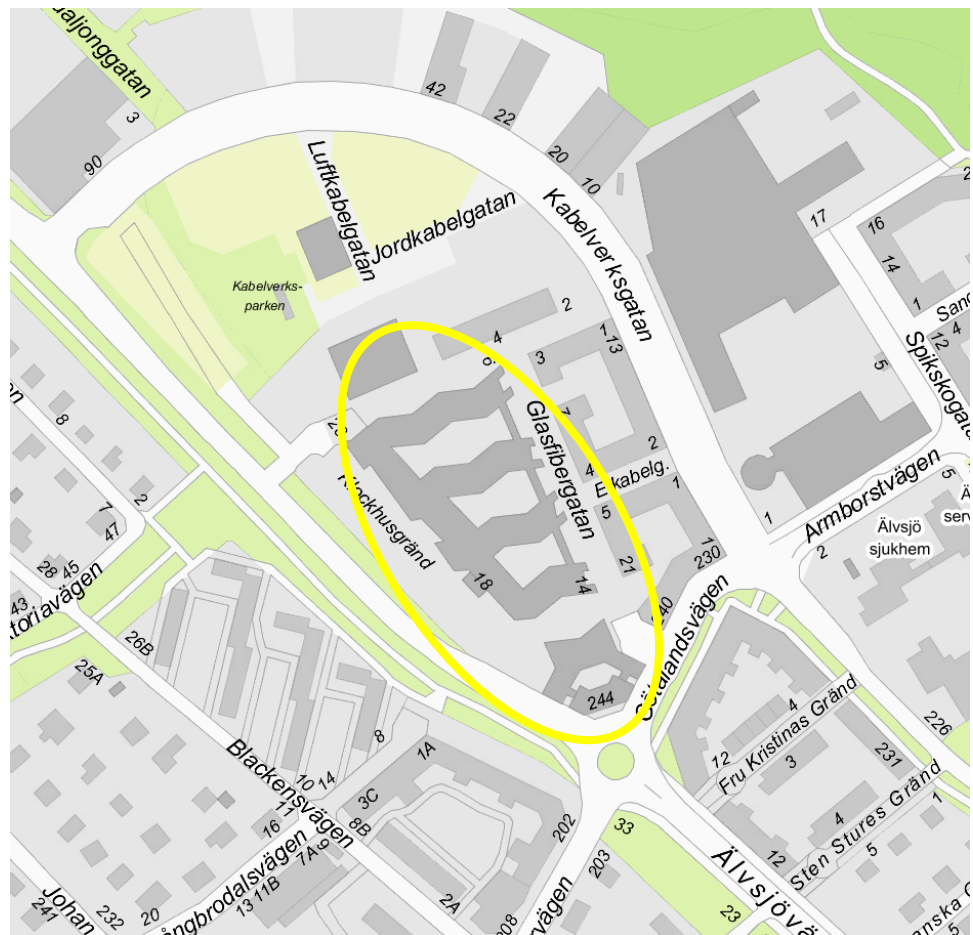


Planbeskrivning

Detaljplan för Kabelverket 2 m. fl. i stadsdelen Solberga, Dp 2018-18246



Planområdets ungefärliga utbredning inom gul linje.

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, cirka 55 bostäder och centrumfunktioner intill Klockhuset i Älvsjö. Planförslaget prövar även möjlighet till påbyggnad med två våningar på de två nordligaste kontorsbyggnaderna, benämnda dragspelshusen.

Syftet är att knyta ihop Älvsjöstaden med Älvsjö centrum. Planen möjliggör fler öppna gångpassager genom området och skapar en varierad bebyggelse med avseende på användning (kontor, centrum, bostäder) och arkitektoniskt uttryck utan att påtagligt försämra förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Målet är att tillskapa fler arbetsplatser och bostäder i söderort, i kollektivtrafikhöga läge. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Planförslaget innebär att befintlig tillbyggnad från 1990-talet till det kulturhistoriskt värdefulla kontorshuset, benämnt Klockhuset, rivs. Rivningen bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte. Detta är den enda byggnaden som avses rivas. Klockhuset får skydd i plan genom r, q och k vilket innebär att byggnaden inte får rivas, att dess volym och exteriöra utformning ska bevaras samt att trapphallen ska beaktas vid en eventuell ombyggnad interiört.

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. Ytan mellan Klockhuset och den nya bebyggelsen ligger på kvartersmark och utformas som ett inramat torg med offentlig karaktär. Byggnaderna utförs i två till fyra våningar, med en högdelen på 14 våningar. Högdelen utformas med hänsyn till och i samspel med befintlig och tillkommande 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 och den befintliga lastplatsen på Götalandsvägen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att knyta ihop Älvsjöstaden med Älvsjö centrum genom en mer varierad bebyggelse med både kontor, bostäder och centrumändamål. Den nya byggnaden är markant högre än befintlig byggnad, men utan att det påtagligt försämrar förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Den nya byggnaden ska samspela med det kulturhistoriskt värdefulla Klockhuset samt övrig bebyggelse i Kabelverket. Påbyggnaderna på dragspelshusen ska förhålla sig till dragspelshusens karakteristiska form och 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	10 december	2020
Granskning	25 augusti – 21 september	2021
Antagande	25 november	2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	11
Dagvatten	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	14
Offentlig service.....	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Mark i anslutning till Klockhuset	23
Gestaltungsprinciper	24
Gator och trafik	25
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	31
Undersökning om betydande miljöpåverkan	31
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	32
Stadsbild	32
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	33
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	36
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	36
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor.....	43
Tekniska frågor	44
Genomförandetid	45

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, 2020-01-16)*
- *PM Förorenad mark (WSP, 2019-12-19)*
- *Ljudutredning inför detaljplan (Akustikkonsulten, 2021-03-24)*
- *Barnkonsekvensanalys Kabelverket 2 (AIX arkitekter, 2021-06-04)*
- *Kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning, planförslaget Kabelverket 2 (AIX arkitekter, 2020-04-02)*
- *Dagvattenutredning Kabelverket Älvsjö (Tyréns, 2021-05-26)*
- *PM Parkering Kabelverket 2 (Sweco, 2020-09-23)*
- *Risikanalys Kabelverket 2 (Brandskyddslaget, 2021-06-02)*
- *PM Räddningstjänstens möjligheter till insats (Brandskyddslaget, 2021-02-15)*
- *PM Trafik Kabelverket 2 (Sweco, 2021-05-28)*

Övrigt material

Utöver källor citerade under utredningar har AIX Arkitekter och SWMS Arkitektur bidragit med material och illustrationer.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Robert Moberg och kartingenjör Oscar Jarheim på Stadsbyggnadskontoret. Robert Moberg tog över arbetet med detaljplanen från stadsplanerarna Nina Mjaaland och Peter Tomtlund efter plansamrådet. I projektgruppen har även Vanja Westerlund, Petra Lundström, Emma Lundborg, Örjan Nilsson och Carl Larsson ingått. Planen har tagits fram i samråd med fastighetsägaren Revelop.

Planens syfte och huvuddrag

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

Syftet är att knyta ihop Älvsjöstaden med Älvsjö centrum genom en mer varierad bebyggelse med både kontor, bostäder och centrumändamål. Den nya byggnaden är markant högre än befintlig byggnad, utan att det påtagligt försämrar förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Den nya byggnaden ska samspela med det kulturhistoriskt värdefulla Klockhuset samt övrig bebyggelse i Kabelverket. Påbyggnaderna på dragspelshusen ska förhålla sig till dragspelshusens karakteristiska form och framtoning.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Solberga, i Stadsdelsområde Älvsjö. Planområdet omfattar hela fastigheten Kabelverket 2 om 13 437 kvm och ägs av Kabelverksledningen i Älvsjö AB, vilket är ett dotterbolag till Revelop. Till planområdet hör även del av fastigheten Kabelverket 14 som ägs av JM AB och Familjebostäder AB samt del av stadens fastigheter Solberga 2:1 och Långbro 13:1.



Karta markerar planområdets ungefärliga 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 översiktsplanen 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.

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

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 för Kabelverket

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 gestaltungsprinciper 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 mot Älvsjö centrum och Älvsjövägen.

Detaljplan

Planområdet är 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.

Riksintressen

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



Planområdet sett ovanifrån från söder.

Plansamråd

Samråd hölls 30 juni 2020 till 25 augusti 2020. 22 synpunkter inkom, varav sex från närboende. Inkomna synpunkter från remissinstanser berör främst byggnadsvolymnas förhållande till omgivande bebyggelse, i synnerhet det kulturhistoriskt värdefulla Klockhuset. Flera remissinstanser lämnade synpunkter om problematiken med förslaget x-område. Närboende uttryckte oro över potentiell skuggning och ändrad utsikt.

Gestaltningen har efter samråd bearbetats utifrån inkomna synpunkter på planförslagets samspel med Klockhuset och

omgivande bebyggelse. Kontorsbyggnaden mot Älvsjövägen har fått en mer nedtonad gestaltning för att inte ta uppmärksamhet från det angränsande Klockhuset. Högdelsens indrag har flyttats från norr till söder för att följa trappningen av kontorsdelen vid Älvsjövägen och samtidigt få ett bättre samspel med det tjugo våningar höga huset norr om planområdet. Indraget hamnar nu i fasaden mot Klockhuset vilket förstärker upplevelsen av Klockhuset som en viktig byggnad i området. En utgångspunkt i utformningen av byggnadens högdels har varit att inte påtagligt försämrade förutsättningarna för dagsljusinsläpp i omgivande bostadsbebyggelse. Indragets påverkan på dagsljusinsläppet i omgivande bostadsbebyggelse bedöms försumbar.

I plankartan säkerställs att påbyggnaderna av dragspelshusen i huvudsak ska vara beklädda med ljust tegel i varm ton och i samma kulör som befintlig byggnad (f9).

X-området har tagits bort då det primära gångstråket även fortsättningsvis kommer vara runt Klockhuset längs med Götalandsvägen och Älvsjövägen. Däremot är tanken att ytan mellan Klockhuset och den nya bebyggelsen, gårdstorget, ska vara en förlängning av den allmänna torgytan vid Götalandsvägen. Bottenvåningarna mot gårdstorget ska innehålla lokaler med fasader av publik karaktär. Portiken i kontorsbebyggelsen mellan gårdstorget och Klockhusgränd skapar förutsättningar för olika gångstråk inom området.

Efter plansamråd har bostadsgården justerats och föreslås bli helt privat, utan möjlighet till passage. Syftet är att möjliggöra för en tryggare plats för barn med mer yta för lek. Bullerutredningen har visat att ett bullerplank behöver uppföras för att bullerkraven på bostadsgården ska uppfyllas. Plankartan reglerar att bullerplanket får vara högst 1,5 meter. Den avses uppföras i trä med omgivande planteringar.

En konsekvens av att den föreslagna passagen utgår är att flödet av människor förväntas bli mindre i Klockhusgränd. För att öka tryggheten vid vändplatsen ska portikens nordvästra hörn ha genomsiktliga fönster vilket säkerställs genom planbestämmelse (f11).

Befintlig hyresgäst i det södra dragspelshuset bedriver en verksamhet med skyddsklass vilket kräver att ett 2,4 meter högt stängsel anläggs en meter ut från fasaden mot bostadsgården.

Stängslet föreslås utformas med stående spjälor med ett cc-mått på 0,1 meter.

Planområdet har utökats med mindre ytor på allmän platsmark vid Älvsjövägen, Klockhusgränd och torget vid Götalandsvägen efter önskemål från Lantmäterimyndigheten i syfte att släcka planrester.



Ortofoto av området. Stockholm stad 2020.

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.

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 och pollinering.

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 cirka +23 och cirka +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.

Byggnaden som ersätts är i huvudsak grundlagt på plintar ned till berg. Mot Älvsjövägen utfördes en pålgrundläggning. 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

Grundvatten

Inom området för den byggnad 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 eller vattenflöden.

Vattenskyddsområde

Avrinning från området ligger utanför östra Mälarens vattenskyddsområde (primär och sekundär skyddszon) eller något

annat vattenskyddsområde. Utredningsområdet ligger utanför den sekundära skyddszonen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Enligt Stockholm Vatten och Avfalls GIS-underlag över tekniska avrinningsområden avleds dagvatten från delar av planområdet 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 reningsverk. 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.

Enligt miljökvalitetsnormens ska Mälaren-Fiskarfjärden senast år 2027 uppnå 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 tributyltennföreningar och antracen har tidsfrist till 2027.

Strömmens ekologiska status är idag otillfredsställande och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god kemisk status. Den otillfredsställande ekologiska statusklassningen beror på förhöjda nivåer av växtplankton samt förhöjd belastning av näringsämnen. Att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilver, polybromerade difenyleter (PBDE), bly, PFOS, antracen och tributyltenn. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus för Strömmen uppnås senast år 2027.

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.

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 1916 med en fabrik för kabeltillverkning. Fabriken revs under 1980-talet. Sydöst om planområdet har Älvsjö stadsdelscentrum etablerat sig kring Älvsjö station. Mellan centrum och Kabelverket har bebyggelse med flerfamiljshus vuxit upp som knyter ihop de olika områdena.

På 2010-talet har en genomgripande förändring påbörjats i Älvsjö. Cirka 1775 bostäder, lokaler, skola, förskolor, parker, idrottshall och bollplan i ett 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. Bebyggelsen utförs huvudsakligen i tegel för att koppla till platsens historia. Byggnadernas volymer varierar och våningsantalen sträcker sig mellan fyra och tjugo våningar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet på fastigheten Kabelverket 2 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 fyra sammankopplade kontorsbyggnader som idag kallas dragospelshusen, även dessa används fortfarande som kontor.

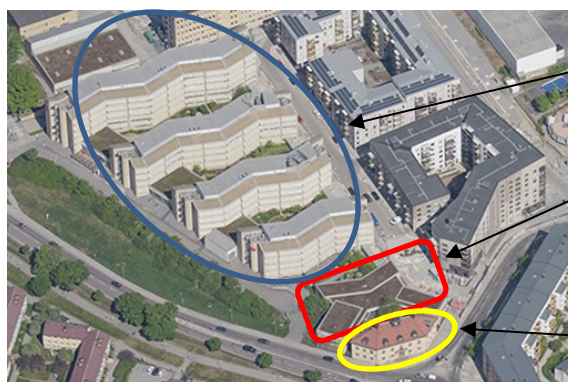


Från övre vänster och medsols: 1. Klockhuset från Götalandsvägen, 2. Platsbildningen vid korsningen Götalandsvägen/ Glasfibergatan, 3. Föreslagen plats för ny byggnad, sett från Älvsjövägen, 4. Glasfibergatan med planområdet till vänster.

Kulturarhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

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



Dragospelshuset

Byggnad som avses rivas

Klockhuset

Klockhuset markerad med gul ring är grönklassad och ska bevaras. Bevarande av ursprunglig volym och utseende säkerställs i plan. Två av Dragospelshuset, de längst upp i bild kan byggas på. Övriga dragospelshus förblir oförändrade.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Nordväst om planområdet finns flera registrerade fornlämningar (RAÄ 56, 57,58 och 986).RAÄ56 är den ursprungliga platsen för den skålgropsten som idag är flyttad till torget vid Götalandsvägen.

Offentlig service

I Älvsjö centrum finns vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor.

Skola och förskola

Inom en radie av 500 meter från planområdet finns sex förskolor och fyra grundskolor. Som del av den totala stadsutvecklingen i Kabelverket och Älvsjö har Kämpetorpsskolan byggts ut och planeras öka från drygt 300 elever till en F-9 skola för cirka 1000 elever. Tre 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 där Älvsjövägen och Götalandsvägen möts. 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. I den intilliggande detaljplanen för del av fastigheten Kabelverket 11 m.fl. (Dp 2014-19688), som vann laga kraft 2018, föreslås en ny korsning strax väster om infarten till Klockhusgränd. Denna korsning signalregleras med möjlighet för gående att korsa Älvsjövägen på ett bevakat övergångsställe. 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 cirka 2,5 meter hinderfri bredd och föreslås i intilliggande detaljplan (Dp 2014-19688) breddas ytterligare till 3,0 meter.

Kollektivtrafik

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station med pendeltågs- och busstrafik som är belägen cirka 500 meter från planområdet. Restiden från Älvsjö station till centralstationen är cirka 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.

Angöring

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 att varken jord, inomhusluft eller eventuellt grundvatten inom planområdet kräver 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 utförda 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 Kabelverksgatan.

Ett antal fläktar (kylmedelkylare) på tak till närliggande byggnader visade i tidigare skede att riktvärden vid planerad bebyggelse överskreds med upp till 7 dBA för ekvivalent ljudnivå. Fläktarna har ersatts med nya som innebär att riktvärdena för buller klaras.

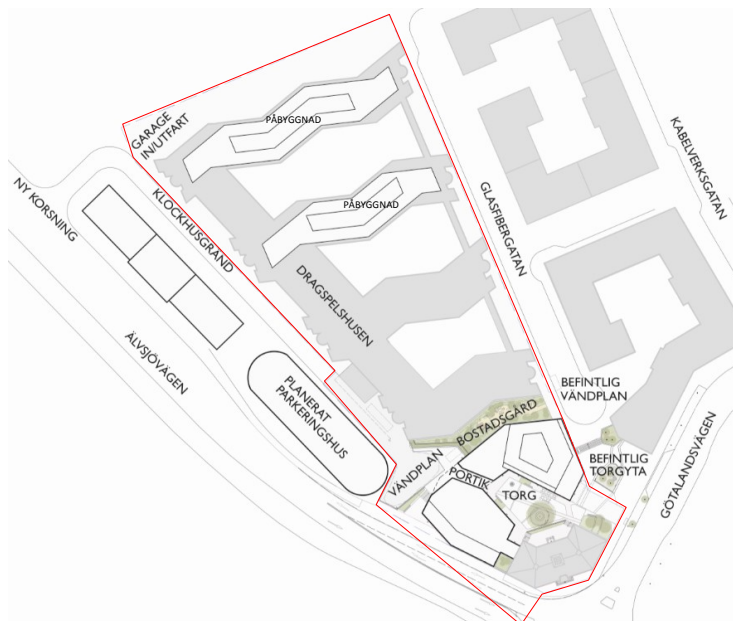
Väster om planområdet går Älvsjövägen som är klassad som vibrationskänslig. Längs Älvsjövägen planeras Spårväg Syd vilket i framtiden kan medföra ökad risk för vibrationer. I dagsläget har inga markvibrationsmätningar utförts på platsen.

Planförslag

Övergripande

Planförslaget tillskapar totalt cirka 55 lägenheter, cirka 2 500 kvm kontor och cirka 400 kvm lokaler för centrumändamål vilket möjliggör en ny stadsmässig entré till Älvsjöstaden. Syftet är att knyta ihop Älvsjöstaden med Älvsjö centrum. Planförslaget bygger vidare på övriga Älvsjöstadens karaktär med högre punkthus blandat med lägre bebyggelse. Genom att riva Klockhusets tillbyggnad från 1990-talet kan en ny platsbildning skapas och samtidigt möjliggöra för en ny byggnad bestående av sammansatta volymer. Byggnadernas placering och volymer har noggrant studerats under planarbetet. Utgångspunkt för valet av utformning och gestaltning har varit anpassningen till kulturmiljön, möjligheten att skapa en slank högdal, tillgängliggöra området med fler passager och publika verksamheter samt påverkan på grannfastigheter.

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



Situationsplan med planområdet inom röd linje. Byggnader i grått är befintliga och byggnader i vitt är tänkta nybyggnader respektive påbyggnader. (SWMS arkitektur)

Påbyggnaderna

Planen möjliggör en påbyggnation i två våningar med indragna fasadliv på de två dragospelshusen längst norr i planområdet. Påbyggnaderna planläggs i likhet med dragospelshusens befintliga användning som kontor, icke störande industri och lokaler för centrumändamål. De domineras av 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 av påbyggnation på två av dragospelshusen sett från Glasfibergatan. (AIX arkitekter)

Kontorshuset

Längs Älvsjövägen, i liv med Klockhusets sydvästra fasad, byggs en volym i fyra våningar med en avtrappning till två våningar mot Älvsjövägen. Byggnaden planläggs för kontor eller annan kommersiell verksamhet. I sin västra del vid Klockhusgränd, över en portik, binds volymen samman med volymen för bostadshuset.

Bostadshuset

Nordost om kontorsbyggnaden föreslås en volym bestående av en sockeldel i tre våningar och en högdel i 14 våningar avsett för bostäder. I likhet med de andra högre byggnaderna i Älvsjöstaden smalnas högdelen av för att ge ett slankare intryck och skulptural verkan. Genom den nya bebyggelsens högdel kommer planområdet vara synligt från vissa vyer på längre avstånd, däribland Älvsjö torg. På så sätt sammanbinder planområdet Älvsjö Centrum med Älvsjöstaden på ett visuellt sätt.



Visionsbild med Klockhuset i fokus, bostadshuset som fond och kontorshuset längs med Älvsjövägen till vänster. (AIX arkitekter)

Mellan bostadshusets norra sida och det södra dragspelshuset ordnas en privat gård för boende, se situationsplan på sida 23. Den nås från Glasfibergatan via en grind och från byggnaden via en gårdsentré. Ett bullerplank med omgivande planteringar avgränsar gården i väst och skärmar av mot Älvsjövägen. Ett område anpassat för småbarnslek planeras med springstig och sandlåda. Gården föreslås få rabatter med buskar och planteringar, en samlingsyta för sittgrupp och grillplats samt cykelställ. Hela bostadsgården anläggs i samma nivå.

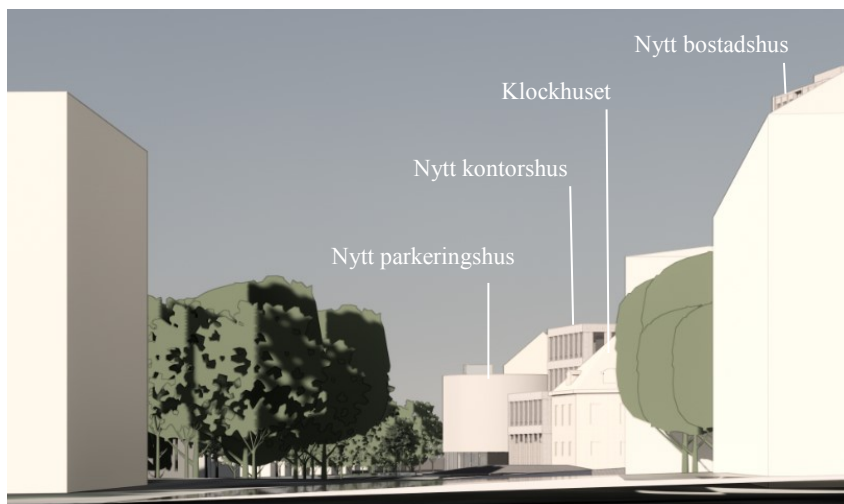
Klockhuset

Planförslaget har utformats för att fortsatt framhäva Klockhuset som centralgestalt men i ett nytt, mer urbant sammanhang. Klockhuset får skydd i plan genom r, q och k vilket innebär att byggnaden inte får rivas, att dess volym och exteriöra utformning ska bevaras samt att trapphallen ska beaktas vid en eventuell ombyggnad interiört. Genom Klockhusets placering i mötet mellan Götalandsvägen och Älvsjövägen är det den första byggnaden som framträder i vyn från gatorna i söder och öster. ’

Den nya kontorsbyggnadens volym längs med Älvsjövägen har anpassats i höjd för att inte stjåla uppmärksamhet från Klockhuset. Av samma skäl har planområdets högdelen, det 14 våningar höga bostadshuset, placerats en bit in från Älvsjövägen och Götalandsvägen och med en snedvriden fasad sett från Klockhuset. I och med att högdelen är placerad en bit in från de större gatorna försvinner det bakom befintlig bebyggelse längs med exempelvis Götalandsvägen och Älvsjövägen söder om planområdet. I blickfånget från dessa gator hamnar istället Klockhuset.



Vy från Älvsjö torg med bostadshuset i bakgrunden. (AIX arkitekter)

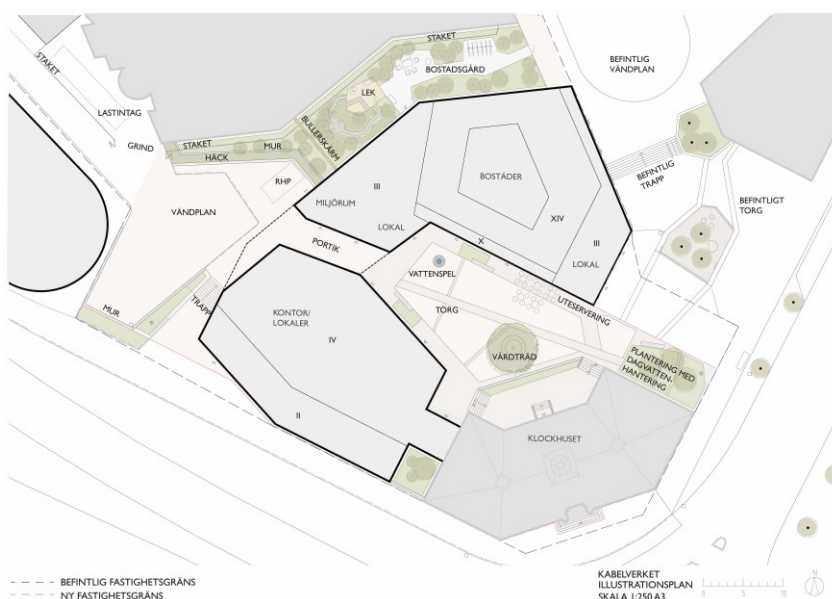


Vy mot nordväst från Älvsjövägen söder om planområdet. Det nya parkeringshuset är en del av detaljplan Kabelverket 11 m.fl. (dnr 2014-19688) som fick laga kraft 2018-02-28. (AIX arkitekter)

Torgen

Jämfört med idag placeras den nya bebyggelsen närmare dragspelshuset så att ett större avstånd skapas mot Klockhuset. Detta medför att det allmänna torget vid Götalandsvägen utökas. Utrymmet mellan Klockhuset och den nya bebyggelsen blir en förlängning av det allmänna torget, ”gårdstorget”. Övergången mellan kvartersmarken och den allmänna platsmarken ordnas i nivå, så att det blir enkelt att passera mellan och genom de olika torgrummen. Markmaterialen skiljer sig åt i exempelvis färg och mönster, men ska utföras på ett sätt som gör att platsen uppfattas som en sammanhängande yta.

För att skapa en trygg, trivsamt och välkomnande stadsmiljö ska samtliga bottenvåningar mot det allmänna torget och gårdstorget innehålla lokaler för centrumändamål och kontor. Bortsett från bostadsentré ska bostadshusets bottenvåning endast ha lokaler för centrumändamål mot gårdstorget, det allmänna torget och Glasfibergatan vilket säkerställs genom planbestämmelse (C1). Bottenvåningarna för den nya bebyggelsen ska utformas med stora glasytor och ha en publik karaktär vilket regleras genom planbestämmelse (f7). Gårdstorget planeras att ha övervägande hårdgjorda ytor med ett vårdträd i mitten, enkla planteringar utmed sidorna och ett vattenspel. Platsen är tänkt att användas som utevistelse för boende, verksamma och besökare av området. Genom en portik går det enligt förslaget att ta sig mellan Götalandsvägen, det allmänna torget, gårdstorget, Klockhusgränd och Älvsjövägen.

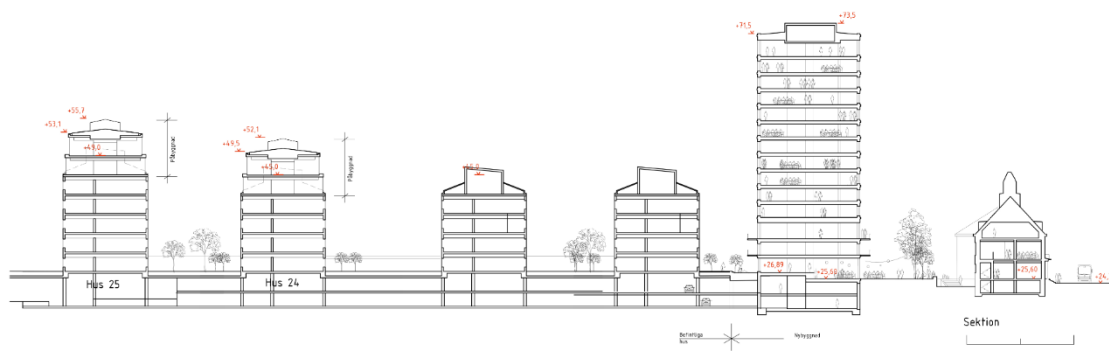


Illustrationsplan (SWMS arkitektur)

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 vilket anses viktigt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Mot Älvsjövägen och Götalandsvägen ändras inte marknivåer eller användning på ett sätt som påverkar byggnadens karaktär eller värden. Innergården öppnar sig mot den allmänna platsbildningen vid Götalandsvägen som nyligen har anlagts som en entré till området. Här finns en del mindre planteringar. Det befintliga träd som står strax norr om Klockhuset behöver tas ned i samband med genomförandet. Trädet kommer ersättas av ett nytt större träd, kallat vårdträd i landskapsförslaget, något längre norrut på gårdstorget.



Sektion mot öster över planområdet genom dragspelshuset, bostadsgården, bostadshuset, gårdstorget och Klockhuset. (AIX arkitekter)



Illustration av nybyggnation sett mot nordväst från Götalandsvägen med Klockhuset till vänster i bild och torget i framkant. (AIX arkitekter)

Gestaltungsprinciper

Med det nya bostadsområdet Älvsjöstaden tillgängliggörs ett område med mycket industrihistoria. När Kabelverket 2 står färdigt blir det en levande miljö som knyter samman stadsdelen och kompletterar den historiska närbebyggelsen. Gestaltningen av den nya bebyggelsen sker med utgångspunkt i historien med en modern tolkning av fasadernas gestaltning i samklang med befintliga byggnader i området.

Precis som dragspelshuset och kontorshuset på fastigheten Kabelverket 12 norr om planområdet föreslås fasaderna gestaltas med ett rutnät med ifyllda fält. Ljust tegel används genomgående i Kabelverket sedan fabrikstiden och är huvudmaterial även i den föreslagna bebyggelsen vilket säkerställs genom planbestämmelser i plankartan (f1 och f9). Bostadshuset är

inspirerat av kontorshuset norr om området där fönsterna är mindre och upprepande placerade på fasadens ljusgula tegel.

De nya byggnadernas fasader ska utformas med en enhetlig tegelfasad med ett homogent intryck. Gestaltningen av kontorsdelen mot Älvsjövägen föreslås med upprepade fönsterpartier. Fasaderna ska gestaltas med ett sammanhållet lugnt uttryck för att bilda en lugn fond mot Klockhuset. Byggnaderna föreslås få plana tak.



Visionsbild av nybyggnation sett från Älvsjövägen. (AIX arkitekter)

Omgivande miljö, park, gaturum

Som en del av den totala stadsutvecklingen i Älvsjöstaden tillkommer två nya parker i närheten av planområdet. Sedan tidigare finns även Viktoriaparken, Lerkrogsparken och Sjörovarparken/Prästgårdsparken som alla nås inom 300 meter från planområdet. I åtminstone tre av parkerna finns det eller planeras för lekplatser. Planförslaget innebär att det befintliga allmänna torget vid Götalandsvägen utökas.

Gator och trafik

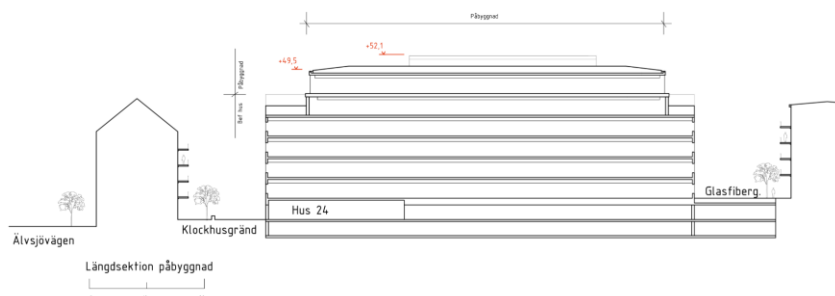
Planförslaget innebär att den nuvarande in- och utfarten mot Älvsjövägen nära cirkulationsplatsen tas bort, för att ge plats åt den nya kontorsbyggnaden. Denna del av Klockhusgränd har tidigare varit instängslad enligt säkerhetsklassat företags föreskrifter. Då planen är att företaget ska fortsätta bedriva sin

verksamhet på platsen kommer det även fortsättningsvis behöva finnas ett stängsel som skärmar av fasaden och lastintaget. Detta får en påverkan på gatubredd i Klockhusgränd som smalnar av utanför lastintaget vilket medför att trafik inte kommer kunna mötas längs den avsmalnade sträckan.

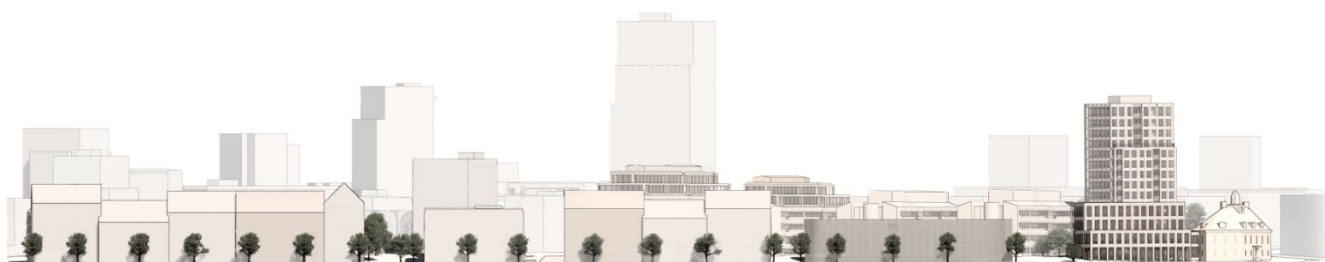
I övrigt innebär inte planförslaget några förändringar av nuvarande gatunät.

Parkeringsgaraget under dragospelshuset 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, oavsett om spårvägen blir mittförlagd eller sidoförlagd på Älvsjövägens södra sida.



Sektion mot norr genom dragospelshuset och kvartersgatorna med angränsande bebyggelse. Byggnad till vänster illustreras utifrån dess byggrätt men är inte ännu uppförd. (AIX arkitekter)



Elevation mot Älvsjövägen från sydväst över Älvsjöstaden. Planförslagets bebyggelse illustreras med fönster. Klockhuset och den nya byggnadsvolymen längst till höger, påbyggnaderna av dragospelshuset syns i mitten av bilden framför höghuset. (AIX arkitekter)

Parkering

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 cirka 25 platser närmast nybyggnadsdelen till de boende i de tillkommande lägenheterna. Gångkopplingen planeras finnas under mark mellan dessa parkeringsplatser och nybyggnadsdelens hissar.

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 207-350 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 cirka 30 cykelparkeringar utomhus.

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 ökar gåendes framkomlighet jämfört med nuläget.

Likt nuläget kommer endast gångbanorna utmed Älvsjövägen och Götalandsvägen utgöra allmän plats. I samband med utbyggnaden ska gångbanan längs med Älvsjövägen söder om det nya kontorshuset breddas till tre meter. Ett gångstråk på kvartersmark föreslås via den nya innergården mellan Klockhuset och den nya bostadsbyggnaden. Gångstråket möjliggörs genom en portik i kontorsbyggnaden som kopplar ihop innergården med Klockhusgränd. En trappa mellan vändplatsen för Klockhusgränd och Älvsjövägen ska anläggas. De som inte har möjlighet att använda trappan når innergården från Götalandsvägen.



Illustrationsplan med stråk och entréer. (SWMS arkitektur)

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.

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.

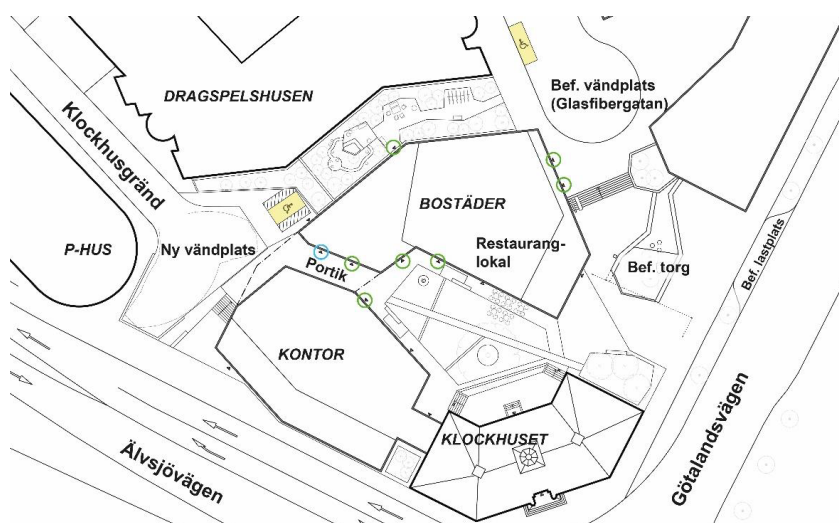
Tillgänglighet

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 vid på- och avstigning eller lastning och lossning. Ytan fungerar därmed både som vändplats och uppställningsplats vid kortare angöring. Angöring med motorfordon är också möjligt från Glasfibergatan i

nordöst och den befintliga lastfickan vid Götalandsvägen kan användas för korttidsparkering under vissa tider.

Varuleveranser till lokalen mot torget vid Götalandsvägen är tänkt att ske via den befintliga lastplatsen på Götalandsvägen. Lastplatsen används idag bland annat för leveranser till restaurangen på andra sidan torget.

Vändytan i slutet av Klockhusgränd har dimensionerats för att kunna hantera angöring för sopbilar, flyttbilar och varutransporter till kontor och lokaler. Vändytan dimensioneras för backvändning med lastbilar upp till 12 meters längd och så att personbilar eller minibussar kan vända samtidigt som lastning och lossning sker från en lastbil. Utöver detta ska den befintliga lastkajen vid dragspelshuset kunna angöras som i nuläget och vända i vändplatsen.



Angöringsplatser för rörelsehindrade (gult) och tillgängliga entréer som nås inom 25 m gångavstånd (gröna cirklar) resp. 10 m gångavstånd (blå cirkel). (Sweco)

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 ledyor för synskadade.

Avfallshantering

Miljörum med sopsug är placerat nära portiken i nära anslutning till vändytan vid Klockhusgränd. Miljörummet nås tillgängligt från bostads- och kontorsentréer.



Figuren illustrerar den tänkta hanteringen av avfall för både kontors- och bostadsbebyggelsen. (SWMS arkitektur)

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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 i

Klockhusgränd, 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. Brandposter ska vara placerade så att avståndet mellan brandposten och uppställningsplatsen för räddningsfordon till byggnaden inte överstiger 75 meter. Angreppsvägen från uppställningsplatsen till den mest avlägsna entrén till byggnaden får inte överstiga 50 meter. Byggnadens utformning ställer särskilda krav på installationer (såsom stigarledning och räddningshiss) vid invändig insats av räddningspersonal som ska beaktas i senare projekteringsskede.



*Avstånd från uppställningsplats till de mest avlägsna entréerna.
(Brandskyddslaget)*

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 berör 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Strömmen och Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för ytvatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmens vattenförekomst.

I befintlig bebyggelse bedöms inte LOD-åtgärder kunna genomföras. Däremot kommer reningen i den del av planområdet som berörs av den nya bebyggelsen innebära att mängden föroreningar totalt från planområdet reduceras i jämförelse med nuläget. Rening av ytvatten som erhålls i föreslagna lösningar innebär att föroreningsmängder mot Henriksdals reningsverk från planområdets utredningsområde kommer att minska på årsbasis.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten i Mälaren-Fiskarfjärden och Strömmen. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god ekologisk status i Mälaren-Fiskarfjärden respektive måttlig ekologisk status i Strömmen.

Stadsbild

Planförslaget innebär att fastighetens karaktär förändras från att vara en stängd kontorsfastighet till att bli en förlängning av centrumbebyggelsen i centrala Älvsjö med en stadsmässig karaktär. Utvecklingen är ett led i den förändring som pågår runt om i det tidigare industriområdet och möjliggör en tydligare entré

till Älvsjöstaden vid torget från Götalandsvägen intill den kulturhistoriskt viktiga byggnaden Klockhuset.

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 anpassas till detta och sockelvåningen på den nya byggnaden får inte byggas högre än Klockhusets nockhöjd.

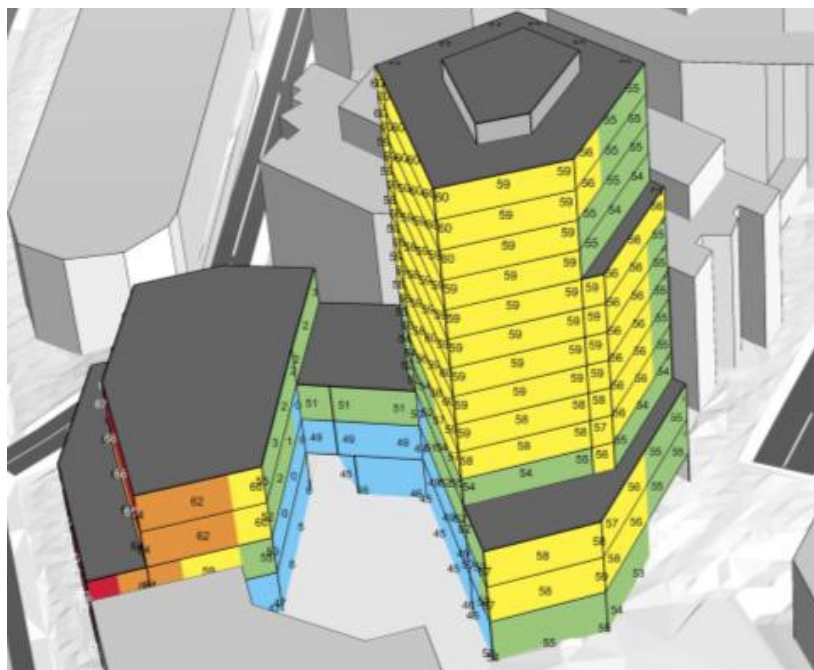
Dragspelshuset har en särdeles karaktäristisk volym och arkitektur. Det karaktärsskapande i volymen gäller särskilt den veckade planformen och att byggnaderna ökar i längd och höjd mot norr. Arkitekturen är tidstypisk för 1990-talet. Påbyggnaden av dragspelshuset tar fasta på dess karaktäristiska form och gestaltningen följer byggnadernas utformning med stora glasade partier med horisontella band. Fasaderna ska utföras i tegel och följa dragspelshusets färg och ton.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Den föreslagna bebyggelsen klarar högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader. För att uppfylla bullerkraven om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på bostadsgården ska ett 1,5 meter högt bullerplank uppföras i gårdens ände mot Älvsjövägen.

Att kontorsbyggnaden närmast Älvsjövägen uppförs, med sin placering och utformning, är en förutsättning för att klara bullerkraven på bostadshuset.



Dygnskvivalent ljudnivå 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.

Genom planbestämmelse säkerställs att stomljud i boningsrum inte får överstiga 30 dBA och vibrationsnivå i bostadsrum inte får överskrida 0,4 mm/s vid tågpassage.

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 med beräkning utan klimatfaktor för befintlig situation. Den föreslagna utjämningsvolymen för 10-årsregn kommer kunna dämpa den ökning som beräknas uppstå vid 100-årsregn. Nettoökningen till aktuella översvämningsområden längs Älvsjövägen och Götalandsvägen bedöms bli försumbar.

Urspårningsrisk Spårväg Syd

Det planeras för en ny spårvägslinje mellan Älvsjö och Flemingsberg, Spårväg Syd. Spårvägen planeras längs med

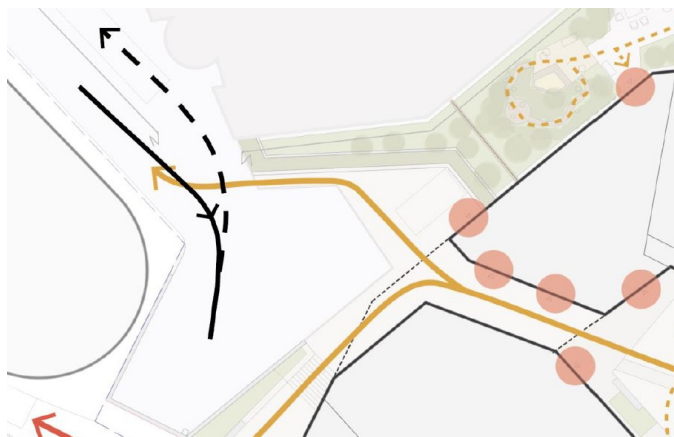
Älvsjövägen men det är inte klarlagt var i vägbanan den ska anläggas. Risker med urspårning och brand i spårvagn har identifierats och analyserats. Bedömningen är att avståndet mellan planområdet och spårvägen är tillräcklig, oavsett om spårvägen blir mittförlagd eller sidoförlagd. Risknivån bedöms vara acceptabel utan krav på byggnadstekniska åtgärder under förutsättning att planområdets kortaste avstånd till spårmitt är 10 meter.

Kavlis fabrik

Cirka 100 meter öster om planområdet ligger en fabrik. Fabriken hanterar inte ammoniak eller andra brandfarliga, explosiva varor. Fabriken bedöms inte utgöra en riskkälla för planområdet.

Trafiksäkerhet

Vändplatsen på Klockhusgränd har en förhöjd risk gällande trafiksäkerhet då föreslagen lösning kräver backvändning med lastbil och inbackning till det inhägnade lastintaget. Gångstråket från portiken ska ordnas så att gående, med hjälp av räcke styrs förbi ytan i vändplatsen där fordon backvänder. Vändytan är kompakt och fordonsförarna har goda möjligheter att överblicka den. Ett riskmoment som kvarstår i utformningen är att lastbilar som ska backa in till det inhägnade lastintaget behöver göra detta på en yta där gående kommer röra sig. Backning med tung lastbil kommer ske cirka två gånger i månaden. Åtgärder för att göra situationen så säker som möjligt, i form av varningssystem eller liknande, ska ses över i det fortsatta arbetet.



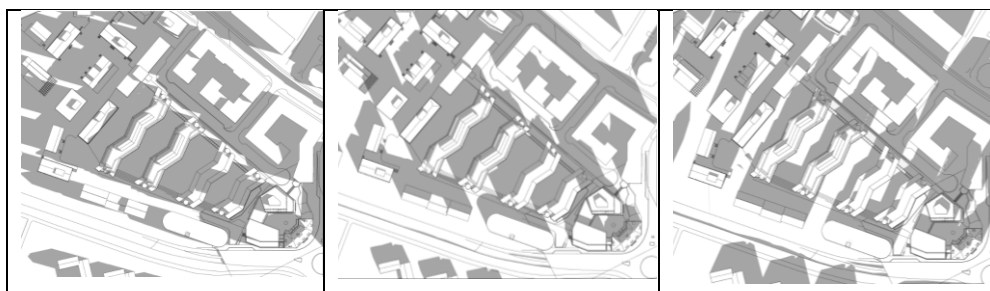
Gångstråk leds förbi vändplats men konfliktpunkt finns vid inbackning till inhägnat lastintag. Backningsrörelse illustreras i svart, och gångstråk i gult. (Sweco)

Ljusförhållanden och lokalklimat

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



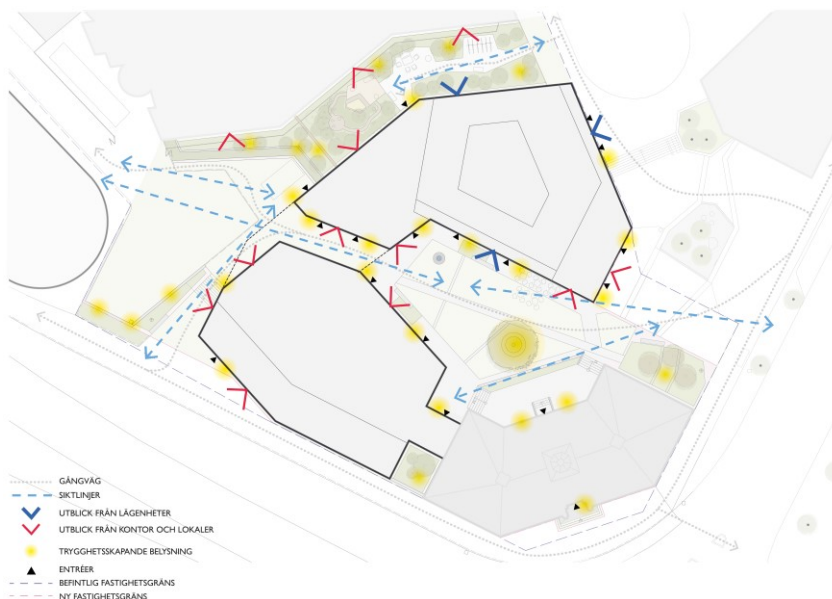
Skugga vid sommarsolstånd 20 juni kl. 09:00, 12:00 och 16:00



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. Upplevelsen av trygghet i området antas öka när gator och torg befolkas och nya lokaler och entréer tillkommer.



Illustrationsplan med siktlinjer, utblickar, entréer och gångvägar inom planområdet. (SWMS arkitektur)

Genom planförslaget formas i huvudsak två nya platser för vistelse. Dels torgytan (*gårdstorget*) på kvartersmark mellan den nya bebyggelsen som en förlängning av det befintliga torget och dels en bostadsgård mellan den nya bebyggelsen och det södra dragospelshuset. Gårdstorget är en ny utemiljö som inte är direkt anpassad för barn, men som är bilfri och planeras innehålla träd, sittbänkar och vattenspel där barn kan vistas och leka eller som kan fungera som en vistelseyta för ungdomar.

För de boende i det nya bostadshuset ska en bostadsgård anläggas mellan den nya bebyggelsen och det södra dragospelshuset. Bostadsgården, som blir ca 250 kvm stor, kommer vara tydligt avgränsad och uppfattas som privat mark avsedd för de boende. På bostadsgården kommer att finnas rumsligheter som lämpar sig för småbarnslek med sandlåda, växtlighet och en springstig. Andra rum på gården utgörs av samlingsplats med sittplatser och grill, cykelställ och växtlighet.

Älvsjöstaden som helhet väntas bli en barnrik stadsdel med utbyggd skola och många förskolor, Solbergaskogen och nya parker och lekplatser. Att närmiljön kan möta barns behov av lek och rörelse blir viktigt eftersom närmiljön i viss mån kompenserar för bostadsgårdens brist på yta.

Tidplan

Start PM	13 juni 2019
Samråd	30 juni - 25 augusti 2020
Samrådsredovisning	10 december 2020
Granskning	25 augusti – 21 september 2021
Antagande	25 november 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 på fastighetsägarens initiativ och bekostnad 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 exploatören innan beslut om antagande av planförslaget. Avtalet reglerar bland annat överlåtelse av mark och frågor gällande exploateringen (genomförande, fördelning av ansvar, kostnader med mera).

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan exploatör och respektive ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 93071 ersätts i sin helhet. Planförslaget innebär att den ersätter detaljplan Pl 7069 för de delar av fastigheterna Solberga 2:1 och Långbro 13:1 som ingår i planområdet. I angränsande detaljplan dnr 2013-00709 finns en yta som möjliggör för underliggande parkering under det allmänna torget vid Götalandsvägen. Planområdet inkluderar denna yta för att ta bort denna bestämmelse då den inte längre fyller någon funktion.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden inom planområdet
Planområdet omfattar fastigheten Kabelverket 2 som ägs av Kabelverksledningen i Älvsjö AB (Revelop), del av fastigheten Kabelverket 14 som ägs av JM AB och Familjebostäder AB samt del av fastigheterna Solberga 2:1 och Långbro 13:1 som ägs av Stockholm stad.

Fastigheter och ägoförhållanden utanför planområdet
Fastigheten Kabelverket 2 är tillsammans med fastigheterna Kabelverket 9 (ägs av Familjebostäder AB) och Kabelverket 10 (ägs av Brf Entrékvarteret) gemensamma ägare av gemensamhetsanläggningen Kabelverket ga:1.

Västra delen av Klockhusgränd ligger på fastigheten Kabelverket 20 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten Solberga 1:1 ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, kontor, icke störande industri och centrumändamål.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning, behov

av servitut, del i gemensamhetsanläggning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Genom fastighetsreglering förs mark från Kabelverket 2 till Solberga 2:1 för att utgöra allmän platsmark för gatuändamål. Genom fastighetsreglering förs mark från Kabelverket 2 och Kabelverket 14 till Solberga 1:1 för att där utgöra mark för allmän platsmark för torgändamål (övrig mark från Kabelverket 14, som i angränsande detaljplan, P2013-00709, är planlagd för allmän platsmark för torgändamål kommer i samband med detta också att överföras till Solberga 1:1).

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösensskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Markerade områden ska överföras från Kabelverket 2 till Stockholm stads fastigheter Solberga 2:1 och Solberga 1:1. (SWMS arkitektur)

Genom avstyckning från Kabelverket 2 avses en ny fastighet bildas för i huvudsak bostadsändamål. Omfattningen framgår av gult område som är betecknad med BC1K på plankartan. För angöring av nybildad fastighet se nedan under gemensamhetsanläggning/servitut. Den nya planlagda

kontorsbyggnaden planeras fortsatt tillhöra stamfastigheten Kabelverket 2.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Under den nya bostadsgården ska det befintliga garaget byggas om. Garaget ska fortsatt höra till stamfastigheten (Kabelverket 2) varför ett 3D-utrymme avses bildas för garaget under bostadsgården. Den del av garaget som är beläget söder om bostadsgården rivs och blir källarplan för nybyggnationen. Bostadsparkering i garaget ska säkerställas genom servitut, gemensamhetsanläggning eller annan nyttjanderätt. Något markreservat för detta har inte lagts ut på plankartan.

I de nedre planen kan det vara möjligt att urholka bostadsfastigheten med 3D-utrymmen för kontorsändamål som fortsatt ska tillhöra stamfastigheten. Det kan även vara möjligt att stycka av centrumdelarna i bottenplan till en egen 3D-fastighet i det fall det är lämpligt utifrån framtida ägande/förvaltning.

Utrymmen i källarplan för bostadsfastigheten och 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 kvarteretsgatan Glasfibergatan. I det fall bostadsdelen styckas av behöver gemensamhetsanläggningen ändras genom att även den avstyckade fastigheten kommer att få ha del i Kabelverket ga:1. Detta innebär att angöring till de nya bostäderna kan ske via Glasfibergatan med möjlighet till en parkeringsplats för rörelsehindrade.

Om användningen av gemensamhetsanläggningen inte bedöms öka utifrån ett genomförande av planförslaget kan andelstalet för Kabelverket 2 fördelas till bostadsfastigheten.

Om användningen av den nya bostadsfastigheten bedöms medföra en ökad användning av anläggningen, behöver bostadsfastigheten anslutas till anläggningen med ett nytt

andelstal genom en överenskommelse om inträde eller genom ett beslut vid en förrättning.

Gemensamma installations-, förvarings- och kommunikationsutrymmen i källarplan för bostadsfastigheten och kontorsfastigheten kan utgöra gemensamhetsanläggningar eller annan lämplig rättighet.

Gemensamma anläggningar för hantering av dagvatten och avfall (sopsug och miljörum) inom kvartersmark kan inrättas i gemensamhetsanläggning eller annan lämplig rättighet.

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

Fastigheten Kabelverket 2 har ett officiälservitut (0180K-2019-01645) om att få använda Klockhusgränd för in-/utfart. Den nya vändplatsen i slutet av Klockhusgränd kommer användas för angoring till kontorsfastigheten (Kabelverket 2), hantering av avfall för både kontors- och bostadsfastigheten och varuleveranser till både kontorsfastigheten och lokalerna i bottenplan på bostadsfastigheten.

Då belastningen på Klockhusgränd förväntas öka kommer ett nytt servitut eller annan rättighet behöva upprättas i samband med att bostadsfastigheten avstyckas från fastigheten Kabelverket 2. I plankartan finns ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) för tillfart.

Fastighetsägaren till Kabelverket 2 och fastighetsägaren till Kabelverket 20 (Stockholms stad) kommer att teckna överenskommelse om servitut innan planen antas. Behov av servitut eller del i gemensamhetsanläggning prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Befintliga officiälservitut (akt: 0180K-2018-09225.1 uppstigningslucka till förmån för Kabelverket 2 belastande Kabelverket 9, 0180K-2018-09225.2 uppstigningslucka till förmån för Kabelverket 2 belastande Kabelverket 10, 0180K-2015-02778.2 konstruktioner uppstigningslucka till förmån för Kabelverket 2 belastande Kabelverket 9, 0180K-2015-02778.3

elledningar till förmån för Kabelverket 2 belastande Kabelverket 9 och 0180K-2014-04003.1 underhåll mm till förmån för Kabelverket 9 och 10 belastande Kabelverket 2) som berör fastigheten Kabelverket 2 påverkas inte av exploateringen, kan ha fortsatt planstöd och fortsätter att gälla oförändrade.

Ekonomiska frågor

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

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Anslutningsavgift till dagvattennätet 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 till respektive ledningsnät 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 befintligt VA-nät som finns framdraget till planområdet. Förslag på placering av förbindelsepunkt/-er framgår i separat framtagen projekteringshandling. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-ledningar fram till och med förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploatören.

Dagvatten

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt dagvattennät som finns framdraget till planområdet. Förslag på placering av förbindelsepunkt/-er framgår av separat framtagen projekteringshandling. 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 befintliga ledningsnät som finns framdraget till planområdet. Förslag på placering av förbindelsepunkter framgår i separat framtagen projekteringshandling. 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. Förslag på placering av förbindelsepunkt/-er framgår i separat framtagen projekteringshandling. 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.