idag begränsat med ekosystemtjänster där de mest framträdande är reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Växtligheten på gårdarna har flera reglerande funktioner, mest framträdande ekosystemtjänster är dagvattenhantering, reglering av lokalklimat samt pollinering, även en viss betydelse för mentalt välbefinnande.



## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

Geotekniska undersökningar utförda 1993 visar en jordlagerprofil som generellt utgörs av fyllning på lera som vilar på friktionsjord. Bergnivåer har konstaterats mellan ca +23 och ca +16. Berget faller undan mot Älvsjövägen. Planerat färdigt golv för nedre källarplanet i den tilltänkta nykonstruktionen ligger på nivå lika som det lägsta planet i de befintliga så kallade Dragspelhusen på nivå; +19,90.

Huset som ersätts är i huvudsak grundlagt på plintar ned till berg. Mot Älvsjövägen utfördes en pågrundläggning. Delar av byggnaden är även grundlagt direkt på berg respektive på sprängsten på berg.

### **Ras/skred**

Risk för globala skred och ras bedöms inte föreligga då planområdet är relativt plant.

### **Markradon**

En markradonundersökning har tidigare utförts av WSP 2015. Marken klassades då som högradonmark, varför planområdet tills vidare klassas som högradonmark. Dock har ingen radonundersökning gjorts inom planområdet i detta skede.

## **Hydrologiska förhållanden**

Inom området för det hus som avses rivas och ersättas installerades 1993 två grundvattenrör. Grundvatten har mätts mellan oktober 1993 och november 1993. Nivåerna som mätts upp vid dessa tillfällen varierar mellan +19,8 och +20,8. Vid västra ändan av Dragspelhusen har mätts grundvattennivåer upp till +22,5. Befintlig byggnad är projekterad för en grundvattennivå på +22,5. Nedre garageplan är utfört som vattentätt.

### **Översvämningsrisker**

Det finns ingen information om underkapacitet i befintliga dagvattenledningar som orsakar översvämning. Det finns heller inga närliggande vattendrag eller sjöar som kan översvämma utredningsområdet vid höga vattenstånd/vattenflöden.

### Vattenskyddsområde

Avrinning från området berör inte östra Mälarens vattenskyddsområde eller något annat vattenskyddsområde. Utredningsområdet ligger utanför den sekundära skyddszonen.



*Tekniskt avrinningsområde för dagvatten. Områden utanför rosa skrafferat går mot Henriksdals avloppsreningsverk.*

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från delar av planområdet leds via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk för att sedan i renad form släppas ut i Strömmens vattenförekomst. Resterande del av planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tillrinningsområde. Enligt ledningsunderlag för området avvattnas hela utredningsområdet mot kombinerad ledning mot väster till Henriksdals Avloppsreningsverk. Dock bedöms bräddat dagvatten från utredningsområdet gå mot Mälaren - Fiskarfjärden.

Enligt VISS februari 2020 har Mälaren - Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. De ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver, polybromerande difenylterar (PBDE), tributyltennföreningar och antracen. Måttlig ekologisk status är baserad på gränsöverskridande halter av särskilt förorenande ämnen (SFÄ). Aktuella ämnen som överskrider gränsvärden är koppar och Icke-dioxinlika PCB:er.

Kvalitetskrav är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och polybromerande difenylterar (PBDE), där det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till nivåer för god kemisk ytvattenstatus.

Nuvarande nivåer får dock inte öka. Nivåerna av tributyltennföroreningar och antracen har tidsfrist till 2027. Den ekologiska statusen för Mälaren-Fiskarfjärden är idag måttlig. Vattenförekomsten ska enligt miljökvalitetsnormen uppnå god status år 2027.

Den ekologiska statusen för Strömmen är idag otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås senast år 2027. Strömmen liksom Mälaren Fiskarfjärden uppnår idag ej god kemisk status. Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk status uppnås.

### **Dagvatten**

Befintlig dagvattenanslutning från planområdets utredningsområde finns mot Älvsjövägen och Götalandsvägen. Båda anslutningarna går ihop till en kombinerad ledning under Älvsjövägen mot Henriksdals reningsverk. Vid bräddning av den kombinerade ledningen bedöms orenat dagvatten från området gå till Mälaren-Fiskarfjärden.

### **Befintlig bebyggelse**

I planområdet på fastigheten Kabelverket 2 finns idag sex byggnader. Fyra av dessa är sammankopplade och utgör den kontorsbyggnad med veckade lamellvolymmer som kallas för Dragspelshuset. Övriga två byggnader är Klockhuset och dess tillbyggnad. Samtliga byggnader används idag primärt som kontor men Klockhusets tillbyggnad innehåller också en konferensdel.



*Från övre vänster och medsols: 1. Klockhuset från Götalandsvägen, 2. Platsbildningen vid korsningen Götalandsvägen/ Glasfibergatan, 3. Föreslagen plats för ny byggnad, sett från Älvsjövägen, 4. Glasfibergatan med planområdet till vänster.*



*Planområdet sett ovanifrån.*

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdet ligger inom stadsdelen Solberga, men gränsar till Älvsjö längs med Älvsjövägen i sydväst. Älvsjö är idag en plats av regional betydelse p.g.a. Stockholmsmässan, arbetsplatser och som kollektivtrafikknutpunkt. LM Ericsson etablerade sig i Älvsjö i 1916 med en fabrik för kabeltillverkning. Fabriken revs under 1980-talet.

Kring Älvsjö station beläget sydöst om planområdet har Älvsjö stadsdelscentrum etablerat sig. Mellan centrum och kabelverket

har bebyggelse med flerfamiljshus vuxit upp som knyter ihop de olika områdena.

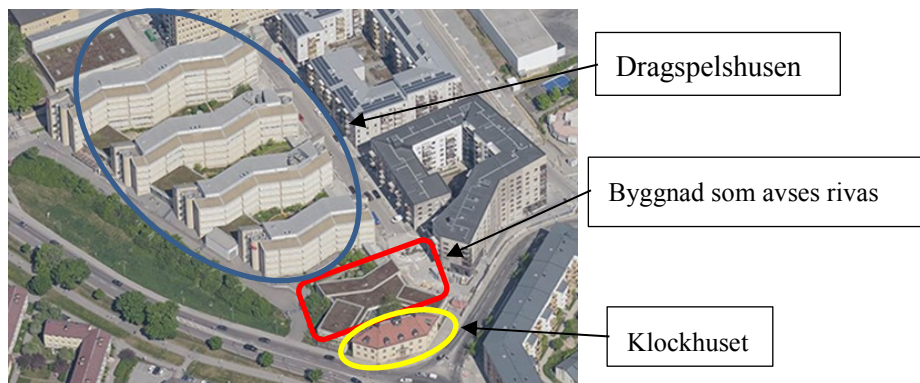
Inom planområdet finns idag sex byggnader. Klockhuset anlades 1920 som kontor till fabriken och används även idag som kontor. I mitten av 1990-talet byggdes Klockhuset till med en konferensdel. Samtidigt anlades de kontorsbyggnader som idag kallas "Dragspelshusen" som är fyra byggnader sammankopplade med varandra, även dessa används fortfarande som kontor.

På 2010-talet har en genomgripande förändring påbörjats i Älvsjö där cirka 1775 bostäder, lokaler, skola, förskolor, parker, idrottshall och bollplan i tidigare renodlat verksamhetsområde är under uppförande. Inom Kv Kabelverket 9, 10 och 17 är den nya bebyggelsen redan uppförd och delvis inflyttad. Övriga delar väntas byggas ut under 2020-talet.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Klockhuset är grönmärkat på stadsmuseets klassificeringskarta, dvs. särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övriga byggnader har ännu inte klassificerats ur kulturmiljösynpunkt.



*Klockuset markerad med gul ring är grönklassad och skal bevaras. Bevarande av ursprunglig volym och utseende säkerställs i plan. Två av Dragspelshusen, de längst upp i bild kan byggas på. Övriga Dragspelshus förblir oförändrade.*

#### Fornlämningar

I området finns flera registrerade fornlämningar (RAÄ 56, 57 och 58) finns i anslutning till ekbacken i fastighetens västra del. Lämningarna har förstörts i samband med industrietableringen i området och idag finns inga synliga spår. RAÄ57 och 58 är troliga förhistoriska gravar, RAÄ56 är den ursprungliga platsen

för den skålgropsten som idag är flyttad till södra ingången till dragspelhusen.

### **Offentlig service**

I Älvsjö centrum finns vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor.

### **Skola och förskola**

Inom en radie på 500 meter från planområdet finns fyra förskolor och fyra grundskolor. Som del av den totala stadsutvecklingen i Kabelverket/ Älvsjö har Kämpetorpsskolan byggts ut och planeras öka från drygt 300 elever till en F-9 skola för ca 1000 elever. Fem nya förskolor planeras i området.

### **Kommersiell service**

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med livsmedelsaffär och butiker.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Planområdets södra del ligger intill cirkulationsplatsen/ korsningen Älvsjövägen/Götalandsvägen. I öster och väster avgränsas planområdet av kvartersgatorna Glasfibergatan och Klockhusgränd.

#### **Biltrafik**

Älvsjövägen är en viktig regional förbindelse och är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk med fortsatt viktig lokal och regional trafikfunktion.

Parkering till hela fastigheten sker i underjordiskt garage beläget under Dragspelshusen. Infart sker från Älvsjövägen i planområdets norra del. Parkeringen bedöms vara tillräcklig för att inrymma tillkommande behov från planerad exploatering.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Längs Älvsjövägen och Götalandsvägen finns separata cykelvägar som kopplar ihop Älvsjö med kringliggande stadsdelar samt Stockholm innerstad. 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 det går staket längs gatan. Viktiga målpunkter, förutom skolan och fotbollsplanen, är Älvsjö station och Solbergaskogen.

Den nuvarande gångbanan utmed Älvsjövägens norra sida har en trång passage förbi Klockhuset och cirkulationsplatsen vid Götalandsvägen. Där är bredden drygt 2 meter, men vid stolpar minskar den till knappt 1,5 meter. Längre norrut ökar gångbanan till ca 2,5 meter hinderfri bredd.

#### Kollektivtrafik

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station med pendeltågs- och busstrafik som är belägen ca 500 meter från planområdet. Restiden från Älvsjö station till centralstationen är ca 10 minuter med avgångar var 7-8 minut dagtid. Därtill finns goda bussförbindelser till bl.a. Gullmarsplan, Kungens kurva, Telefonplan och Skarpnäck.

Busshållplats Älvsjögården på Götalandsgatan i direkt anslutning till planområdet trafikeras av bl.a. buss 141, 161, 163 och 173, samtliga med slutdestinationer i östra respektive västra söderort, via Älvsjö.

En hållplats på framtida Spårväg syd planeras på Älvsjövägen. Exakt var är inte bestämt och det är därmed svårt att bedöma dess påverkan på planområdet. Spårvägen beräknas kunna tas i drift tidigast 2034.

#### Tillgänglighet

Huvudparten av inlastning till fastighetens lokaler sker via garaget som har ett avskilt lastintag där takhöjden är anpassad för lastbilar. Det invändiga lastintaget ligger under den nordligaste av Dragspelshusen.

Mot kvartersgatan Klockhusgränd har ett säkerhetsklassat företag sin verksamhet och sitt lastintag. Utöver att fungera som utfartsväg för lastbilar finns även möjlighet för räddningstjänsten att angöra fastigheten via in- och utfart mot Älvsjövägen. Klockhuset med tillhörande konferenslokal har i nuläget möjlighet att ta emot leveranser från en lastplats vid Götalandsvägen. Leveranser och avfall forslas dock främst genom lasthissar och långa korridorer till varumottaget i garagets nordligaste del.

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Föroreningssituationen inom planområdet har undersökts 2013 och 2015. Undersökning av jord, inomhusluft samt grundvattnet på närliggande fastigheter har utförts. Sammanfattningsvis påvisar provresultaten av varken jord, inomhusluft eller eventuellt grundvatten inom planområdet något åtgärdsbehov då uppmätta halter underskrider riktvärden för känslig markanvändning, risknivåer för hälsa samt riktvärden för grundvatten.

### Luft och lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Både halten av partiklar PM10 och halten av kvävedioxid ligger på cirka hälften av miljökvalitetsnormens dygnsvärde.

Vid produktion av livsmedel uppstår ofta lukt i processer där livsmedelsråvaror bearbetas, vilket sker i Kavlifabriken som ligger cirka 100 meter nordost om planområdet. Enligt tidigare utfärda undersökningar är dofterna från Kavlis produktion inte av den omfattning som under normal drift skulle ha störande effekt på områdets planering eller behöva en reglering för att reducera utsläppets lukt.

### Buller och vibrationer

Planområdet påverkas på nära håll av vägtrafikbuller från Älvsjövägen och Götalandsvägen. På avstånd påverkas planområdet av spårtrafikbuller från stambanan. Ett eventuellt bidrag från Spårväg Syd bedöms inte påverka den samlade bullersituationen vid fastigheten mer än marginellt, oavsett om den dras utmed Älvsjövägen eller Kabelverksvägen.

Ett antal fläktar (kylmedelkylare) på tak till närliggande byggnader gör att riktvärden vid planerad bebyggelse överskrids med upp till 7 dBA för ekvivalent ljudnivå och måste åtgärdas innan färdigställande.

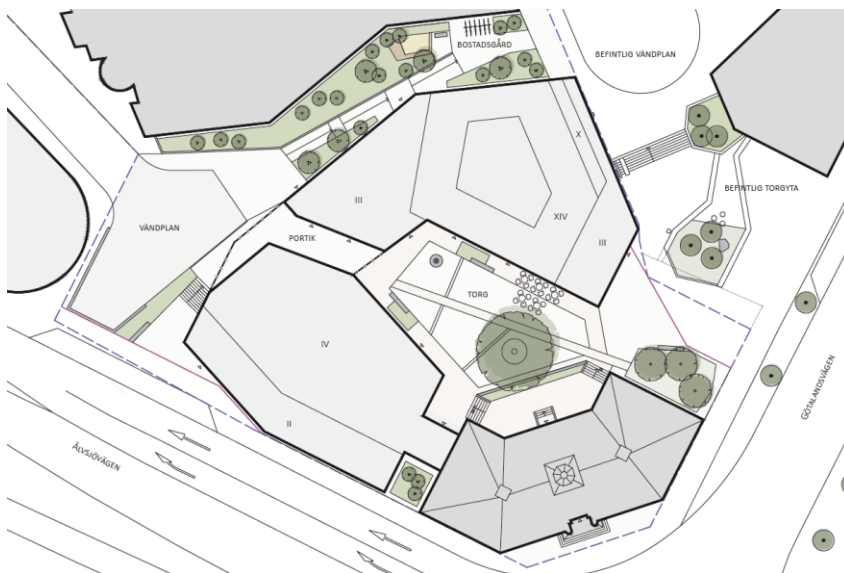
Väster om planområdet går Älvsjövägen som är klassad som vibrationskänslig. Vidare planeras spårväg syd gå ängs Älvsjövägen vilket i framtiden kan medföra ökad risk för vibrationer. I dagsläget har inga markvibrationsmätningar utförts på platsen.



## Planförslag

### Övergripande

Förslaget innebär att Klockhusets låga tillbyggnad från 1990-talet med konferensanläggning rivs i sin helhet. På platsen uppförs istället en betydligt större byggnad bestående av sammansatta volymer. Längs Älvsjövägen, i liv med Klockhusets sydvästra fasad, byggs en volym i fyra våningar med en avtrappning till två våningar mot Älvsjövägen. Nordost om denna föreslås en byggnad bestående av en sockeldel i tre våningar och en högdal i 14 våningar. Den bebyggda marken respektive ”gårdsmarken” omfördelas så att ett större avstånd skapas mot Klockhuset och den nya bebyggelsen istället placeras närmare dragospelshusen.



*Situationsplan (ALX, SWMS arkitektur)*

Byggnaden mot Älvsjövägen planläggs för kontor eller annan kommersiell verksamhet och fungerar därmed som bullerskydd mot bostadsbebyggelse och innergård. Bottenvåningen till byggnaden mot Glasfibergatan planläggs för kommersiella lokaler eller annan verksamhet som är öppen för allmänheten och högdelen planläggs för bostäder.

Planen möjliggör även påbyggnation, med upp till två våningsplan kontorsverksamhet, av de två dragospelshusen längst norr i planområdet.



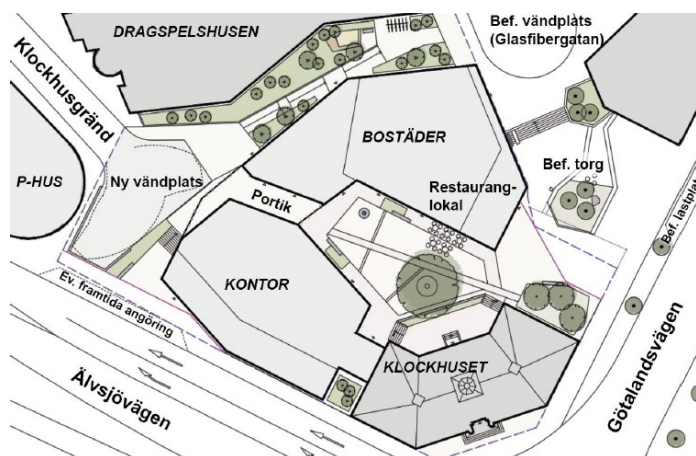
*Nybyggnation mellan Klockhuset och dragspelshuset samt påbyggnad av två dragspelshus längst norr i planområdet.*

### **Mark i anslutning till Klockhuset**

Nuvarande marknivå mot Klockhusets norra fasad bibehålls till större delen med endast en minskning av nivån på ytan längst mot norr. Nivåskillnaden är en meter och tas upp mot angränsande mark med trappor och terrassmur likt idag. Nedanför terrassmuren anläggs en plantering för dagvattenhantering. Markytan kommer fortsatt vara belagd med smågatsten.

Mot Älvsjövägen och Götalandsvägen ändras inte marknivåer eller användning på ett sätt som påverkar byggnadens karaktär eller värden.

Innergården öppnar sig mot gaturummet vid Götalandsvägen och Glasfibergatan, där en allmän platsbildning nyligen har anlagts som en entré till området. Här finns en del mindre planteringar. Det befintliga träd som står strax norr om klockhuset tas ned och ersätts av ett nytt större träd, kallat vårdträd i landskapsförslaget, något längre norrut.



*Illustrationsplan för anordning av markytor kring den nya bebyggelsen. Källa: SWMS landskapsarkitekter*

### **Gestaltningssprinciper**

Den nya bebyggelsen ska samspela med den befintliga byggnaden "Klockhuset". Målet är att utöka det upplevda centrumsområdet Älvsjö centrum och knyta samman det med övriga delar av Älvsjöstaden norr därom.

Ny bebyggelse ska ges en modern, varierad och stadsmässig karaktär med ett medvetet förhållningssätt till den omgivande bebyggelsen. De nya byggnaderna ska inte utformas för iögonfallande men kan tillåtas utgöra ett lokalt landmärke. Bebyggelsen ska orienteras så att antalet baksidor minimeras genom placering av ingångar åt alla väderstreck och stora fönsterpartier i bottenvåningarna på samtliga fasader. Detta regleras i plan. Angöring och inlastning ska ske på ett sätt som minimerar konflikter med fotgängare och cyklister. Parkering ska ske under jord.

För att skapa en trygg, trivsamt och välkommande stadsmiljö ska samtliga bottenvåningar mot torget och innergården innehålla lokaler.



*Illustration av nybyggnation bakom Klockhuset sett till vänster i bild med torget i framkant (AIX arkitekter).*

Den föreslagna byggnaden har en oregelbunden planform som anpassar sig till omgivande bebyggelse. Mot Älvsjövägen följer fasaden Klockhusets fasadliv och i nordväst dragspelshusets knäckta fasad. En innergård, även den med oregelbunden form, skapas mellan baksidan av det frilagda Klockhuset och de nya byggnaderna. Byggnadernas fotavtryck regleras i plan.





*Illustration som visar byggnadernas relation till varandra och omgivningen. (AIX arkitekter)*

Förslaget tillåter att enbart de två norra dragspelshusen byggs på för kontorsverksamhet. Påbyggnaderna utförs i två våningar med indragna fasadliv i förhållande till de befintliga byggnaderna. De domineras av glas och en markerad tegelklädd pelarstomme för en god gestaltningssamverkan med resterande byggnad. I förslaget bibehålls takfotshöjden och gavlarnas karaktär med de runda trapphusens tornliknande gestaltning.



*Visionsbild sett från Glasfibergratan av påbyggnads på två av Dragöspelshusen. (AIX arkitekter)*



*Visionsbild av nybyggnation sett från Älvsjövägen. (AIX arkitekter)*

I förslaget formges de nya byggnadernas fasader med en enhetlig tegelkaraktär, som ger ett materialmässigt homogent intryck. Detta regleras i plan med planbestämmelse fl. Fasadytorna bryts upp av stora fönsteröppningar, både i kontorsdelarna och bostadsdelarna. Särskilt de lägre våningsplanen har mycket stora fönsterglasutor. Byggnaderna föreslås få plana tak.



*Visionsbild med Klockhuset i fokus och bostadshuset som fond.  
(AIX arkitekter)*

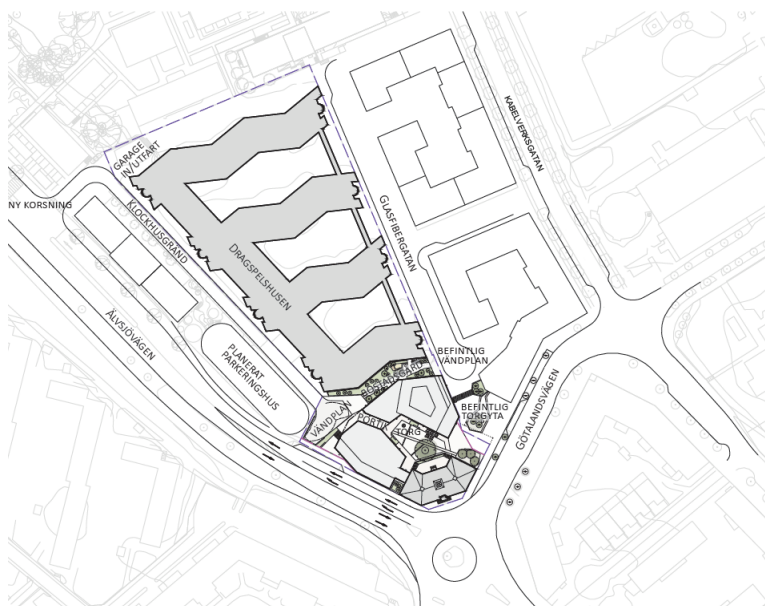
#### Omgivande miljö, park, gaturum

Nuvarande marknivå mot den nya bebyggelsens norra fasader, mellan nybyggnation och närmaste dragspelshus, bibehålls till större del, med endast en minskning av ytan längst mot norr.

Som en del av den totala stadsutvecklingen i Kabelverket/Älvsjöstaden tillkommer tre nya parker i närheten av planområdet. I åtminstone två av parkerna planeras för lekplatser.

#### Gator och trafik

Planförslaget innebär att den nuvarande in- och utfarten mot Älvsjövägen nära cirkulationsplatsen tas bort, för att ge plats åt den nya kontorsbyggnaden. I övrigt innebär inte planförslaget några förändringar av nuvarande gatunät.



*Illustration över gatunät enligt planförslag.*

Parkeringsgaraget under Dragspelshuset har in- och utfart mot Klockhusgränd som leder fram till Älvsjövägen. Korsningen Klockhusgränd/Älvsjövägen är tänkt att utformas med signalreglering och höger – samt vänstersvängkörfält från Älvsjövägen.

Planförslaget håller sig utanför Älvsjövägens vägområde och ska inte påverka Spårväg syd och framtida sektionsförslag för vägen.

#### Bilparkering

Föreslaget parkeringstal för bostäder, inklusive besöksparkering, är satt till 0,42 per lägenhet. För befintliga och nya kontor och övriga verksamheter föreslås 10 bilplatser per 1000 kvm BTA. Totalt blir behovet för fastigheten 307 bilplatser. Detta kan uppnås genom en omDispositionering av dagens 350 platser i det befintliga garaget. Lämpligen upplåts ca 25 platser närmast nybyggnadsdelen till de boende i de tillkommande lägenheterna. Gångkopplingen planeras finnas under mark mellan dessa parkeringsplatser och nybyggnadsdelens hissar.

#### Gång- och cykeltrafik

För gående innebär planförslaget nya möjligheter att röra sig genom området norr om dagens cirkulationsplats. Fastigheten öppnas upp för nya rörelsestråk vilket höjer gåendes framkomlighet jämfört med nuläget.

Likt nuläget kommer endast gångbanorna utmed Älvsjövägen och Götalandsvägen utgöra allmän plats, men allmänt tillgängliga



gångstråk på kvartersmark tillskapas via den nya innergården samt mellan Dragspelshusen och den nya bostadsbyggnaden där trappan bredvid vändplatsen skapar kopplingar till Klockhusgränd, Glasfibergatan och den nya innergården. De som inte har möjlighet att använda trappan når innergården från Götalandsvägen.



*Möjliga rörelsestråk för gående. Mörkare pilar visar primära gångstråk på allmän plats. Cirkclar markerar planerade entréer. (SWMS landskapsarkitekter.)*

Den nya bebyggelsen ligger vid gator där cykling sker i blandtrafik. Cyklande når främst bebyggelsen via gatorna Götalandsvägen, Glasfibergatan och Klockhusgränd. De två sistnämnda kvartersgatorna har jämförelsevis låga trafikmängder och fordonshastighet och är därmed väl lämpade för cykeltrafik. För cykeltrafik som ska passera området medför förslaget inga förändringar mot nuläget.

Cykelparkering kommer till skillnad från bilparkeringsplatserna behöva finnas på flera platser kring fastigheten. För bostäder kommer det finnas 2,5 – 4 parkeringsplatser per 100 kvm BTA, för kontor 10-20 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Totalt blir behovet för tillkommande byggnadsvolymer mellan 2017-350 parkeringsplatser. Den yta som krävs bedöms kunna tillskapas genom en omDispositionering i det befintliga garaget samt i nybyggnadsdelens källarplan. En del av cykelparkeringarna planeras att lokaliseras utomhus i anslutning till byggnadernas entréer, eftersom besökande till kontor, lokaler och bostäder inte förväntas parkera i cykelrummen. Det har planerats för ca 30 cykelparkeringar utomhus.

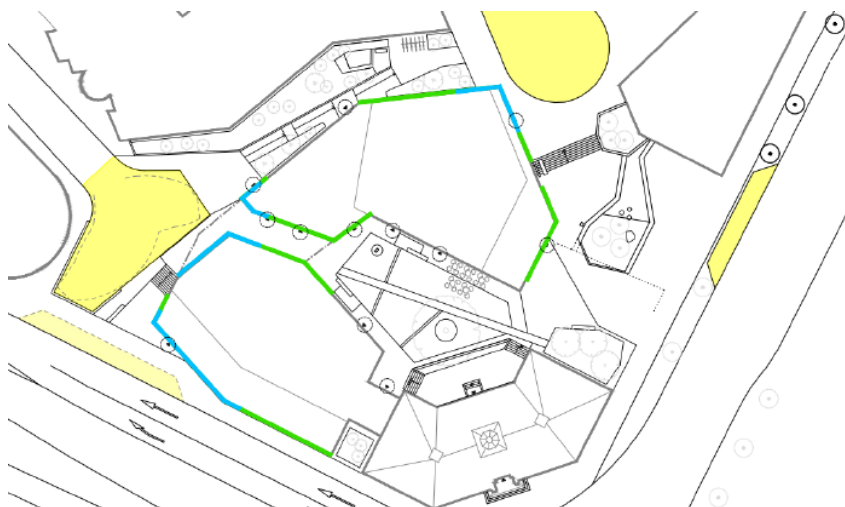


### Kollektivtrafik

Gångavståndet från nybyggnadsdelen till busshållplats med stombusstrafik är 50 – 100 meter. Busshållplatsen Älvsjögården som trafikeras av stombuss 173 ligger i direkt anslutning till projektet. Gångavstånd till Älvsjö pendeltågstation är 450 - 500 meter. Planförslaget påverkar varken den befintliga eller planerade infrastrukturen för kollektivtrafik. Däremot bidrar förslaget till att skapa underlag för kollektivtrafik genom nya boende, besökande och arbetande som behöver ta sig till och från området.

### Tillgänglighet

I markplan är angöring med personbil möjligt från flera håll. I slutet av Klockhusgränd ordnas en vändplats som är tänkt att kunna användas för kortare stopp, som exempelvis på – och avstigning eller lastning och lossning. Ytan fungerar därmed både som vändplats och uppställningsplats vid kortare angöring. Tillfälligt uppställda fordon kan blockera för andra fordon som ska vända, men eftersom trafikflödet blir lågt bedöms detta inte skapa framkomlighetsproblem. Angöring med motorfordon är också möjligt från Glasfibergatan i nordväst. Den befintliga lastfickan vid Götalandsvägen kan användas för korttidsparkering. Ytterligare en möjlighet till angöring med personbilar och mindre fordon kan vid behov tillskapas i en ficka utmed Älvsjövägen. Detaljplanen möjliggör att Älvsjövägens gångbana kan flyttas in norrut så att en angöringsficka kan ordnas med samma dimensioner som projekteras längre norrut på vägen. Angöringsfickan kan iordningsställas i framtiden för att stödja ett mer levande gaturum vid detta avsnitt av Älvsjövägen. Det kan exempelvis genomföras i samband med en eventuell gatuombyggnad till följd av den framtida spårvägens behov.



*Angöringsytor (gult) och fasader som nås inom 25 m gångavstånd (grönt) resp. 10 m gångavstånd (blått). Preliminära lägen för entréer visas med cirklar.*

Vändytan i slutet av Klockhusgränd har dimensionerats för att kunna hantera dessa angöring för sopbilar, flyttbilar och varutransporter till kontor och restaurang. Vändytan dimensioneras för backvändning med lastbilar upp till 12 meters längd. Utöver detta ska den befintliga lastkajen vid Dragspelshusen kunna angöras som i nuläget och vända i vändplatsen.

För rörelsehindrade kommer det primära rörelsestråket fortsatt att vara utmed Älvsjövägens och Götalandsvägens allmänna gångbanor. Ett nytt stråk med svaga lutningar som tillkommer för denna användargrupp är stråket mellan Götalandsvägen och Klockhusgränd. Ett flertal av entréerna till den nya bebyggelsen kommer kunna nås inom 25 meter från ytor där angöring tillåts, och ett fåtal nås inom 10 meter. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kommer kunna ordnas i garage med max 25 meter gångväg inomhus till trapphus med hiss. Synskadade ska kunna nyttja alla nya gångstråk som skapas på fastigheten. I kommande markprojektering säkerställs detta genom omsorgsfull planering av taktila ledytor för synskadade.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten



*Ytlig avrinning och tekniska avrinningsområden inom utredningsområdet.*

Rening av ytvatten som erhålls i föreslagna lösningar innebär att föroreningsmängder mot reningsverk från planområdets utredningsområde kommer att minska på årsbasis. Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet.

### El/Tele och Energiförsörjning

Planområdet ansluts till befintlig el-och telenät. Planområdet kan försörjas med fjärrvärme.

### Avfallshantering

För den nya bebyggelsen planeras avfallshantering ske via maskinell hantering, och i första hand med mobil sopsug. En dockningspunkt för mobil sopsug kan placeras i vändplatsen, på lämplig plats i förhållande till avfallshämningsfordonets vändrörelse. Nära vändplatsen kommer också ett miljörum finnas, varifrån fraktioner som inte ingår i sopsugsystemet kan

hämtas. Där finns även möjlighet att placera anslutningspunkt till fettavskiljare.

#### **Räddningstjänst**

Generellt utgör planerade byggnadsvolymer inga problem för räddningspersonal vid en eventuell räddningsinsats. Avstånd till angreppspunkter och brandposter från befintliga uppställningsplatser ska säkerställas. Byggnadens utformning ställer särskilda krav på installationer vid invändig insats av räddningspersonal som ska beaktas i senare projekteringsskede.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berörs inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen och Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Mälaren-Fiskarfjärdens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten

från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. För delar av planområdet fördröjs dagvatten inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmens vattenförekomst. Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Stadsbild**

Planförslaget medför att fastighetens karaktär förändras till att bli en förlängning av centrumbebyggelsen med en stadsmässig karaktär som ett led i den förändring som pågår runt om i det tidigare industriområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Även om området redan har genomgått stora förändringar är sammanhanget mellan Klockhuset och övrig bevarad bebyggelse central för det industrihistoriska värdet. Den planerade bebyggelsen anpassar sig till befintlig bebyggelse på ett sådant sätt att de historiska lagren fortfarande kommer att vara avläsbara. Klockhuset går att uppleva tillsammans med dragspelshusens gavlar och den bevarade kontorsbyggnaden norr om Glasfibergatan från 1960-talet. Sammantaget bedöms förslaget ha begränsad påverkan på industrihistoriska värden.

Det grönklassade Klockhuset ska även i framtiden utgöra blickfång och fondmotiv från Älvsjövägen. Det ska också framhävas estetiskt. Nyttillkommande bebyggelse ska anpassas till detta och sockelvåningen på den nya byggnaden får inte byggas högre än Klockhusetsnockhöjd.

Dragspelshuset har en särdeles karaktäristisk volym och arkitektur. Det karaktärsskapande i volymen gäller särskilt den veckade planformen och att byggnaderna ökar i längd och höjd mot norr. Arkitekturen är tidstypisk för 1990-talet. Dessa faktorer ska utredas vidare och tillbyggnader/påbyggnader ska förstärka dessa karaktärsdrag.

### **Störningar och risker**

#### **Buller och vibrationer**

Den föreslagna bebyggelsen klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. En gemensam uteplats som uppfyller högst 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på innergården i direkt anslutning till

byggnaden. Kontorsbyggnaden närmast Älvsjövägen, med sin placering och utformning, är en förutsättning för att klara bullerkraven på bostadshuset så färdigställande av den byggnaden innan tillträde till bostadsdelen säkerställs genom planbestämmelse.



Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik vid fasad  
(Akustikkonsulten)

Markvibrationsmätningar planeras utföras på plats vid detaljprojektering av byggnaden. Under förutsättning att mätningar och eventuella nödvändiga konstruktiva åtgärder utförts så är bedömningen att förutsättningarna att uppfylla komfortkraven goda.

#### Översvämningsrisker

Efter projektets genomförande kommer flödet att öka mot Götalandsvägen och Älvsjövägen från planområdets utredningsområde vid 100-årsregn. Ökningen beror främst på beräkningar med klimatfaktor för planerad situation jämfört ned beräkning utan klimatfaktor för befintlig situation. Volym för utjämning av 10-årsregn kommer att reducera den beräknade

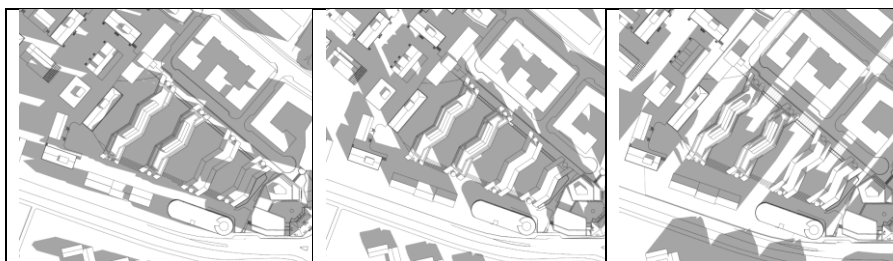
ökningen. Ökade flöden mot allmän platsmark vid 100-årsregn bedöms inte påverka befintlig situation nämnvärt.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

Planförslaget har störst skuggverkan på befintlig bostadsbebyggelse på eftermiddagar, med störst effekt vid höst – och vårdagjämning. Den adderade skuggningen av befintlig bostadsgårdar blir liten då föreslagen nybyggnation inte kommer skugga avseendevärt mera än befintliga byggnader gör i dagsläget. Däremot kommer ena hörnet av befintligt bostadshus längst syd vid Glasfibergatans vändplan få en något försämrad dagsljusfaktor.



*Skugga vid sommarsolstånd 20 juni kl. 09:00, 12:00 och 16:00*



*Skugga vid vårdagjämning 20 mars kl. 09:00, 12:00 och 16:00*

### Barnkonsekvenser

Planområdet erbjuder så som det ser ut idag inga uppenbara kvaliteter för barn som bor i närområdet. Den planerade bebyggelsen kommer huvudsakligen bestå av mindre lägenheter samt kontor, vilket medför att det förväntade barnantalet anses vara begränsat. När planen är genomförd kommer barnens rörelsefrihet att förbättras genom det eller de stråk som öppnas upp genom planområdet. Upplevelsen av trygghet i området antas öka när gator och torg befolkas och nya lokaler och entréer tillkommer.

Genom planförslaget formas i huvudsak två nya platser för vistelse: Ytor kring ett stråk mellan nybyggnationen och

befintligdragspelshus samt ett nytt inre torg mellan de nya husen som är en förlängning av det befintliga torget. Ingen av dessa platser är ideala platser för framförallt små barn då platserna är relativt skuggiga samt att de i sin nuvarande utformning saknar avgränsning mot omvärlden. Det inre torget är en ny utemiljö som inte är direkt anpassad för barn, men som är bilfri och planeras innehålla träd, sittbänkar, kanter, trappa och vattenspel där barn kan vistas och leka eller som kan fungera som en vistelseyta för ungdomar.

Stråket mellan dragspelshusen och nybyggnationen kan programmeras med lekmöjligheter och kan spärras av med grindar för att skapa en trygg miljö även för mindre barn. Hur detta bäst kan göras skall studeras vidare i planprojektets nästa skede. En barnkonsekvensanalys har gjorts och skall ligga till grund för det fortsatta arbetet.

### **Tidplan**

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Start PM           | 13 juni 2019              |
| Samråd             | 30 juni – 25 augusti 2020 |
| Samrådsredovisning | Q4 2020                   |
| Granskning         | Q2 2021                   |
| Antagande          | Q4 2021                   |

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

##### **Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.



Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

#### Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i avtal mellan staden och markägaren innan beslut om antagande av planförslaget. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan exploatör och ledningsägare för privat mark och mellan staden och ledningsägare för stadens mark.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 93071 helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Fastigheter och ägoförhållanden

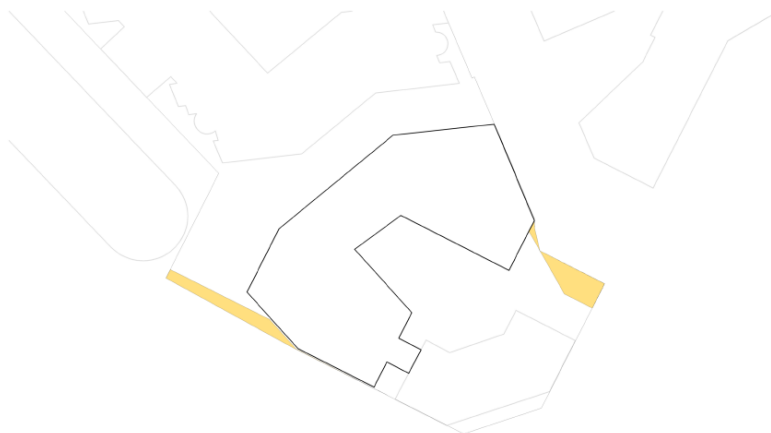
Planområdet omfattar fastigheten Kabelverket 2 som ägs av Kabelverksledningen i Älvsjö AB (Profi Fastigheter) och del av fastigheten Kabelverket 14 som ägs av JM AB och Familjebostäder AB.

##### Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, kontor industri och centrumsändamål. Del av kvartersmark skall vara allmänt tillgänglig.

##### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.



*Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gula områden ska överföras Från Kabelverket 2 till Stockholm stad.*

Den nya planlagda kontorsbyggnaden med centrumändamål i bottenplan planeras fortsätta tillhöra stamfastigheten, Kabelverket 2. Den planlagda bostadsbyggnaden med centrumsändamål styckas av till en egen bostadsfastighet. Till bostadsfastigheten hör även den del som ska utgöra bostadsgård, norr om bostadsbyggnaden. I de nedre planen kan bostadsfastigheten urholkas av 3D-utrymmen för kontorsändamål som fortsatt ska tillhöra stamfastigheten. Det finns även möjlighet att stycka av centrumdelarna i bottenplan till en egen 3D-fastighet i det fall det är lämpligt utifrån framtida ägande/förvaltning.

Under den nya bostadsgården, i utrymmet mellan det södra dragspelshuset och nybyggnationen, ska det befintliga garaget under mark byggas om så att den del av garaget som ligger närmast dragspelshuset ska höra till stamfastigheten varför ett 3D-utrymme kan bildas för garaget, hörande till Kabelverket 2. Den del av garaget som är beläget söderut rivs och blir källarplan för nybyggnationen och ska höra till bostadsfastigheten och/eller stamfastigheten, Kabelverket 2 (kontorsfastigheten).

Utrymmen i källarplan för bostadsfastigheten samt för kontorsfastigheten planeras i första hand höra till respektive 2D-fastighet. Dock kan nyttjandet av vissa ytor utgöra 3D-utrymmen som då urholkar respektive 2D-fastighet.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kabelverket 2 ingår i gemensamhetsanläggningen Kabelverket GA:1 som hanterar kvartersgatan Glasfibergatan. I

samband med att bostadsdelen styckas av behöver gemensamhetsanläggningen ändras genom att även den avstyckade fastigheten ska ansluta till Kabelverket GA:1.

Den nya vändplatsen angöringen vid slutet av Klockhusgränd kommer användas av både kontorsfastigheten (Kabelverket 2) och bostadsfastigheten. En gemensamhetsanläggning kan bildas för anläggningarna.

Gemensamma anläggningar för hantering av dagvatten inom kvartersmark kan inrättas i gemensamhetsanläggning.

Eventuella gemensamma sopanläggningar såsom sopsug och miljörum kan även de inrättas i gemensamhetsanläggning.

Utrymmen i källarplan kan utgöra gemensamhetsanläggningar för gemensamma installations-, förvarings- och kommunikationsutrymmen.

#### Ledningsrätter

Befintlig ledningsrätt (akt:0180-A7/1996.3) för gasledning (Stockholm Gas) ska avregistreras efter flytt av ledning i samband med ombyggnation av Älvsjövägen.

#### Servitut

Befintliga officialservitut (akt: 0180K-2018-09225.1 och 2, 0180K-2015-02778.2 och 3 och 0180K-2014-04003.1) som berör fastigheten Kabelverket 2 ska inte påverkas av exploateringen.

Fastigheten Kabelverket 2 har ett avtalsservitut om att få använda Klockhusgränd för in-/utfart, detta planeras att i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder för kvarteren mellan Klockhusgränd och Älvsjövägen ändras till ett nytt officialservitut.

När bostadsfastigheten styckas av från Kabelverket 2 samt Kabelverket 2 byggs ut måste rätt till in-/utfart för nybildade fastigheter säkras över Klockhusgränd vilket lämpligast görs genom nya servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning.

Markreservat för allmännyttig gångtrafik har avsetts (x-område). Rättigheten kan säkras genom inrättande av servitut.

**Ekonomiska frågor**

Exploatören bekostar planarbetet. Byggaktören står för kostnaderna för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt ska svara för genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

**Vatten och avlopp**

Anslutningsavgift till befintliga vatten- och avloppsledningar samt eventuell nyläggning/omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

**Dagvatten**

Anslutningsavgift till befintliga dagvattenledningar samt eventuell nyläggning/omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar även för och bekostar övriga dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

**Gatukostnader**

Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

**Fastighetsbildning**

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

**El och tele m.m.**

Anslutningsavgifter samt eventuell nyläggning/omläggning av befintliga ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

**Fjärrvärme**

Anslutningsavgift till befintliga fjärrvärmeledningar samt eventuell nyläggning/omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploatören.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintlig VA nät som finns framdraget till planområdet. Placering av förbindelsepunkt/-er är ej bestämda. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar fram till och men förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

#### **Dagvatten**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt dagvatten nät som finns framdraget till planområdet. Placering av förbindelsepunkt/-er är ej bestämda. Exploatören ska följa Stockholm stads dagvattenstrategi vid dagvattenhantering. Dagvatten som alstras inom planområdet ska lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av dagvattenledningar fram till och med ny förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

#### **El/tele m.m.**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät som finns framdraget till planområdet. Ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av respektive ledningsslag fram till förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

#### **Fjärrvärme**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt fjärrvärmenät som finns framdraget till planområdet. Placering av förbindelsepunkt/-er är ej bestämda. Stockholm Exergi ansvarar för utbyggnaden av fjärrvärmeledning fram till och med ny förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.