

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kabelverket 8 m.fl, etapp I, i stadsdelen Solberga, Dp 2013-00709



Lokalisering av planområde markerat i rött.

Sammanfattning

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

Bebyggelsen planeras uppföras i två delar som hyser två kvarter nordost om de befintliga Dragspelshusen respektive fyra kvarter mot Solbergaskogen. Mot huvudgatan tillåts tätare bebyggelse i form av flerbostadshus i mellan 5-16 våningar varav tre högdelar som får en våningshöjd på 12-16 våningar. Mot Solbergaskogen samt i kvarteren nordost om Dragspelshusen tillåts bebyggelse i 5-8 våningar. Den föreslagna bebyggelsen och parken mot Solbergaskogen tar endast befintlig kontors- och industrimark i anspråk.

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



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

Planens syfte och huvuddrag

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

Miljöbedömning

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

Tidplan

Plansamråd	4 kv. 2013
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	1 kv. 2014
Granskning	3 kv. 2014
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	4 kv. 2014
Byggstart	2 kv. 2015
Byggtid	ca 8 år

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

Upplysning

Detaljplanen har därför döpts om till *Detaljplan för Kabelverket 8 m.fl., etapp I, stadsdelen Solberga, Dp 2013-00709*, efter att fastighetsreglering genomförts i området.

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för del av Kabelverket 8 m.fl, etapp I, i stadsdelen Solberga, Dp 2013-00709	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöbedömning.....	3
Tidplan.....	3
Upplysning.....	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden.....	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Landskapsbild/stadsbild.....	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	10
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	14
Vision för området.....	14
Planområdet.....	14
Gestaltungsprinciper	18
.....	22
Park och rekreation	22
Gator och trafik	24
Offentlig service	28
Teknisk försörjning.....	29
Grundläggning.....	30
Konsekvenser	30
Behovsbedömning.....	30
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Störningar och risker	31
Naturmiljö	34
Landskapsbild/stadsbild.....	34
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	36
Lokalklimat	36
Markföroreningar.....	37
Barnkonsekvenser	38
Hållbar stadsutveckling.....	38
Störningar under byggtiden	39
Genomförande	39
Organisatoriska frågor.....	39
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	40
Fastighetsindelningsbestämmelser	43
Ekonomiska frågor.....	44
Tekniska frågor.....	44
Genomförandetid	45

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning kv. Kabelverket, 2013-01-11, (WSP)*
- *Dagvattenutredning kv. Kabelverket, detaljplan 1, 2013-06-27, rev. 2013-07-08, (WSP)*
- *PM – Tidig ledningsutredning för kv. Kabelverket, 2013-08-29, (WSP)*
- *Bullerutredning till detaljplan 1 (2013-049 r01), 2013-06-27, rev. 2014-05-15, (Structor)*
- *PM angående mark- och grundläggningsförhållanden (detaljplan), 2012-06-15, (Ulf Johnson Geo AB)*
- *Översiktlig bergutredning kv. Kabelverket, 2013-08-05, (WSP)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kabelverket 2, 2013-10-17, (WSP)*
- *Antikvarisk förundersökning för kv. Kabelverket, 2013, (AIX Arkitekter)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys för kv. Kabelverket, 2013-07-04, rev 2013-08-26, (AIX Arkitekter)*
- *Förekomst av fornlämningar - Antikvarisk utredning för kvarteret Kabelverket, juni 2013, (Antikvariska konsultbyrå)*
- *PM Trafikutredning kvarter Kabelverket, 2013-06-20, rev. 2014-05-05, (Atkins)*
- *PM Spårväg inom kvarter Kabelverket, 2013-05-06, rev. 2014-05-05 (Atkins)*
- *Risk-PM angående ny bebyggelse kv. Kabelverket, 2013-08-27, (Brandkonsulten)*
- *Kartläggning barnkonsekvenser kv. Kabelverket, augusti 2013, (Grontmij)*
- *Hållbarhetsprogram Kabelverket, 2014-06-13, (Structor)*
- *Kv. Kabelverket – Program för stadens mark, 2013-09-05, rev. 2014-06-09, (Landskapslaget och Atkins)*
- *Solbergaskogen – åtgärdsplan för att stärka rekreativa och ekologiska värden i Solbergaskogen, 2014-06-30, (Landskapslaget)*
- *Påverkan på ekologiska värden av bebyggelse enligt detaljplan Kabelverket etapp 1 i Älvsjö, 2014-05-16, (Friman Ekologikonsult AB och Conec)*
- *Vindkartering för Kabelverket i Älvsjö, 2014-05-15, (SMHI)*

Medverkande

Planen är framtagen av Louise Heimler på stadsbyggnadskontorets planavdelning. Medverkande plankonsult har varit White genom Christine Markvi och Lovisa Kihlberg. I projektgruppen har även Helena Thomann, Sanna Norrby och Karolina Larsson från stadsbyggnadskontoret ingått samt Karl Gylje och Christina Reje-Rahmberg från exploateringskontoret ingått. Även Jesper Skiöld, Atkins samt Bibbi Leine och Annelie Landin, Landskapslaget har medverkat för exploateringskontoret.

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

Planens syfte och huvuddrag

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

Plandata

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

Planområdet omfattar hela fastigheten Kabelverket 7 samt del av fastigheterna Kabelverket 2, Kabelverket 3, Kabelverket 6, Kabelverket 8, Solberga 1:1 och Solberga 2:1. Kabelverket 2, 7 och 8 ägs av Valad Sweden AB genom Fastighets AB Nätverket, Kabelverket 3 ägs av O. Kavli AB, Kabelverket 6 ägs av Valad Sweden AB genom Holm & Ericsson Elektriska AB. Kabelverket 7 har förvärvats av JM AB och Familjebostäder, lagfarts har ännu ej registrerats i fastighetsregistret. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.



Planområdesavgränsning markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Älvsjömässan som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida förstärkningar av kollektivtrafiken. Enligt översiktsplanen ska omgivande stadsdelar kopplas ihop med Älvsjö och dagens barriärer minskas. Älvsjö centrum behöver få bättre tillgång till parker och närliggande grönområden.

Program

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

Gällande detaljplaner

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

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-13 § 12 att godkänna redovisningen av programsamrådet och låta påbörja detaljplanarbetet för den första etappen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-03-06 § 14 att ge kontoret i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

Spårväg Syd

Att stärka kopplingen mellan Älvsjö och de andra i regionplanen utpekade regionala stadskärnorna är ett led i utvecklingen av Älvsjö som tyngdpunkt. Trafikförvaltningen (SL) har i förstudien ”Spårväg syd” utrett möjligheten att förbättra kollektivtrafiken mellan Flemingsberg och Älvsjö. På sträckan Älvsjö – Fruängen finns två alternativ för spårdragning. I det första alternativet går sträckningen via Älvsjövägen och kvarteret Kabelverket och därmed genom det aktuella planområdet. Planeringen för områdets utveckling ska därför inte omöjliggöra en framtida utbyggnad av spårväg.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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

Naturvärden

Planområdet gränsar till det drygt 30 ha stora natur- och friluftsområdet Solbergaskogen. Solbergaskogen har, trots sin relativt ringa storlek, höga natur-, rekreations- och kulturvärden och rymmer ett stort antal naturtyper. I skogen närmast planområdet finns tre nyckelbiotoper: lövskogslund, barrnurskog och lövsumpskog. I norra delen av Solbergaskogen finns även en rödlistad art: ox-tungssvampen, som växer på ekar. Skogen är även reproduktionsplats för groddjur.

I anslutning till planområdet ligger två av Solbergaskogens ekområden och väster om planområdet finns en ekbacke. I ekhabitatkartor för Stockholm framgår att ekarna ligger i den sydligaste delen av ett stort sammanhängande spridningsområde kring Hägerstensåsen och nära en svag länk mot Långbros ekområde. Ekarna som finns i anslutning till planområdet samt väster om planområdet har därmed stor betydelse för utbredning och spridning av eklevande arter.

Rekreation och friluftsliv

Solbergaskogen har stor betydelse för friluftslivet, särskilt för de närboende. Genom skogen går ett nät av gång- och cykelvägar och många mindre stigar. Även Prästgårdsparken och Sjöörvarparken är en stor tillgång för området.

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

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

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

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

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

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

Ras/skred

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

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattnet ligger cirka en eller ett par meter under markytan i hela området. Grundvattnets huvudströmningsriktning bedöms vara från norr till söder då grundvattennivåerna följer i princip med marknivån, vilket innebär att den är högre i nordost (ca +29) och faller mot sydväst (ca +21). Marken vid Älvsjövägen består av lösa och sättningsbenägna lerlager och är således känslig för permanenta grundvattensänkningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Dagvatten

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

Befintlig bebyggelse

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



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

Totalt finns idag ca 93 000 m² kontors- och verksamhetslokaler i hela området varav Kavli utgörs av ca 14 000 m². Kavli har varit etablerade i området sedan 1992. Inom fastigheten Kabelverket 8 finns även en idrottshall.

Landskapsbild/stadsbild

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

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

I ett vidgat perspektiv bör även Kabelverket betraktas som en del av LM-staden vid Telefonplan.

Området hålls arkitektoniskt samman genom det konsekventa valet av gult tegel som fasadmaterial. Det varieras genom att olika tiders arkitektoniska formspråk tillåts komma till uttryck och genom mycket varierande volymer hos en till övervägande del storskalig bebyggelse.

Stadsmuseet bedömer att anläggningen inom Kabelverket 8 har ett industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde (grön klass). Tre byggnader inom programområdet har klassats som särskilt värdefulla enligt Stadsmuseet; den stora fabriks- och kontorsbyggnaden (hus 1), kraft- och värmecentralen (hus 11) samt Klockhuset mot Älvsjövägen-Armborstvägen (hus 3). Av de klassade byggnaderna ingår endast fabriks- och kontorsbyggnaden i planområdet. Se snedbild sid. 10 för husnumrering.

Bebyggelse inom planområdet

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



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

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

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

Fornlämningar

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

Offentlig och kommersiell service

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

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

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med livsmedelsaffär, butiker, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig målpunkt inom området är Älvsjömässan på andra sidan spårområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger på Sjättenovembervägen. Även platsen vid Juvelerartorget har restaurang-, kontors- och butikslokaler i bottenvåningarna.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarteret Kabelverket saknar idag förbindelser med övriga delar av Älvsjö eftersom området har varit ett kontors- och verksamhetsområde. Älvsjövägen som passerar utanför området fungerar som huvudgata inom stadsdelen och tillhör stadens huvudvägnät. Vägen har en viktig regional funktion då den sammanbinder Magelungsvägen och Huddingevägen med E4/E20. Söder om planområdet ligger Götalandsvägen som sträcker sig ner till stationen.

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. Dagens verksamheter begränsar förflyttningar inom kvarteret Kabelverket och skapar en barriär mot Solbergaskogen. Idag nås Solbergaskogen enklast från en gångväg strax nordost om Kavlis fabrik och i väst från bostadsområdet intill Kämpetorpsskolan.

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

Kollektivtrafik

Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Vid stationen knyts samtliga pendeltågslinjer samman vilket gör stationen till en viktig knutpunkt. Restiden från Älvsjö till centralstationen är ca 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.

Biltrafik

Området angörs via Älvsjövägen och Götalandsvägen. Älvsjövägen har ett trafikflöde på 20 000 - 23 000 fordon/dygn, varav 10 % tung trafik. Götalands-

vägen har ett trafikflöde på ca 5000 fordon/dygn, varav 10 % tung trafik. De höga fordonsflödena på framförallt Älvsjövägen bidrar till att framkomlighetsproblem tidvis uppstår under rusningstrafik.

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Förorenad mark

Ericssons fabriker för kabeltillverkning har dominerat fastigheten Kabelverket 2, som är belägen i närheten av planområdet. Undersökningar visar på föroreningar av både organiska och oorganiska ämnen inom LM Ericssons gamla område. Värdena överskrider på vissa ställen riktvärden för känslig markanvändning.

Lukt

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

Luft

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

Buller

Enligt framtagen bullerutredning (Structor, 2013-06-27, rev. 2014-05-15), exponeras området för trafikbuller från Älvsjövägen. Dessutom tillkommer buller från trafik inom området och andra befintliga gator. Även buller från järnvägs trafik på Södra Stambanan bidrar i viss mån. Området exponeras även för industribuller från Kavlis verksamhet. Aggregat och öppningar för ventilation alstrar buller dygnet runt.

Planförslag

Vision för området

Planförslaget ingår i ett större programområde och är den första etappen av sammanlagt tre etapper med totalt ca 1500 bostäder. Området ersätter ett tidigare industriområde och integreras i befintlig struktur och skapar en ny årsring i Älvsjö. Samtidigt bevaras delar av de befintliga byggnaderna, som vittnar om platsens historia som kontors- och fabriksområde under en lång tid, och 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, Kämpetorpsskolan och bollplanen.



Flybildsmontage över hela programområdet. De vita volymerna är kommande etapper. Bild: Varg arkitekter

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

Planområdet

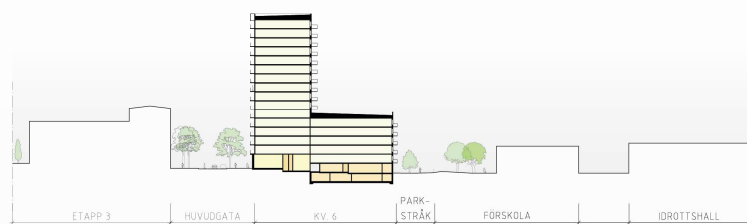
Övergripande

Förslaget till ny struktur och bebyggelse inom planområdet utgår från en kvartersstruktur kring en ny huvudgata som sträcker sig genom området. Kvartersindelningen har gjorts utifrån stadsdelens övergripande gatu- och parkstruktur, samt de identifierade stråken i området. Detta har resulterat i två kvartersområden i denna första etapp, med två kvarter nordost om de befintliga Dragospelshuset respektive fyra kvarter med lamellbebyggelse mot Solbergaskogen.

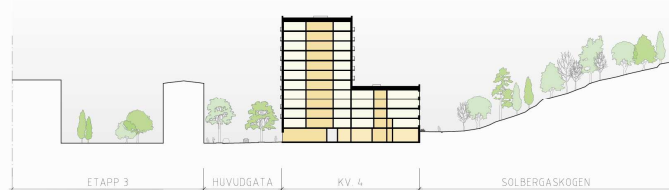
Planförslaget möjliggör för uppförande av blandstadsbebyggelse med ca 580 lägenheter. Mot huvudgatan möjliggörs centrumverksamhet i de två nedersta våningsplanen. Två förskolor om vardera 4 avdelningar kan uppföras. Huvudgatans sektion medger en utbyggnad av spårväg, alternativt kan den trafikeras med buss, båda avsedda att trafikera området i blandtrafik. En ny allmän park anläggs mot Solbergaskogen och från denna kopplas området ihop med intilliggande stadsdel i sydost genom ett nytt grönstråk. Den föreslagna bebyggelsen och parken mot Solbergaskogen tar endast befintlig kontors- och industrimark i anspråk.

Ny bebyggelse

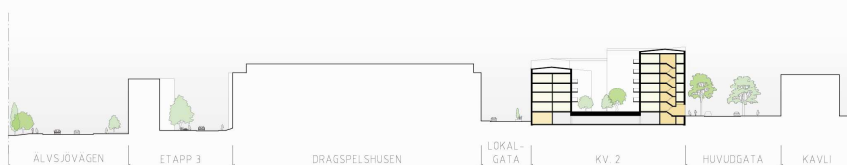
Planförslaget förutsätter att delar av den stora fabriksbyggnaden och matsals- och laboratoriebyggnaden rivs. Olika våningsantal skapar en variation i gaturummet, ger ökad orienterbarhet samt ger möjlighet till en varierad arkitektur. Längst i söder, vid ”porten” till nya Kabelverksområdet, föreslås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



Längdsektion över området, se sektion 1-1 i strukturplan på sid. 16. Bild: Varg arkitekter



Längdsektion över området, se sektion 2-2 i strukturplan på sid. 16. Bild: Varg arkitekter



Längdsektion över området, se sektion 3-3 i strukturplan på sid. 16. Bild: Varg arkitekter





*Exempel på föreslagen bebyggelse.
För ytterligare beskrivning och illustrationer
hänvisas till gestaltningsbilagan.*



Kv. 1 – JM – Varg arkitekter
Kv. 2 – Familjebostäder – Varg arkitekter
Kv. 3 – JM – Arkitekturkompaniet
Kv. 4 – JM – Arkitekturkompaniet
Kv. 5 – JM – Varg arkitekter
Kv. 6 – JM – KUB arkitekter

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

Gårdarna mellan lamellhusen mot Solbergaskogen höjs upp för att rymma garage under dessa. Detta gör att en länkbyggnad i en våning kan skapas i kv. 3, kv. 4 och 5. Utformningen med kopplade byggnader förutsätter att bottenvåningarna levandegörs och tillskapar trygghets- och gestaltningsvärden. Längst i väster möter en mindre upphöjd gård huvudgatan, med nedgrävt garage, för att undvika höga betongsocklar mot omgivningen. De södra kvarteren, kv. 1 och 2, i planområdet utgör en av entréerna till området och skapar också ny bebyg-

gelse mot Götalandsvägen. Därför är det särskilt viktigt att skapa publika bottenvåningar mot Götalandsvägen och den nya huvudgatan.

Gestaltningssprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltningssprinciper samt de gestaltningssprinciper 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 gestaltningssbilaga. Syftet med gestaltningssbilagan är dels att underlätta samordning av olika gestaltningssfrågor, dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande.

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

Fasader

Fasader ska vara arkitektoniskt varierade och delas upp vertikalt, t.ex. genom att brytas upp i olika volymer och/eller utföras i olika fasadmateriell för att ges ett slankt uttryck. Långa, monotona och slutna fasader ska undvikas, då de har en negativ effekt på stadsbilden. Gavlar och fasader i kv. 3 till 6 ska ges ett slankt uttryck, se principskisser nedan. Detta regleras i planbestämmelserna genom att huvuddelen av gaveln ska vara högst 12,7 meter bred ovan gårdsplan. Förutom in- och utfart får garage inte placeras i fasad högre än 1,5 meter mot allmän gata, gångfartsgata och torg. Mot kvartersgata får, förutom in- och utfart, garage endast placeras i fasader som är indragna från gatan.



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



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



Principskiss som visar exempel på hur fasader kan delas upp vertikalt samt hur horisontellt uttryck på balkonger kan motverkas. Bild: Varg arkitekter bearbetad av White arkitekter

Balkonger och burspråk

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

Balkongutformningen varierar mot olika gator samt gårdar. I kv. 3 till 6 ska balkonger och burspråk utföras inom byggrätt mot gångfartsgata och gård. Mot huvudgatan tillåts balkonger och burspråk kraga ut maximalt 0,6 meter från husliv. Mot lokalgata, kvartersgata, park och innergårdar i kv. 1 och 2 tillåts balkonger kraga ut maximalt 1,8 meter från husliv. Balkonger får inte utföras i entréväning/bottenvåning.

Över trottoar inom allmän platsmark och över trottoar på kvartersgator ska minsta fria höjd under balkong och burspråk vara 3,5 meter. Över övrig mark

ska minsta fria höjd under balkong vara 2,5 meter. Burspråk får utgöra maximalt 20 % av fasadens totala längd, där inget annat anges. Inglasning av balkonger ska utföras med öppningsbara och diskreta profiler.

Bottenvåningar och entréer

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

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

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

Tak

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

Planförslaget möjliggör att byggnaderna kan utformas med gemensamma takterrasser. Detta ställer krav på att hiss och trapphus tillgängliggörs för taket. Taklutningen ska vara 5-15 grader. Om sedumtak används får lutningen vara flackare. För att inte byggnaderna ska upplevas högre än vad de är ska eventuella räcken/fallskydd som anordnas på takterrasserna ska vara genomsiktliga.

Gårdsmiljöer

Bostadsgårdarna exklusive uteplatser ska planteras till minst hälften av gårdsytan. Som planterad yta medges t.ex. gräs, träd, buskar och rabatter. Planterade gårdar bidrar till ekologiska spridningsvägar, fördröjning av dagvatten och minskar den vindturbulens som skapas av högdelarna på byggnaderna. Bostadsgårdar ska anpassas till marknivåer på allmän parkmark. Bostadsbebyggelsens gårdar ska i huvudsak vara gröna och trädbevuxna samt anordnas med ett för ändamålet lämpligt planteringsdjup på ca 1 meter. Alla gårdar är underbyggda med garage vilket ställer krav på gårdarnas bjälklagskonstruktioner. Genom modellering av marken på gårdarna kan höjderna variera. Privata uteplatser integreras i gårdens utformning för att skapa en naturlig övergång mellan privata och gemensamma ytor. Bostadsgårdar ska vara tillgängliga från trapphus. Visuellt koppling ska möjliggöras mellan gata och gård. Gårdarna bör avgränsas med planteringar.

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

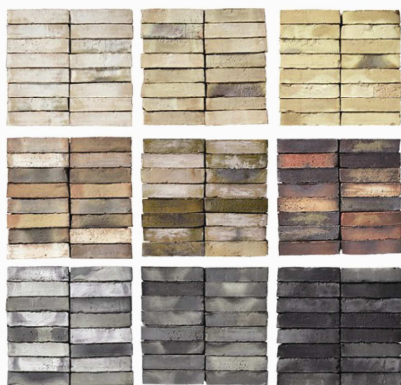
Material- och kulörpalett

Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska samordnas med den bevarade bebyggelsen och också inspireras av den industriella karaktären och historiken. Tegel ska därför vara ett genomgående inslag i de nybyggda projektens materialpalett i en färgskala från ljust grå och grågult till mustigare och något mörkare grå och bruna nyanser. Material från befintliga byggnader som rivs kan med fördel återanvändas i fasaderna. Även andra material kan förekomma exempelvis infärgade fasadskivor i mustiga jordfärger och ljusa fasader av puts eller prefabricerade fasadelement av betong. Elementindelning får dock inte urskiljas i fasad. Dessa ska putsas över eller ingå i ett mönster av t.ex. gjuten betong, se nedan.

Tegel kan även förekomma i markplaneringen i form av marktegel, tegelklädda murar mm. Även här kan tegel från befintliga byggnader återanvändas. Balkongräcken och andra kompletterande material ska väljas i "naturliga" material eller dämpad färgskala. Byggnadernas bottenvåningar med lokaler, bostadsentréer mm ska ges en omsorgsfull bearbetning med material som är rustika och hållbara med socklar av tegel, natursten eller liknande. Byggnader ska utföras i enlighet med den material- och kulörpalett som redovisas nedan.

TEGEL

Tegel i gul-grå, brun-grå och grå nyanser



FASADSKIVOR

Fasadskivor i varma mustiga jordfärger



BETONG

Ljusa betongelement med relieffverkan.



PUTS

Puts i gråa och sandgula kulörer

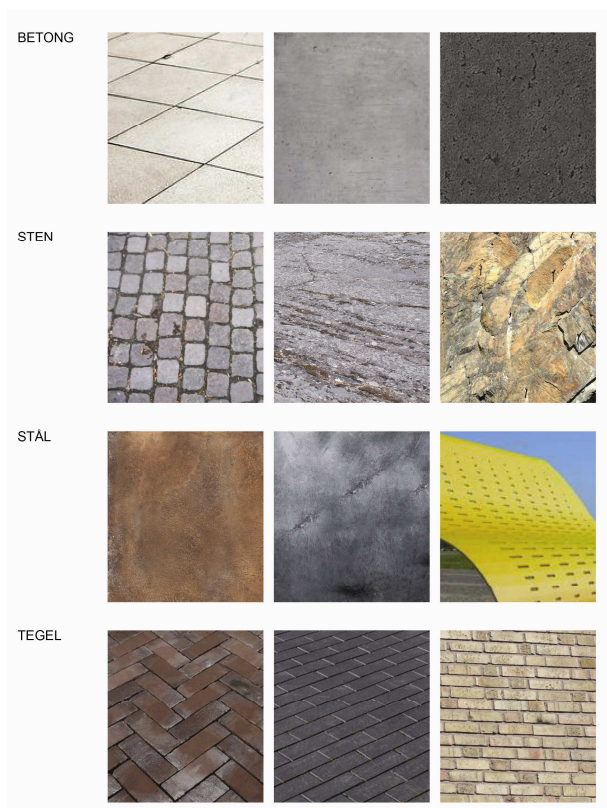


PLÅT

Plåtarbeten i gråa kulörer alternativt aluzink.



Material- och kulörpalett för bebyggelse.



Material- och kulörpalett för mark.

Park och rekreation

Ett program för stadens mark har tagits fram för programområdet Kabelverket (Landskapslaget, 2013-09-05, rev. 2014-06-09).



Grönstrukturplan över planområdet. Bild: Landskapslaget

Området föreslås utformas med en sammanhängande struktur av publika parker, stråk och platser. De utformas för att samverka till en tydlig, grön och sammanhållen karaktär som håller över tid. Ambitionen att integrera Kabelverket i staden och skapa stadskvaliteter i området förutsätter tydliga gränser mellan offentligt och privat. En del av den centrala gröna axel som knyter samman bebyggelsekvarteren, med Solbergaskogen, Ekbacken, Älvsjövägen och Viktoriaparken, möjliggörs i denna utbyggnadsetapp.

Längs Solbergaskogens bryn anordnas ett parkstråk som tillgängliggör skogen och kopplar samman Kämpetorskskolan, Kämpetorps bollplan och Prästgårdsparken i öster. I kommande etapp blir den befintliga ekbacken en unik resurs för både rekreation och ekologiska värden.

Nya parken

Kopplingarna mot Solbergaskogen utvecklas och förbättras bland annat genom att ett nytt parkområde föreslås i anslutning till skogen som också blir en betydelsefull publik plats och entré till Solbergaskogen. Ett stort öppet rum omges av lek- och vistelseytor mot berget och skogskanten. Solbergaskogens landskap och bergsklippan i norr och öster är betydelsefulla karaktärsgivare som ramar in parkrummet.



Vy över parken mot Solbergaskogen. Bild: Varg arkitekter

Befintlig natur i Solbergaskogen bevaras i så hög utsträckning som möjligt och parkens möte med skogsmarken anpassas i både avgränsning och nivå efter naturmarken. Ett mindre antal träd kommer att behöva tas ned i parkens östra och västra del för att möjliggöra gång- och cykelvägens passage i anslutning till bebyggelsekvarteren. Övriga träd som bevaras från skyddsbestämmelse. Parken utformas med tydliga entréer vid anslutande gator och grönstråk. Gränser mot omgivande bostadsgårdar markeras för att parkmiljön ska upplevas publik och tillgänglig. Marken i parken ska möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Grönstråket

Genom att anlägga ett grönstråk från Viktoriaparken söder om Älvsjövägen till Solbergaskogen skapas en ny koppling för både rekreation och spridningsvägar. Grönstråket utformas som ett publikt vistelsestråk med plats för gröns-

ka, möten och avkoppling. Längs östra sidan följer ett stråk för fotgängare och cyklister som i delar utformas som gångfartsgata. Mötet med Solbergaskogen markeras i en entréplats vilken ges en tydligt publik karaktär där parkens entré är synlig mot huvudgatan. Där grönstråket möter huvudgatan ska marken utformas med avvikande beläggning likt angränsande torg och grönstråks hårdgjorda ytor.

Torget

Där grönstråket och huvudgatan möts skapas ett torg, utformat med ett mer bearbetat, sammanhängande material som följer och visuellt lyfter fram grönstråkets riktning över gatan. Vistelseytor anordnas vid gatans sidor och mot grönstråket.

Östra platsen

Östra platsen är en betydelsefull entré för främst gående och knyter ihop ett av stadsdelens inre stråk med Götalandsvägen och Älvsjövägen, som i sin tur kopplar samman stadsdelen med Älvsjö centrum. Platsen är utformad för att markera dess entréfunktion och inbjuda till vistelse. Mellan kvartersgatan och Götalandsvägen finns en nivåskillnad på ca 1,5 m, som föreslås utformas med ett inbjudande trapp/terrassmotiv.

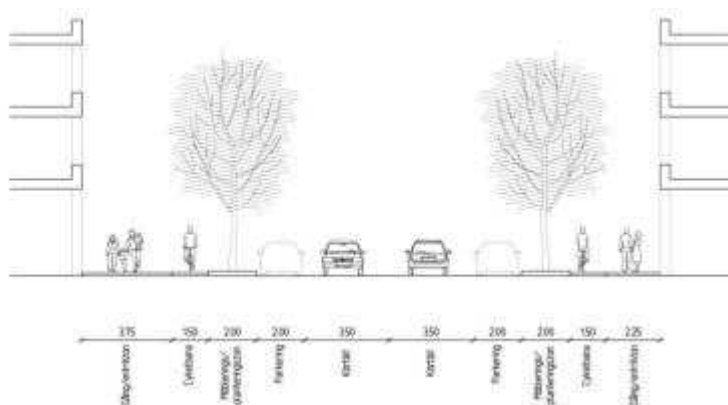
Gator och trafik

Gatunät

En utredning har tagits fram där det befintliga och föreslagna gatunätet har studerats (Atkins, 2013-06-20, rev. 2014-05-05). Områdets nya trafikstruktur utgår från en ny gata som knyter samman Götalandsvägen i öst med Älvsjövägen i väst. Gatan får funktionen av en huvudgata och får fungera som stadsdelens ryggrad. Här finns utrymme för en eventuell framtida spårväg. Till denna gata ansluts mindre lokalgator och kvartersgator. För bostadskvarteren mot parken vid Solbergaskogen har gatorna en värdefull funktion som publik entré till parken. Dessa gator utformas snarare som körbara platser än gator. All bebyggelse i området trafikmatas via garage och kompletterande gatuparkering. En ny gata möjliggörs även från huvudgatan till Kämpetorpsskolan.

Utformning av gator

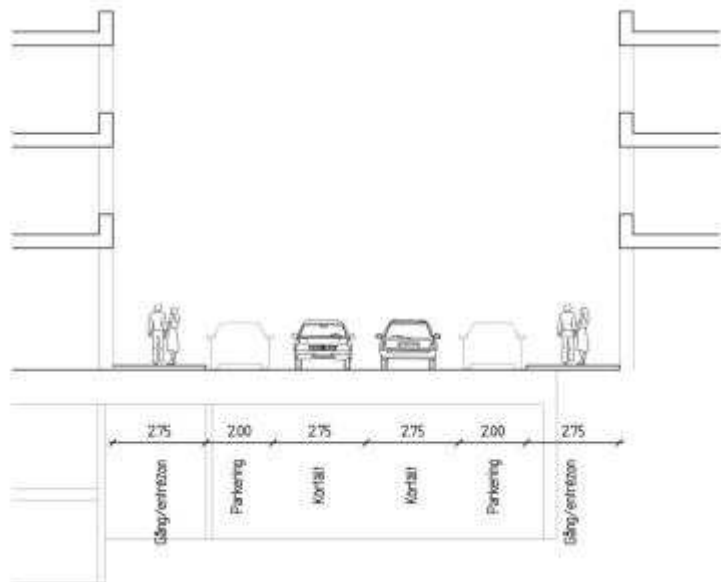
Huvudgatan utformas som en allé med en asymmetrisk indelning där trottoarerna får olika bredd på ömse sidor samt inrymmer även enkelriktade cykelbanor, trädzon med plats för möblering, parkering och körfält. Gatans bredd och utformning medger även busstrafik samt en eventuell framtida spårväg. Om spårväg blir aktuell möjliggörs spår i blandtrafik med bil och buss. Huvudgatan får ett 24 meter brett gaturum. Hållplatsläge planeras längs med huvudgatan i höjd med kv. 2.



Principsektion för huvudgata (GATA1) med 24 m bredd, se sektion a-a i strukturplan på sid. 16. Bild: Atkins

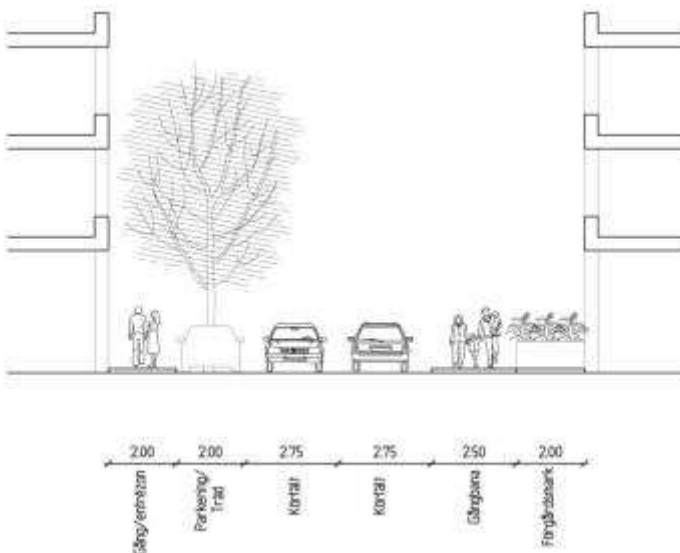
Övriga planerade gator inom planområdet utformas för biltrafik och dimensioneras för 30 km/h där cyklister och bilister delar samma yta.

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



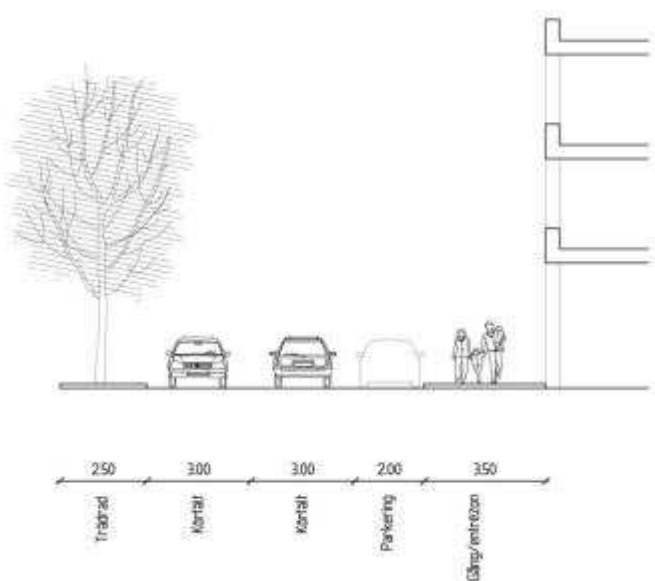
Principsektion för kvartersgatan öster om Dragspelshuset med 15 m bredd, se sektion b-b i strukturplan på sid. 16. Bild: Atkins

Övriga gator får en gatubredd på 14 meter. Gatorna inrymmer en träd- och parkeringszon, körfält samt trottoarer på båda sidor med olika bredd alternativt smalare trottoarer och då med förgårdsmark på ena sidan av gatan. Sektionen medger inte trädplantering längs hela gatorna om parkering ska tillåtas.

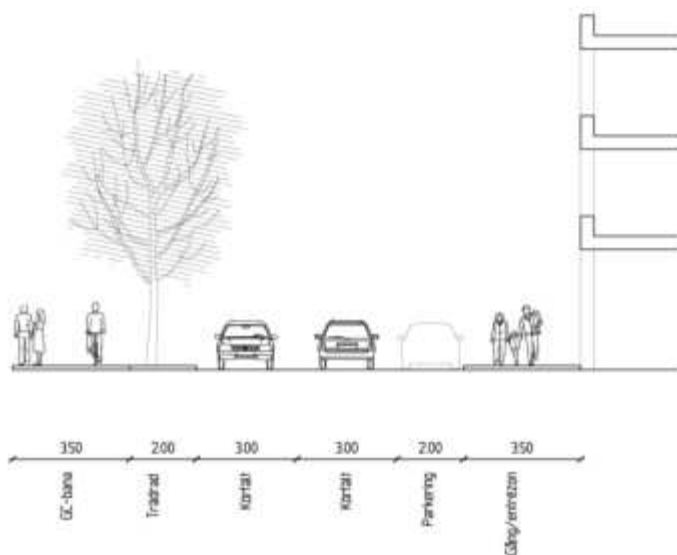


Principsektion för kvartersgata med förgårdsmark med 14 m bredd, se sektion c-c i strukturplan på sid. 16 Bild: Atkins

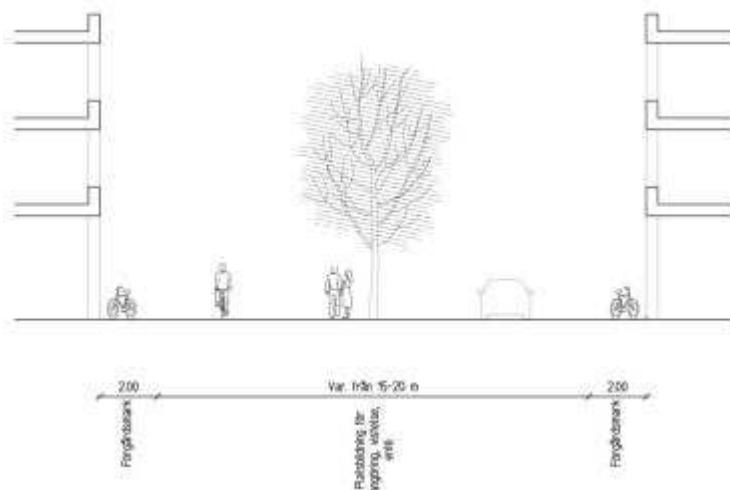
För lokalgatan som går parallellt med bollplanen, och som sträcker sig upp mot Kämpetorpsskolan, medges i denna detaljplan ett gaturum med en bredd på 14 meter. Skillnaden mot övriga lokalgator är trädraden placeras längs med bollplanen och att gångbana bara finns på ena sidan av gatan. I samband med detaljplanläggning av Kämpetorpsskolan förväntas en gång- och cykelbana inkluderas i sektionen vilket ger en total bredd på 17 meter. Detta kompletterade gång- och cykelstråk på sydvästra sidan av gatan medger en säker cykelförbindelse mellan huvudgatan och Kämpetorpsskolan.



Principsektion för lokalgata som sträcker sig upp mot Kämpetorpsskolan med 14 m bredd, se sektion d-d i strukturplan på sid. 16.
Bild: Atkins



Principsektion för lokalgata med kompletterande gång- och cykelväg utanför detaljplanen med totalt 17 m bredd, som sträcker sig upp mot Kämpetorpsskolan, se sektion d-d i strukturplan på sid. 16.
Bild: Atkins



Principsektion för entrégata, se sektion e-e i strukturplan på sid. 16. Bild: Atkins

Mellan huvudgatan och Solbergaskogen utformas de allmänna återvändsgatorna för gång-, cykel- och biltrafik med angränsning till bebyggelsen. Lokalgatorna planeras att utformas som entrégator med blandtrafik och kan regleras som gångfartsgator. Den östra gatan planeras att bli en del av grönstråket mellan Solbergaskogen och Älvsjövägen vilket inkluderar en gångfartsgata som i huvudsak ligger utanför detaljplaneområdet.

Biltrafik

Trafik inom planområdet kommer främst utgöras av lokaltrafik. En trafikutredning har tagits fram av i samband med planförslaget (Atkins, 2013-06-20, rev. 2014-05-05). Framtagna trafikprognoser visar att trafikmängden för den första etappen beräknas generera cirka 1500 – 1800 fordonsrörelser per dygn. Detta är cirka 35 - 40 % av den totala framtida mängden fordonsrörelser för hela programområdet, vilket innebär när exploateringsområdet beräknas fullt utbyggt alstras cirka 4 400 fordonsrörelser. Den största delen genereras av de nya bostäderna men även tillkommande förskolor och verksamheter bidrar till ett ökat fordonsflöde.

Gång- och cykeltrafik

Utmed områdets samtliga gator anläggs gångbanor. Enkelriktade cykelbanor anläggs utmed den nya huvudgatan. Cykelbanorna ansluts mot befintliga cykelbanor på Götalandsvägen i öst och Älvsjövägen i väst. Ny gång- och cykelkoppling till Kämpetorpsskolan, Kämpetorps bollplan och idrottshallen föreslås från huvudgatan i kommande detaljplan. Ett nytt gång- och cykelstråk skapas i den nya parken mot Solbergaskogen som binder samman kvarteren i öster med Kämpetorpsskolan och kvarteren i väster.

Utanför själva planområdet i övriga delen av programområdet föreslås kopplingarna stärkas över Älvsjövägen och tillgängligheten till Solbergaskogen ökas genom separerade gång- och cykelbanor. Det regionala cykelstråket, Mangelungsstråket föreslås även bindas samman med de lokala cykelbanorna genom en signalreglerad cykelöverfart vid Kämpetorps bollplan.

Kollektivtrafik

Planförslaget möjliggör en eventuell framtida spårväg längs med områdets huvudgata som avser förbättra kollektivtrafiken ytterligare mellan Älvsjö och Flemingsberg. Om så sker föreslås ett hållplatsläge rymmas inom området. I avvaktan på en möjlig spårväg genom området kommer huvudgatan troligtvis trafikeras med buss. Ny busshållplats inom området föreslås anläggas intill grönstråkets korsning med huvudgatan.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet för personer med funktionshinder och för barnvagnar enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet. Behov av ramp finns vid den östra platsen där en viss höjdskillnad finns mellan kvartersgatan och Götalandsvägen. Den föreslagna kvartersgatan norr om kv. 2 kommer att ha en längslutning som uppgår till 3 % för att komma ner till befintlig nivå vid kvartersgatan väster om kvarter 2. Alternativ väg finns. Genom parken utformas gång- och cykelvägen utan trappsteg, däremot behövs trappsteg för att ta upp nivåskillnader mot några av gatorna i söder. Gångtytor är minst 2

meter breda och åtskilda från cykelbana och körbana. Även cykelbanor är åtskilda från körbana och är minst 1,5 meter breda.

Boendeparkering avses ske i garage som nås via trapphus och hiss till garageplanet samt att det finns möjlighet att anordna handikapplats inom 10 meter från entré i garage. Även innergårdar är tillgängliga via hiss. Sopsugsnedkast kommer att finnas utomhus i anslutning till kvarteren och nås inom 5-45 meter från entré på bostadshusen.

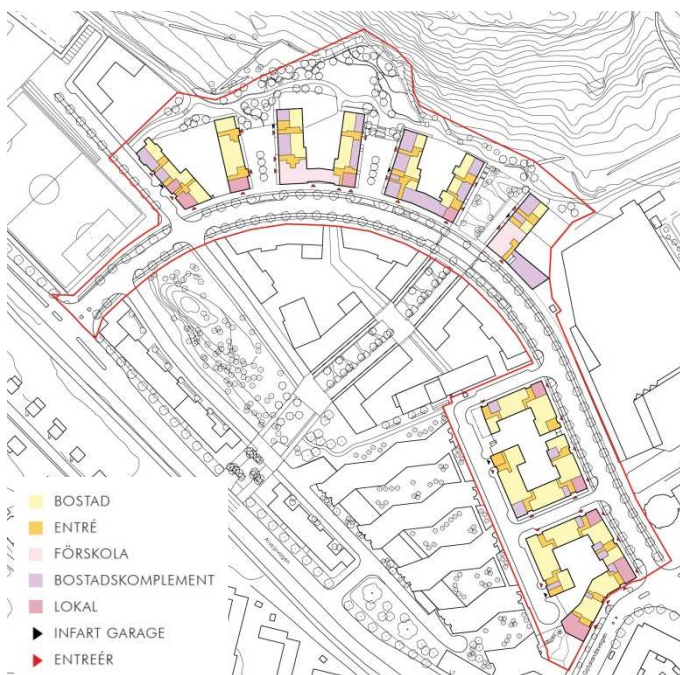
Parkering

Garage placeras under respektive kvarter. Garaget under kvarter fem utvidgas under den allmänna parken för att klara det aktuella parkeringstalet. Boendeparkering anordnas i garage med undantag för kv. 1 där även boendeparkering tillåts på kvartersgata som även kan innehålla särskilda platser för bilpoolsbilar. Parkeringstalet för boendeparkering är 0,6 plats/lägenhet (inklusive bilplatser för besökande) och ska anordnas inom kvartersmark. Längs med allmänna gator medges utrymme för kompletterande besöksparkering. Området har bra kollektivtrafikläge. Parkeringstalet för cykel är 2,5 plats/lägenhet (inklusive cykelparkering för besökare). 2,0 plats/lägenhet är för boende och ska anordnas inom kvartersmark i cykelrum eller garage. 0,5 plats/lägenhet är för besökare och ska anordnas inom kvartersmark eller i direkt anslutning till bostäderna.

För besökande med bil kan korttidsuppställning anordnas på gatan. Inga specifika parkeringsplatser reserveras för verksamhetslokalerna längs med huvudgatan, dessa hänvisas till korttidsparkering. Kompletterande cykelparkering anordnas på allmänna platser för besökare.

Offentlig service

Planförslaget möjliggör offentlig verksamhet i form av två nya förskolor. Förskolorna som planeras i området placeras i bottenplan samt våning två i kvarter 3 och 5 och avses inhysa fyra avdelningar vardera. Lokalarean för förskolorna är ca 800 kvm i respektive kvarter.



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

Kommersiell service

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

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

Dagvatten

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

Kvarter 1 och 2:

Avledningen från kv.1 och 2 sker till gatan väster om kvarteren. Det finns risk att ledningen inte har tillräcklig dimension för bräddning från dessa kvarter. En plats för fördröjning dit vatten från kv. 1 kan ledas har därför möjliggjorts vid Östra platsen.

Kvarter 3 och 6:

Överskottsvatten leds ut mot parken och hanteras tillsammans med ytvattnet i parken. De delar av kvarteren som vetter direkt mot huvudgatan kan ledas till trädplanteringar längs vägen. Delar av kv. 3 och 4 kan också ledas direkt till grönstråket för fördröjning.

Grönstråk:

Från Solbergaskogen till Älvsjövägen planeras det ett grönstråk till vilken dagvatten från de närmsta husen och ytorna kan ledas. Vatten som inte infiltrerar vid Solbergaskogen tillåts bräddas in i detta system.

Parken:

Dagvattnet i den östra delen leds i vattenrännor till en uppsamlingspunkt varifrån det tas omhand i dagvattensystemet. I parkens västra del leds vattnet över marken ned mot områdets sydvästra del där det fångas upp i brunn. Ett avskärande dike längs skogskanten behövs för att skydda bebyggelsen vid kraftiga regn.

Energiförsörjning

I det hållbarhetsprogram som har tagits fram framgår det att energianvändningen i byggnader ska vara högst 65 kWh/kvm och år (med hänsyn till byggnadstyp, inklusive fastighetsel men exklusive hyresgästel) (JM och Familjebostäder i samarbete med Structor, 2014-06-13). Byggnader och installationer utformas

för att bidra till minskad elanvändning. Elanvändningen ska vara högst 10 kWh/kvm (exkl. hushållsel).

Avfallshantering

Hushållssopor planeras att omhändertas via sopsug med två olika fraktioner (rest- och matavfall). Fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna för sopsug utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning. FTI-fraktioner (förpackningar och tidningar) hanteras inom kvarteren. Grovsopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteren, i övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler för hantering av grovsopor.

Räddningstjänst

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

Grundläggning

Ett PM angående mark- och grundläggningsförhållanden har under programskedet tagits fram (Ulf Johanson Geo AB, 2012-06-15). En mer detaljerad geoteknisk utredning kommer upprättas i anslutning till projekteringsstadiet.

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 byggnationen. Syftet med programmet är att kontrollera att inga grundvattensänkningar uppstår som skulle kunna ge skadliga marksättningar för den befintliga bebyggelsen i omgivningen.

För att den färdiga bebyggelsen ska minimera påverkan på grundvattennivåerna kommer de byggnadsdelar som hamnar under rådande grundvattennivåer att utföras som vattentäta konstruktioner och ledningsschakter förses med strömsavskärande fyllningar.

Radonhalten inom området kan variera varför undersökningar ska göras under genomförandet av detaljplanen för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte

medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657596-161702).

I den fördjupade dagvattenutredningen framgår att den sammanlagda hårdgjorda ytan minskar från ca 10,1 ha till 8,2 ha för planområdet (WSP, 2013-06-27, rev 2013-07-08). De föreslagna dagvattenlösningarna bidrar till ett minskat utflöde och en mer naturlig vattenbalans i området. Flödet vid 10 års-regn beräknas minska med ca 35 %. Om kommande klimatförändringar tas med i beräkningarna bedöms minskningen bli ca 22 %. Föroreningsutsläppen minskar också generellt och bidrar därmed till en minskad belastning på recipienten då stora massor schaktas bort och ersätts med nya.

Störningar och risker

Trafik

I trafikutredningen framgår det att utifrån prognostiserade trafikmängder väntas inga framkomlighetsproblem uppstå inom området eller dess anslutande korsningar (Atkins, 2013-06-20, rev. 2014-05-05). Dock påverkas området till stor del av Älvsjövägen där framkomlighetsproblem finns under rusningstrafik. För att öka kapaciteten och göra trafikavecklingen mot Älvsjövägen smidigare utformas korsningen mellan Älvsjövägen och den nya huvudgatan som en signalreglerad korsning med två körfält i vardera tillfart. Korsningen har kapacitet för att klara den prognostiserade trafiken.

Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram för området som omfattar både väg- och trafikbuller samt externt industribuller (Structor, 2013-06-27, rev. 2014-05-15).

Bostäder

För kv. 1 och 2 överskrids riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik längs Götalandsvägen och den nya huvudgatan. För kv. 3 till 6 klaras riktvärdena till största delen, men överskrids längs huvudgatan samt vid västra fasaden i kv. 6. Riksdagens riktvärde om 70 dB(A) för maximalljudnivå bedöms klaras i hela området.

Ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras och bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. För detta krävs att en del lägenheter görs genomgående så att minst hälften av boningsrummen klarar 55 dB(A) vid fasad. Vissa lägenheter behöver delvis inglasning av balkong för att klara 55 dB(A) vid minst hälften av boningsrummen.

Förskolor:

Enligt Länsstyrelsen, rapport 2007:23, ska förskolans gård ha områden där 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inte överskrids. Praxis är att minst halva ytan ska klara 55 dB(A). Riktvärdena 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal nivå för förskola klaras på båda förskolegårdarna.

Befintlig bebyggelse:

Utbyggnaden medför något ökad trafik i området. Ökningen är dock så liten att den inte orsakar någon märkbar förändring av den ekvivalenta ljudnivån. Längs med Älvsjövägen ökar ljudnivån ca 1-2 dB(A) för den befintliga villabebyggelsen. Längs med Götalandsvägen sker ingen förändring av bullernivåerna. Det krävs normalt en förändring med ca 3 dB för att den ska vara märkbar. 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 även för industribuller från Kavlis verksamhet. Det är främst fasaderna på kv. 1, kv. 2 och kv. 3 som påverkas. Åtgärder kommer att vidtas på Kavlis anläggning för att sänka ljudnivåerna. Efter åtgärder kommer Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller att uppfyllas vid de planerade bostäderna.

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram för planområdet (Brandkonsulten, 2013-08-27). Ett mindre antal farligt godstransporter kan förekomma för transporter till Kavlifabriken. Transporterna sker dock 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 för att minska risken.

Brandrisk

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

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

Elektromagnetiska fält

En elnätstation, "E", är planerad i området i anslutning till huvudgatan intill Kavli. Nätstationen avses placeras ca 15 meter från förskolegården i kv. 3 och

ca 40 meter från närmaste bostad. Med en sådan placering väntas medelvärdena för elektromagnetiska fält understiga värdet på 0,4 μ T, som Socialstyrelsen anger som riktvärde.

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

Ursparning

Förprojekteringen som Atkins Sverige AB gjort (Atkins, 2013-05-06, rev. 2014-05-05) avseende spårvägen baseras på Trafikförvaltningens riktlinjer SL-2009-11953 SÄK-0347 (minsta fritt utrymme och skyddsutrymme) samt SL-2009-16618 SÄK-0403 (spårteknik). Dessa riktlinjer har även använts för Lidingöbanan, Nockebybanan och Tvärbanan.

En riskutredning har tagits fram för spårvägen (Brandkonsulten, 2013-08-27). De föreslagna byggnaderna är belägna ca 9 meter respektive ca 11 meter från spårmit. Vagnätets utformning som delvis utgörs av en kurva samt att en hållplats kommer att finnas inom det aktuella området, bidrar till att den tillåtna hastigheten kommer att vara låg, vilket talar för låg sannolikhet för ursparning. Hastighetsbegränsningar, placering av spårväxlar, förutsättningarna för räddningstjänstens insats samt förutsättningarna för utrymning med hjälp av räddningstjänsten etc. behöver utredas närmare i den vidare detaljprojekteringen av spårvägen.

Vibrationer och stomljud

I bullerutredningen framgår det att risken för kännbara vibrationer från spårvägen bedöms vara liten (Structor, 2013-06-27, rev 2014-04-24). Det finns inte några generellt antagna riktvärden för vibrationer. I områden med lera finns risk att spårtrafik alstrar markvibrationer som sprids ut i omgivningarna. Vibrationernas spridning och nivå beror även på hastigheten hos tågen, tågens tyngd och byggnaders grundläggning. Spårvägen förväntas ha relativt låg hastighet vilket medför att vibrationsnivån blir låg. Spårvägens vagnar är passagerartåg som inte är speciellt tunga vilket medför svaga vibrationer. Byggnaderna i anslutning till den framtida spårvägen är tunga flerbostadshus vilket också minskar risken för vibrationsöverföring.

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

Ras/skred

En översiktlig bergutredning är utförd för bergväggen som är belägen i norra delen av planområdet (WSP, 2013-08-05). I utredningen presenteras ett antal

åtgärder för att förhindra utfall av bergblock och jorderosion. Rensning av bergytorna bör utföras för att minska risken för fortsatta utfall av sten. Åtgärder bör även omfatta rensning av vegetation på bergytor och vattenspolning av bergkrön då risk för halkolyckor finns innanför avspärrningsstängslet. Jordras och trädstabilitet, kan undvikas med flackare släntlutningar, frilagda berghyllor och åtgärder på exponerade rotsystem. Det rekommenderas att en kompletterande bergbesiktning bör utföras längs hela bergskärningen.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Planens genomförande innebär att det tidigare hårdgjorda industri- och kontorslandskapet tillförs stor andel grönska i form av bl.a. parkområde och del av grönstråk. Vidare skapas öppningar via gårdar och planterade gator mot Solbergaskogen vilket bidrar till gröna siktlinjer och ekologisk spridning i området.

Befintlig natur och träd i Solbergaskogens bryn bevaras i hög utsträckning. Ett mindre antal träd kommer att behöva tas ned i parkens östra och västra del för att möjliggöra gång- och cykelvägens passage i anslutning till bebyggelsekvarteren. Övriga träd som bevaras får skyddsbestämmelse. Vidare placeras bebyggelsens högdelar mot huvudgatan för att minska att skogens bryn skuggas.

Planförslaget bidrar till att förbättra kopplingarna och därmed tillgängligheten till omgivande naturområde. Fler boende i området gör också att trycket på Solbergaskogen ökar. En åtgärdsplan är under framtagande för Solbergaskogen, detta för att kunna möta den ökade användningen av området (Landskapslaget, 2014-06-30).

Ekologiska spridningsmöjligheter

En utredning har tagits fram som belyser förslagets påverkan på de ekologiska värdena i området (Friman Ekologikonsult och Conec, 2014-05-16). I utredningen framgår det att spridningsvägen för ekarna och eklevande arter mellan Solbergaskogen och Ekbacken försvinner när kv. 6 uppförs. Dock framgår det i utredningen att trädplantering på gårdar och gator i västra delen av bebyggelseområdet kan bidra till att spridningsmöjligheterna återskapas på lång sikt, förutsatt att rätt trädarter väljs. Stora svenska ädelträd som alléträd och blommande/bärande träd på lokalgatorna bör väljas.

I den fortsatta utvecklingen av området kan det planerade grönstråket bidra till att ekområdet i Solbergaskogen knyts samman med Ekbacken. Detta skulle då innebära att en ny spridningsmöjlighet skapas i området. Vidare kan gröna tak, planterade innergårdar samt gatu- och alléträd bidra till att nya spridningsmöjligheter i området tillförs.

Landskapsbild/stadsbild

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att ge en synlig förändring av Älvsjö centrum så som vi känner till det idag. Dock har Älvsjö historiskt sett vuxit med årsringar av olika stadsbyggnadskaraktär. Ambitionen med den föreslagna strukturen och volymerna är att hitta ett angreppssätt som knyter an såväl till det befintliga storskaliga industri- och kontorslandskapet som till den omgivande lägre bebyggelsen.

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

Ny bebyggelse ges en gestaltning som anknyter till områdets industrikaraktär. En stor del av befintliga byggnader, med dess funktioner som fabriks- och kontorsbyggnader bevaras.



Fotomontage med kv. 5 och 6 sedda från Solbergaskogens höjd. Bild: Varg arkitekter



Fotomontage med kv. 6 sedd från Älvsjövägen. Kommande etapp 3 skymtar i förgrunden. Bild: Varg arkitekter

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram för planområdet (AIX arkitekter, 2013-08-26). I konsekvensanalysen framförs att rivningen av fabriksbyggnaden (hus 1) innebär att en alltför stor del av det industrihistoriska värdet förloras. Rivningen bedöms förvanska byggnadens karaktärsdrag och vara ovarsam mot dess värden. I konsekvensanalysen påpekas därför att hela den södra kontorslängan bör bibehållas och återbrukas i området. Ett ytterligare förhållningssätt bör vara att till någon del bibehålla även produktionsdelen exteriört. I utredningen framförs det även som en positiv konsekvens att området öppnas upp och att de kulturhistoriska värdena blir tillgängliga för en större allmänhet. Förtätning av området bedöms möjlig med hänsyn till dess kulturhistoriska värden.

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

Fornlämningar

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

Lokalklimat

Vindhållanden

En vindstudie har tagits fram för området (SMHI, 2014-05-15). De platser som har studerats inom planområdet är innergårdarna i kv. 3 till 6, den del av parken som planeras för lek samt platsen intill kv. 1. Årsmedianen av vindhastigheten ligger inom komfortkriteriet för långvarigt stillasittande vid de platser som har studerats. De höga byggnaderna för ner vind mot marken, vilket gör att framförallt gårdarna inom kv. 1 och 2 kan upplevas som blåsiga. Även gårdarna inom kv. 3 och 4 överskrider komfortkriteriet för långvarigt stillasittande som gäller andel tid med höga vindhastigheter. Berget som ligger direkt norr om bebyggelsen kanaliseras vinden i öst-västlig riktning, vilket utsätter den del i parken som planeras för lek för högre vindhastigheter. Förskolegården i kv. 3 upplever enligt utredningen förstärkning av vinden främst vid vindar från norr.

Åtgärder bedöms kunna vidtas lokalt för att förbättra vindförhållandena vid dessa platser. Sådana åtgärder kan vara vindskydd i form av plank, skärm, träd- och buskplantering mm. vilket utgör en del av gårdsutformningen.

Ljusförhållanden

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



20 mars/september kl. 09.00.



20 mars/september kl. 12.00.



20 mars/september kl. 15.00.



20 mars/september kl. 18.00.

Bilder: Varg arkitekter

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

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har gjorts för planområdet (WSP, 2013-10-17). I utredningen framgår att mängden förorenad mark överlag är låg med tanke på tidigare verksamhet. Ett antal hotspots med höga föroreningshalter, t.ex. oljekolväten och metaller, har identifierats i den östra och västra delen av planområdet. Även spår av klorerade föreningar har påträffats i ett grundvattenrör. Ericsson, i form av ansvarig verksamhetsutövare, kommer att utföra en utökad grundvattenundersökning för att klargöra spridningen.

En upplysning om föroreningssituationen har gjorts till Miljöförvaltningen som fått ta del av alla undersökningsresultat. Förslag till åtgärdsåtgärder har kommunicerats och ett arbete med att ta fram platsspecifika riktvärden (PSRV) har startats. PSRV ska anpassas till kommande markanvändning. Tanken är att ta fram PSRV för hela området, men att hantera varje kvarter i egen procedur med saneringsanmälan och slutrapport till Miljöförvaltningen. En upplysning har lagts

till på plankartan gällande att markföreningar har påträffats inom planområdet.

Barnkonsekvenser

En kartläggning av det befintliga området samt en bedömning av planförslagets påverkan för barn har tagits fram (Grontmij, augusti 2013). I planområdet ingår Solbergaskogens brynområden som säkerställs som park- och naturområden där rörelse och lek möjliggörs samt barnen kan leka fritt och ostört. Även en del av den gröna stråken, som ska koppla samman skogen ner mot Älvsjövägen och i sin tur med Viktoriaparken, ingår i planområdet. Planförslaget möjliggör även för två nya förskolor som placeras strategiskt intill park och gröna stråken samt med goda gång- och cykelförbindelser. Den sammantagna bedömningen är att en utbyggnad enligt planförslaget inte medför negativa konsekvenser för barn utan snarare tillför området många positiva inslag. Viktigt i den fortsatta utvecklingen av området är att skapa trafiksäkra kopplingar som bidrar till trygghet och god rörelsefrihet för barn.

Hållbar stadsutveckling

Ett hållbarhetsprogram har tagits fram för kvarteret Kabelverket med stadens miljöprogram som utgångspunkt i samband med planarbetet (JM och Familjebostäder i samarbete med Structor, 2014-06-13).

Miljömässiga aspekter

Gällande rekreation bedöms planförslaget vara mer fördelaktigt än nuläget genom att tillgängligheten till Solbergaskogen förbättras. Planförslaget tillför större andel gröna ytor och träd än det befintliga industri- och kontorslandskapet, vilket ger något ökade ekologiska kvaliteter. Då planområdet är utsatt för buller samt att föreningar från tidigare industriverksamhet förekommer i området riskerar fler boende att utsättas för buller och föreningar.

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

Sociala aspekter

Föreslagna bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet i bottenplan, park och gröna stråken kan skapa fler möten och rörelser genom området. Detta kan bidra till ökad trygghet och att området befolkas vid andra tidpunkter än i dagsläget då kontors- och industrilokaler främst befolkas dagtid. Nya entréer och förstärkning av stråken 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 när det gäller ekonomisk generering och samhällsekonomi. Detta främst på grund

av att planförslaget medför en blandad stadsdel där avvecklad industri ersätts med utveckling av boendemiljöer. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det fördelaktigt att förtäta inom staden och nyttja redan exploaterad mark i anslutning till befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Tillgängligheten och antal boende i området kommer att öka vilket ger underlag för handel och service.

Störningar under byggtiden

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

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 överenskommelse om exploatering med fastighetsägarna rörande allmän platsmark. JM AB och 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 stadsdel för skötsel av parker och naturmark. En eller flera sopsugsanläggningar kan inrättas som samfällighetsföreningar för berörda fastigheter.

Avtal

Genomförandet av detaljplanen regleras i en exploateringsöverenskommelse mellan staden och markägaren innan beslut om antagande av planförslaget. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherren och ledningsägare. Avtal ska upprättas mellan byggherrarna och O. Kavli AB för att klargöra ansvar för bullerskyddsåtgärder avseende externt industribuller.

Kvalitetsprogram för gestaltning

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Kabelverket 7 samt del av fastigheterna Kabelverket 2, Kabelverket 3, Kabelverket 6, Kabelverket 8, Solberga 1:1 och Solberga 2:1. Kabelverket 2, 7 och 8 ägs av Valad Sweden AB genom Fastighets AB Nätverket, Kabelverket 3 ägs av O. Kavli AB, Kabelverket 6 ägs av Valad Sweden AB genom Holm & Ericsson Elektriska AB. Kabelverket 7 har förvärvats av JM AB och Familjebostäder, lagfarts har ännu ej registrerats i fastighetsregistret. Övriga fastigheter ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

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

Fastighetsbildning

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

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

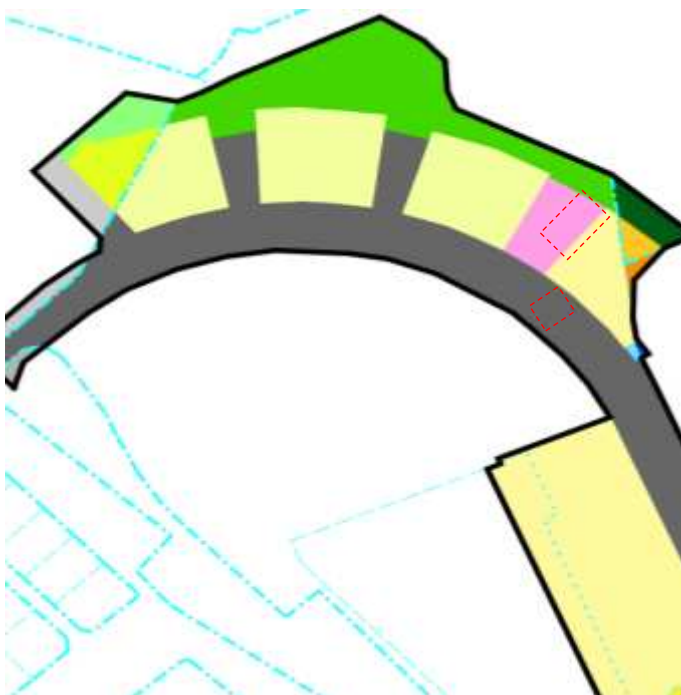
Område utlagt som allmän platsmark (gata, torg, park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av Kabelverket 3, 6 och 8 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor respektive industri) till allmän platsmark (gata, torg respektive park). Några mindre delar ändrar användning från park till gata.

Fastighetsregleringar

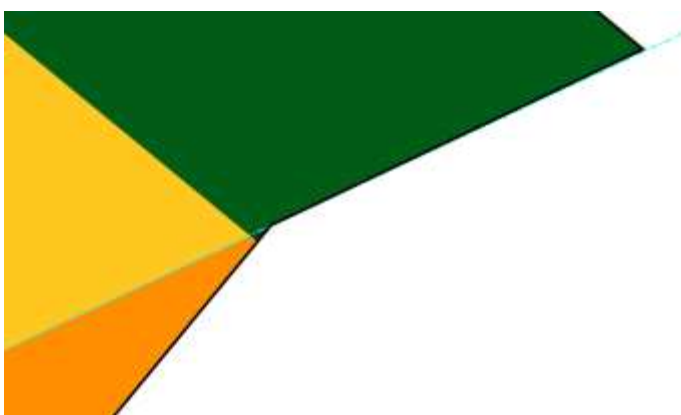
Allmän platsmark:

Gata

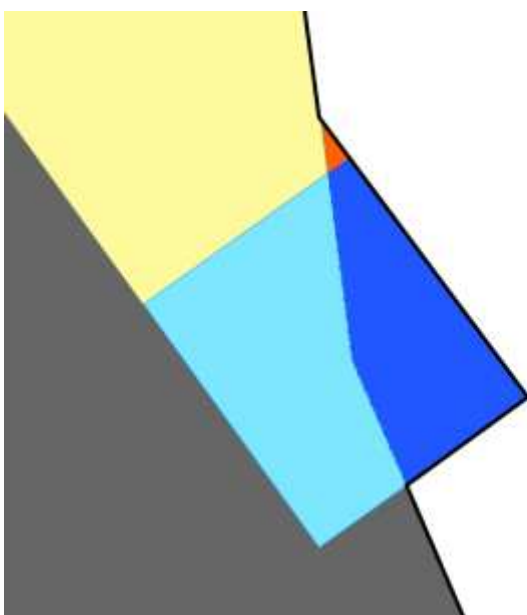
- Ljusgrå – mark inom Solberga 2:1 som övergår från användning park (allmän platsmark) respektive idrottsändamål (kvartersmark) till gata (allmän platsmark).
- Mellangrå – mark inom Kabelverket 8 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (gata) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet (inom områden mellan bostadskvarteren i norr är kvartersmark under mark belägen med användning sopsugsanläggning för bostadsändamål, denna ska tillhöra nybildad fastighet inom Kabelverket 8 eller säkras med servitut till förmån för nybildad fastighet inom Kabelverket 8).
- Mörkgrå – mark inom Kabelverket 6 som ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (gata och park) och ska regleras till av Stockholm stad ägd fastighet.



Bilden illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.



Inzoomning av fastighetsreglering, se röd streckad ruta ovan.



Inzoomning av fastighetsreglering, se röd streckad ruta ovan.

Torg/Gångfartsgata

- Ljusrosa – mark inom Kabelverket 8 som ändras från kvartersmark (kontor mm.) till allmän platsmark (gångfartsgata och torg) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet (inom området i norr är kvartersmark under mark belägen med användning sopsugsanläggning för bostadsändamål, denna ska tillhöra nybildad fastighet inom Kabelverket 8 eller säkras med servitut till förmån för nybildad fastighet inom Kabelverket 8).
- Mörkrosa – mark inom Kabelverket 7 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (torg) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet (inom området är kvartersmark under mark belägen med användning garage, denna ska tillhöra Kabelverket 2 alternativt säkras med rättighet).

Park

- Ljusgrön – mark inom Solberga 2:1 som ändras från kvartersmark (idrottsändamål) till allmän platsmark (park). En mindre del är planlagd som park redan idag. (inom området är olokaliserad kvartersmark under mark belägen med användning sopsugsanläggning, denna avses upplåtas för gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggning, för att kunna genomföra detta krävs avtal mellan parterna).
- Mellangrön, ljusare – mark inom Kabelverket 8 som ändras från kvartersmark (kontor mm) till allmän platsmark (park) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet (inom området är kvartersmark under mark belägen med användning garage, denna ska tillhöra nybildad fastighet inom Kabelverket 8).
- Mellangrön, mörkare – mark inom Solberga 1:1 som fortsatt får användning park.
- Mörkgrön – mark inom Kabelverket 3 som ändras från kvartersmark (kontor och industri) till allmän platsmark (park) och ska regleras till av Stockholms stad ägd fastighet.

Kvartersmark:

Teknisk anläggning

- Ljusblå – mark inom Kabelverket 8 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till teknisk anläggning och ska ingå i ny fastighet inom Kabelverket 8.
- Mörkblå – mark inom Kabelverket 3 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till teknisk anläggning och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8.

Bostad, centrum, skola, parkering

- Ljusedgul – mark inom Kabelverket 8 (samt 3D-utrymme tillhörandes Kabelverket 2) som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm. till bostäder, centrumändamål, parkering (och skola) och ska avstyckas som en eller flera separata fastigheter (i anslutning till område för teknisk anläggning i öster ges rätt till att anlägga sopsugsanläggning under mark).
- Klargul/randig – mark inom Kabelverket 2 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till bostäder, centrumändamål, parkering och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8.

- Klargul/rutig – mark inom Kabelverket 7 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor mm till bostäder, centrumändamål, parkering och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8.
- Klargul – mark inom Solberga 2:1 som ändras från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, parkering) respektive kvartersmark som ändrar användning från idrottsändamål till bostäder, centrumändamål, parkering. Marken ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8.
- Ljusorange – mark inom Solberga 1:1 som ändras från allmän platsmark (park) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, skola, parkering) och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8.
- Mörkorange – inom Kabelverket 3 som fortsätter att vara kvartersmark men ändrar användning från kontor och industri till bostäder, centrumändamål, parkering (och skola) och ska regleras till nybildad fastighet inom Kabelverket 8, (i anslutning till område för teknisk anläggning i sydöst ges rätt till att anlägga sopsugsanläggning under mark).

Övrig mark:

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

Svart linje = planområdesgräns.

Turkos = fastighetsgränser

Rättigheter

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

Om planområdet innefattar fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för angöringsgator på kvartersmark, markreservat har avsatts för detta (g). Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för garage respektive sopsugsanläggning inom allmän platsmark/E-område. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar kräver att avtal tecknas mellan parterna. Lämplighetsbestämmelser mm provas vid lantmäteriförrättning.

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Ekonomiska frågor

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsöverenskommelsen. Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Vatten och avlopp

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

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Tekniska frågor

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

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

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

Dagvatten

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

Sopsug

Kvarteren kommer att anslutas till planerat sopsugssystem inom Kabelverket. En uppsamlingscontainer kommer att anläggas antingen under västra delen av den nya parken eller under sydöstra delen av kv. 3 som är belägen intill E-området vid huvudgatan.

Geoteknik

Eventuella förorenade massor ska bortschaktas och omhändertas. Undersökningar ska göras för att klargöra om byggnader behöver utföras radonsäkert.

Eftersom grundvattnet är högt och stora delar av marken i området består av lera får inte grundvattensänkande åtgärder vidtas inom planområdet.

Grundvattennivå

Ett kontrollprogram som säkerställer att grundvattennivån bibehålls i området ska tas fram före byggnationen.

Spårväg

Huvudgatan är i sitt breddmått dimensionerad för att en eventuell dragning av spårväg inte ska ommöjliggöras. Närmare studier för dess genomförande behövs när Trafikförvaltningen (SL) har för avsikt att realisera projektet. Eventu-



ella dämpande åtgärder för stomljud från spårvägen ska utredas i samband med projektering av spårvägen.

Störningar under byggtiden

En miljöplan ska tas fram av exploatören 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

Louise Heimler
Planeringsarkitekt