

Handläggare
Ann-Sofi Rundquist
Telefon 08-508 27 332**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Kabelverket 8 och del av Solberga 2:1 i stadsdelen Solberga, 500 nya lägenheter

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Kabelverket 8 och Solhem 2:1 i stadsdelen Solberga nära Älvsjö centrum. Större delen av planområdet utgörs av tidigare industri- och kontorsområde och ingår i det större utvecklingsområdet kvarteret Kabelverket, för vilket ett program tidigare upprättats. Aktuell detaljplan är den tredje att påbörjas inom programområdet.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Detaljplanen syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder. Planprocessen ska pröva möjligheten att inrymma ca 500 lgh i området. Planen ska även möjliggöra lokaler i bottenvåning längs viktiga stråk samt tillgodose behovet av förskola. Planen syftar även till att säkerställa hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt möjliggöra en park och ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Tidplanen anger ett förmodat antagande under första kvartalet 2017.

Stadsbyggnadskontoret

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

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Planområdet ingår i det större utvecklingsområde kvarteret Kabelverket, för vilket *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö Centrum* (Dnr 2011-03445) upprättats. Etappvis genomförande av programmet pågår och denna detaljplan blir den tredje som påbörjas. Förslaget ska eftersträva att skapa en tilltalande boendemiljö med stadsmässig karaktär.

Aktuell detaljplan syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder inom området. Planen ska även möjliggöra lokaler i bottenvåning längs viktiga stråk samt tillgodose behovet av exempelvis förskolor. Planen syftar även till att säkerställa hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla byggnader, en park samt ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskolgen.

Fastighets AB Nätverk har förvärvat fastigheterna inom Kabelverket. JM AB och AB Familjebostäder kommer att förvärva dessa fastigheter när detaljplanen för etapp ett inom Kabelverket ägt laga kraft. Familjebostäder har fullmakt från Fastighets AB Nätverk att driva planarbetet. Planarbetet kommer att ske i samråd med JM. Den nya bebyggelsen närmast Älvsjövägen kan komma att överlätas till JM. Övrig ny bebyggelse, inom planområdet, kommer på sikt att ägas av Familjebostäder.



Röd cirkel illustrerar planområdets lokalisering.

Plandata

Planområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planområdet omfattar del av fastigheten Kabelverket 8 och del av fastigheten Solberga 2:1, vilka ägs av Fastighets AB Nätverket respektive Stockholms stad. Familjebostäder har fullmakt från Fastighets AB Nätverket att driva planarbetet för denna detaljplan.



Röd linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm*, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter. Området ligger även inom ett utpekat samband mellan Älvsjö och Fruängen. Spårväg syd planeras längs med Älvsjövägen.

Program för detaljplan

Planområdet ingår i *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö centrum* (Dnr 2011-03445, godkänt i SBN den 13 december 2012), vilket ligger till grund för fortsatt planarbete. 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. Programmet omfattar cirka 1500 bostäder i flerbostadshus. Delar av befintlig bebyggelse sparas.

Gällande detaljplaner inom planområdet

- Dp 93071 Laga kraft: 1994-12-19
Markanvändning: Kontor, forskning, utveckling och produktion. Konferenslokaler, restaurang, hälsovårdscentral (K1). Parkområde (PARK). Reservat för vägtunnel (t1).
- Pl 7069 Laga kraft: 1969-07-30
Markanvändning: Parkmark (park)

Pågående planering i anslutning till planområdet

Sydost om Älvsjö station pågår ett programarbete (*Program för Älvsjö-Örby*, Dnr 2007-01539). Syftet är att ta fram en strukturplan för ny markanvändning med bland annat utveckling av mäss- och konferensverksamhet, kontor, handel, hotell och bostäder.

Detaljplaner inom programområdet:

- *Detaljplan för del av Kabelverket 2 mm* (dnr 2013-00709) antagen i november 2014. Detaljplanen möjliggör cirka 580 bostäder och förutsätter att delar av befintlig byggnad rivs.
- Arbete med *Detaljplan för Medaljongen 3 mm* (Dnr 2014-05492) pågår. Syftet är att möjliggöra utbyggnad av Kämpe-torpsskolan, en förskola, en idrottshall samt flytta Kämpe-torps bollplan.
- Arbete med *Detaljplan för Sandaletten 1 mm* (Dnr 2014-01201) pågår. Syftet är att möjliggöra cirka 500 bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Staden genom exploateringskontoret avser anvisa aktuell mark inom fastigheten Solberga 2:1 till AB Familjebostäder under början av 2015.

Kulturmiljö

Bedömning av Stockholms stadsmuseum är att anläggningen inom Kabelverket 8 har ett industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde (grön klass). Tre byggnader är av särskilt värde: den stora fabriks- och kontorsbyggnaden, kraft- och värmecentralen samt klockhuset. Av dessa ligger de två förstnämnda inom planområdet.

I arbetet med *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö centrum* undersöktes förutsättningarna för bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Utifrån en avvägning mellan olika intressen och programområdet som helhet gjordes ställningstagande av vilka byggnader som ska bevaras. Detta ställningstagande har varit en förutsättning i efterföljande detaljplaner. Följande byggnader ska bevaras enligt programmet:

- Den sydvästra delen av det högre kontorshuset (delar av byggnad nummer 1) som genom sin tidstypiska tegelfasad

från 1950-/60-talet med en klocka ger en koppling till områdets historia.

- En del av en kraft- och värmecentral från 1950-talet, som är inspirerad av den tidiga modernismens formspråk (byggnad nummer 2).
- Klockhuset i sin helhet (byggnad nummer 3).



Bilden till vänster visar stadsmuseets kultur-historiska klassning samt vilka byggnader och byggnadsdelar som enligt programmet ska sparas inom programområdet (röd markerad byggnad/byggnadsdel). Byggnad nummer 1 och 2 ligger inom aktuellt planområde.

1. Den högre delen av fabriks- och kontorslokalen, 1950- 60-tal
2. Kraft- och värmecentral, 1950-tal
3. Klockhus, 1920-tal



Kraft- och värmecentralen



Kontorsbyggnaden

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet är idag en del av ett större industri- och kontorslandskap. LM Ericsson etablerade sig på platsen år 1909 med kontorslokaler och kabeltillverkning. Området har kompletterats med kontors- och industrilokaler fram till 1990-talet. Totalt finns idag cirka 93 000 kvm kontors- och verksamhetslokaler i området. Flertalet av fabriksbyggnaderna är idag tomställda medan kontorsbyggnaderna innehåller olika verksamheter. Kavli har varit etablerad på platsen sedan år 1992. Fabriken och tillhörande kontor förutsätts finnas kvar.

Planområdet består idag av en stor kontor- och fabriksbyggnad, en eckbacke och parkmark mot Älvsjövägen. I norr ligger Kämpetorps-skolan. I anslutning till skolan finns även en bollplan. Söder om planområdet finns en kontorsbyggnad och i öster ligger Solbergaskogen och Kavli.



Flygbild över Älvsjö och programområdet för kvarteret Kabelverket. Röd linje visar ungefärligt läge för planområde.

Gator och trafik

Kvarteret Kabelverket saknar idag bra förbindelser med övriga delar av Älvsjö. Älvsjövägen är en huvudgata inom stadsdelen med cirka 23 000 fordon/dygn. Vägen har på stora delar ett öppet gaturum och få korsningar, vilket förstärker intrycket av genomfartsgata. I programmet och efterföljande detaljplan har en ny huvudgata genom kvarteret Kabelverket föreslagits, vilken kommer bli angöringsgata till ny bebyggelse i aktuell detaljplan.

Längs Älvsjövägen finns separata cykelvägar. Vid Kämpetorpsskolan går en tunnel under Älvsjövägen. Ett staket som är placerat i öst-västlig riktning längs Älvsjövägen förstärker barriäreffekten av gatan.

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom närheten till Älvsjö station. Stationen utgör en knutpunkt för flera lokala och regionala busslinjer samt pendeltågstrafik.

Natur

Öster om planområdet ligger natur- och friluftsområdet Solbergaskogen. Inom planområdet finns en ekbacke som enligt ekhabitatkartor för Stockholm ligger i ett stort sammanhängande spridningsområde. Ekbacken ska bevaras.

Vattenavrinning

Den naturliga vattenavrinningen inom området sker till Magelungen (SE657041-163174).

Service

Norr om planområdet ligger Kämpetorpsskolan. I Solberga finns ytterligare tre grundskolor och nio förskolor. Sydost om planområdet finns vård- och omsorgsboende, sjukhem och servicehus. I Älvsjö finns god tillgång till service och här ligger även Älvsjömässan.

Teknisk försörjning

Huvuddelen av kvarteret Kabelverket är anslutet till Henriksdals reningsverk genom kombinerat nät för dag- och spillvatten. Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Längs Älvsjövägen finns en kulvert för fjärrvärmeledning, vilken påverkar delar av föreslaget bebyggelseområde. Möjlighet för en eventuell flytt kommer utredas.

Behovet av brandposter och vatten för brandsläckning kommer att ses över under planarbetet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns tre registrerade fornlämningar (ej fasta fornlämningar). Samtliga platser är bebyggda varför fornlämningarna med all sannolikhet är förstörda eller borttagna (Antikvariska konsultbyrån, 2013).

Vad gäller kulturhistoriska värden se *Tidigare ställningstaganden - Kulturmiljö*, sidan 4-5.

Störningar och risker

Buller

Utöver trafikbuller från Älvsjövägen exponeras planområdet för industribuller. Det kan även komma att påverkas av buller från en eventuellt framtida spårväg längs Älvsjövägen.

Farligt gods och riskfylld verksamhet

Älvsjövägen är inte en led för farligt gods. Dock kan ett mindre antal farliga transporter förekomma till Kavlifabriken. Risken för farlig godsolycka bedömts som mycket låg och inga åtgärder bedöms behöva vidtas. Små mängder av brandfarliga ämnen hanteras av Kavli, men detta bedöms inte medföra någon ökad riskbild. (Brandskonsulten, 2013-08-27)

Föroreningar

Erikssons fabriker för kabeltillverkning har dominerat fastigheten Kabelverket 8 vilket innebär att föroreningar i mark, grundvatten och byggnader kan förekomma.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte inom eller i anslutning till programområdet.

Lukt

Dofterna från Kavlis produktion är inte av den storleksordningen att de har en störande effekt som måste beaktas i planläggningen. (Palab AB, 2012-05-20)

Urspårning

Urspårning av eventuell spårväg längs Älvsjövägen kan komma att behöva beaktas.

Vibrationer

Vibrationer till följd av en eventuell spårväg kan komma att behöva beaktas.

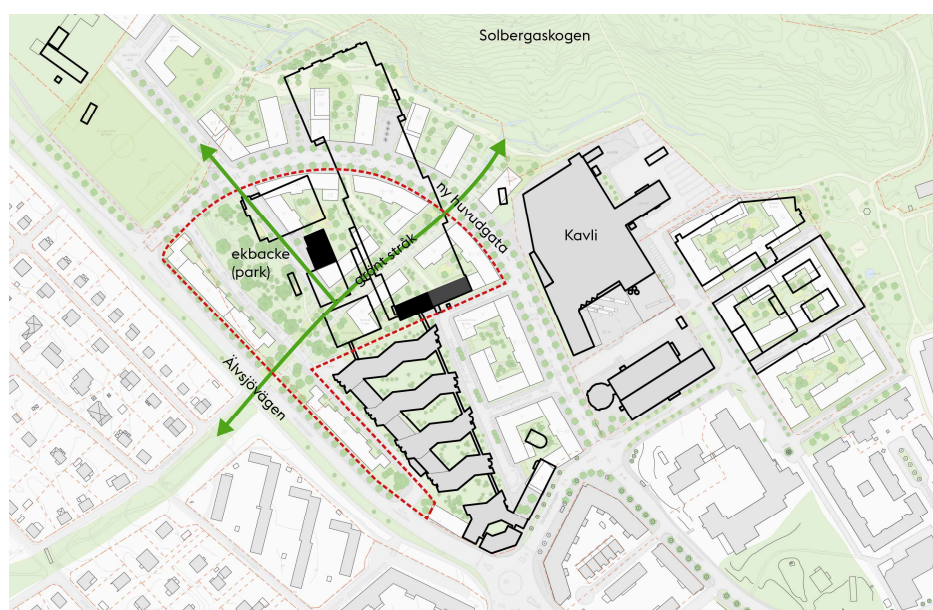
Förslaget

Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö Centrum utgör underlag i planarbetet. Planförslaget ska därför bidra till att uppnå målen i programmet. Bland annat ska kvarteret Kabelverket integreras i befintlig struktur i Älvsjö och utbyggnaden ska bilda en ny årsring i stadsväven samtidigt som bevarade befintliga byggnaderna vittnar om platsens historia. Aktuell detaljplan berörs främst av de två delområdena *Kvarteret 2 – norr om ekbacken* och *Kvarter 3 – Älvsjövägen*.

Struktur

Programförslaget utgår från en kvartersstruktur kring en genomgående huvudgata med publik karaktär. Planområdet gränsar i öster

till denna huvudgata. En målsättning med programmet har även varit att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen. Genom aktuellt planområde ska därför möjliggöras ett allmänt grönstråk i öst-västlig riktning. Strukturen ska även möjliggöra ett stråk längs med ekbacken, från det nya grönstråket och norrut. Ekbacken införlivas i strukturen och blir en park med ekologiska och rekreativa värden. Mellan grönstråket, huvudgatan, Älvsjövägen och Ekbacken möjliggörs bebyggelse. Kvarterens inre struktur kommer studeras vidare under planarbetet varför byggnadernas placering kan komma att skilja sig från programförslaget.



Förslag till ny struktur inom kvarteret Kabelverket enligt tidigare beslut om program. Befintliga byggnader inom programområdet är markerade med svart linje och ovanstående bild visar hur dessa påverkas av en ny struktur med föreslagen bebyggelse illustrerad i vitt. Svartfärgade byggnader ska enligt programmet sparas. Möjligheten att bevara även den mörkt gråfärgade byggnaden kommer studeras. Gröna pilar visar vilka stråk som ska beaktas. Ungefärligt planområde är illustrerat med röd streckad linje.

Bebyggelse

Huvudsaklig markanvändning för bebyggelsen föreslås vara bostäder. Enligt programmet bedöms cirka 400 bostäder kunna inrymmas. Möjlighet att öka antalet till 500 kommer att utredas. Planen ska även möjliggöra lokaler för verksamheter i bottenvåning längs strategiska stråk och platser. Lokaler för förskola ska möjliggöras.

I nordöstra delen av planområdet föreslås två bebyggelsekvarter. Bebyggelsens placering, volym och inre struktur kommer att studeras vidare utifrån möjligheten att öka exploateringen i förhållande till programmet. Hänsyn ska bland annat tas till den

övergripande strukturen för hela kvarteret Kabelverket, omkringliggande bebyggelsekaraktär, solförhållanden samt integrering av befintliga byggnader som ska sparas.

Mötet mellan nya och befintliga byggnader kommer studeras utifrån syftet att kulturhistoriska värden ska beaktas. Samtidigt kommer studier av utvecklingsmöjligheter för bevarade byggnader att göras vad gäller eventuella tillbyggnader och framtida användning.

Av vikt är att bebyggelsen bidrar till att skapa trygghet och liv i de offentliga rummen varför exempelvis utformning av och innehåll i bottenvåningar kommer studeras. Utgångspunkten för utformningen av nya byggnader bör vara att de ges en gestaltning som återkopplar till den industriella historien.

Längs Älvsjövägen föreslås ny bebyggelse. Placering och utformning kommer att studeras vidare. Behovet av att förändra och stärka gaturummet längs denna del av Älvsjövägen är stort och ställer höga krav på hur sockelvåningen och förgårdsmark utformas mot Älvsjövägen för att skapa stadsmässiga kvaliteter med levande bottenvåningar. Det bullerutsatta läget och möjligheten att dra en spårvagn längs Älvsjövägen kommer att påverka utformningen av husen.

Parkering för bostäder kommer huvudsakligen att ske i garage under ny bebyggelse samt i källare under befintliga byggnader som kan byggas om till garage. Det kollektivtrafiknära läget innebär goda möjligheter att utreda ett lågt parkeringstal. Parkeringstalet för bilar föreslås bli lägre än i etapp 2 (0,6 p-platser per lägenhet). Parkeringstalet för cyklar föreslås bli högre (2,5 platser per lägenhet).

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

I programmet bedömde stadsbyggnadskontoret att programmets genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen delades av länsstyrelsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att aktuell detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör

inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor, främst trafik- och industribuller, kulturmiljö, dagvatten och förorenad mark, som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Buller

Bullerutredning kommer göras i planarbetet. Gällande riktvärden bedöms kunna uppnås.

Föroreningar

Utredning gällande förekomst av eventuella föroreningar i mark, grundvatten och byggnader kommer göras.

Kulturmiljö

Planen innebär påverkan på kulturhistoriska värden. Utgångspunkten i planarbetet är att de kulturhistoriska spåren fortsatt ska vara avläsbara. En kulturhistorisk konsekvensbeskrivning kommer göras. Samråd kommer ske med länsstyrelsen gällande behov av vidare utredning av fornlämningar.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten

I länsstyrelsens samrådsyttrande över tidigare beslutat program framhålls vikten av att beakta ökad extremnederbörd och översvämning vid hantering av dagvatten. Frågan att minska risken för bräddning med hänsyn till Mälarens behov av förbättrad status bör ha en hög prioritet.

Dagvattenutredning kommer göras under planarbetet. Möjligheten att nyttja det gröna stråket för omhändertagande av dagvatten kommer ingå i utredningen liksom möjlighet att fördröja dagvatten på kvartersmark.

Natur

Föreslaget grönt stråk genom området, i anslutning till ekbacken, stärker befintligt spridningssamband. Ekologiska värden sparas i och med att ekbacken bevaras.

Process och tidplan

Planen har föregåtts av ett planprogram och föreslås i den fortsatta processen upprätta med standardförfarande. Om stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbete under januari 2015 ser den preliminära tidplanen ut enligt följande:

Redovisning av tävlingsförslag (SBN)	kvartal 2 2015
Samråd	kvartal 4 2015
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	kvartal 2 2016
Granskning	kvartal 3 2016
Antagande (SBN)	kvartal 1 2017
Laga kraft (om ej överklagad dp)	kvartal 1 2017

Som underlag för samrådshandling avser Familjebostäder genomföra en projekttävling för planområdet. Tävlingen ska ske inom ramen för planprocessens faser och ske parallellt med planarbetet. Projekttävlingens syfte är att skapa en hållbar, attraktiv och levande stadsdel. Dessutom skall förslaget vara genomförbart och utvecklingsbart och utgöra grund för aktuell detaljplan. Resultatet från tävlingen kommer att bearbetas inför plansamrådet utifrån juryns medskick.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Planen skapar möjligheter för fler bostäder och öppnar upp ett idag stort, stängt kvarter med nya gator och kopplingar samt tillför stadsmässiga kvaliteteter i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att följande frågor behöver studeras under planarbetet:

- Byggnadsvolymers placering, utbredning, höjder och gestaltning. Målsättningen är att uppnå ett varierat bebyggelsebestånd med varierat arkitektoniskt uttryck och hög arkitektonisk kvalitet.
- Mötet mellan ny och gammal bebyggelse, hur den historiska karaktären kan återspeglas i den nya stadsmiljön och dess byggnader samt hur bevarade byggnader kan utvecklas och samtidigt behålla ett kulturhistoriskt värde.
- Samordning av bostadsbebyggelse med omkringliggande bebyggelse, både inom kommande detaljplaner och genom beaktande av befintlig verksamhet inom kvarteret Kabelverket.
- Utformning av allmän platsmark (ekbacken, gröna stråk, lokalgator).
- Byggnaders användning samt behov av förskola samt vård, omsorgs- och specialboende.
- Utredningar avseende teknisk försörjning och hälsa och säkerhet.
- Parkering

SLUT