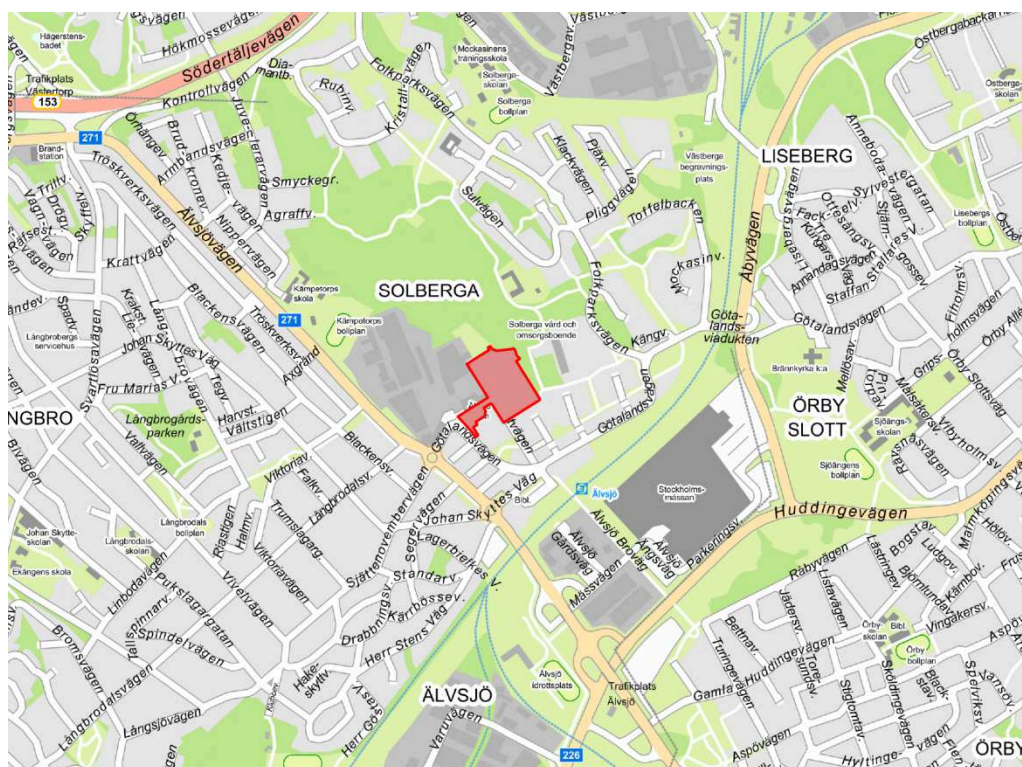


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Sandaletten I m.fl. etapp II, i stadsdelen Solberga, S-Dp 2014-01201



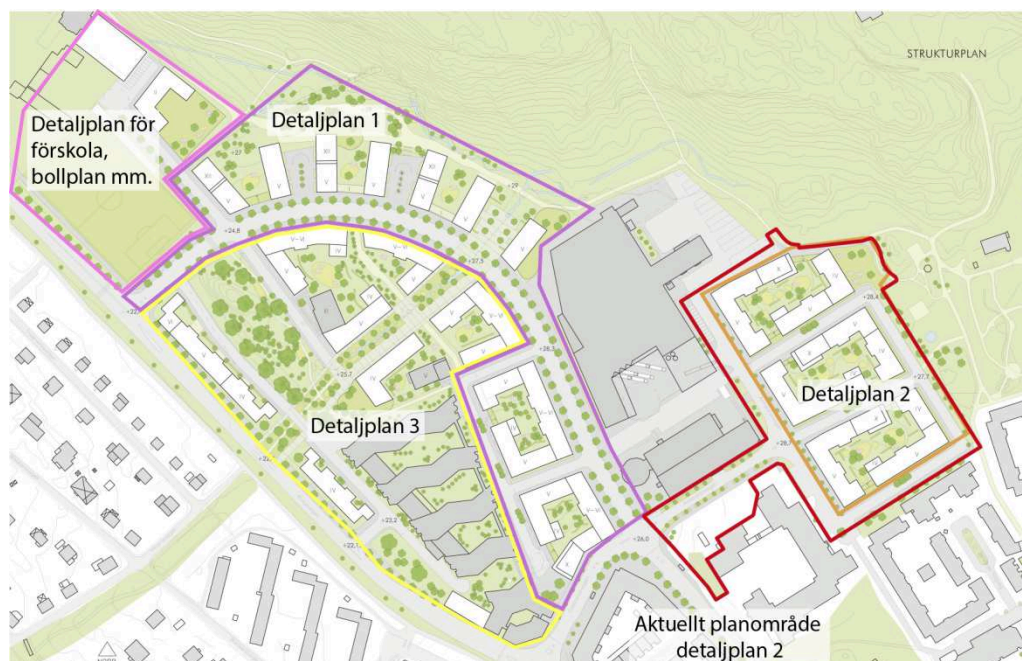
Lokalisering av planområde markerat i rött. Bild: SBK

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att inom aktuellt planområde pröva omfattning, utformning och placering av cirka 470 nya bostäder i tre kvarter inom fastigheten Sandaletten 1 samt en byggnad med cirka 65 studentlägenheter inom fastigheten Prästgårdshagen 1, totalt cirka 540 bostäder. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med en modern och tät stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till att bottenvåningarna blir aktiva och levande gaturum. Planens syfte är även att pröva möjligheten för centrum- och förskoleverksamhet. Vidare syftar planen till 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.

Planen är den andra av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket med sammanlagt cirka 1500 bostäder. Planen ska fullfölja intentionerna i Program för kvarteret Kabelverket, dnr 2011-03445.



Strukturplan från planprogrammet med etappindelning. Etappindelningen har reviderats efter att programmet togs fram och aktuell etapp markeras med rött. Bild: Varg arkitekter bearbetad av SBK

Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål. Planförslaget förutsätter att alla kontors- och laboratoriebyggnader inom fastigheten Sandaletten 1 rivs.

I östra delen av planområdet planeras bebyggelsen uppföras i tre kvarter mot Prästgårdsparken och Solbergaskogen. Vid korsningen Armorstvägen/Götalandsvägen planeras studentbostäder att uppföras. I östra delen tillåts bebyggelse i flerbostadshus i mellan 4 och 8 våningar med en generell sexvåningsskala. Studentbostäderna tillåts i 6 våningar.

En mer detaljerad beskrivning av föreslagen gestaltning och utformning av de olika byggnaderna samt av den offentliga miljön, redovisas i en separat gestaltungsbilaga. Syftet med gestaltungsbilagan är att samordna gestaltningens kvalitets- och karaktärsdrag. Den kan utgöra stöd vid kommande projektering och genomförande samt bygglov.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Plansamråd	3 dec 2014-23 jan 2015
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	2015-02-14
Granskning	23 sept-21 okt 2015
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	4 kvartal 2015
Byggstart	2 kvartal 2016
Byggtid	4-5 år

## Innehåll

<b>Planbeskrivning Detaljplan för del av Sandaletten I m.fl. etapp II, i stadsdelen Solberga, S-Dp 2014-01201 .....</b>	<b>1</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	8
Hydrologiska förhållanden .....	9
Befintlig bebyggelse .....	9
Landskapsbild/stadsbild .....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	10
Offentlig och kommersiell service .....	11
Gator och trafik .....	11
Tekniska förhållanden .....	13
Störningar och risker .....	13
<b>Planförslag .....</b>	<b>14</b>
Vision för området .....	14
Planområdet .....	14
Ny bebyggelse .....	16
Gestaltungsprinciper .....	18
Gator och trafik .....	23
Service .....	27
Teknisk försörjning .....	28
Grundläggning .....	29
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>30</b>
Behovsbedömning .....	30
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	30
Störningar och risker .....	31
Naturmiljö och rekreation .....	33
Landskapsbild/stadsbild .....	33
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	34
Lokalklimat .....	34
Markföroreningar .....	36
Barnkonsekvenser .....	36
Hållbar stadsutveckling .....	36
Störningar under byggtiden .....	37
<b>Genomförande .....</b>	<b>37</b>
Organisatoriska frågor .....	37
Verkan på befintliga detaljplaner .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Fastighetsindelningsbestämmelser .....	42
Ekonomiska frågor .....	42
Tekniska frågor .....	42
Genomförandetid .....	43



## 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:

- *Antikvarisk förundersökning kvarteret Sandaletten, mars 2014, rev. maj 2014, (AIX)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys detaljplan för kvarteret Sandaletten mm, 2014-03-18, rev. 2014-05-07, (AIX)*
- *Dagvattenutredning kv. Kabelverket, 2013-01-11, (WSP)*
- *Dagvattenutredning Sandaletten, 2014-07-10, rev. 2015-06-04, (WSP)*
- *PM – Tidig ledningsutredning för kv. Kabelverket, 2013-01-11, (WSP)*
- *Förstudie sopsug, 2012-10-10, (WSP)*
- *PM angående mark- och grundläggningsförhållanden (detaljplan), 2012-06-15, (Ulf Johnson Geo)*
- *PM angående nivåer för lägsta dränerande ingrepp, 2014-10-20, (Ulf Johnson Geo)*
- *PM Geoteknisk inventering Kv Kabelverket mm, 2012-03-20, (WSP)*
- *PM Geoteknik nr 1, Prästgårdshagen 1, 2015-05-12, (WSP)*
- *PM Markradon, Prästgårdshagen 1, 2015-05-12, (WSP)*
- *Rapport Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Prästgårdshagen 1, 2015-05-12, (WSP)*
- *PM Trafikutredning kvarter Kabelverket, 2013-06-20, rev. 2014-05-05, (Atkins)*
- *PM Trafikutredning Sandaletten 1 m.fl. etapp 2, 2015-06-08, (Tyréns)*
- *Kabelverket – bullerutredning (rapport 2011-123), 2012-06-21 (Structor)*
- *Kabelverket – Sandaletten - Bullerutredning till detaljplan (2014-07 r01), 2014-08-22, rev. 2015-06-11, (Structor)*
- *Risk-PM angående ny bebyggelse - kv. Kabelverket 2, 3, 6, kv. Sandaletten 1, kv. Prästgårdshagen 1 samt del av kv. Långbro 13:1, 2013-08-27, rev. 2014-09-09, (Brandkonsulten)*
- *Solbergaskogen – åtgärdsplan för att stärka rekreativa och ekologiska värden i Solbergaskogen, 2014-06-30, (Landskapslaget)*
- *PM angående skuggpåverkan på skogsbryn, underlag till detaljplan för Sandaletten m.fl. etapp 2, 2015-05-12, (Friman Ekologikonsult)*
- *Kv. Kabelverket och kv. Sandaletten – Kartläggning av barns användning av området, augusti 2013, rev. juni 2014, (Grontmij)*
- *Hållbarhetsprogram Kabelverket, 2014-09-16, (Structor)*
- *Vindkartering för Kabelverket i Älvsjö, 2014-05-15, (SMHI)*

#### Medverkande

Planen är framtagen under projektledning av Ann-Sofi Rundquist på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Christine Markvi från stadsbyggnadskontoret ingått samt Nina Morling, Christina Reje Rahmberg, Robin Billsjö, och Sofia Stolt från exploateringskontoret. Kajsa Pärke och Eva Wretling

har medverkat från stadsdelsförvaltningen. Planen har tagits fram i samråd med JM AB och AB Familjebostäder.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att inom aktuellt planområde pröva omfattning, utformning och placering av cirka 470 nya bostäder i tre kvarter inom fastigheten Sandaletten 1 samt en byggnad med cirka 65 studentlägenheter inom fastigheten Prästgårdshagen 1, totalt cirka 540 bostäder. Planens syfte är även att pröva möjligheten för centrum- och förskoleverksamhet.

Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med en modern och tät stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. De nya bostadshusen ska gestaltas med ett medvetet förhållnings-sätt till befintliga och kommande bostäder samt till det industriella arvet, vilket ska ge området en tydlig identitet. Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar. Syftet är även att skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter för att främja en hållbar utveckling. Vidare ska planen även skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen. Planförslaget förutsätter att alla kontors- och laboratoriebyggnader inom fastigheten Sandaletten 1 rivs.

### Plandata

#### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Det avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industrikvarter i väster, där O. Kavli ABs anläggning är belägen, samt av Götalandsvägen i sydväst. I öster avgränsas planområdet av Prästgårdsparken och Sjörovarparken samt i söder av flerbostadshus.



Ortofoto med planavgränsning. Bild: SBK

Planområdet är cirka 3 hektar stort och omfattar del av fastigheterna Sandaletten 1, del av Prästgårdshagen 1 och del av Solberga 1:1. Sandaletten 1 ägs av JM AB och AB Familjebostäder. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad. Prästgårdshagen 1 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

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. 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 för Kabelverket har upprättats i juli 2012 *Program för kvarteret Kabelverket* (dnr 2011-03445). Programmet anger intentioner för områdets utveckling och ligger till grund för fortsatt planarbete. Syftet med programmet var att ta fram en vision för bostäder i ett idag renodlat verksamhetsområde och därmed skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar. En målsättning var att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen samt att bevara områdets eckbacke.

Programförslaget omfattade cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. Efter planprogrammet har Familjebostäder kommit in med en ansökan om att uppföra omkring 65 studentlägenheter i korsningen Götalandsvägen-Armborstvägen utöver de 1500 planerade bostäderna. Detaljplanen för den första etappen antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2014 och omfattar 580 lägenheter, lokaler för verksamheter samt två förskolor.

### Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner; Pl 7873 (1981), som medger kontor- och industriändamål samt bostäder, Dp 2004-09391-54 (2005) som medger elnätstation, Pl 7248 (1972) samt Pl 8229 (1983) som medger park.

### Pågående detaljplaner i området

För Medaljongen 3 mm (Kämpetorpsskolan) pågår detaljplaneändring i syfte att utöka skolan, samt möjliggöra ny förskola och idrottshall (dnr 2014-05492). Planarbete pågår av den sista etappen inom Kabelverket (dnr 2014-19688) i syfte att möjliggöra bostäder, förskola och park.

### Kommunala beslut i övrigt

- Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-13 § 12 att godkänna redovisningen av programsamrådet.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-04-10 § 11 att påbörja detaljplanarbetet för del av Sandaletten 1 m.fl, etapp 2. Stadsbyggnadsnämnden betonar i beslutet vikten av att antalet bostäder inte minskar i det kommande planarbetet. Man ser dock en viss oro på ett ökat parkeringsbehov med denna omfattande exploatering. Därför bör möjligheterna till samnyttjande av parkeringsplatser genom parkeringsköp undersökas, liksom användandet av så kallade gröna parkeringstal. Föreliggande planförslag möjliggör för ytterligare 20 lägenheter än det förslag som redovisades i Start-PM.
- Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-02-14, § 14, att samrådsförslaget för del av Sandaletten 1 mfl, etapp 2 skulle omarbetas invid studentbostadshuset så att tillräcklig gårdsyta för kollektivhuset säkerhetställs.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2014-11-13 § 16 att markanvisning ska ske på fastigheten Prästgårdshagen 1 till Familjebostäder.

### Riksentressen

Cirka 300 meter från planområdet sträcker sig Västra stambanan och Nynäsbanan, vilka är av riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

### Spårväg Syd

Förstärkt koppling mellan Älvsjö och de andra i regionplanen utpekade regionala stadskärnorna är ett led i utvecklingen av Älvsjö som tyngdpunkt. Trafikförvaltningen i Stockholms län utreder i Programstudie "Spårväg syd" möjligheten att förbättra kollektivtrafiken i tvärled mellan Flemingsberg och Skärholmen samt Skärholmen och Älvsjö. På sträckan Skärholmen-Fruängen-Älvsjö finns ett antal alternativa spårdragningar, varav ett berör aktuell detaljplan.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

I den östra delen av planområdet utgörs marken huvudsakligen av kontors- och industrimark med hårdgjorda och bebyggda ytor. I väster, inom fastigheten Prästgårdshagen 1, utgörs marken av gräsytor med träd- och buskplanteringar.

#### Naturvärden

Inom planområdet finns inga höga naturvärden. Området gränsar till den drygt 30 ha stora Solbergaskogen med höga natur-, rekreations- och kulturvärden. Närmast planområdet finns tre nyckelbiotoper: lövskogslund, barnnaturskog och lövsumpskog. I norra delen av Solbergaskogen finns även en rödlistad art: oxtungssvampen, som växer på ekar. Skogen är även reproduktionsplats för groddjur.

Utanför planområdet norra del sträcker sig ett av Solbergaskogens ekområden. Ekarna ligger i den sydligaste delen av ett stort sammanhängande spridningsområde kring Hägerstensåsen och nära en svag länk mot Långbros ekområde.

#### Rekreation och friluftsliv

Solbergaskogen har stor betydelse för friluftslivet, särskilt för de närboende. Även Prästgårdsparken (stadsdelspark), och Sjörovärparken (lekplats), är av stor tillgång för området. Genom skogen och parkerna finns gång- och cykelvägar och stigar. Utmed Götalandsvägen, ligger Lerkrogsparken. Sydost om Kämpetorpsskolan finns idag en grusad bollplan, se illustration sid 15.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

I skogskanten ligger markhöjden på cirka +31 meter över nollplanet och faller till +26,5 meter i korsningen Armborstvägen och Götalandsvägen. Kvarteret Sandaletten ligger på cirka +28-30 meter. Området har en relativt bra lutning för avledning av dagvatten.



Jorden består främst av lera ovan friktionsjordar (morän) och inslag av berg. Lerans tjocklek varierar mellan 2-6 meter inom kvarteret Sandaletten och mellan 0-3 meter inom Prästgårdshagen 1. Inom Prästgårdshagen 1 är fyllning utlagd från tidigare byggnads- och markarbeten i området.

Infiltrationskapaciteten är generellt låg inom planområdet, men kan sannolikt variera. De befintliga byggnaderna är grundlagda med grundmurar och plintar på berg (WSP, 2012-03-20 och 2015-05-12).

#### Markradon

Radonhalterna inom kvarteret Sandaletten bedöms vara normalhöga. Inom Prästgårdshagen 1 klassificeras området som högradonmark.

### Hydrologiska förhållanden

#### Grundvatten

De grundvattennivåer som har mätts i området har utförts under 1970- och 80-talen, 2014 samt 2015 och varierar mellan +26,2 och +26,9 meter över havet, vilket motsvarar cirka 2,1-2,8 meters djup. Grundvattnet strömmar mot sydväst. Väst/sydväst om Älvsjövägen finns sättningsskänsliga områden. Det är därför viktigt att inte minska möjligheten till infiltration. (WSP, 2012-03-20 och 2015-06-04)

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). Enligt VISS, juli 2014, har Mälaren god ekologisk och god kemisk status till år 2015. Dock uppnår recipienten inte god kemisk status i dagsläget. Den ekologiska statusen är god. Området ligger enligt Stockholm Vatten utanför Östra Mälarens skyddsområde, dock är det samma vattenmassa som berörs.

Under 2015 ska nya indelningar av vattenförekomster och statusbedömningar beslutas. Enligt den nya indelningen är recipienten för planområdet Mälaren-Fiskarfjärden. Enligt VISS, april 2015, har Mälaren-Fiskefjärden preliminärt ekologisk "god" status och kemisk status "uppnår ej god".

#### Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2014-07-10, rev 2015-06-04) avleds dagvatten från kvarteret Sandaletten och östra delen av Armborstvägen till en anslutningspunkt som är belägen söder om kvarteret Sandaletten och vidare söderut i kulvert under befintlig byggnad. Tunneln mynnar i Mälaren vid Hägersten. Prästgårdshagen 1 och västra delen av Armborstvägen avvattnas idag till en anslutningspunkt i Armborstvägen.

Planområdet påverkas av vatten från omkringliggande områden som Solbergaskogen, Kavli och Armborstvägen. I kanten av Solbergaskogen finns det idag flera grunda diken. Flera av dessa leder inte bort vattnet från området utan mer eller mindre instänga områden finns.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet utgörs bebyggelsen inom fastigheten Sandaletten 1 av kontor- och laboratoriebyggnader uppförda i gul och vit aluminiumplåt i mellan två till fem våningar. Byggnaderna är uppförda mellan 1970- och 80-talets bör-

jan. Den större sydliga delen är påbyggd i 1-2 våningar. Den norra delen är två till tre våningar. Byggnadernas repetitiva arkitektur och höga våningar medverkar till att upplevelsen av byggnaderna är storskaliga. Mellan byggnaderna finns planterade innergårdar. Byggnaderna har garage i källarplanet och i kvarterets södra del finns markparkering.

Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av flerbostadshus och Älvsjö servicehus uppförda i två till sex våningar under 1980-talet. Norr om Armorstvägen finns en kontorsbyggnad i fem våningar i rött tegel från 1980-talet. På västra sidan av Götalandsvägen finns flerbostadshus i vit-, röd- och terrakottafärgad puts uppförda i fem våningar under 2000-talet.

Nordväst om planområdet ligger Kavlifabriken som har varit etablerad på platsen sedan 1992. Fabriken och tillhörande kontor, uppförda i tre till fyra våningar i ljus puts, förutsätts att finnas kvar.



Snedbild som visar befintlig bebyggelse inom planområdet, planområdesgräns markerad i rött. Bild: SBK

## Landskapsbild/stadsbild

Under programarbetet gjordes en stads- och landskapsanalys för området. Skogen utgör delvis en höjdrygg och är ett karaktärsbildande landskapselement som har präglat bebyggelsens utveckling i både Solberga och Älvsjö. Landskapets formation med höjderna kan ge stöd åt högre bebyggelse. De gröna värdena är viktiga att värna och förstärka för att möjliggöra spridning av arter samt för människors hälsa och rekreativa syften.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

En antikvarisk förundersökning med tillhörande konsekvensanalys (AIX arkitekter, mars 2014, rev. maj 2014 och 2014-03-18 rev. 2014-05-07) beskriver planområdets helhet som ett successivt framvuxet industri- och kontorsområde med tydlig koppling till den svenska industrihistorien under 1900-talet. Det berättar om Stockholms och landets tillverkningsindustri under hela seklet och mer specifikt om LM Ericssons verksamhet.



Första bilden visar kvarteret Sandaletten sett från söder och andra bilden visar intilliggande bebyggelse sedd från Armborstvägens norra del. Bilder: AIX arkitekter

Kvarteret Sandaletten har ett samhällshistoriskt värde starkt kopplat till företaget Ellemtel, ett av den svenska teleindustrins viktigaste laboratorier under 1900-talets senare del. Det successivt utbyggda komplexet visar teleindustrins framgång och är symbol för 1970- och 80-talets framtidsoptimism och tekniska framfart.

Byggnadernas rationella och enhetliga gestaltning speglar deras ursprungliga verksamhet. Fasadernas långsträckta fönsterband motsvaras interiört av långsträckta korridorer flankerade av cellkontor/laboratorier.

Stockholms stadsmuseum klassificering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader har tre olika klassificeringar gult (positiv betydelse för stadsbilden och/eller kulturhistoriska värden), grönt (högt kulturhistoriskt värde) och blått (synnerligen kulturhistoriskt värde). Anläggningen inom fastigheterna Sandaletten 1 och Prästgårdshagen 1 är gulklassade.

### Fornlämningar

I direkt anslutning till planområdet finns flera fornlämningar i form av gravfält (RAÄ 51, 53 och 54), stensättningar (RAÄ 220:1), en by- och gårdstomt (RAÄ Brännkyrka 219:1) och den historiska sträckningen av Göta landsväg (RAÄ 34:2). Planområdet tangerar RAÄ Brännkyrka 219:1.

### Offentlig och kommersiell service

Nordväst om planområdet ligger Kämpetorpskolan som har cirka 300 elever i årskurserna F-5. Förs skolan pågår planarbete (dnr 2014-05492) som ska möjliggöra om- och tillbyggnad så att skolan ska kunna ta emot 1000 elever i årskurserna F-9 samt förskola med sex avdelningar. I Solberga finns ytterligare tre grundskolor och nio förskolor.

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med livsmedelsaffär, butiker, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig målpunkt i närområdet är Älvsjömässan. Närmaste större livsmedelsbutik ligger vid Älvsjö torg. Även vid Sjättenovembervägen och Götalandsvägen finns livsmedelsbutiker. Öster samt sydost om planområdet ligger Älvsjö servicehus och Kristallgårdens vård- och omsorgsboende.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Älvsjövägen fungerar som huvudgata inom stadsdelen och tillhör stadens huvudvägnät, se översiktsbild på sid. 1. Vägen har en viktig regional funktion då



den sammanbinder Magelungsvägen och Huddingevägen med E4/E20. Sydväst om planområdet ligger Götalandsvägen som sträcker sig ner till Älvsjö station. Det är också via Götalandsvägen-Armborstvägen som planområdet angörs. Armborstvägen fungerar som områdets huvudgata.

### Gång- och cykeltrafik

Längs den södra sidan av Älvsjövägen löper det regionala cykelstråket Magelungsstråket som ansluts i söder till ett lokalt cykelstråk utmed Götalandsvägen och som sträcker sig vidare mot Älvsjö station i nordost. Längs med kvarteret Sandaletten sträcker sig cykelvägar i alla väderstreck och längs med fastigheten Prästgårdshagen 1 finns gång- och cykelvägar längs med Götalandsvägen och Armborstvägen. I södra delen av planområdet sträcker sig Sandalettstigen som är en gång- och cykelväg. Viktiga målpunkter i området, förutom skolan och fotbollsplanen, är Älvsjö station och Solbergaskogen. Vid Kämpetorpsskolan går en gång- och cykeltunnel under Älvsjövägen



Orienteringskarta. Planområde markerat i rött. Bild: SBK

### Kollektivtrafik

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Vid stationen knyts samtliga pendeltågslinjer samman. Restiden från Älvsjö till centralstationen är cirka 10 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.

I första etappen av programområdet möjliggörs en eventuell framtida spårväg och hållplats längs med områdets huvudgata. Om spårvägen blir aktuell kan den komma att passera del av planområdet, främst berörs kvarter 14, se sid. 17. Utredningar visar på låg risk vad gäller eventuell urspårning, buller samt vibrationer och stomljud, se vidare rubrikerna *Buller*, *Urspårning*, *Vibrationer och stomljud*.

### Biltrafik

Götalandsvägen har idag ett trafikflöde på cirka 5000 fordon/dygn, varav 10 % är tung trafik. Älvsjövägen har idag ett trafikflöde på 20 000 - 23 000 for-



don/dygn, varav 10 % är tung trafik. De höga fordonsflödena på framförallt Älvsjövägen bidrar till att framkomlighetsproblem tidvis uppstår under rusningstrafik. Inom planområdet finns idag en stor parkeringsyta i kvarteret Sandaletten södra del. Även längs med befintliga gator finns parkeringsplatser.

#### **Tillgänglighet**

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

#### **Tekniska förhållanden**

Kartläggningen av ledningar för vatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar visar att finns i Armorstvägens östra del samt söder om kvarteret Sandaletten (WSP, 2013-01-11). Ledningarna i Armorstvägen är i dålig kondition och kommer att bytas samt ersättas med nya ledningar med kapacitet att försörja de nya bostadskvarteren. Dagvattenledningar samt el- och fjärrvärmeledningar finns i Armorstvägen och Götalandsvägen. Två elnätstationer finns i området, en inom planområdet söder om Armorstvägen och en längs med Armorstvägen intill Kavli. Tele- och optoledningar finns i östra delen av Armorstvägen.

#### **Störningar och risker**

##### **Föroreningar i mark och byggnader**

Undersökningar inom området visar på föroreningar av PAH och metaller för farligt avfall i en punkt inom kv. Prästgårdshagen 1. Värdena överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Det förekommer även halter av organiska föreningar och metaller i nivå med KM, känslig markanvändning, i fyllning inom hela det undersökta området. (WSP, 2015-05-12)

##### **Lukt**

Enligt en undersökning av eventuella lukter 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. (Palab AB, 2011-11-30)

##### **Luft**

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

##### **Buller**

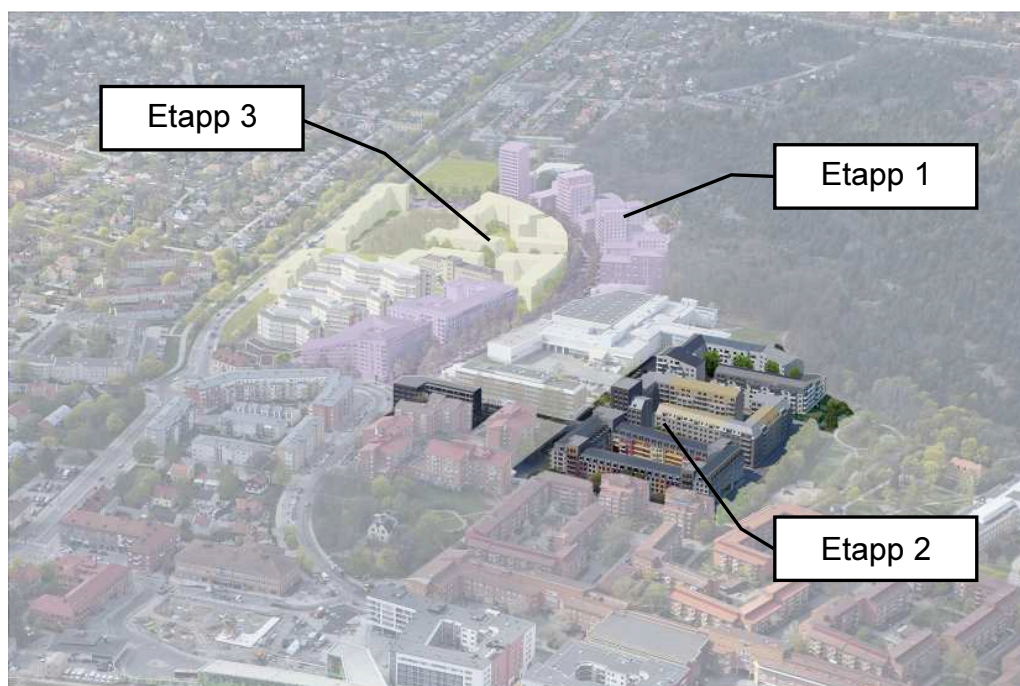
Kavlis verksamhet innebär omgivningspåverkan genom bl.a. buller från fläktar och störningar från tunga transporter. Lastning och lossning av gods samt hantering av containers m.m. kan förekomma vilket ger störande buller. Kontorsverksamhet innebär ofta kyl- och fläktbehov vilket innebär risk för buller.

## Planförslag

### Vision för området

Planförslaget med totalt omkring 540 bostäder ersätter ett tidigare kontors- och industriområde. Det kommer att integreras i befintlig struktur och skapar en ny årsring i Älvsjö. Inom Kabelverkets programområde bevaras några byggnader som kommer att berätta om platsens historia som kontors- och fabriksområde samtidigt som de bildar en länk till stadsdelens historiska arv. Genom att området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator och gång- och cykelvägar skapas nya möjligheter att nå målpunkter som Solbergaskogen, Kämpetorps-skolan och fotbollsplanen.

Målsättningen är att skapa en attraktiv stadsdel med god arkitektur och levande boendemiljö. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av tät bostadsbebyggelse, arbetsplatser och lokaler för centrumändamål bidrar till att ge området stadskvaliteter. Området upplevs naturnära genom sin närhet till Solbergaskogen samt har en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter.



Flyg bildsmontage över hela programområdet. Aktuell, ettapp, ettapp 2, syns främst i bild, första ettappen markerad i lila och kommande ettapp markerad i gult. Bild: Varg arkitekter bearbetad av SBK

### Planområdet

#### Övergripande

I planprogrammet för Kabelverket anges strävan efter att skapa ett bostadsområde i en kvartersstruktur med tydliga gaturum. Kvartersstrukturen är tänkt att medverka till tät bostadsbebyggelse med stadskvaliteter. Bottenvåningarna ska ge ett aktivt intryck för att medverka till upplevelse av urbanitet, kontakt mellan det privata och allmänna och därmed ökad trygghet. Byggnaderna ska vara väl gestaltade och utformas med medveten relation till det industriella arvet samt befintliga och tillkommande bostäder i närområdet för att ge området identitet.

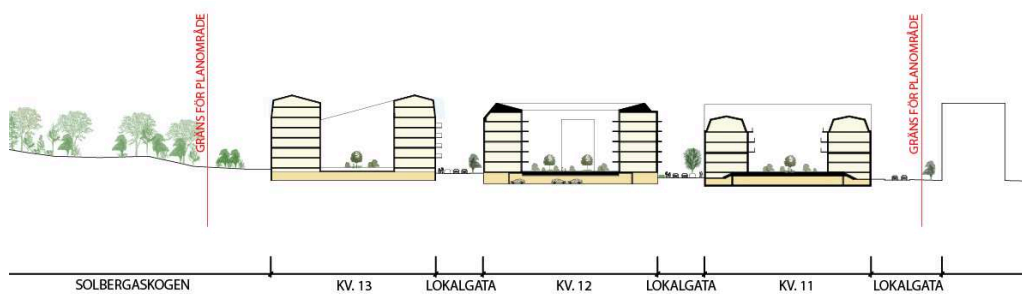




Planområdet utgår från befintlig kvarter- och gatustruktur men bryter upp den stora industrifastigheten till tre kvarter med nya gator och kopplingar till parken. Kvarteren länkas samman med huvudgatan i det nya området, Götalandsgatan, via det nya studenthuset vid Armborstvägen. Kvarteren har huvudsakligen fem våningar och därutöver en våning under taket. I varje kvarter finns högre delar. Kvarteren sluter sig kring tre avlånga förhöjda gårdar. Under gårdarna möjliggörs parkering.

Öppningar och trappor till allmän plats skapas i kvarteren för ljusinsläpp, vyer och kontakt. De bidrar till att ge gatan liv och skapar rörelse mellan kvarteren. På strategiska platser mot Armborstvägen kommer lokaler för centrumändamål att finnas.

På fastigheten Prästgårdshagen 1 planeras en byggnad med studentbostäder, se kvarter 14 på strukturplan sid. 15. Byggnaden markerar korsningen och stärker gaturummet mot Götalandsvägen och Armborstvägen tillsammans med befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse i utbyggnadsetapp 1. Byggnaden har en L-form som öppnar upp sig mot gården. Mot Götalandsvägen kommer lokal för centrumändamål att finnas.



Längdsektion över planområdet, se sektion I-I på sid. 15. Bild: Varg arkitekter



Vy över entrén till området från Götalandsvägen med studentbostäderna samt vy från södra delen av Armborstvägen. Bild: Varg arkitekter

## Ny bebyggelse

### Kvarter 11-13

Planförslaget förutsätter att alla kontors- och laboratoriebyggnader inom fastigheten Sandaletten 1 rivs. På platsen planeras cirka 470 lägenheter och en förskola i tre kvarter. Bebyggelsen i kvarter 11-13 är tänkt att uppföras i 6 till 8 våningar mot Armborstvägen och i 4-6 våningar mot Sjörövarparken. Mot sidogatorna föreslås bebyggelse i 5 till 6 våningar. Den översta våningen är förlagd under takfallet.





Vy över kvarter 11 mot Armorstvägen och parken. Bild: Brunnberg & Forshed arkitektkontor

Gårdarna föreslås bli upphöjda för att möjliggöra garage under bostadsgårdarna. Plantering på gårdarna möjliggörs för god boendemiljö och trivsel. Planen medger cirka 47 000 kvm ljus BTA för nya bostäder, bostadskomplement, skola och lokaler för centrumändamål varav skolan omfattar cirka 670 kvm ljus BTA.



Vy över kvarter 12 mot Armorstvägen och parken. Bild: AQ arkitekter



Vy över kvarter 13 mot Armorstvägen och parken. Bild: Varg arkitekter

#### Kvarter 14

Planområdet har utökats i förhållande till programförslaget med en 6 våningar hög byggnad med cirka 65 studentlägenheter intill korsningen Armorstvägen-Götalandsvägen. Byggnaden uppförs på samma fastighet som befintligt kollektivhus. Byggnaden bidrar till att skapa ett tydligare sammanhållet och levande gaturum. Byggnaden planeras att gestalta en tydlig koppling till det industriella arvet mot gaturummet med en repetitiv fasadsuppbbyggnad och ytskikt av tegel. Loftgångsfasaderna mot gården med ribbverk ger en luftigare och mjukare karaktär. I bottenvåningen möjliggörs lokaler för centrumändamål som aktiverar gaturummet med sina generösa fönsterpartier. Kvarteret innehåller cirka 2600 kvm ljus BTA nya bostäder, lokaler för centrumändamål och bostadskomplement.



Vy över kvarter 14 mot Armorstvägen och Götalandsvägen. Bild: AQ arkitekter

Kollektivhusets gård omdisponeras i samband med att studentbostadshuset uppförs. Boende i kollektivhuset kan nyttja större delen av bostadsgården. För att tillskapa och utveckla bättre användning av gården, som nyttjas av boende i kollektivhuset, möjliggör detaljplanen nya förråd- och växthus samt stödmurar.

### Gestaltungsprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltungsprinciper samt de gestaltungsprinciper 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 gestaltungsplanbilaga *Gestaltungsplan till detaljplan för del av Sandaletten 1 m.fl. etapp 2 vid Älvsjö centrum*. Syftet med gestaltungsplanen är att samordna gestaltningens kvalitets- och karaktärsdrag. Den kan utgöra stöd vid kommande projektering och genomförande samt bygglov.

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

### Fasader

Fasader i de olika kvarteren kommer att ges arkitektoniskt varierade uttryck. Inom varje kvarter är bebyggelsen enhetlig och sammanhållen men omväxlande vad gäller höjd, kulör och med subtila variationer. För att möjliggöra variation i fasad utan att ändra byggnadens totalhöjd möjliggörs frontespiser, se sid. 20. Frontespiser kan exempelvis markera entréer och bryta upp fasaden i flera delar, se exempel på illustration på sid. 20. Takytan som får brytas för frontespiser begränsas till högst 45 % av takfotslängden mot allmän plats och ska uppdelas i minst två enheter. Detta för att taket huvudsakligen ska upplevas som tak och inte fasad.

För att garage inte ska placeras ovan mark, och därmed hamna i fasad i bottenvåning, reglerar planbestämmelserna att garage endast får placeras i källare och under underbyggd gård.

Inom Kabelverket finns i dagens byggnadsbestånd rikligt med tegelfasader, vilket planeras att finnas även i det nya bostadsbeståndet i den första etappen, dnr 2013-00709. I syfte att knyta ihop de olika delarna inom såväl planområdet som inom hela Kabelverket ska tegel användas som fasadmateriäl på strategiska platser, vilket regleras i planbestämmelserna.



Den nya bebyggelsen föreslås plocka upp gestaltningsmotiv som kan föra tanken till industriell verksamhet som är knuten till platsen. Det kan ske genom t.ex. rationellt ordnade fasaderna i tegel, fönsterpartier som liknar ateljéfönster samt puts och betong som ger byggnaderna ett robust och tidlöst uttryck.

### Material- och kulörpalett

De nya kvarteren föreslås en gemensam färg- och materialpalett för att medverka till en god helhetsverkan i den framväxande stadsbilden. Tegel och puts föreslås bli de bärande materialen inom detaljplanen med inslag av klinker, betong, natursten och plåt. Kvarteren föreslås variera i färg och material men med enhetliga gemensamma nämnare såsom accentfärger eller samstämda färgtoner. Det kan exempelvis avspeglas i taklandskap med en färgsättning som kan dela upp fasaderna per trapphus där kulör även finns som en accentfärg i byggnaden intill. Även markbeläggning och gårdsutformning föreslås utföras i tåliga och hållbara material.

#### TAKMATERIAL:



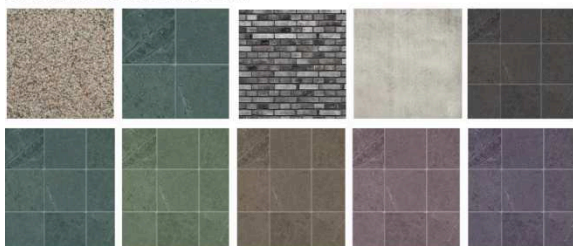
PLÅT I VARIERANDE FÄRGTONER

#### FASADMATERIAL:



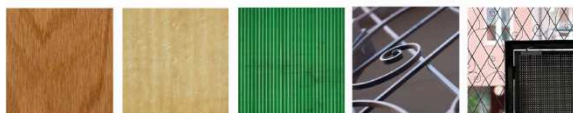
PUTS, TEGEL OCH BETONG

#### SOCKEL OCH ENTRÉR:



NATURSTEN, TEGEL, BETONG, KLINKER

#### ÖVRIGT/ACCENTER/FÖRSKOLA:



TRÄ, KORRUGERAD PLÅT, SMIDESDETALJER

#### MARK OCH MURAR:



STEN, ASFALT, BETONG, STÅL, TEGEL, GRUS

#### VÄXTLIGHET:



Områdets material- och kulörpalett. För tydligare bilder hänvisas till gestaltningsbilagan.

### Balkonger

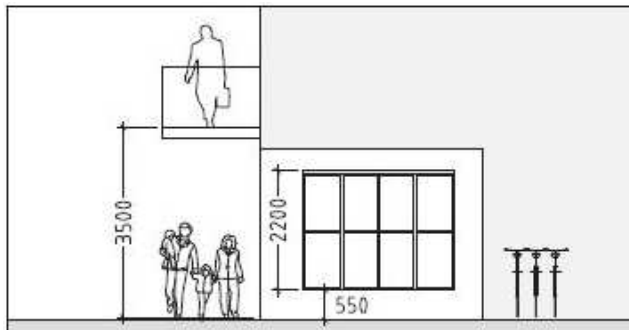
Balkonger ingår som en del av en komposition av fasaden. Slutgiltig utbredning och utformning av balkonger beslutas i bygglov. För att skapa ett levande och tryggt gaturum ska minsta fria höjd under balkong vara 3,5 meter mot allmän platsmark. Mot gård ska minsta fria höjd under balkong vara 2,5 meter ovan mark för att ytan under balkongen ska kunna bli användbar fullt ut.

## Bottenvåningar och förgårdsmark

Bottenvåningarna och förgårdsmarken sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra så att kontakt mellan ute och inne kan uppstå. Det är också viktigt att användningen i bottenvåningarna kan vara flexibla över tid. Långa slutna socklar ska undvikas.

Bottenvåningarna bör utformas omsorgsfullt och med hög kvalitet i materialen, gärna med inslag av tegel. På platser där lokaler är mindre lämpliga kan bostäder placeras. För att bottenvåningens innehåll ska vara flexibel över tid och ge ett urbant uttryck bör en förhöjd våningshöjd, inom vilken såväl en lokal för centrumändamål, bostadskomplement som en bostadsvåning, tillämpas. Där bostäder ligger förhöjt från gatuplan kan gatan aktiveras genom att fönster som är höga i vertikalitet, såsom franska balkonger, placeras i bottenvåning.

Då få målpunkter finns i närheten är förutsättningarna för butiker och lokaler i bottenvåningarna begränsade i dagsläget. På strategiska platser längs Armorstvägen och mot Götalandsvägen ska bottenvåningarna innehålla lokaler för centrumändamål och bostadskomplement för att säkerhetsställa aktiva bottenvåningar, levande gaturum och stadsmässiga kvaliteter. De är främst placerade i hörnlägen, ska förses med entré- och fönsterpartier huvudsakligen av glas som är minst 2,2 meter höga och utformas med förhöjd bottenvåning på minst 3,5 meters våningshöjd. Samtliga kvarter ska ha entréer mot gata. De bör utformas generöst och tydligt markera sig mot gatan.



*Bottenvåning ska på strategiska platser utformas med minst 3,5 meter våningshöjd. Fönsterpartier ska vara minst 2,2 meter höga. De kan placeras en bit ovan mark för att underlätta skötsel. Bild: Varg arkitekter.*

Fasader med höga källarvåningar riskerar en monoton och uttryckslös utformning. Förgårdsmark kan planteras och aktiveras med utetrappor. Saknas förgårdsmark ska fasad till källarvåning som överstiger 1,5 meter innehålla källarfönster. Detta medför att bottenvåningen aktiveras, kontakt mellan ute och inne skapas, liksom en behagligare vistelsemiljö i källarplan. På studentbostadshuset ska bostadskomplement förses med fönster i princip i samma omfattning som våningen ovan.



*Källarvåning förses med källarfönster där förgårdsmark inte planeras. Takfallet får brytas för frontespiser för att skapa variation och kan markera entrépartier. Bild: Brunnberg och Forshed*



Lägenheter på bottenvåning vid förgårdsmark kan få en andra entré genom att en utetrappa möjliggörs. Den kan uppföras med stödmur. Utetrappan är en nytolkning av den gamla farstukvisten med ljugarbänk och blir ett nytt modernt inslag i den urbana miljön.



*Utetrappa med liten sittbänk mot allmän plats aktiverar bottenvåningarna. Utbredning och utformning beslutas i bygglov. Bild: AQ arkitekter*

I kvarter 11, 12 och 13 möjliggörs enstaka altaner mot Armorstvägen eller mot parken. Altanerna är i vissa fall lägenheternas andra uteplats och behöver därmed inte vara tillgängliga fullt ut. De är lägre än inomhusgolvet. Samtliga altaner ligger indragna från gatan så en generös plantering kan skapas som en hybridzon mellan det privata och offentliga.



*Kvarter 13 med uteplatser som är något förhöjda och med planterad förgårdsmark. Generösa entrépartier huvudsakligen av glas. Bild: Varg arkitekter*

## Tak

Taklandskapen ska utformas och färgsättas så att de samverkar med byggnadernas övriga gestaltning för en god helhetsverkan. I planbestämmelserna regleras olika takvinklar. Inom större delen av kvarter 11 och 13 ska taket mot gatan utformas med ett övre takfall på mellan 5 till 15 grader och ett nedre takfall på högst 85 grader. I kvarter 12 ska taklutningen vara mellan 30-50 grader mot gata. Då det finns en bostadsvåning under takfallet upplevs byggnaderna därmed lägre. Där inget annat anges ska taklutningen vara maximalt 15 grader.



Översta bostadsvåningen är placerad under tak. Variation av fasad- och takkulör ger subtila variationer inom kvarteret. Frontespiser möjliggör variation och skapar bra rum innanför. Högdelen av tegel knyter samman det nya kvarteret med det nya studenthuset och övrig ny- och befintlig bebyggelse inom Kabelverket. Bild: AQ arkitekter

I planbestämmelserna framgår det även att där inget annat anges får hisstoppar bryta igenom takfallet. De får uppföras maximalt 1,0 meter utöver angiven nockhöjd och placeras minst 2,0 meter från fasadliv mot allmän plats att de inte ska vara synliga från gatan. I syfte att skapa god upplevelse från högre våningar av tillkommande förråd i markplan ska dessa förses med tak av vegetations-tak.

### Gårdsmiljöer

För trivsamma och inbjudande bostadsgårdar möjliggörs att de kan planteras genom att de ska klara ett jorddjup på 0,4 meter. De får ha högre växtbäddar för att möjliggöra ett lätt kuperat landskap och träd. Bostadsgårdar ska vara tillgängliga från trapphus. Gårdarna i kvarter 11-13 ska ansluta i nivå mot allmän plats för att undvika att öppningarna i kvarteren förses med höga stödmurar. Förskola i fyra avdelningar möjliggörs i kvarter 13 och förskolans gård är 500 kvm. På gårdar får fristående skärmtak, förråds- och växthus uppföras.

### Park och rekreation

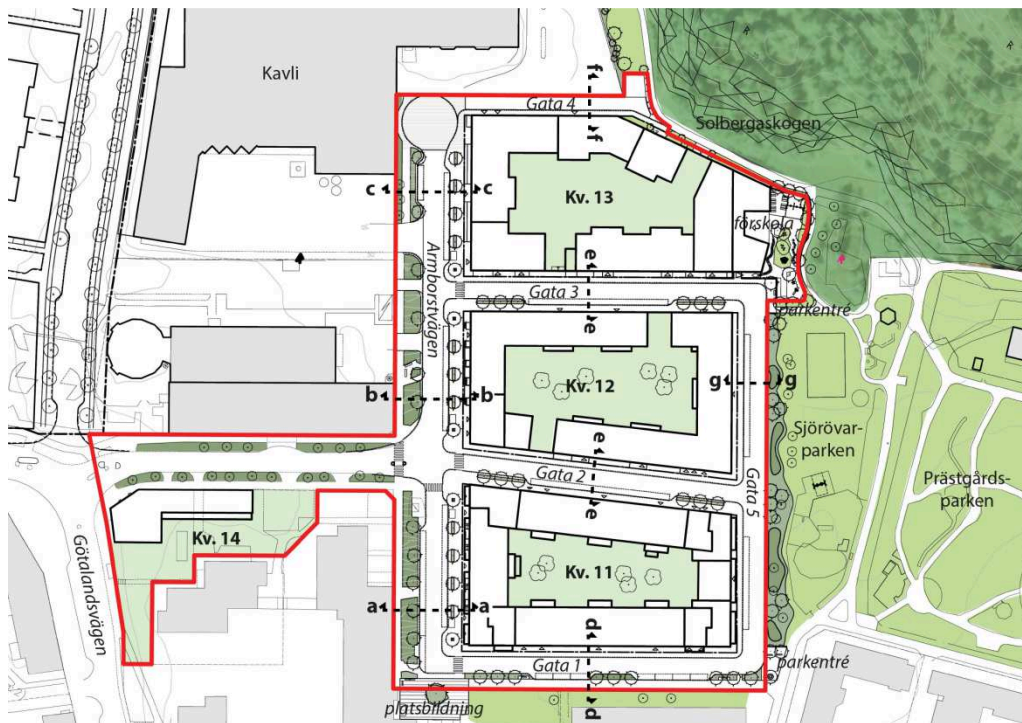
Befintliga platser och stråk utvecklas. Armborstvägen får trädplanteringar på båda sidor. Träden föreslås stå i en låg plantering. Här möter O. Kavli AB och industrin den nya bebyggelsen med grönska.

I södra delen av Armborstvägen förädlas den befintliga platsbildningen. På östra sidan av Armborstvägen möter bostadshusen gatan med förgårdsmark som utformas med trappor, terrasser och planteringar. Genom att på detta sätt låta lägenheterna i gatuplan "växa ut" i gatan skapas möjligheter för att ge gatan liv. Även vid Gata 1, se bild sid. 25, är det tänkt placeras träd, bredare planteringar och en separat gång- och cykelväg. Stråket är en viktig koppling mellan Älvsjö Centrum och Sjörrövarparken.



Vy sedd från Solbergaskogen samt över parken och bebyggelsen sedd från öster. Bild: Varg arkitekter





Grönstrukturplan över planområdet. Bild: Landskapslaget bearbetad av SBK

Parken öster om planområdet får ett mjukt möte med den nya gatan genom att vissa utvalda träd bevaras och kompletteras med nya. I denna kantzon föreslås kompletterande entréplatser till parken i lokalgatan vid förskolan och i den södra gatans förlängning.

## Gator och trafik

### Gatunät

Områdets trafikstruktur utgår från befintligt gatunät med Armorstvägen som uppsamlingsgata. Älvsjövägen via Götalandsvägen och Armorstvägen utgör anslutningen till det nya området. Till Armorstvägen ansluts nya lokalgator som omger de tre kvarteren (Atkins, 2013-06-20, rev. 2014-05-05 och Tyréns, 2015-06-08).

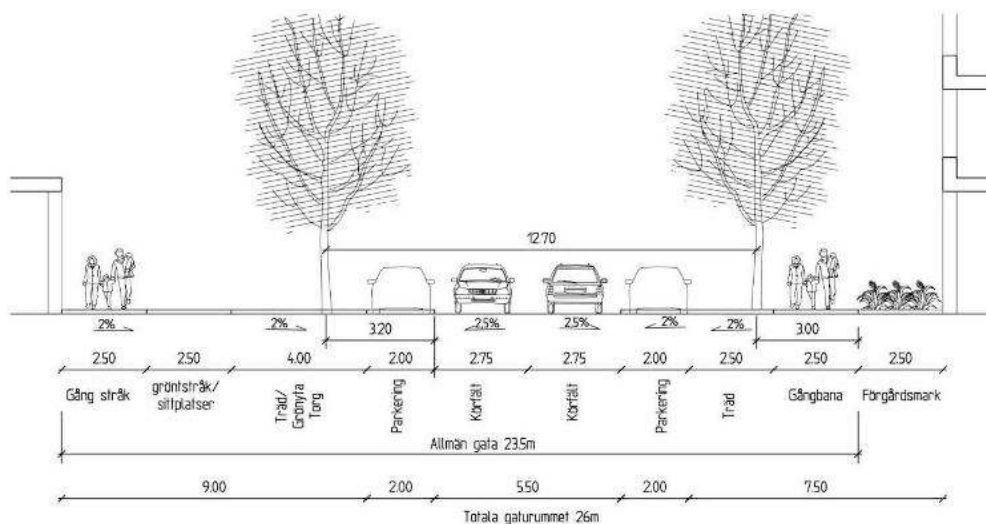
### Utformning av gator

Lokalgatorna kring kvarteren får en grön karaktär med förgårdsmark och trädgrupper i kombination med parkering och generösa trottoarer. Gränsen mellan gata och bostadsgård tydliggörs genom att gårdarna ligger på en upphöjd nivå, samtidigt som öppenheten i kvarteren vitaliserar gatan och ger mer ljus till gårdarna. Gatorna utformas för 30 km/h, där cyklister och bilister delar samma köryta, med undantag för Gata 1.

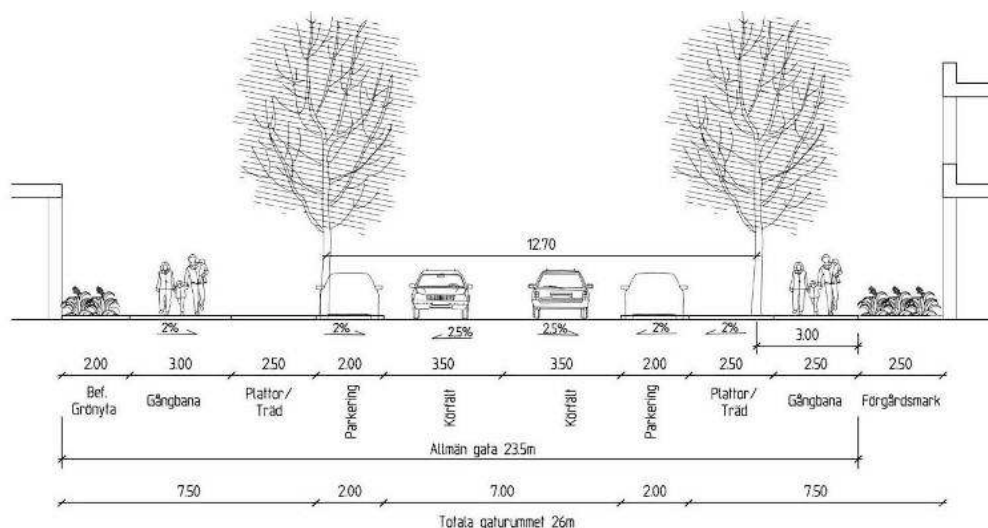
### Armorstvägen

Armorstvägen utformas som en dubbelsidig allégata med trottoar. I planterings- och möbleringszoner kan träd planteras och belysning samt cykelparkering placeras. Dubbelsidig parkering möjliggörs utanför trädraderna.

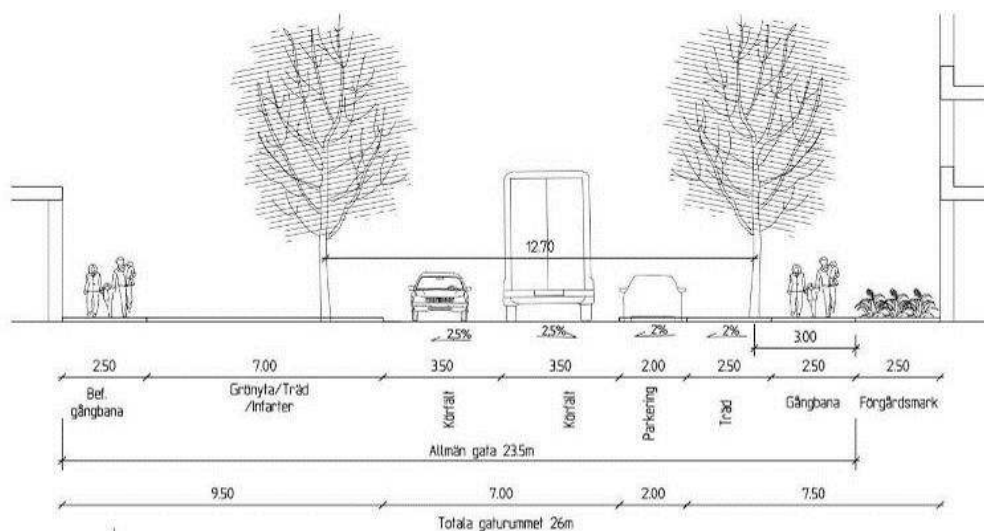
Mellan gata 2 och gata 3 medges enkelsidig parkering utanför trädraden. Södra delen av Armorstvägen får förgårdsmark på östra sidan och norra delen utformas med förgårdsmark på båda sidor. Gaturummet får en bredd på 26 meter.



Principsektion för Armorstvägen mellan Gata 1 och Gata 2, se sektion a-a sid. 23. Bild: Tyréns



Principsektion för Armorstvägen mellan Gata 2 och Gata 3, se sektion b-b sid. 23. Bild: Tyréns

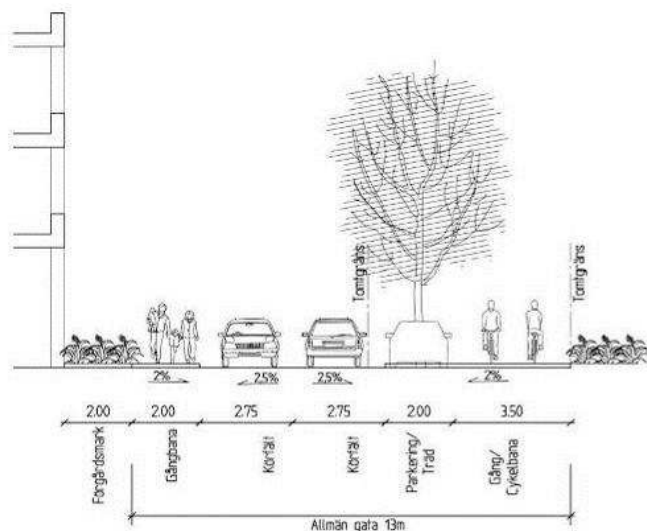


Principsektion för Armorstvägen mellan Gata 3 och Gata 4, se sektion c-c sid. 23. Bild: Tyréns



### Gata 1

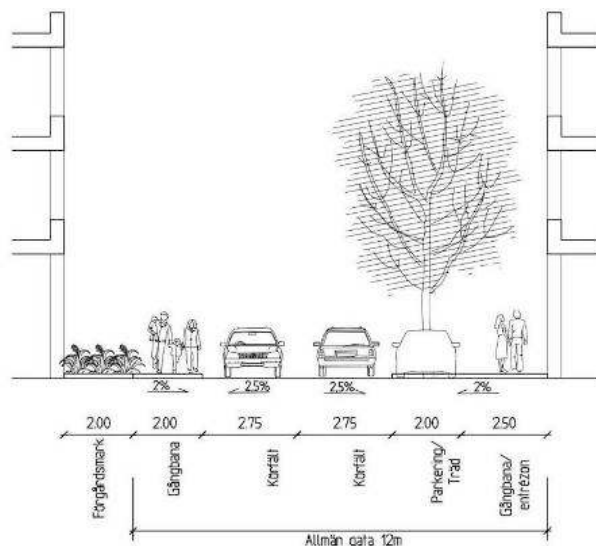
Gata 1 utformas som lokalgata med förgårdsmark och trottoar på den norra sidan samt gång- och cykelbana på den södra sidan. Enkelsidig parkering anläggs och på del av parkeringszonen placeras trädgrupper. Gaturummets bredd är 15 meter.



Principsektion Gata 1, se sektion d-d sid. 23. Bild: Tyréns

### Gata 2 och 3

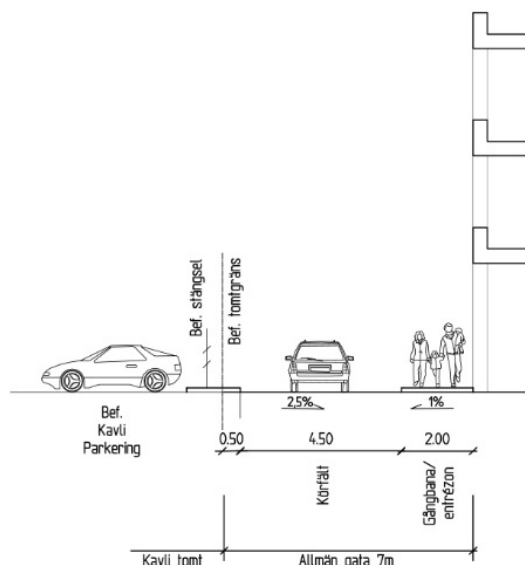
Gata 2 och 3 utformas med trottoar på båda sidor och förgårdsmark på den norra sidan. Enkelsidig parkering anläggs och på del av parkeringszonen placeras trädgrupper. Gaturummets bredd är 14 meter.



Principsektion Gata 2 och 3, se sektion e-e sid. 23. Bild: Tyréns

### Gata 4

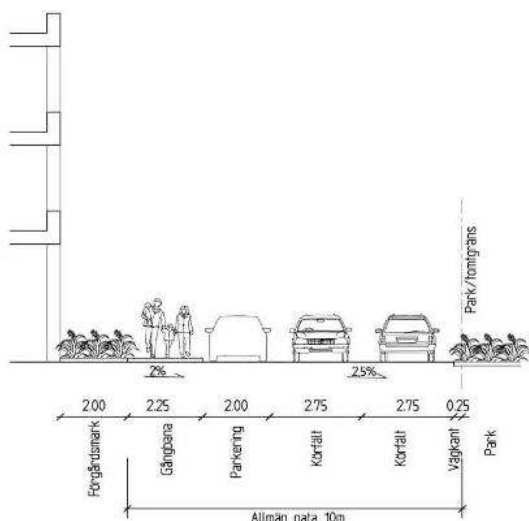
Gata 4 är en återvändsgata med vändmöjlighet och utformas som lokalgata med trottoar på den södra sidan mot husfasad. Minibussar och större fordon behöver göra en backningsrörelse för att kunna vända. Då miljörummen i kvarter 13 ligger på den södra sidan av kvarteret behöver ingen sopbil använda gatan. På den norra sidan skapas en grön planteringsyta mot Kavlis industritomt. Gaturummets bredd är 7 meter.



Principsektion Gata 4, se  
sektion f-f sid. 23. Bild: Tyréns

### Gata 5

Gatan längs med parken, Gata 5, utformas med förgårdsmark, trottoar och en-sidig parkering på den västra sidan. På den östra sidan ansluter gatan till befintlig parkmark. Gaturummets bredd är 12 meter.



Principsektion Gata 5, se  
sektion g-g sid. 23. Bild: Tyréns

### Biltrafik

Trafik inom planområdet kommer främst utgöras av lokaltrafik. Trafikmängden för den här planetappen, (fullt utbyggt kring år 2030), beräknas generera cirka 1500 – 1600 fordonsrörelser per dygn vilket är cirka 35 % av den totala framtida mängden fordonsrörelser som alstras för hela programområdet. Den största delen genereras av de nya bostäderna.

### Gång- och cykeltrafik

Utmed samtliga gator anläggs tillgänglighetsanpassade trottoarer. Cykeltrafik kommer att gå i blandtrafik, förutom längs med Gata 1. I övriga delen av programområdet, se sid 2, föreslås kopplingarna stärkas över Älvsjövägen och tillgängligheten till Solbergaskogen ökas genom separerade gång- och cykelbanor. Det regionala cykelstråket, Magelungstråket, föreslås även binda samman med de lokala cykelbanorna genom ett övergångsställe och en cykelöverfart vid bollplanen samt vid Viktoriavägens förlängning.

### Angöring

Angöring av leveranser till lokaler för förskolan i kv. 13 samt hämtning/lämning av barn görs i anslutning till gatan vid kantstensparkeringen. Av föreslagna parkeringsplatser kan ett antal reserveras för leveranser och hämtning/lämning av barn. Kollektivhuset får nya gångvägar till entré och p-plats. Vid Armborstvägen föreslås angöring för funktionshindrade.

### Tillgänglighet

Planområdet ska utformas enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet. Gångytor ska vara minst 2,0 meter breda och åtskilda från körbana. Boendeparkering planeras att ske i garage som nås via trapphus och hiss till garageplanet. Det ska finnas möjlighet att anordna handikapplats inom 10 meter från entré i garage enligt Stockholms stads riktlinjer. Även innergårdar är tillgängliga via hiss. Sopsugsnedkast kommer att finnas utomhus inom kvarteren och nås inom 2-35 meter från bostadsentré.

### Parkering och cykelparkering

Planområdet är beläget i ett kollektivtrafikhärläge. Älvsjö station är en knutpunkt för bussar och pendeltågtrafik. Goda möjligheter till cykelparkering finns vid stationen. Parkeringstalet för cykel är 2,5 plats/lägenhet. Av dessa är 2,0 plats/lägenhet för boende och ska anordnas inom kvartersmark i lättillgängliga cykelrum eller garage. 0,5 plats/lägenhet är för besökare och ska anordnas tillgängliga inom kvartersmark.

Studentbostadshuset, kvarter 14, ska anordna p-platser som behövs ur tillgänglighetssynpunkt samt 1,5 cykelplats per lägenhet mindre än 35 kvm.

Bilnehavet i Älvsjö är 0,56 för flerbostadshus. Eftersom planområdet kommer att bli väl försörjt på cykelparkeringsplatser och har närhet till kollektivtrafik är bilparkeringstalet för boendeparkering i kvarter 11-13 0,5 plats/lägenhet (inklusive bilplatser för besökande) och ska anordnas inom kvartersmark. Parkering för bostäder sker huvudsakligen i garage inom kvarteret Sandaletten. Längs med allmänna gator medges utrymme för kompletterande besöksparkering.

För besökande med bil kan korttidsuppställning anordnas på gatan. Kompletterande cykelparkering anordnas på allmänna platser för besökare. Särskilda bilparkeringsplatser för förskolans personal kommer inte att anordnas pga. det kollektivtrafikhärläget.

### Service

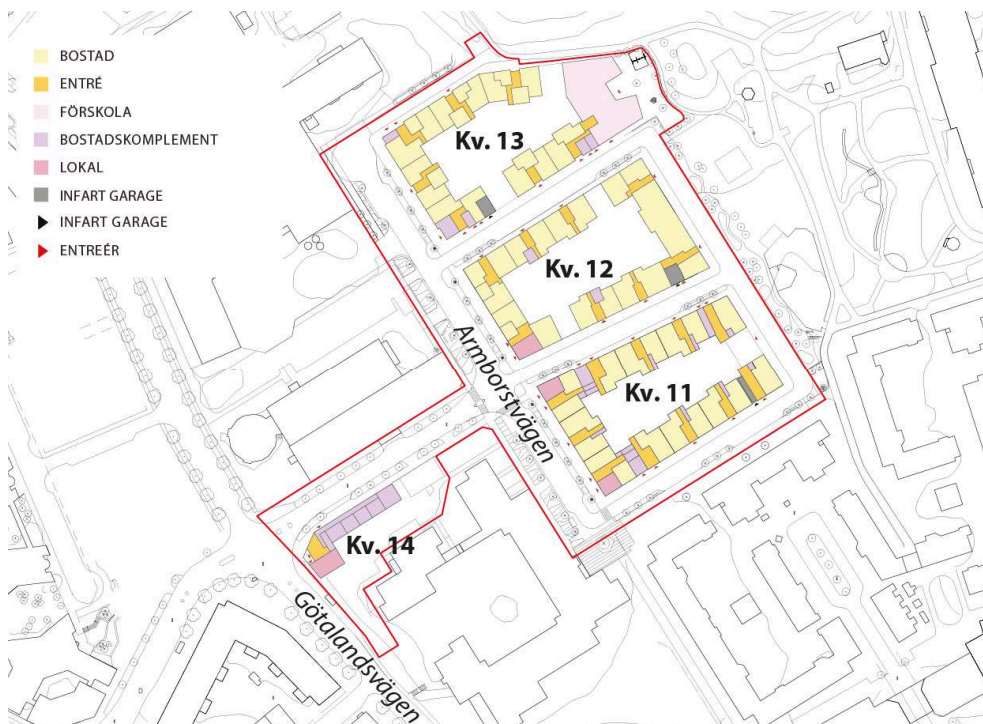
#### Offentlig service

Planförslaget möjliggör en ny förskola i bottenplan samt mindre del av första våningen i del av kvarter 13 och avses inhysa minst fyra avdelningar. I den nordöstra delen av bottenvåningen inom kvarter 12 planeras ett LSS-boende med sex lägenheter samt gemensamt kök och vardagsrum.

#### Kommersiell service

Planförslaget reglerar lokaler för kommersiell service i bottenplan mot östra delen av Armborstvägen vid viktiga gatukorsningar samt mot Götalandsvägen. Lokalarean för de kommersiella verksamheterna är cirka 350 kvm totalt.





Bilden visar bl.a. lokalisering av lokaler för centrumändamål i bottenvåning med möjlig service och förskola samt placering av entréer som berikar gaturummen. Bild: Varg arkitekter

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet. Kvarter 11-13 ansluts till ledningar i Armborstvägen och kvarter 14 ansluts till ledningar i Götalandsvägen.

Planområdet ansluts till det befintliga telenätet. Det är avsett försörjas med fjärrvärme och ansluta till ledning i Armborstvägen. En ny kanalisering för optoledningar byggs i Armborstvägen där kvarter 11-13 kan anslutas. Kvarter 14 ansluts från befintliga ledningar i Armborstvägen. Kvarter 11-13 ansluts till befintlig elnätstation vid Armborstvägen. Kvarter 14 ansluts antingen via elnätstationen i Armborstvägen alternativt till ledningar i Götalandsvägen eller nya huvudgatan i första utbyggnadsetappen.

Viss ledningsflytt och nybyggnation krävs för att ge plats för el, tele och fjärrvärme samt för att möjliggöra planerade gestaltningsåtgärder avseende bl.a. trädplantering och grönytor.

### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Målsättningen för planområdet bör vara att inte öka flödet jämfört med idag (WSP, 2014-07-10, rev 2015-06-04).

### Kvartersmark

Dagvatten från kvartersmark föreslås i möjligaste mån fördröjas och infiltreras inom kvartersmark. Vattnet kan ledas till exempelvis växtbäddar, grusytor eller, vid platsbrist, underjordiska magasin (ex. kassetter eller stenmagasin). Då kvarter 11-13 är underbyggt med garage är endast fördröjning inom kvarteren möjlig.

### *Allmän platsmark*

Överskottsvattnet från kvartersmark leds till avledningsstråk på allmän plats. Dagvatten från gatan längs med parken samt så mycket som möjligt av angränsade gator och tak föreslås ledas ytligt till ett planerat svackdike i parken för uppsamling, avledning och infiltration. Vatten från övriga gator leds i huvudsak till skelettjordar för att vid höga flöden brädda till ledningsnätet. Parken används som översvämningssyta vid extremregn.

Avskärande dike längs skogskanten i planområdets gräns bevaras och eventuellt förstärks för att skydda bebyggelsen vid kraftiga regn. Dock bör detta dike inte minska dagens möjlighet till grundvattenbildning eller fördröjning

### **Energiförsörjning**

Ett hållbarhetsprogram för planområdet framgår det att exploatörens ambitioner är 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, 2014-09-16). Byggnader och installationer utformas för att bidra till minskad elanvändning. Av den totala energianvändningen är målet att elanvändningen ska vara högst 10 kWh/kvm (exkl. hushålls- och verksamhetsenergi samt eventuellt värmepumpar och garage).

### **Avfallshantering**

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas. I kvarter 11-13 kommer hushållssopor att omhändertas via sopsug med två olika fraktioner, rest- och matavfall (WSP, 2012-10-10). Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna för sopsug utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning. Kvarter 14 förses med avfallsbehållare under mark. FTI-fraktioner (förpackningar och tidningar) hanteras inom kvarteren. Nedsänkta sopkasuner möjliggörs i detaljplanen. Grovsopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteren, i övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler.

### **Räddningstjänst**

Avståndet mellan brandposterna inom planområdet 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**

I PM angående mark- och grundläggningsförhållanden föreslås bl.a. grundläggningssätt och markförstärkningsåtgärder samt dränerande ingrepp. Detaljerad geoteknisk utredning kommer upprättas i anslutning till projekteringsstadiet. (Ulf Johnson Geo AB, 2012-06-15 och 2014-10-20)

Bebyggelsen inom kvarter 11-13 kommer att innehålla garage. Pålning kommer att bli aktuellt för delar av kvarteret. På platsen för kvarter 12 och 13 finns idag bebyggelse med underliggande garage. Den planerade bebyggelsen, även den med garage, har samma grundläggningsnivå som de befintliga byggnaderna. Merparten av schaktbotten utgörs av bergssprängd yta. För kvarter 14 grundläggs byggnaden i huvudsak på berg, dels plattor direkt på rensat berg (alternativt på packad sprängbotten) eller morän, dels på plintar/grävpålar som nedförs till morän eller berg. Beroende av grundläggningsnivå kan, främst i

norra delen av byggnaden, även grundläggning på korta stödpålar (förslagsvis slagna alt. borrade stålrörspålar) bli aktuell. (WSP, 2015-05-12)

För att minimera påverkan på grundvattennivåerna kommer de eventuella byggnadsdelar som hamnar under rådande grundvattennivåer att utföras som vattentäta konstruktioner och ledningsschakt förses med strömningsavskärande fyllningar.

Eftersom grundvattnet är högt och stora delar av marken i området består av lera reglerar planen att grundvattensänkande åtgärder inte får vidtas inom planområdet. Då marken vid Älvsjövägen består av lösa och sättningsbenägna lerlager och således är känslig för permanenta grundvattensänkningar ska ett kontrollprogram tas fram före byggnation. Syftet med programmet är att kontrollera att inga grundvattensänkningar uppstår som skulle kunna ge skadliga mark-sättningar för den befintliga bebyggelsen i omgivningen.

Radonhalterna inom kvarteret Sandaletten bedöms vara normala. Inom Prästgårdshagen 1 har en undersökning gjorts som visar att området utgörs av högradonmark. I båda fallen krävs radonskyddande grundläggning. Konstruktionen ska uppföras på så sätt att samhällskrav gällande radon uppfylls.

## 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 översiktsplan. 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

Miljökvalitetsnormen för ytvatten förekomsterna Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten. Samma slutsats görs för den förväntade framtida vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden.

Planförslaget och de föreslagna dagvattenlösningarna leder till ett minskat utflöde och en mer naturlig vattenbalans i området (WSP, 2014-07-10, rev 2015-06-04). Den sammanlagda hårdgjorda ytan minskar från cirka 2,3 ha till 2,0 ha för planområdet. Flödet vid både 10 års-regn och 100 års-regn beräknas minska med cirka 14 %. Utan fördröjning ökar dock flödet från det delavrinningsområde som utgörs av kvarter 14 samt Armorstvägens västra del. Även med klimatsfaktor på 1,2 minskar flödet vid 10 års-regn med 14 %, för 100 års-regn blir skillnaden mellan idag och framtiden liten. Föroreningsutsläppen minskar ock-



så generellt och bidrar därmed till en minskad belastning på recipienten. Planerad verksamhet tillför mindre mängd föroreningar än det görs i nuläget.

### **Störningar och risker**

#### **Trafik**

Utifrån prognostiserade trafikmängder kan det konstateras att inga betydande framkomlighetsproblem väntas uppstå på lokalgatorna inom fastigheten Sandaletten 1 (Tyréns, 2015-06-08). På Armborstvägen kommer trafiken att öka med cirka 1500 fordon per dygn, vilket kommer att påverka anslutningen till Götalandsgatan och Älvsjövägen som redan i dag har framkomlighetsproblem under rusningstrafik.

Person- och godstransporter till och från Kavlis verksamhet kommer inte att påverkas nämnvärt av utbyggnaden. Transporterna av gods kommer att ske som idag vid Kavlis befintliga lastfar. Övriga transporter till Kavli vänder på avsedd vändplan på allmän plats utanför huvudentréen. Vändplanen är dimensionerad för typfordon Lps (18 m). Större fordon vänder inne på Kavlis fastighet. Vidare kommer utbyggnaden ske öster om Armborstvägen med garageinfarter till kvarteren lokaliserade vid lokalgatorna mellan kvarteren.

För att öka oskyddade trafikanters trafiksäkerhet kommer gatorna att hastighetsregleras med en högsta tillåtna hastighet av 30 km i enlighet med övriga gator i området.

#### **Trafikbuller**

En bullerutredning har tagits fram som omfattar både väg- och trafikbuller samt externt industribuller (Structor, 2014-08-22, rev. 2015-06-11).

#### **Bostäder**

För kvarteren 11- 13 innehålls riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafik. Riksdagens riktvärde om 70 dB(A) för maximal ljudnivå överskrids. Det finns möjlighet att anlägga gemensamma bullerskyddade uteplatser på innergårdarna.

Delar av kvarter 14 exponeras för ljudnivåer vid fasad som ligger i intervallet 55-60 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå. Lägenheterna utformas med ventilerad loftgång mot bullerdämpad sida, därmed uppfylls avstegsfall B. Det finns utrymmen på gården för att anordna en gemensam uteplats där riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras.

#### **Förskolan**

Enligt Länsstyrelsen, rapport 2007:23, ska förskolans gård ha områden där 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids. Riktvärdena 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå för förskola innehålls och förskolegården blir relativt tyst.

#### **Befintlig bebyggelse**

Trafikökningen i området är så liten att den inte orsakar någon märkbar förändring av den ekvivalenta ljudnivån. Längs med Götalandsvägen och Armborstvägen sker ingen förändring av bullernivåerna. Den maximala ljudnivån påverkas inte av ökad trafik.

### Externt industribuller

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

Området exponeras för industribuller från Kavlis verksamhet. Det är främst fasaderna på kvarter 12 och 13 närmast Kavli som påverkas. Åtgärder kommer att vidtas på Kavlis anläggning för att sänka ljudnivåerna. Efter genomförda åtgärder kommer den ekvivalenta ljudnivån vid kvarter 13 ligga på 35 dB(A). För övriga kvarter ligger ljudnivån på 30 dB(A) vilket innehåller det nuvarande riktvärdet nattetid på 40 dB(A). Även riktvärdena under dag- och kvällstid innehålls samt efter genomförda åtgärder innehålls även det maximala riktvärdet på 55 dB(A) nattetid.

### Farligt gods

Framtagen riskutredning (Brandkonsulten, 2013-08-27, rev. 2014-09-09) visar på att ett mindre antal farligt godstransporter kan förekomma till Kavlifabriken. Transporterna sker sällan och innehåller sannolikt mindre kvantiteter av farligt gods. Risken för farligt godsolycka i anslutning till området bedöms därmed som mycket låg och inga åtgärder behöver vidtas.

### Brandrisk

I riskutredning framgår att små mängder av olika brandfarliga varor hanteras inom Kavli. Det bedöms inte medföra någon ökad riskbild för intilliggande byggnader och personer som vistas i området (Brandkonsulten, 2013-08-27, rev. 2014-09-09).

Kavlifabriken har en reservkraft som drivs med eldningsolja, vilket måste transporteras till fabriken via planområdet. Vid en eventuell trafikolycka skulle ett läckage kunna innebära allvarliga konsekvenser. Armborstvägen som leder till angörningsplatserna för Kavlifabriken är en återvändsgata och bedöms därmed vara glest trafikerad och den tillåtna hastigheten är dessutom låg. Enligt uppgifter från Kavli sker transporter av eldningsolja endast cirka en gång vartannat år. Sannolikheten för ett olycksscenario med omfattande påverkan på planområdet bedöms därför vara låg.

### Elektromagnetiska fält

De två befintliga elnätstationerna ligger cirka 15 meter respektive 27 meter från närmaste byggrätt. Med en sådan placering väntas medelvärdena för elektromagnetiska fält understiga värdet på 0,4  $\mu$ T, som Socialstyrelsen förespråkar.

Detaljplanen för första etappen möjliggör spårväg i Götalandsvägens förlängning, vilket innebär att en dragning av spårväg möjligen kan bli aktuell från stationen via Götalandsvägen. Idag saknas allmänna rikt- eller gränsvärden för elektromagnetiska fält som kommer från spårvägar. Ett referensvärde på 0,2  $\mu$ T brukar dock användas vid nyproduktion. 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. Magnetfälten från spårvägen bedöms inte utgöra någon risk för hälsofarliga effekter för människor som vistas i närheten av spåret.

### Urspårning

Spårvägen som föreslås i den första utbyggnadsetappen kommer att passera kvarter 14. En riskutredning har tagits fram för spårvägen (Brandkonsulten, 2013-08-27, rev. 2014-09-09). Nya byggnader är belägna som närmast cirka 11 meter från spårmitet. Vagnätets utformning som delvis utgörs av en korsning samt en kurva och en hållplats längre fram, 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 för utrymning med hjälp av räddningstjänsten etc. behöver utredas närmare i den vidare detaljprojekteringen.

### Vibrationer och stomljud

I bullerutredningen framgår att risken för kännbara vibrationer från spårvägen bedöms vara liten (Structor, 2014-08-22). Det finns inte några generellt antagna riktvärden för vibrationer. I områden med lera finns risk att spårtrafik alstrar markvibrationer som sprids ut i omgivningarna. Spårvägen förväntas ha relativt låg hastighet och passagerartågens vagnar är inte speciellt tunga, vilket innebär att vibrationsnivån blir låg. Byggnaden i anslutning till den framtida spårvägen är ett tungt flerbostadshus vilket också minskar risken för vibrationsöverföring.

I utredningen 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 spårväg.

### Naturmiljö och rekreation

Större delen av planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor som är starkt påverkade av tidigare kontors- och industriverksamhet. Förslaget tar i anspråk gräs med träd- och buskplanteringar vid kvarter 14 men detta kan kompenseras genom omdisponering av gårdsytor och borttagande av brandväg. Påverkan som sker till följd av ny bebyggelse medför inte någon större påverkan på skyddsvärd vegetation.

I gränsen mellan Solbergaskogen och planområdet finns vegetationstyper som har betydelse för biologisk mångfald. Det gäller dels skogsbrynen med delvis äldre dikessystem, dels ekvegetationen. I utredning gällande den nya bebyggelsens skuggpåverkan på Solbergaskogens bryn (Friman Ekologikonsult, 2015-05-12), framgår att i södra skogsbrynets västra del ökar beskuggningen betydligt under hela året. Den totala bedömningen är att påverkan av ökad beskuggning är liten på naturvärdena och att den kan kompenseras med enkla medel genom att t.ex. gallring av de andra lövträden i ekdungen som i dagsläget skuggar ekarna.

### Landskapsbild/stadsbild

Solbergaskogens karaktärgivande element bedöms kunna ge stöd åt en högre bebyggelse. Den nya bebyggelsen anpassas till befintlig struktur, höjder och volymer. Älvsjö har historiskt sett vuxit med årsringar av olika stadsbyggnadskaraktär. Genom utbyggnaden av aktuell etapp tillsammans med de andra etapperna, som bevarar en stor del av befintliga byggnader, finns möjlighet för kvarteret Kabelverket att skapa sin egen identitet och bli en ny årsring i Älvsjö. En utgångspunkt bör vara att den nya bebyggelsen anknyter till områdets industrihistoriska karaktär. En mer detaljerad beskrivning av föreslagen gestaltning och utformning av de olika byggnaderna samt av den offentliga miljön redovi-



sas i en separat gestaltningsbilaga *Gestaltningsbilaga till detaljplan för del av Sandaletten 1 m.fl. etapp 2 vid Älvsjö centrum.*

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelse**

Utbyggnad av planområdet innebär att rivningen av den gulklassade kontors- och laboratoriebyggnaden inom fastigheten Sandaletten 1 ersätts av flerbo-stadsbebyggelse grupperad i tre kvarter. En antikvarisk konsekvensanalys visar hur planförslaget påverkar kulturhistoriska värden (AIX arkitekter, 2014-03-18, rev. 2014-05-07).

I konsekvensanalysen framgår att planförslaget, i och med rivningen, medför vissa negativa konsekvenser för det industrihistoriska värde som det gula Ellemtel-huset innehar. Det kulturhistoriska värdet är intimt kopplat till företaget Ellemtel, Televerkets och LM Ericssons gemensamt ägda innovationsenhet. Ellemtels kulturhistoriska värde bedöms vara högre än den fysiska byggnadens, och det bedöms möjligt att bevara på andra sätt. Byggnaden bedöms även ha förlorat sin ursprungliga användning under de kraftiga ombyggnaderna under tidigt 2000-tal. Detaljplanen bedöms därför vara möjlig att genomföra utan betydande skada på kulturhistoriska värden. För att undvika total historieförlust rekommenderar konsekvensanalysen att kvarterets framtida exploatering på något sätt bör återberätta dess sena 1900-talshistoria.

I avvägningen mellan olika intressen har översiktsplanens strategi om utveckling av tyngdpunkter och tillskapande av bostäder ställts i förhållande till den positiva betydelse som befintliga byggnader har för stadsbilden. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att föreslagna rivningar kan motiveras då det kulturhistoriska värdet finns bevarat i Ellemtels arkiv. Avsikten inom samtliga etapper inom programområdet är att låta gestaltningen av såväl ny bebyggelse som av gatu- och parkrum utgår från nuvarande områdets karaktär exempelvis gällande materialval samt förhållanden mellan volymer och takformer. Det ger det nya området möjlighet att inte enbart ersätta utan även bära med sig områdets tidigare historia. Det innebär en kulturhistorisk vinst samtidigt som det nya området får betydande mervärde.

### **Fornlämningar**

Enligt en arkeologisk förundersökning och länsstyrelsens meddelade (2015-06-16) har inga fornlämningar påträffats där åtgärder är tänka i aktuell detaljplan. Inga fortsatta arkeologiska åtgärder krävs. Påträffas fornlämningar ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

## **Lokalklimat**

### **Vindförhållanden**

I vindstudien har programförslaget för kvarter Sandaletten legat som grund (SMHI, 2014-05-15). I utredningen framgår att gårdar som skyddas av byggnader i flera vindriktningar, såsom kvarter 11-13, mestadels har god vindmiljö med låg andel tid med höga vindhastigheter. Förstärkning av vinden på gårdarna avser små ytor. Berget norr om planområdet i Solbergaskogen kanaliserar vinden i öst-västlig riktning, vilket utsätter förskolegården för högre vindhastigheter. Åtgärder för att förbättra vindförhållandena kan vara vindskydd i form av förrådsbyggnad, skärmtak, träd- och buskplantering m.m. vilket utgör en del av gårdsutformningen.

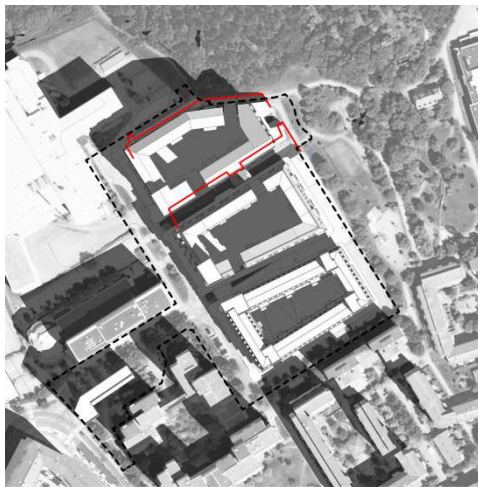
Då bebyggelsen i programförslaget är uppåt 10 våningar bör vindförhållandena vara bättre med föreliggande förslag med en generell skala på 6 våningar.

#### Ljusförhållanden

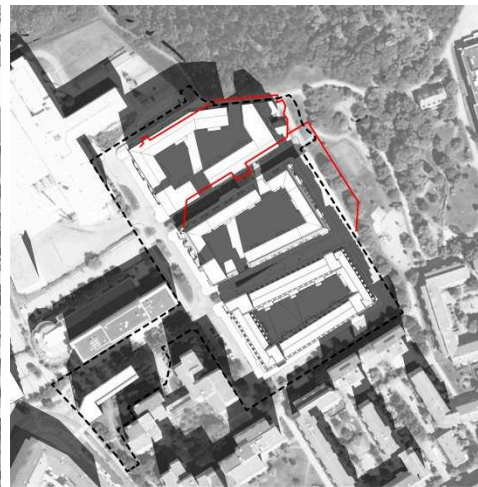
Vid höst- och vårdagsjämning har samtliga gårdar inom kvarter 11-13 begränsad tillgång till solljus. Då planområdet är tätexploaterat, förbättras ljusförhållandena och möjligheten till solljus, genom öppningar i kvarteren. Detta bidrar till att mindre delar av gårdarna är solbelysta vid olika tider på dagen. I kvarter 14 är gården solbelyst hela dagen.

Vid sommarsolståndet har samtliga gårdar inom kvarter 11-13 goda solförhållanden från lunch och eftermiddag. I kvarter 14 är gården solbelyst hela dagen och det är först klockan 18 som den nedersta våningen på befintligt kollektivhus skuggas.

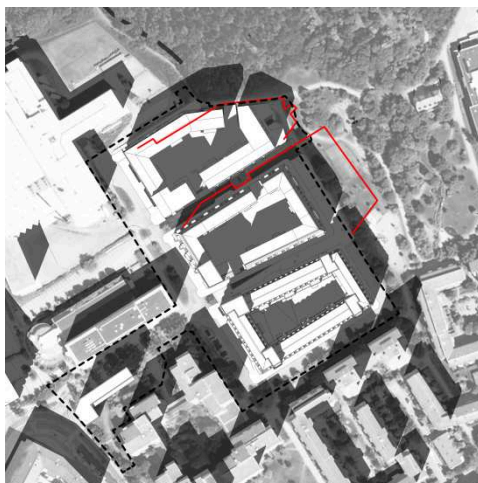
Skuggverkan från kvarter 12 och 13 på Sjörovarparken ligger innanför den skugga som genereras av befintlig bebyggelse idag. Kvarter 11 kommer ge en ny skuggverkan på parken då platsen idag utgörs av en parkeringsyta. Skuggverkan på lekplatsen i parkens sydvästra del sker först från klockan 16 vid höst- och vårdagsjämning och först från klockan 18 vid sommarsolståndet.



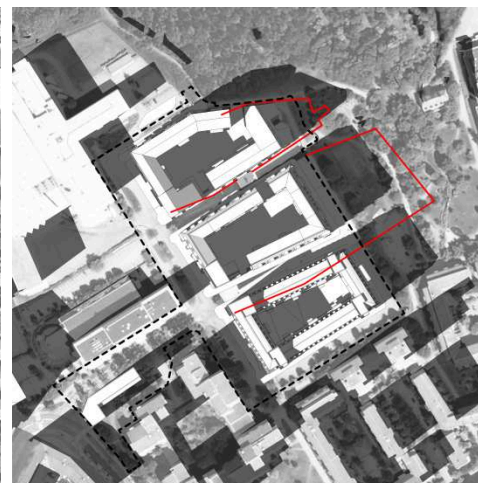
Mars kl. 10.00



Mars kl. 12.00



Mars kl. 14.00



Mars kl. 16.00

Röd linje visar skuggbilden från byggnaderna som ligger inom fastigheten Sandaletten i idag.  
Svart streckad linje visar planområdesgräns. Bild: Varg arkitekter bearbetad av SBK

Skuggan på Solbergaskogens bryn vid vår- och höstdagjämning blir större än idag. Vid sommarsolståndet är det endast mindre ytor som skuggas.

### **Markföroreningar**

Miljöförvaltningen har i underrättelse enligt 10 kap miljöbalken, 2015-06-05, meddelat att påvisade markföroreningar inom kv. Prästgårdshagen 1 inte utgör någon risk då de höga halterna finns på cirka en meters djup. Vid exploatering ska massor med höga föroreningshalter grävas bort och transporteras till godkänd deponi.

### **Barnkonsekvenser**

I framtiden barnkonsekvensanalys (Grontmij, augusti 2013, rev. juni 2014) framgår att planförslaget inte innebär några negativa konsekvenser för barn och ungdomar under förutsättning att de kan fortsätta nyttja fotbollsplanen, parken och skogen som idag.

Platsbesök och intervjuer visar att parken och bollplanen används flitigt av barn och ungdomar som bor i området samt av förskolor. Bebyggelsens närhet till parken gör viktigt att beakta att parken behöver både platser som är mer skyddade och som känns trygga, dvs. är övervakade.

Med den planerade bebyggelsen tillkommer en gata längs med Sjörovarparken. Denna ska utformas trafiksäkert så att inga höga hastigheter kan uppnås. Nya gator förenklar för boende söder om parken att ta sig dit.

### **Hållbar stadsutveckling**

Ett hållbarhetsprogram har tagits fram för hela programområdet, där förslagets påverkan på ekologiska-, sociala- och ekonomiska aspekter beskrivs (JM och Familjebostäder i samarbete med Structor, 2014-09-16).

### **Miljömässiga aspekter**

Planförslaget bedöms vara mer fördelaktigt för rekretiva möjligheter än nuläget genom att tillgängligheten till Solbergaskogen förbättras. Dessutom tillförs större andel gröna ytor och träd i förhållande till idag, vilket ger något ökade ekologiska kvaliteter. Däremot tar förslaget i anspråk gräsytor med träd- och buskplanteringar vid kvarter 14, men kompenserar genom att skapa en grön innergård och med en fasad som är möjlig att förse med klätterväxter utanpå loftgångarna. Då planområdet är utsatt för buller riskerar fler boende att utsättas för buller.

Vad gäller klimatanpassning ger planförslaget bättre möjligheter att ta omhand ökade nederbörds mängder på ett bättre sätt då nya gröna ytor tillkommer. Resurs- och energifrågan är tudelad - å ena sidan blir området mer resurseffektivt per ytenhet tack vare ny teknik etc, 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**

Föreslagna bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet i bottenplan, park och grönstråket kan skapa fler möten och rörelser inom och genom området. Detta kan bidra till ökad trygghet och att området befolkas vid andra tidpunkter än dagtid som idag. Nya entréer och förstärkning av stråk för gång- och cykeltrafik förbättrar tillgängligheten och orienterbarheten i området. Närheten till Älvsjö station skapar mycket goda kommunikationer för boende och arbetande i det nya bostadsområdet.

### **Ekonomiska aspekter**

Planförslaget bedöms långsiktigt vara fördelaktigt i förhållande till nuläget vad gäller ekonomisk generering och samhällsekonomi. främst på grund av att planförslaget innebär en blandad stadsdel där avvecklad industri ersätts med 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 fler boende i området kommer att öka underlaget för handel och service.

### **Störningar under byggtiden**

Buller från en byggarbetsplats varierar under uppförandets olika skeden. Det är främst under de tidiga mark- och grundförberedande skedena som buller uppkommer. När byggarbetsplatsen blir mer av ett montagearbete avtar störningen. Dock kan byggarbetsplatsens transporter uppfattas störande under lägre tid.

## **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 upprättande av exploateringsavtal med fastighetsägarna rörande allmän platsmark och överlåtelse av mark respektive överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt. JM AB och AB Familjebostäder, exploatörerna, ansvarar för genomförandet av nybyggnationen.

#### **Huvudmannaskap**

Stockholms stad är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av de allmänna gatorna inom planområdet och Älvsjö stadsdelsförvaltning för skötsel av parker och naturmark. En eller flera sopsugsanläggningar kan inrättas som gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

#### **Avtal**

Genomförandet av detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och markägaren samt i en överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttshavaren AB Familjebostäder innan beslut om antagande av planförslaget. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherren och ledningsägare. Byggherrarna och O. Kavli AB upprättar avtal om industribullerskyddsåtgärder.

### Kvalitetsprogram för gestaltning

En detaljerad beskrivning av föreslagen gestaltning och utformning av de olika byggnaderna samt av den offentliga miljön, redovisas i en separat gestaltningsbilaga *Gestaltningsbilaga till detaljplan för del av Sandaletten 1 m.fl. etapp 2 vid Älvsjö centrum*. Syftet med gestaltningsbilagan är att samordna gestaltningens kvalitets- och karaktärsdrag. Den kan utgöra stöd vid kommande projektering och genomförande samt bygglov.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 7873 (1981), Dp 2004-09391-54 (2005), Pl 7248 (1972) och Pl 8229 (1983) upphör helt att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Sandaletten 1, del av Prästgårdshagen 1 och del av Solberga 1:1. Sandaletten 1 ägs av JM AB och AB Familjebostäder. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad. Prästgårdshagen 1 är upplåten med tomträtt till Familjebostäder.

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planen möjliggör markanvändning för bostäder, skola, centrumändamål, parkering respektive teknisk anläggning inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt parkområde.

#### Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, skola, centrumändamål, parkering, respektive teknisk anläggning) ska utgöra 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 kvartersmark med användning kontor och industri respektive bostäder i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark respektive gatemark) till kvartersmark (skola respektive bostäder och centrumändamål).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Sandaletten 1 och Prästgårdshagen 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor, industri, bostad) till allmän platsmark (gata, park). Den del av Sandaletten 1 som är belägen utanför planområdet är planlagd som allmän platsmark (park) i gällande detaljplan och bör överföras till Solberga 1:1.

## Fastighetsregleringar

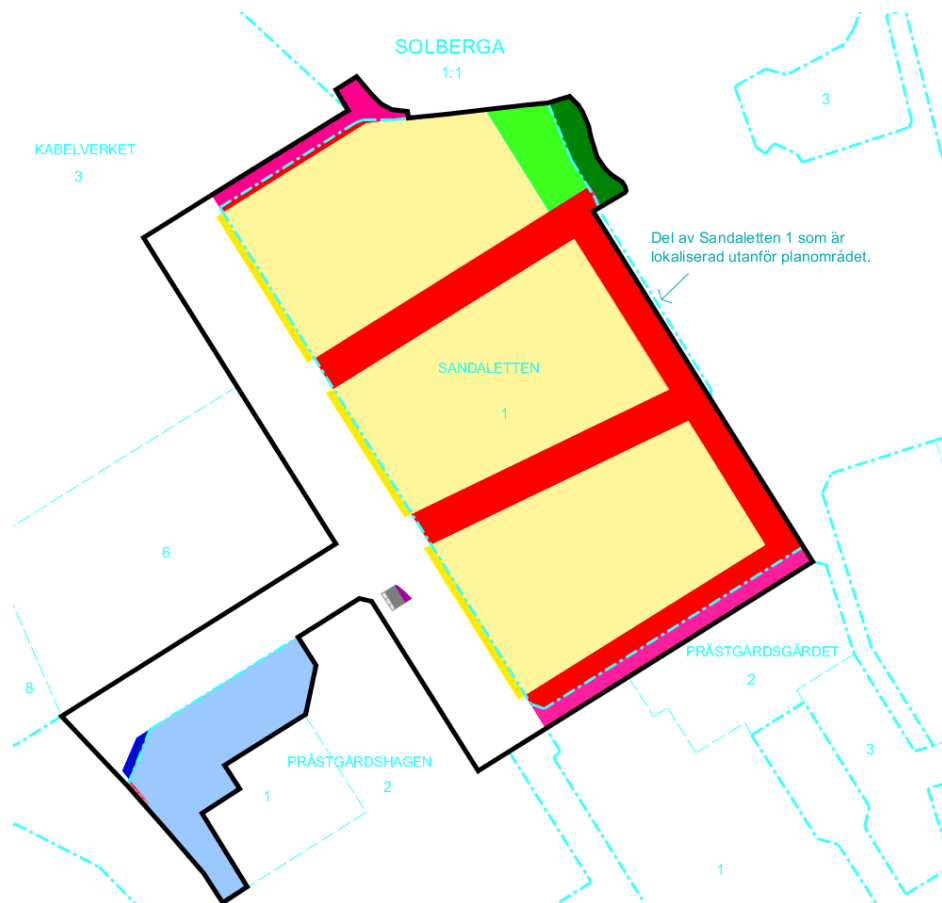
### Allmän platsmark:

#### Gata

- Röd (helfärgad) – mark inom Sandaletten 1 som övergår från kvartersmark (industri och kontor) till allmän platsmark (gata) och ska regleras till Solberga 1:1.
- Röd (rutig) – mark inom Prästgårdshagen 1 som övergår från kvartersmark (bostad) till allmän platsmark (gata) och ska regleras till Solberga 1:1.
- Mörklila – mark inom Solberga 1:1 som övergår från kvartersmark (teknisk anläggning) till allmän platsmark (gata).
- Rosa – mark inom Solberga 1:1 som övergår från användning park (allmän platsmark) till gata (allmän platsmark).
- Vit – mark inom Solberga 1:1 som idag är utlagt som gatumark (allmän platsmark) och som fortsätter ha samma bestämmelse (gata).

#### Park

- Ljuslila – mark inom Sandaletten 1 som övergår från kvartersmark (industri och kontor) till allmän platsmark (park) och ska regleras till Solberga 1:1.



Bilden visar de ändringar gällande användning av mark som planförslaget medför.



### Kvartersmark:

#### Bostad, centrumändamål, parkering

- Gul (ljusare) – mark inom Sandaletten 1 som övergår från användning industri och kontor (kvartersmark) till bostäder, centrumändamål, parkering samt i vissa delar skola (kvartersmark).
- Gul (mörkare) – mark inom Solberga 1:1 som övergår från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, parkering) och ska regleras till Sandaletten 1.
- Blå (ljusare) – mark inom Prästgårdshagen 1 som övergår från användning bostad (kvartersmark) till bostäder och centrumändamål (kvartersmark).
- Blå (mörkare) – mark inom Solberga 1:1 som övergår från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål) och ska regleras till Prästgårdshagen 1.

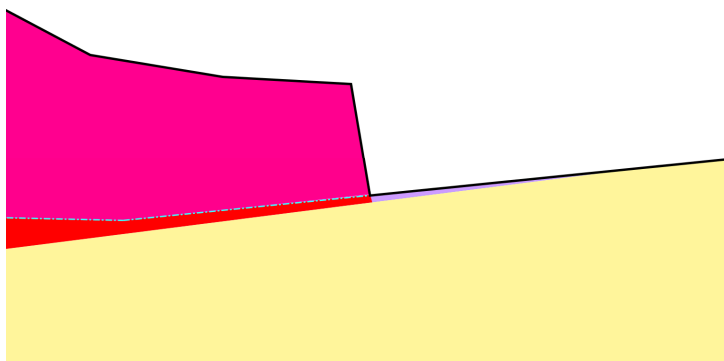
### Skola

- Grön (ljusare) – mark inom Sandaletten 1 som övergår från användning industri och kontor (kvartersmark) till skola (kvartersmark). Området angränsar i sydväst med område avsatt med möjlighet till skola i bottenvåningen. All mark med ändamålet skola kan fortsatt vara del av Sandaletten 1 eller utgöra del av separat skolfastighet.
- Grön (mörkare) – mark inom Solberga 1:1 som övergår från allmän platsmark (park) till kvartersmark (förskola) och ska regleras till Sandaletten 1 eller utgöra del av separat förskolefastighet.

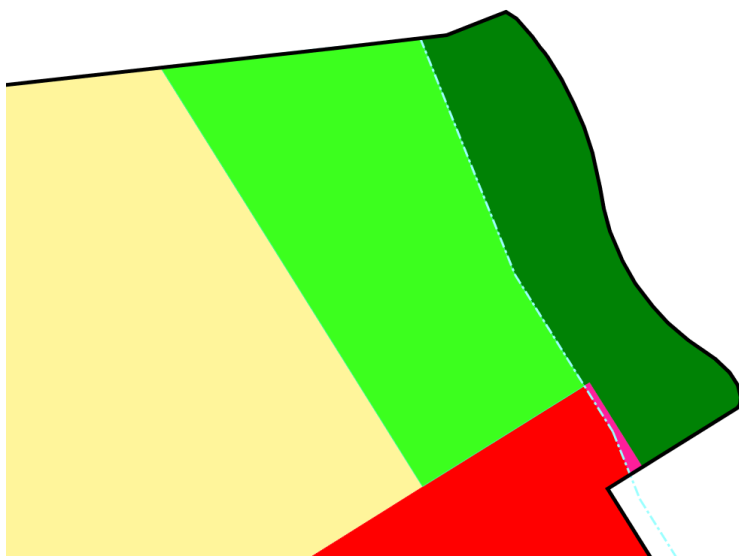
### Teknisk anläggning

- Grå – mark inom Solberga 1:1 som fortsatt är avsatt för teknisk anläggning (kvartersmark).
- Grå (randig) – mark inom Solberga 1:1 som övergår från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (teknisk anläggning).

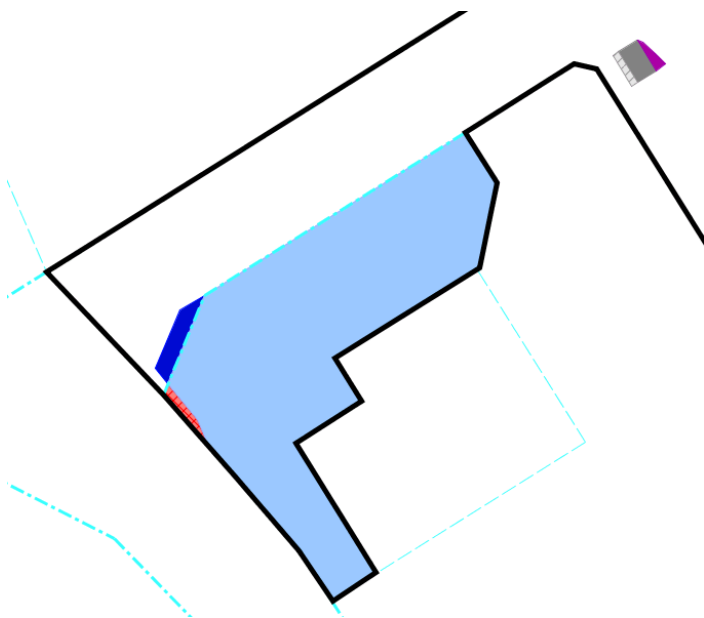
Svart linje = planområdesgräns. Turkos = fastighetsgränser och fastighetsbe-teckningar.



Inzoomning av fastighetsreglering  
norr om kvarter 13.



*Inzoomning av fastighetsreglering i östra delen av kvarter 13.*



*Inzoomning av fastighetsreglering i västra delen av kvarter 14.*

### Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteri-förrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för garage inom kvartersmark respektive sopsugsanläggning inom allmän platsmark/kvartersmark. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar kräver att avtal tecknas mellan parterna. Lämplighetsbestämmelser m.m. provas vid lantmäteriförrättning. Exakt utbredning av sopsugsanläggningen är inte fastställd, bland annat gällande ledningsdragningar mm, anläggningen planeras vara lokaliserad under mark, både inom kvartersmark och allmän platsmark.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

## **Fastighetsindelningsbestämmelser**

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Gatukostnader**

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsavtalet. 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.

### **El och tele m.m.**

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden kommer att överlåta en mindre del av Solberga 1:1 till Fastighetsägarna vilket ska regleras i ett exploateringsavtal.

### **Fastighetsbildning**

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

## **Tekniska frågor**

### **Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme**

En del spillvattenledningar kan behöva läggas om pga. att de är i dåligt skick.

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

### **Dagvatten**

En del dagvattenledningar kan behöva läggas om pga. att de är i dåligt skick. För hantering se *Teknisk försörjning – Dagvatten* sid. 28-29.

### **Sopsug**

Kvarteren kommer att anslutas till planerat sopsugssystem inom planområdet.

### **Geoteknik och grundvattennivå**

Förorenade massor ska omhändertas och transporteras till godkänd deponi. För grundläggning se sid. 29-30.

### **Spårväg**

Närmare studier för spårvägens genomförande behövs när Trafikförvaltningen (SL) har för avsikt att realisera projektet, se vidare under rubrikerna *Störningar och risker-Urspårning* samt *Vibrationer och stomljud* på sid. 33.





### 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

Ann-Sofi Rundquist  
stadsplanerare

Christine Markvi  
stadsplanerare