

Planbeskrivning

Detaljplan för Kabelverket 8 i stadsdelen Solberga, S-Dp 2014-19688



Röd linje illustrerar ungefärlig avgränsning av planområdet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att inom aktuellt planområde pröva omfattning, utformning och placering av ny bebyggelse för omkring 660 lägenheter. Av dessa blir ca 430 hyreslägenheter, 86 studentlägenheter och 146 bostadsrätter. Planen ska även möjliggöra lokaler för centrumändamål, ny förskola, nya parker samt ett nytt allmänt grönt stråk som förbättrar kopplingarna mellan Älvsjövägen och Solbergaskolgen samt ett parkeringshus. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Planen är den tredje av totalt tre utbyggnadsetapper av Kabelverket med sammanlagt cirka 1500 bostäder. Planen ska fullfölja intentionerna i Program för kvarteret Kabelverket, dnr 2011-03445.

Området har tidigare använts för industriändamål. Planförslaget förutsätter att alla utom två byggnader inom fastigheten Kabelverket 11 rivs. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ny bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen för en god helhetsverkan. Förslaget framhåller och organiserar de nya byggnaderna efter de riktningar och kvaliteter som finns i den historiska strukturen. Den historiska kopplingen förstärks ytterligare av att de högst värderade äldre byggnaderna bevaras och återanvänds. Området får en tydlig identitet när de nya bostadshusen gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till kulturhistoriskt värdefulla byggnader och till det industriella arvet.

Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar samt i ett nytt parkeringshus.

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

Samråd	11 maj – 22 juni 2016
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	kvartal 3 2016
Granskning	kvartal 4 2016
Antagande (SBN)	kvartal 1 2017
Laga kraft (om ej överklagad dp)	kvartal 1 2017

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	12
Befintlig markanvändning	12
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Natur	14
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	15
Dagvatten	16
Offentlig service	16
Kommersiell service	17
Gator och trafik	17
Störningar och risker	18
Planförslag	20
Ny bebyggelse	21
Park och stråk	25
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	34
Gestaltungsprinciper	35
Konsekvenser	40
Behovsbedömning	40
Naturmiljö	40
Miljökvalitetsnormer för vatten	41
Landskapsbild/ stadsbild	41
Kulturhistoriskt värdefull miljö	41
Störningar och risker	43
Ljusförhållanden och lokalklimat	45
Barnkonsekvenser	46

Genomförande	46
Organisatoriska frågor	46
Verkan på befintliga detaljplaner	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Fastighetsindelningsbestämmelser	50
Ekonomiska frågor.....	50
Tekniska frågor.....	51
Genomförandetid	51

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning* (Niras, 2016-04-04)
- *Dagvattenhantering* (Tyréns, 2016-03-29)
- *PM Geohydrologi* (Structor, 2016-03-29)
- *Trafikutredning* (WSP, 2016-03-03)
- *PM Trafikkommentarer* (WSP, 2015-12-21)
- *Utredning av avfall* (Familjebostäder, 2016-01-12)
- *Uppdaterad Trädinventering* (Arbor Konsult AB, 2015-12-02)

Tidigare framtagna utredningar:

- *Bullerutredning* (Structor, 2012-05-30, rev 2012-06-21)
- *Trafik-PM* (Tyréns, 2012-06-21)
- *Mark- och grundläggningsförhållanden* (Ulf Johnson Geo AB, 2012-06-15)
- *Naturvärden* (Friman Ekologikonsult AB i samarbete med Conec, 2012-05-16)
- *Handelsutredning* (WSP, 2012-06-05)
- *Luktutredning* (Palab AB, 2012-05-30)
- *Hållbarhetsprogram Kabelverket* (Structor 2012-06-12)
- *Risk-PM* (Brandskonsulten, 2013-08-27)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (WSP 2013-10-17)
- *Antikvarisk förundersökning* (AIX Arkitekter 2013)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (AIX Arkitekter 2013-07-04, rev 2013-08-26).
- *Barnkonsekvensutredning* (Grontmij 2013)

Övrigt:

- *Illustrationsmaterial och beskrivningar* (AIX Arkitekter 2016)
- *Illustrationsmaterial och beskrivningar* (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter 2016)
- *Parkeringsutredning* (Landskapslaget 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Ann-Sofi Rundquist tillsammans med Per Jerling på Landskapslaget AB. I projektgruppen har även Nina Morling, Sofia Brydolf, Robin Billsjö, och Sofia Stolt från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med AB Familjebostäder, JM AB och Stockholm Parkering AB.

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet ingår i det större utvecklingsområde kring kvarteren Kabelverket, för vilket *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö Centrum* (Dnr 2011-03445) upprättats.

Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Solberga bidrar de nya bostäderna till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Området har tidigare använts för kontors- och industriändamål.

Aktuell detaljplan syftar till att pröva omfattning, utformning och placering av bebyggelse innehållande främst bostäder inom området. Planen ska även möjliggöra lokaler i bottenvåning för centrumändamål längs viktiga stråk, ny förskola, en ny park samt ett allmänt grönt stråk mellan Älvsjövägen och Solbergaskolgen samt ett parkeringshus.

Planförslaget förutsätter att alla utom två byggnader inom fastigheten Kabelverket 11 rivs. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och den nya bebyggelsen möte med dessa. Bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen för en god helhetsverkan. På så sätt får området en tydlig identitet när de nya bostadshusen gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och industriella arvet.

Parkering möjliggörs i garage i källare och under bostadsgårdar samt i ett nytt parkeringshus. Besöksparkering sker på gata eller i parkeringshuset. Cykelparkering anordnas inom kvartersmark. Syftet är även att skapa trygga och tillgängliga miljöer för gång- och cykeltrafikanter för att främja en hållbar utveckling. Vidare

ska planen även skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger strax nordväst om Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planområdet omfattar del av fastigheten Kabelverket 11 och del av fastigheten Solberga 2:1, vilka ägs av Familjebostäder och JM respektive Stockholms stad samt en mindre del av Kabelverket 2 som ägs av Profi AB.

Familjebostäder har fullmakt att driva planarbetet för denna detaljplan.



Röd cirkel illustrerar planområdets lokalisering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Stockholm*, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Stockholmsmässan i Älvsjö 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.

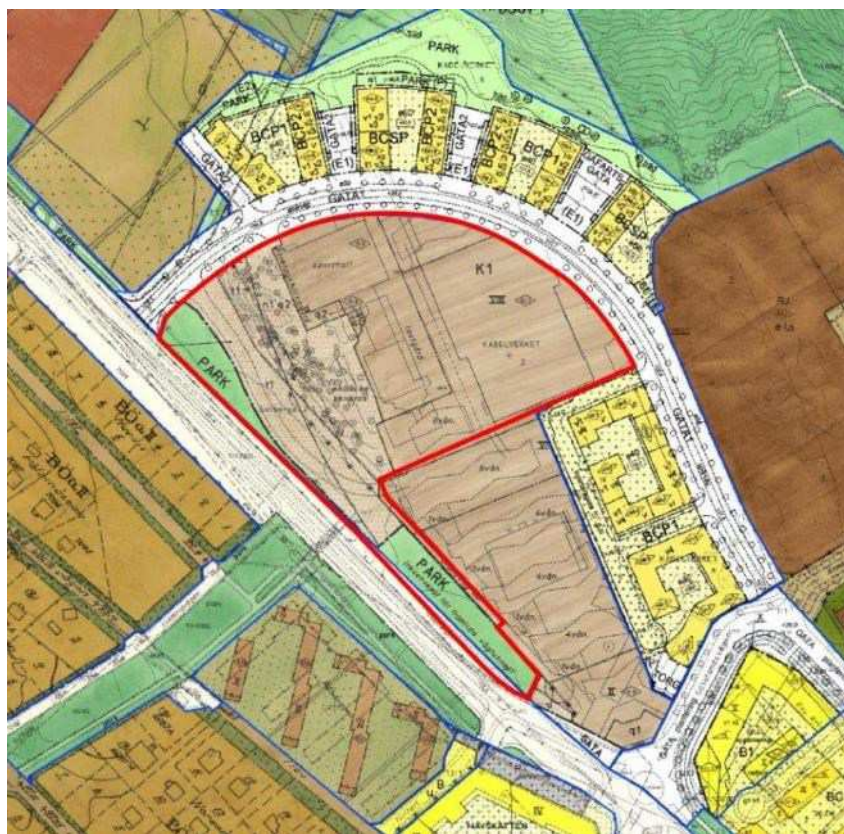
Program

Planområdet ingår i *Program för kvarteret Kabelverket vid Älvsjö centrum* (Dnr 2011-03445, godkänt i SBN den 13 december 2012). Programmet anger intentioner för områdets utveckling och 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. En målsättning var att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till Solbergaskogen samt att bevara områdets ekbacke.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner och användning:

- Dp 93071 som vann laga kraft 1994-12-19 och som anger markanvändning: Kontor, forskning, utveckling och produktion. Konferenslokaler, restaurang, hälsovårdscentral (K1). Parkområde (PARK). Där finns även ett reservat för vägtunnel (t1).
- Pl 7069 som vann laga kraft 1969-07-30 och som anger markanvändning parkmark.



Planmosaik, gällande detaljplaner.

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 Kämpetorpsskolan, en förskola, en idrottshall samt flytta Kämpetorps bollplan. Granskning kvartal 2 2016.
- Arbete med *Detaljplan för Sandaletten 1 mm* (Dnr 2014-01201) pågår. Syftet är att möjliggöra cirka 500 bostäder. Antagen 10 december 2015. Överklagad.
- Arbete med detaljplan för Kabelverket 6 (*Dnr 2016-00764*), ändrad användning från industri och kontor till skola.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 december 2012, § 12 att godkänna redovisningen av programsamrådet samt gav Stadsbyggnadsnämnden kontoret i uppdrag att ytterligare öka exploateringen inom programområdet.

Kommunfullmäktige beslöt den 5 maj 2014 att uppdra till Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden att pröva möjligheten att öka exploateringsgraden. (Dnr 023-331/2014).

Tunnelbaneöverenskommelsen

Stockholms stad har tillsammans med staten, Stockholms läns landsting, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun träffat en överenskommelse som innebär att kommunerna åtager sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra bostäder i tunnelbanans influensområde. Stockholms stad har ansvar för att ca 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck.

Markanvisning

Staden genom exploateringskontoret avser anvisa mark inom fastigheten Solberga 2:1 för bostäder och lokaler till JM AB och för parkering och lokaler till Stockholm Parkering AB.

Riksintressen

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

Spårväg Syd

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



Flygbild över området där röd linje visar ungefärligt läge för planområdet.

Förutsättningar

Befintlig markanvändning

Planområdet är 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 inom Kabelverket 2 (Dragspelshusen) innehåller olika verksamheter. Kavli har varit etablerad på platsen sedan år 1992. Fabriken och tillhörande kontor förutsätts finnas kvar. Öster om Kavli ligger Solbergaskogen. Väster om planområdet ligger Kämpetorpsskolan med tillhörande bollplan.

Befintlig bebyggelse

Planområdet består idag av en stor kontor- och fabriksområde med pågående rivnings- och ombyggnadsarbeten. Kontorsbyggnaden (hus 8A) har beviljats bygglov för väsentligt ändrad användning av kontor till nya bostäder och yttre ändringar med stöd av 9 kap. 30 § PBL (Dnr 2015-21052). Fabriksbyggnaden beviljades rivningslov med stöd av 9 kap. 34 § PBL 2015-08-25 (Dnr 2015-11511). Rivningen är påbörjad. Därutöver finns i dag kontorsbyggnader, idrottshall och kraftcentralens hus. Kraftcentralens hus avses att sparas och utvecklas.

Landskapsbild/stadsbild

Industribebyggelsen inom planområdet består både av mindre och storskaliga byggnader som har vuxit fram under en lång tid. Trots detta är bebyggelsen relativt homogen genom en sammanhållande materialitet och färgskala. Området har dominerats av fabriksanläggningen och hårdjorda ytor. Området är inhägnat och fungerar som en barriär mellan boende på andra sidan Älvsjövägen och Solbergaskogen. De tomma byggnaderna har medfört ökad upplevelse av otrygghet i området. Utöver industribebyggelsen inom planområdet finns en ekbacke inom kvartersmark samt parkyta längs Älvsjövägen. Inom ekbacken finns flera värdefulla ekar med stamdiameter på 80 cm och större. I den sydöstra delen finns två stora ekar som är karaktärsträd för området. Det finns även inslag av andra lövträd. Parkmarken längs Älvsjövägen utgörs huvudsakligen av gräs och buskar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stockholms stadsmuseum har bedömt att anläggningen inom Kabelverket 11 har ett industrihistoriskt och kulturhistoriskt värde (grön klass). Tre byggnader är av särskilt värde: den stora fabriks- och kontorsbyggnaden, kraft- och värmecentralen samt klockhuset, varav de två förstnämnda ligger 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 kulturhistoriska 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. Fasad med murade pilastrar.



Kontorsbyggnaden. Byggnadernas rationella och enhetliga gestaltning speglar deras ursprungliga verksamhet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns tre fornlämningar registrerade, Brännkyrka 56:2, 57:1 och 58:1. Brännkyrka 56:2 utgör ursprunglig plats för älvkvarnsförekomst i block (skålgrop), nu flyttad. Brännkyrka 57:1 utgör en högliknande lämning, men platsen är numer bebyggd. Brännkyrka 58:1 utgör plats för stensättning men platsen är bebyggd och området asfalterat.

Natur

Mark och vegetation

Markytan inom planområdet utgörs huvudsakligen av tidigare industrimark med hårdgjorda (asfalt, betong) och bebyggda ytor. Den västra delen består av en ekbacke. Området allra närmast Älvsjövägen består av delvis gräsbevuxen och delvis hårdgjord yta. Marknivån inom planområdet ligger som högst i den östra delen på ca +28 meter och sluttar ner mot Älvsjövägen på ca +22-23 meter.

Naturvärden

Planområdet ingår i en spridningszon i stadens sammanhängande struktur av ekologiskt särskilt betydelsefullt område, ESBO. Älvsjövägen utgör en barriär mellan Solbergaskogen och Långbro sjukhuspark.

Öster om planområdet ligger natur- och friluftsområdet Solbergaskogen. Inom planområdet finns en ekbacke som enligt ekhabitatkartor för Stockholm ligger i ett stort sammanhängande spridningsområde. Utanför planområdet norra del sträcker sig ett

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

Planområdet ingår i ett habitatnätverk för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

Solbergaskogen har höga natur-, rekreations- och kulturvärden och är av stor betydelse för friluftslivet, särskilt för närboende. Genom skogen går ett nät av gång- och cykelvägar och mindre stigar. Även Prästgårdsparken (stadsdelspark), och Sjörovarparken (lekplats), utanför planområdet, är av stor tillgång för området.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Ytlig jord inom större delen av området utgörs av postglacial lera. Berggrunden går i dagen i områdets centrala del. Jordlagren inom området utgörs av fyllning på lera på friktionsjord ovan berg alternativt fyllning på friktionsjord på berg eller fyllning direkt på berg.

Markradon

En markradonundersökning har utförts utanför planområdet på fastigheten Kabelverket 2 (WSP, 2015-05-12). Marken klassades där som högradonmark, varför planområdet tills vidare klassas som högradonmark. Dock har ingen radonundersökning gjorts inom planområdet i detta skede.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Övre grundvatten finns inom den nordöstra delen av planområdet. Vattennivåerna varierar som högst mellan ca +23,1 och +26,6. Ett undre grundvattenmagasin finns inom stora delar av området. Medelnivå i det undre grundvattenmagasinet varierar mellan ca +22,5 och +23,5 i mitten av området. I den södra delen är bedömd medelnivå +21.

Grundvattnets strömningsriktning är åt söder. Låglänt mark längs med Älvsjövägen består av sättningsbenägna lerjordar. På dessa platser anses det viktigt att grundvattennivåerna bibehålls

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns en översvämningsrisk vid skyfall i dess sydöstra del där det är en lågpunkt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avleds vintertid till avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657865-161900). Enligt VISS, mars 2016, har Mälaren god ekologisk status. Dock uppnår recipienten inte god kemisk status. Området ligger enligt Stockholm Vatten utanför Östra Mälarens skyddsområde, dock är det samma vattenmassa som berörs. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

Dagvattnet leds till anslutningspunkt på Älvsjövägen. Enligt VISS ligger detaljplaneområdet inom det som av SMHI är definierat som ett delavrinningsområde med utlopp i Magelugnen. Men vattnet från exploateringsområdet samlas upp och avleds istället via Älvsjö-Mälarentunneln till Östra Mälaren, Fiskarfjärden, vintertid. Utsläpp sker strax utanför vattenskyddsområdet. Sommaretid leds dagvattnet till reningsverk, Syvabs reningsverk vid Himmerfjärden. Bräddning till Mälaren sommartid är sällsynt. Det finns inga kapacitetsproblem i ledningsnätet. En ny dagvattenledning kommer att placeras längs Kabelverksgatan när gatan byggs. Det innebär att planområdet kommer inte påverkas av dagvatten från området norr över.

Offentlig service

Skola och förskola

Norr om planområdet ligger Kämpetorpsskolan. I Solberga finns ytterligare tre grundskolor och nio förskolor.

I detaljplanen för Kabelverket, etapp ett, möjliggjordes två förskolor. I detaljplanen för Sandaletten, etapp två, möjliggjordes en förskola. I detaljplanen för Medaljongen (Kämpetorpsskolan) möjliggörs en förskola. I pågående planarbete för Kabelverket 6 prövas användning för skola inom befintlig kontorsbyggnad.

Sjukvård

Sydost om planområdet finns vård- och omsorgsboende, sjukhem och servicehus.

Kommersiell service

I Älvsjö centrum finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig målpunkt inom området är Älvsjömässan på andra sidan spårområdet.

Gator och trafik**Gatunät**

Kvarteret Kabelverket saknar idag goda 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. Sydost om planområdet ligger Götalandsvägen som sträcker sig ner till stationen. Förslagets ambition är även att förändra upplevelsen av Älvsjövägen genom att tydliggöra gaturummet från cirkulationsplatsen vid Götalandsvägen till Kämpetorps bollplan och att göra vägen mera stadsmässig.

Vägen har på stora delar ett brett gaturum med bebyggelse som vänder slutna baksidor mot gatan och få korsningar, vilket förstärker intrycket av genomfartsgata. I programmet för Kabelverket föreslås att Älvsjövägens gaturum ska stärkas och få mer stadsmässiga kvaliteter. I programmet och efterföljande detaljplan har en ny huvudgata, Kabelverksgatan, genom kvarteret Kabelverket föreslagits, vilken kommer bli angoringsgata till ny bebyggelse i aktuell detaljplan.

Gång- och cykeltrafik

Längs den södra sidan av Älvsjövägen löper det regionala cykelstråket Magelungsstråket mellan Västertorp och Farsta som även utgör pendlingsstråk i stadens cykelplan. Stråket förbinder planområdet med Älvsjö station. Vid Kämpetorpsskolan går en gång- och cykeltunnel under Älvsjövägen. 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 i området är Älvsjö station, Solbergaskogen och Kämpetorpsskolan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 500 meter från Älvsjö station där pendeltågtrafik samt flera lokala och regionala busslinjer finns. Restiden från Älvsjö till centralstationen är cirka 10 minuter. Vid Älvsjö station avgår även bussar mot bland annat Gullmarsplan,

Liljeholmen, Farsta C och Skärholmen. Busshållplatser finns vid Götalandsvägen ca 200 meter från sydost om planområdet och vid Kämpetorpsskolan 300 meter nordväst om planområdet.

Biltrafik

Tillgängligheten med bil är god genom läget intill stadens huvudvägnät. Området angörs via Älvsjövägen och den planerade Kabelverksgatan. Älvsjövägen har ett trafikflöde på 20 000-23 000 fordon/dygn, varav ca 10 % tung trafik. De höga fordonsflödena på Älvsjövägen bidrar till att framkomlighetsproblem tidvis uppstår under rusningstrafik.

Tillgänglighet

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

Störningar och risker

Föroreningar

Provtagning av jord inom planområdet 2013 visar på föroreningar av både organiska och oorganiska ämnen inom LM Ericssons gamla område. Värdena överskrider på några platser riktvärden för mindre känslig markanvändning barium, kadmium, bly och zink. PCP, DDT, ftalater har uppmätts motsvarande känslig markanvändning eller lägre.

Det finns ingen indikation på tjärasfalt. Analys på laboratorium av ett prov verifierade låg PAH-halt.

I grundvatten inom planområdet har påträffats spår av aromater, klorerade föreningar, fenol och bensen. Värdena underskrider aktuella jämförvärden. Öster om planområdet har organiska föroreningar påträffats.

Luft, lukt

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

Dofterna från Kavlis produktion är inte av den storleksordningen att de har en störande effekt som måste beaktas i planläggningen.

Buller, vibrationer

Planområdet exponeras för buller från Älvsjövägen. När de ytor som gränsar mot planområdet och som ingår inom programområdet är utbyggda kommer det innebära att planområdet kommer att exponeras från trafik från den nya Kabelverksgatan.

Markförutsättningarna gör att det finns risk för vibrationer. Byggnader bör därför konstrueras så att markvibrationer inte sprids till byggnaderna.

Farligt gods

Älvsjövägen utgör inte rekommenderad väg för farligt gods. Dock kan ett mindre antal farliga transporter förekomma till Kavlifabriken. Transporter som sker i anslutning till området kommer dock att ske sällan och transporterna kommer sannolikt innehålla mindre kvantiteter av farligt gods.

Urspårning

Vid planering av eventuell ny spårbunden trafik längs Älvsjövägen ska hänsyn tas till risk för urspårning.

Mellan Älvsjövägen i sydväst och Kabelverksgatan i nordost binder ett grönt promenadstråk samman ett antal större och mindre, allmänna platser till en sekvens av stadsrum. Stråket leder från entréplatsen vid Älvsjövägen i sydväst via en park med stora ekar samt lek-och aktivitetsutrymmen, vidare till kvarterparken och entréplatsen vid Kabelverksgatan. Stråket avslutas mot Solbergaskogen i nordost. Genom att området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator och gång- och cykelvägar skapas nya möjligheter att nå målpunkter som Solbergaskogen, Kämpetorpsskolan och fotbollsplanen.



*Situationsplan med kvarter A-G markerade. (Andersson Jönsson
Landskapsarkitekter)*

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget bygger på att skapa en hållbar stadsmiljö med urbana öppna mötesplatser och parkrum samt mer intima och lummiga gårdsmiljöer. Stråket är den nya stadsdelens huvudsakliga offentliga rum som med sina platsbildningar fungerar som visuell länk mellan de befintliga äldre husen i söder, den nya stadsdelen i mitten samt park- och naturområdena i norr och söder.

Bebyggelsen organiseras kring detta pärlband av rum. Bottenvåningarna ska ge ett aktivt intryck för att medverka till upplevelse av urbanitet, kontakt mellan det privata och allmänna och därmed ökad trygghet. På strategiska platser ska lokaler för centrumändamål finnas.



Vy från ovan med Älvsjövägen i förgrunden (AIX Arkitekter)

Planförslaget är indelat i två områden. Område ett är kvarter A-D samt tidigare kontorshuset, hus 8 och Kraftcentralens hus 11. Område två är kvarter E-G.

Kvarter A-D

Gångfartsgator och det gröna promenadstråket stråket bildar en finmaskig kvartersstruktur i vilken byggelsen inordnas. Fyra nya öppna kvarter bildas som möjliggör omkring 430 hyreslägenheter samt 86 studentbostäder. Inom område ett är det stadsmässigt och tätt. För att skapa goda boendemiljöer inom kvarter A-D planeras de att utföras med fristående byggnader som är utformade med varierad skala. Kvarteren består av ett högre punkthus, ett eller

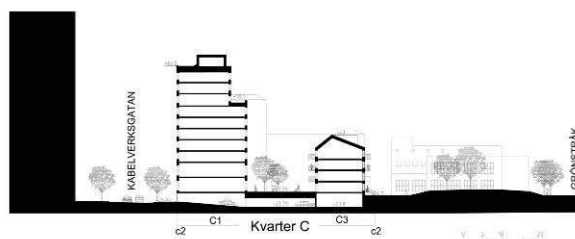
flera lamellhus på 5-6 våningar och en lägre volym på en-tre våningar. Punkthusen och lamellhusen är i huvudsak flerbostadshus medan den mindre hustypen utförs som radhus eller bostadskomplement som t.ex. cykel-förvaring. Kvarter A-C får upphöjda gårdar som är underbyggda med garage. Inom kvarter D sparas två värdefulla karaktärsekar på gården. Genom att byggnaderna är placerade fristående runt gården får lägenheterna tillgång till mer ljus genom såväl fler fönster som genom öppningarna som bildas mellan husen. Öppningarna mellan husen och trappor möjliggör kontakt mellan gård och allmän plats.

De höga punkthusen, 14-22 våningar, inom planområdet bildar med de höga husen etapp 1 en komposition tillsammans med de lägre byggnaderna. Det markerar den nya huvudgatans betydelse och blir en pendang till de högre byggnaderna på andra sidan Älvsjö station.



*Vy från sydost längs Kabelverksgatan, söder om planområdet (AIX Arkitekter)
Det höga huset trappas av för att skapa bättre vindklimat.*

Gångfartsgatan medger en bredare användning av gaturummet. Infart till garage sker från Kabelverksgatan. Endast angöring ska ske från gångfartsgatan.



Sektion mellan Kabelverksgatan och grönstråk. (sektion AIX)



Vy från nordost med entréparken mellan kvarter A och B. (AIX Arkitekter)

I kvarter C möjliggörs en förskola med fyra avdelningar. Gården är placerad mot parken med ekar. Förskolegårdens yta är på ca 1000 m² vilket motsvarar ca 12-14 m²/barn.



*Vy från norr med gångfartsgatan mellan kvarter B och C. (AIX Arkitekter)
Variation i höjd och släpp mellan byggnaderna skapar bra ljusförhållanden på gård och gata.*

Kraftcentralens hus kan bli en knutpunkt inte bara för planområdet utan för hela Älvsjö. Byggnaden kan kompletteras med en kontrasterande tillbyggnad i glas och trä anpassad till de kulturhistoriska värdena. I den sparade gamla kontorsbyggnaden möjliggörs bostäder.

Kvarter E-G

Kvarter E-G skapar en stadga mot Älvsjövägen och bygger vidare på den stadsmässiga karaktär som finns på den östra sidan om Kabelverksgatan. Bostadshusen är uppdelade i två kvarter.

Vid det norra (kvarter E) möjliggörs underbyggd gård mot ekparken. Det södra huset (hus F) får en smal gård mot kvartersgata. Närhet till friyta finns i vid parken med ekarna och Solbergaskogen. Kvarter E-F är får varierad placering i liv mot Älvsjövägen. Byggnaderna placeras både med gavel eller långsida mot gatan samt får olika byggnadshöjd. Angöring till bostäderna sker från Älvsjövägen.



Vy från väster vid korsningen Älvsjövägen-Kabelverksgatan (AIX Arkitekter)
Variation skapas mot Älvsjövägen genom byggnadernas olika höjd, livskillnader mot gata och med inslag av gavelmotiv mot gata.



Vy från sydväst med entréplatsen vid Älvsjövägen Även i den nya detaljplanen blandas volym och detaljering kraftigt mellan byggnaderna. Den lilla skalan blandas med den större (AIX Arkitekter)

Vid kvarter F löper en kvartersgata mellan de befintliga kontorshusen och de nya bostadshusen. Gatan fungerar dels som transport till kontorsfastigheten, dels för angöring till ett parkeringshus längst i söder av planområdet.

Inom kvarter G ligger ett parkeringshus med omkring 95 platser. Parkeringshusets gestaltning tar hämtar sin uttryck och rundade former från körrampen mellan de olika parkeringsplanen. Fasaden föreslås kläs med skärmtegel och få ett markerat uppglasat trapphus. I bottenvåningen mot Älvsjövägen ska lokaler för centrumändamål finnas.



Vy från söder med Älvsjövägen och parkeringshus till höger. Parkeringshus föreslås få fasad med modernt skärmtegel. Sadeltaken mot Älvsjövägen möter den lägre bebyggelsen på andra sidan. (AIX Arkitekter)

Park och stråk

Det offentliga rummet formas av sammankopplade platser som bildar ett grönt stråk. Det gröna stråket möjliggör förutsättningar för att ta hand om dagvatten, skapa ett bra mikroklimat och förstärka de ekologiska spridningssambanden. Pärlbandet av rum skapar en visuell länk mellan de befintliga äldre husen i Älvsjö, den nya stadsdelen och Solbergaskogen.



Inspirationsbild med föreslagen markbehandling stråk (Bild Andersson och Jönsson)



*Situationsplan med platser markerade (Andersson Jönsson
Landskapsarkitekter)*

En ny park möjliggörs. Parkens trädbestånd utgörs huvudsakligen av ekar. Parken kommer att fungera som ett naturligt nav i området och ansluter till Kämpetorpsskolan i norr med en ny gång- och cykelväg.



Gatufasader längs södra sidan "stråket" (AIX Arkitekter)



Gatufasader längs norra sidan "stråket" (AIX Arkitekter)



Gatufasader mot Kabelverksgatan (AIX Arkitekter)



Gatufasader mot Älvsjövägen (AIX Arkitekter)

Elnätstation

En ny nätstation möjliggörs i p-huset vid Älvsjövägen.

Gator och trafik

Gatunät

En trafikutredning (WSP, 2016-02-02) redovisar mrådets nya trafikstruktur som utgår från en ny gata, Kabelverksgatan som knyter samman Älvsjövägen i väst med Götalandsvägen i öst. Kabelverksgatan, som ligger utanför planområdet kommer att få funktionen av huvudgata och får fungera som stadsdelens ryggrad. Till denna gata ansluts en gångfartsgata vid två punkter. Förutom gångfartsgatan anläggs endast en mindre lokalgata från Älvsjövägen. Bebyggelsen angörs från Älvsjövägen, Kabelverksgatan, gångfartsgatan samt kvartersgator. Förskolan angörs från Kabelverksgatan. För Älvsjövägen ska utrymme för en eventuell framtida spårväg finnas. Se sektion sid 30.

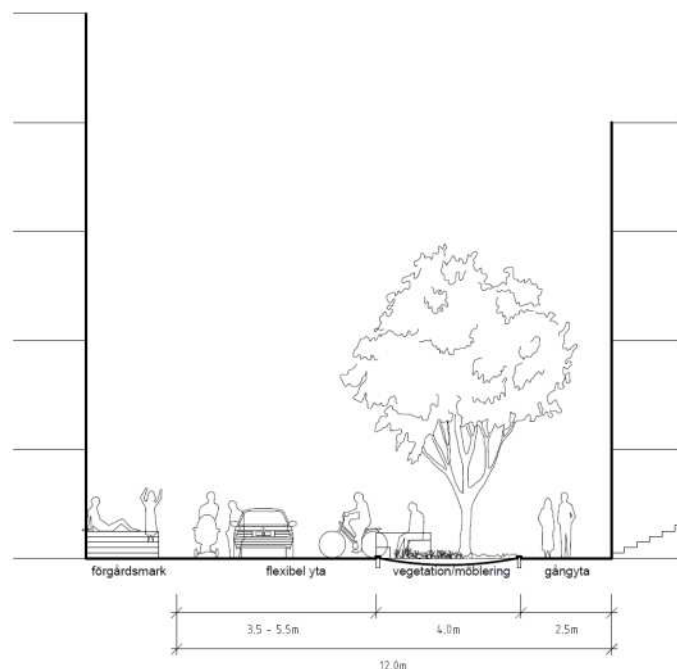
Gångfartsgata

Genom planområdet går en gångfartsgata. På gångfartsgatan får fordon inte köra med högre hastighet än gångfart. Inga allmänna parkeringsplatser får finnas. På intilliggande kvartersmark får dock bilpoolsplatser finnas. Gångfartsgatan ska utformas så att gående ges företräde och möjlighet att nyttja hela ytan och samtidigt förhindra att fordon rör sig snabbare än gångfart. Markmaterial som föreslås är gatsten, grus och betongplattor/betongsten.

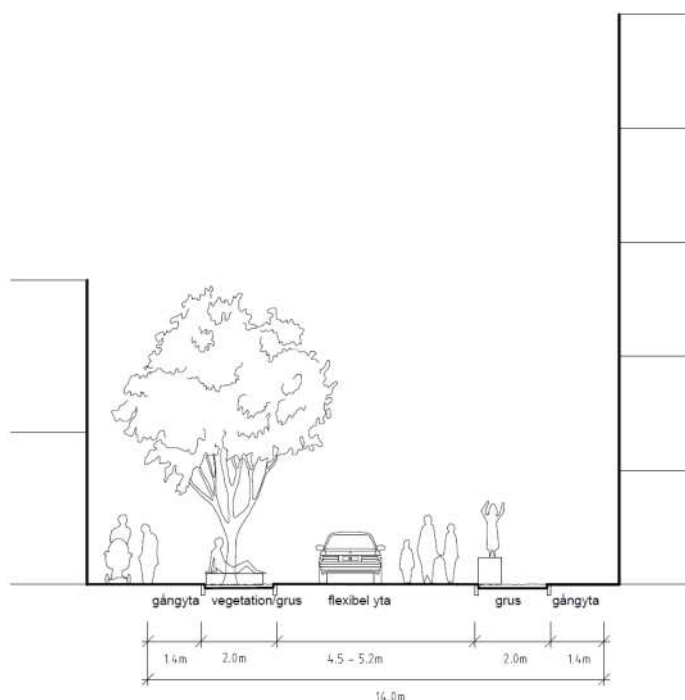


Vy från norr med gångfartsgatan och kvartersplatsen (AIX Arkitekter)

En av utgångspunkterna med gångfartsgatan är att skapa en allmän koppling och ett grönt stråk genom området för både rekreation och spridningsvägar mellan Älvsjövägen till Solbergaskogen. Stråket, som även utgörs av parkmark och ansluter till ekbacken i väster, ska utformas med träd, vegetation, planteringar och eventuellt med dagvattenhantering som gör att gröna värden tillskapas området.



Sektion gångfartsgata mellan kvarter B och C (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)



Sektion gångfartsgata mellan Kraftcentralens hus och kvarter B (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)

Älvsjövägen

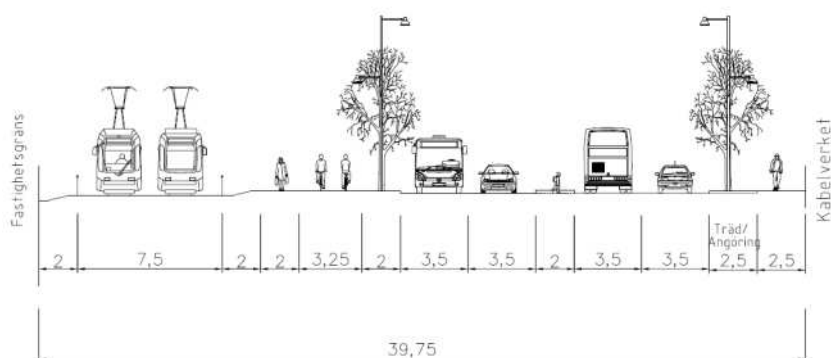
Älvsjövägen som ligger utanför planområdet planeras att utformas som en stadsgata. Mot planområdet möter körbanan en rad med trädplantering och en gångbana närmast husen. Trädraden bryts för att ge plats för angöringsplatser. Busshållplats kan eventuellt inrymmas i trädraden men kommer också att finnas vid Kämpetorpsskolan. I framtiden ska det vara möjligt att anlägga en spårväg längs med Älvsjövägen.

En ny korsning Älvsjövägen – Kabelverksgatan kommer att signalregleras. Vidare föreslås ytterligare en korsning vid entréplatsen för transporter till och från befintliga verksamheter och parkeringsgarage. Denna korsning signalregleras med möjlighet för gående att korsa Älvsjövägen på ett bevakat övergångsställe. Vid korsningarna fordras dubbla körfält i Älvsjövägens tillfarter för att möjliggöra särskilda svängmagasin.

Framtida gatusektion med spårväg

I framtiden kan det komma att gå spårväg längs med Älvsjövägen. Vid planeringen av Kabelverket etapp 3 har olika scenarior för en framtida spårvägsdragning längs den södra sidan av vägen skissats upp för att studera möjliga lägen för ny bebyggelse som inte hindrar en framtida spårväg. Samtliga scenarior innefattar en 7,5 meter bred spårvägsdragning med 2

meter anpassningsmån på båda sidor längs den södra sidan av vägen. Bedömningen har gjorts ett en sidoförlagd spårvägsdragning på den södra sidan är mest trolig på denna delsträcka eftersom detta medför minst konflikt med befintliga korsningen som alla är norrvända på sträckan E4/20 till Sjättenovembervägen/Götalandsvägen. Förslaget möjliggör även en framtida uppgradering av gång- och cykelstråket längs den södra sidan till 2 meter gångbana och 3,25 meter dubbelriktad cykelbana. Älvsjövägen planeras även i samtliga scenarior för två körfält per riktning och en mittrefug på 2 meter på sträckan Kabelverksgatan till ny trevägskorsning mellan Kabelverksgatan och Götalandsvägen. Anledningen till detta är att möjliggöra svängkörfält och i båda riktningar och mittrefug för signalreglerat övergångsställe.



ÄLVSJÖVÄGEN VID KABELVERKET
Spårväg sidoplacerad, två körfält i varje riktning

SKISS 2015-11-25
RAMBÖLL /RL

*Sektion som visar en möjlig lösning för spårväg längs Älvsjövägen.
(Illustration Ramböll)*

Biltrafik

Trafik inom området kommer främst utgöras av lokaltrafik. Fullt utbyggt planområde med hänsyn till bostäder, verksamheter och förskola har beräknats alstra ca 1800 fordonsrörelser/dygn. Biltrafikflödet har beräknats till ca 125 fordon/dygn inne i gångfartsområdet, dvs. inga stora flöden. Samtliga garage och parkeringshus nås från Kabelverksgatan respektive Älvsjövägen. Den trafik som måste använda gångfartsgatan är räddningstjänst, driftfordon och viss angöringstrafik till bostäder och verksamheter.

Gång- och cykeltrafik

Trafikflödet för gång- och cykel förväntas ligga mellan ca 2400-3800 gång- och cykelresor/dygn. Eftersom bilparkering angörs

från planområdets ytterkanter via Älvsjövägen respektive Kabelverksgatan förväntas fotgängare och cyklister utgöra ett betydligt högre flöde än biltrafik inne i området varför lokalgatorna bedöms ha god potential till att regleras som gångfartsområde. Allmänna gångförbindelser anläggs från entréplatsen vid Älvsjövägen, genom ekparken och på gångfartsgatan.

Utanför planområdet, längs Kabelverksgatan anläggs gång- och cykelbanor. Dessa ansluts mot befintliga nätet på Götalandsvägen i söder och Älvsjövägen i väst.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet. Genom parken ska gångvägar vara tillgängliga, däremot behövs trappsteg för att ta upp nivåkillnader mellan Älvsjövägen och gångfartsområdet. Boendeparkering ska finnas i garage som nås via trapphus och hiss till garageplanet. Det ska finnas möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom 10 meter från entré i garage. Även innergårdar är tillgängliga via hiss. Sopsugsnedkast kommer att finnas utomhus i anslutning till kvarteren och ska nås inom högst 50 meter från bostadsentré.

Bil- och cykelparkering

Garage placeras under kvarter A, B, C och E. I den södra delen av planområdet anläggs ett parkeringshus. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har i detta läge bedömts till 0,5 platser per lägenhet.

Projektspecifikt parkeringstal

Den tillkommande bebyggelsens karaktär och storlek är central för parkeringstalet. Det projektspecifika parkeringstalet påverkas därför av lägenhetsstorlek inom den tillkommande bebyggelsen.

Områden med övervägande andel små lägenheter kan ges en sänkning av det lägesbaserade parkeringstalet på 10 %.

Gröna parkeringstal

Byggherrarna erbjuds en frivillig rabatt på parkeringstalet baserat på mobilitetstjänster. De mobilitetstjänster som diskuterats i aktuell detaljplan är följande:

Grundläggande (för att ge rabatt på 10 %):

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede
- Cykelparkering av god standard
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter, t ex cykelpump, dörröppnare till cykelrum

Medelnivå – inkl. ovanstående (för att ge rabatt på 15 %):

- Tillgång till dedikerade parkeringsplatser för bilpool i området
- Prova på kort till kollektivtrafiken
- Förbättrade cykelfaciliteter, t ex tvättrum
- Cykelpool

Därutöver – inkl. ovanstående (för att ge en total rabatt på 20 %):

- Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda för att uppmuntra till användande av cykel vintertid
- Del av cykelrum kommer att vara attraktiva och närt från markplan
- Information till lägenhetsspekulanter om parkeringssituationen
- Laddningsstation för elbil och elcykel
- Del av lägenhet och balkonger förses med cykelkrok

Om alla de mobilitetstjänster som föreslås vidtas accepteras en rabatt på 20 % och ett bilparkeringstal på 0,4 platser per lägenhet.

Besöksparkering

Besöksparkering med 10 % av p-talet ombesörjes i planen av de ca 185 kantstensparkeringar på allmänna gator som finns inom hela Kabelverksområdet, varav ca 105 st i direktanslutning till aktuell detaljplan (längs Kabelverksgatan och Medaljonggatan). En viss del av besöksparkeringen förväntas även ske i det allmänna parkeringshuset.

Student- och ungdomsbostäder behöver endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt.

Studentlägenheterna i det bevarade kontorshuset förutses endast förses med ett fåtal parkeringsplatser för rörelsehindrade.



Planerad bilparkering i garage och cykelförråd (AIX Arkitekter)

Cykelparkering

För bostäderna bedöms 3 cykelplatser per 100 kvm BTA som lämpligt (att ordna på kvartersmark). Utöver det kommer cykelparkering även att uppföras på allmän plats.

För studentlägenheterna gäller cykelparkering motsvarande 1,5 platser per lägenhet upp till 35 kvm och 2,5 platser per lägenhet över 35 kvm.

Cykelparkering av god standard kommer att erbjudas. Både i cykelrum i byggnaderna och på gårdarna. Cykelrummen kommer att vara lätt nåbara antingen i källare eller i gatuplan. Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda. Dörröppnare för att enkelt få ut sin cykel kommer att finnas. Generellt kommer ramlåsning att erbjudas. Cykeltvättrum med cykelpump kommer att erbjudas i området.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el, tele och värme

Planområdet ansluts till det kommunala VA-ledningsnätet och befintliga el- och telenätet. En elnätstation kommer att placeras i parkeringshusets bottenvåning. Planområdet avses försörjas med fjärrvärme.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska enligt Stockholms stads dagvattenstrategi omhändertas lokalt och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Avrinningen kommer att vara ungefär densamma efter utbyggnad av området innan LOD-åtgärder. Med LOD-åtgärder kan flödet minska med hälften. Med framtida klimatförändringar bedöms flödet kunna öka med cirka 20 %. Reducering och fördröjning av dagvattnet innebär minskad föroreningsbelastning på dagvattenrecipienten.

Kvartersmark

Dagvatten från kvartersmark föreslås i möjligaste mån fördröjas och infiltreras inom kvartersmark. Hur omfattande LOD kan bli beror på om gårdarna är underbyggda eller inte. Åtgärder som föreslås är fördröjningsmagasin, gröna tak, gröna gårdar, genomsläppliga ytor på mark och infiltrationsdiken. Fördröjningsmagasin kan placeras under gårdstrappor, förgårdsmark och kvartersgata. Höga hus direktansluts till ledningsnätet.

Allmän platsmark

Del av överskottsvattnet från kvartersmark leds till avledningsstråk på allmän plats. LOD-åtgärder som föreslås är fördröjningsmagasin, raingardens, genomsläppliga ytor på mark, skelettjordar med trädplantering samt infiltrationsdiken.

Avfallshantering

Stadens riktlinjer för avfallshantering ska följas. För rest- och matavfall planeras sopsug för hela eller delar av området. Sopsug sker antingen via en hybridlösning (nedgrävd stationär) eller en stationär. Fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggning för sopsug utreds närmare och regleras vid fastighetsbildning.

För producentansvarsavfall föreslås djupsamlade behållare på kvartersmark eller källsorteringsrum.

Grovsopor tas där det är möjligt omhand inom kvarteren. Grovsoprum föreslås placeras i bottenvåning på hus mot

Kabelverksgatan. I övrigt hänvisas de boende till kommunala återvinningscentraler.

Räddningstjänst

Avståndet mellan brandposterna inom planområdet ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret. Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Vid behov av nödutrymning av boende med hjälp av räddningstjänstens fordon bedöms framkomligheten och uppställningsytorna kunna klaras. De högre husens trapphus utförs i brandteknisk klass Tr2.

Gestaltungsprinciper

Utformningen och utförandet regleras med stöd av PBL 4 kap. Plankartan reglerar husens placering och riktning genom att begränsa byggrättens utbredning i plan. Den styr även förhållandet till gata, park och topografi och medger utblickar mellan husen, med stöd av PBL 4 kap.

Avsikten inom samtliga etapper inom programområdet är att gestaltningen av såväl ny bebyggelse som av gatu- och parkrum få en utgångspunkt i det nuvarande områdets karaktär gällande materialval och förhållanden mellan volymer. Byggnaderna i planområdet får en samtida prägel med referenser till de befintliga industribyggnaderna. Idag kännetecknas industriområdet av en konsekvent färgskala och materialval där variationen består i olika tiders tillägg av volymer och karaktärer präglade av olika användningsområden. Även i den nya detaljplanen blandas volym och detaljering kraftigt mellan byggnaderna. Den lilla skalan blandas med den större. Avsikten är att skapa en sammanhållen och variationsrik helhet och samtidigt skapa luftiga och ljusa miljöer i en tät stad. För att garage inte ska placeras ovan mark i bostadshus, och därmed hamna i fasad i bottenvåning, reglerar planbestämmelserna att garage endast får placeras i källare och under underbyggd gård.

Material- och kulörpalett

De nya kvarteren föreslås en gemensam färg- och materialpalett för att medverka till en god helhetsverkan i den framväxande stadsbilden. I det planerade förslaget hålls färg- och materialval till en begränsad variation inom ljusa, gyllene sandfärgade toner

med tegel, såväl traditionellt tegel som modernt skärmtegel, som det dominerande materialet. Teglet kan även putsas med tunn slamputs som framhäver teglets struktur. Enstaka byggnader kan avvika och ha beklädnad av infärgad betong, sten som exempelvis travetin eller guldmetsall som går i ton med tegelpaletten. Det förstärker området identitet och de kvarvarande kulturhistoriska värdena. I syfte att knyta ihop de olika delarna inom såväl planområdet som inom hela Kabelverket regleras ytskikt i planbestämmelserna.



Gula och gyllene tegeltyper med olika brukfärger och olika förband



Ljusa tegelsorter med olika brukfärger och olika förband,

Tegelstavar



Travertin och sandsten
matrisgjuten infärgad betong

Trä

Betongytar

Materialpalett fasadmateriäl med inspiration från kulturhistoriska byggnader på platsen. (AIX Arkitekter)

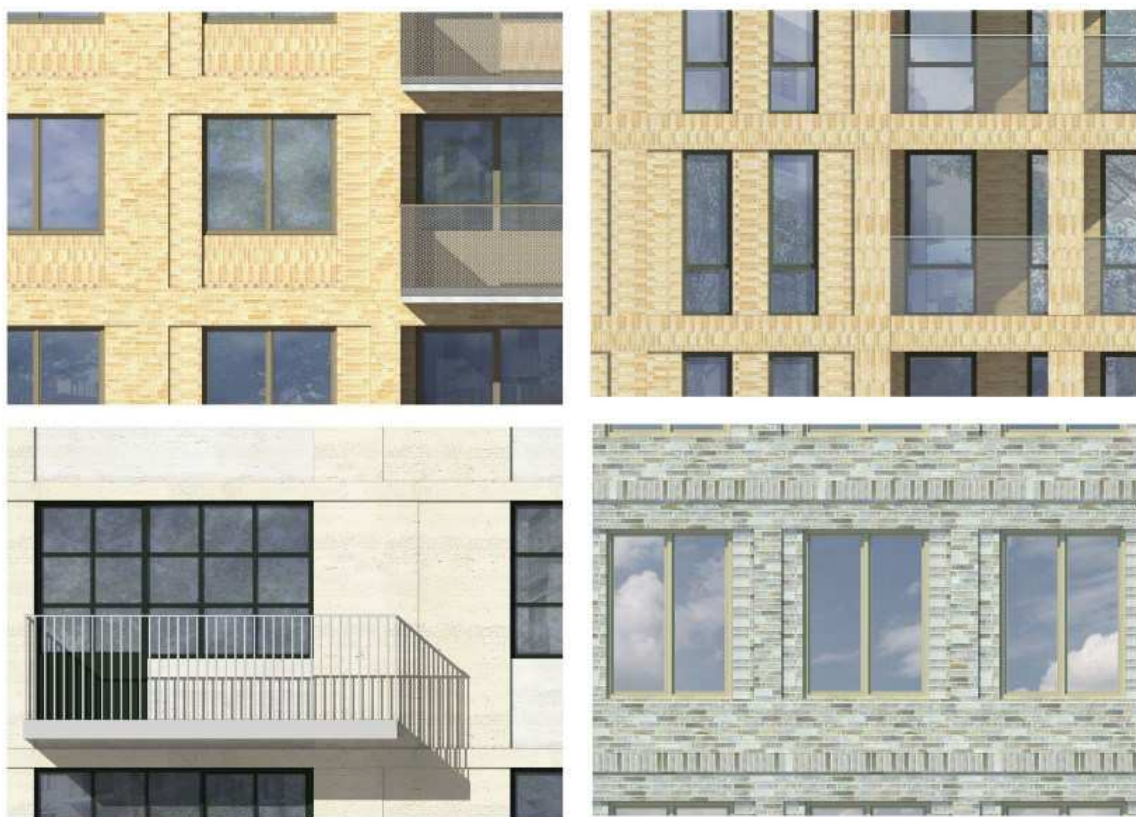
Balkonger

Bebyggelsen inom detaljplanen föreslås bli tät och på vissa platser även hög. Det är därför viktigt att ljus når in till lägenheterna och ned till marken samt att marken under blir

användbar. Balkongerna regleras därför hur mycket de får kraga ut från fasad och fri höjd från mark. Balkonger ska ingå som en del av en komposition av fasaden.

Bottenvåningar och förgårdsmark

Bottenvåningarna och förgårdsmarken sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra så att kontakt mellan ute och inne kan uppstå.



Fasadutsnitt, murning, detaljer, reliefer, balkonger (AIX Arkitekter)

På strategiska platser ska bottenvåningarna innehålla lokaler för centrumändamål för att säkerhetsställa aktiva bottenvåningar, levande gaturum och stadsmässiga kvaliteter. De är främst placerade i hörnlägen och ska förses med entré- och fönsterpartier huvudsakligen av glas som är minst 2,2 meter höga och utformas med förhöjd bottenvåning på minst 3,3 meters våningshöjd. För att bottenvåningens innehåll ska vara flexibel över tid och ge ett urbant uttryck bör en förhöjd våningshöjd tillämpas generellt. Bottenvåningarna bör utformas omsorgsfullt och med hög kvalitet i materialen. Där bostäder liggerförhöjt från gatuplan kan gatan aktiveras genom att höga vertikala fönster,

källarfönster samt murade omfattningar, förband och dekorationslister.

Lägenheter på bottenvåning vid förgårdsmark kan få en andra entré genom att en utetrappa möjliggörs. Den kan uppföras med stödmur. Utetrappan blir ett nytt modernt inslag och skapar en småskalighet i den täta stadsmiljön.



Bottenvåning med trappor och djupa fönster som aktiverar gaturummet. (AIX Arkitekter)

Mot gångfartsgatan finns förgårdsmark i olika omfattning. Under förgårdsmark får dagvattenmagasin anordnas. Sopkasuner får anordnas på förgårdsmark mot gatan men ska anpassas till stadsmiljön. De synliga delarna begränsas till inkast för att inte verka skrymmande i det täta gaturummet.

Tak

De nya taklandskapen ska utformas och färgsättas så att de samverkar med byggnadernas övriga gestaltning för en god helhetsverkan. I planbestämmelserna regleras olika takvinklar. För att bebyggelsen mot Älvsjövägen ska samspela med villorna på andra sidan föreslås en takfotshöjd och sadeltak. Byggnaderna upplevs därmed som lägre.

Låglutande tak upp till 14 grader får ha fläktrum på tak. De ska utformas som mindre volymer placeras indraget från fasad och bör utföras samstämt så de får en skulptural verkan. Fläktrum och hisstoppar får inte bryta igenom takfallet när taklutningen är större än 15 grader och ska rymmas inom takvolymen.

I syfte att skapa god upplevelse från högre våningar av fristående förråd eller fristående skärmtak i markplan ska dessa förses med ytskikt av vegetationstak.

Tak p-hus utformas flackt som ytterligare ett parkeringsplan. Taket omgärdas av en sarg/räcke av samma material som fasad. Hisstopp och trapphus får placeras här

Solceller får placeras på tak.

Gårdsmiljöer

De öppna kvartersgårdarna omges av olika hustyper med varierande volym och uttryck. De gårdar som är underbyggda med garage ligger något förhöjda från gatan och har generösa trappor ner till omkringliggande gator och parker. För trivsamma och inbjudande bostadsgårdar att de får ha högre växtbäddar för att möjliggöra ett lätt kuperat landskap och träd. Gårdarna föreslås planeras så att de centrala delarna är öppna för lek samt med mer avskärmade delar för vila. Bostadsgårdar ska vara tillgängliga från trapphus. Några gårdar har stora karaktärsekar. Dessa ska sparas.

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 i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Större delen av planområdet utgörs idag av hårdgjorda ytor som är starkt påverkade av tidigare kontors- och industriverksamhet. Påverkan som sker till följd av ny bebyggelse medför inte någon större påverkan på skyddsvärd vegetation. Den befintliga eckbacken bevaras och säkerställs som parkmark. Gångfartsgatan ska tillföras träd och vegetation. Öppningar skapas via gårdar och planerade ytor.



Övergripande grönstruktur (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)

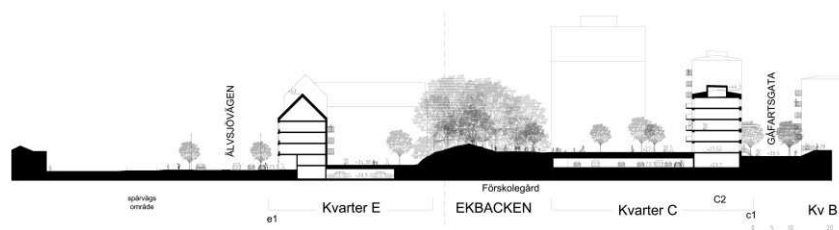
Det planerade stråket bidrar till att den gröna kopplingen mellan Solbergaskogen och ekbacken knyts samman. Detta innebär att en ny spridningsmöjlighet skapas i området. Vidare kan gröna tak, planterade innegårdar samt gatuträd och vegetation bidra till att ytterligare stärka spridningsmöjligheter.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området avleds vintertid till ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657865-161900) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Sommartid leds vattnet till Syvabs reningsverk vid Himmerfjärden. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657865-161900). Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten eller inom allmänplats innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

En utbyggnad enligt förslaget kommer att ge en synlig förändring av denna del av Älvsjö. Älvsjö har historiskt sett vuxit med årsringar av olika stadsbyggnadskaraktär. Genom utbyggnaden finns möjlighet för Kabelverket att skapa sin egen identitet och bli en ny årsring i Älvsjö. Den föreslagna strukturen och volymerna knyter an till den befintliga storskaliga industri- och kontorslandskapet. Ny bebyggelse ges en gestaltning som anknyter till områdets industrikaraktär.



Sektion från gångfartsgata till Älvsjövägen. (sektion AIX)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram för etapp 1, DP 2013-00709. (AIX arkitekter, 2013-08-26). Området som analyserats berör även denna plan. Detaljplanen för etapp 1

innebär att fabriksdelen av hus 1 måste rivas. I denna detaljplan förutsätts att även några fristående kontorshus och idrottshall rivs. 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 behållas. Kontorslängan, hus 8A, ligger inom etapp 3 och föreslås sparas i sin helhet med ny användning liksom Kraftcentralens hus. Kraftcentralens hus föreslås få ändrad användning till Q, användningen anpassad efter kulturhistoriska värden. Stadsbyggnadskontoret tillämpar Q för att kontoret bedömer att användningen ska vara underordnad det kulturhistoriska bevarandet. Båda byggnaderna förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bevara karaktären och berättelsen om området. Tillbyggnad till Kraftcentralens hus ska ske med avvikande material, trä och glas samt med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

I utredningen framförs det även som en positiv konsekvens att området öppnas upp och att de kulturhistoriska värdena blir tillgängliga för en större allmänhet. För att en förtätning av området ska vara möjlig med hänsyn till dess kulturhistoriska värden krävs att kvarvarande byggnader ges stöd av den nya strukturen och ny bebyggelse relaterar till dessa. Gestaltningen av ny bebyggelse bör likaså ha en bas i det nuvarande områdets karaktär exempelvis gällande materialval och förhållanden mellan volymer.



Vy från söder med Kraftcentralens hus och möjlig utbyggnad samt del av det nya "stråket". Ekbacken blir en ny allmänt tillgänglig park. AIX Arkitekter)

Den varierade uppbyggnaden i det gamla industriområdet med stora och små byggnads volymer av industriell karaktär från olika

epoker, öppna ytor och smala stråk kommer att ersättas av en ny struktur som utgår från de återstående byggnaderna och dess historik. Det tidigare otillgängliga området blir nu inbjudande och kopplar olika områden till varandra. Kvarvarande byggnader är värdebärare för de samhälls- och industrihistoriska värdena samt de arkitektoniska värdena. Dess roll förstärks i och med att övrig industriell bebyggelse inom programområdet för Kabelverket rivs. Den nya bebyggelsens material och kulör utgår från den industriella historiken på platsen.

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 föreslå rivningar kan motiveras då två kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bevaras inom planområdet. Den nya bebyggelsen som planerats med hänsyn de kulturhistoriska värdena på platsen bedöms ge det nya området möjlighet att inte enbart ersätta utan även bära med sig områdets tidigare historia. Det blir en kulturhistorisk vinst samtidigt som det nya området får betydande mervärde.

Störningar och risker

Buller

Området exponeras för trafikbuller och för industribuller från Kavli. Riktvärdena för industribuller klaras. När hela området är utbyggt kommer större delen av bostäderna att klara gällande riktvärden avseende trafikbuller utan tekniska lösningar eller s.k. bullerskyddad sida. Bostäder mot Älvsjövägen och den nya huvudgatan exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA. De ska utföras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerskyddad sida. Det gäller även små lägenheter (högst 35 kvm) som exponeras för mer än 60dBA. Den bullerskyddade sidan bör klara 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Angivet värde får inte överskridas oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB.

Lokala tekniska åtgärder kommer att behöva göras på färre än 10 % av bostäderna för att klara riktvärden för buller. Tekniska lösningar som föreslås är delvis inglasning av balkong samt indragen balkong.

Förskolegården klarar Boverkets riktlinje med högst 50 dBA ekvivalentnivå på större delen av ytan. Förrådsbyggnader och plank möjliggörs längs Kabelverksgatan för ytterligare minska bullret.

Vibrationer

Vibrationer i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s.

Förorenad mark

I samband med exploatering måste marken åtgärdas genom sanering för att eliminera risker för människor och miljö. Åtgärdsbehov bedöms och stäms av med tillsynsmyndighet. Planen medför att schaktning och sprängning kommer att ske och att en stor del av föroreningarna kommer att tas bort vid anläggande av ny bebyggelse. Genom att markföroreningarna tas bort minskar även risken för spridning till omgivande mark och vatten, vilket på sikt kommer att leda till positiva konsekvenser för flora och fauna.

Grundvatten

De högre halter av föroreningar som finns utanför planområdet bedöms inte påverka ny bostadsbebyggelse eftersom grundvattnet rinner söderut.

Översvämningsrisker

Inom planområdet råder inga kapacitetsproblem på ledningsnätet. Marken sluttar från norr till söder. Kvarter D blir något instängd. Marken höjdsätts så att avrinning kan ske. Marken ska huvudsakligen vara genomsläpplig.

Farligt gods

Risken för farlig godsolycka bedöms som mycket låg och inga åtgärder bedöms behöva vidtas. Små mängder av brandfarliga ämnen hanteras av Kavli, men detta bedöms inte utgöra någon riskkälla för området.

Spårväg

Riskerna för urspårning av en eventuell spårväg längs Älvsjövägen bedöms vara låg. Specifika förutsättningar för spårvägen såsom hastighetsbegränsningar och placering av spårväxlar behöver dock utredas vidare senare i spårvägsprojektet.

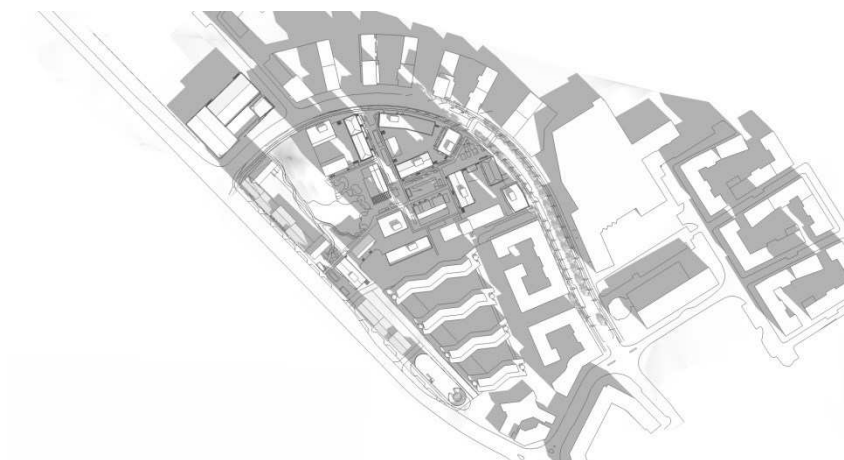
Flyghinderanalys

Planområdet ligger utanför Bromma flygplats influensområde avseende hinder. Eftersom planförslaget innehåller byggnader högre än 20 meter ska dock en ansökan om flyghinderanalys göras hos Luftfartsverket.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Vindhastigheten ligger inom komfortkriteriet för långvarigt stillasittande vid de platser som har studerats. De inre delarna av området och gårdarna som skyddas av byggnader i flera vindriktningar har mestadels god vindmiljö med låg andel tid med höga vindhastigheter.

Bebyggelsen runt gårdarna planeras för att få in ljus i både i lägenheter och på gårdar. Möjlighet till planterabara gårdar, park och planeringar på gångfartsgatan ökar komfortklimatet.



Solstudier 21 mars kl 9. (AIX Arkitekter)



Solstudier 21 mars kl 12. (AIX Arkitekter)



Solstudier 21 mars kl 15. (AIX Arkitekter)

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Idag utgör området ett otillgängligt industriområde som kommer att öppnas upp med allmänna ytor. Ett grönt stråk och gångfartsgata ska koppla ihop Solbergaskogen hela vägen ner till Älvsjövägen och knyts ihop med befintligt grönstråk på andra sidan vägen. Även ett nytt övergångsställe planeras. En ny park med lek- och aktivitetsytor samt en ny förskola med förskolegård i anslutning till parken planeras. Den tillkommande bebyggelsen placeras även så att den ger en bullerskyddande miljö i parken.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen (rörande allmän platsmark samt överlåtelse och tomträttsupplåtelse av mark).

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från sakägare.

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

AB Familjebostäder, JM AB och Stockholm Parkering AB, exploitörerna, finansierar och ansvarar för uppförande av ny

bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatörerna bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten mot stadens mark som kan bli nödvändiga. JM AB och AB Familjebostäder genomför och bekostar anläggande av all den mark, inklusive gator, inom sin fastighet som enligt detaljplan ska bli allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Trafikkontoret ansvarar för driften av den allmänna gångfartsgatan och gatumark inom planområdet och Älvsjö stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark. En eller flera sopsugsanläggningar kan inrättas som gemensamhetsanläggningar för berörda fastigheter.

Avtal

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

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Kabelverket 11 och del av Solberga 2:1 och en mindre del av Kabelverket 2. Kabelverket 11 ägs av JM och Familjebostäder. Familjebostäder har fullmakt att driva planarbetet för denna detaljplan. Solberga 2:1 ägs av Stockholms stad. Kabelverket 2 ägs av Profi.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning, parkering, användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, besöksanläggning respektive skola inom

kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, gångfartsgata samt parkområde.

Fastighetsbildning

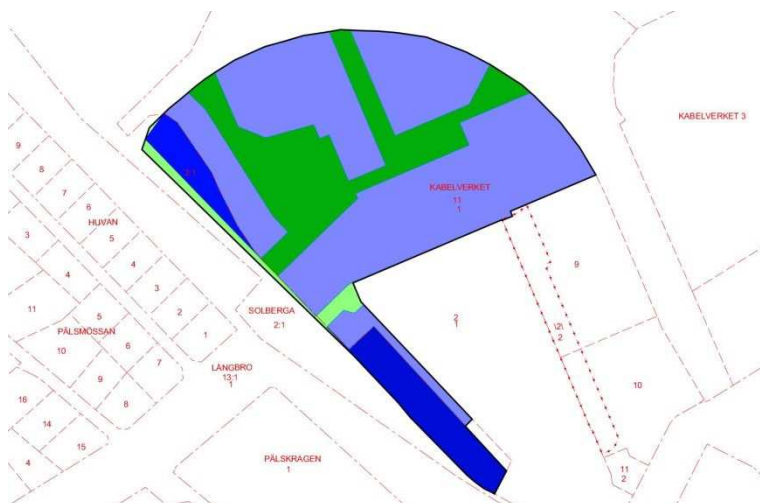
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning, parkering, användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, besöksanläggning respektive skola) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (parkmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål, teknisk anläggning respektive parkering).

Område utlagt som allmän platsmark (gata, gångfartsgata, park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheten Kabelverket 11 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor) till allmän platsmark (parkmark, gångfartsgata respektive gatemark).

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

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



*Figuren illustrerar ändringar av användning mellan
kvartersmark och allmän platsmark.*

Ljusblå – mark som fortsatt är kvartersmark

*Mörkblå – mark som ändras från allmän platsmark till
kvartersmark*

Ljusgrön – mark som fortsatt är allmän platsmark

*Mörkgrön – mark som ändras från kvartersmark till allmän
platsmark*

Svart linje – planområdesgräns

Röda linjer och text – befintlig fastighetsindelning

Rättigheter

Inom planområdet är befintliga rättigheter lokaliserade (officialservitut och avtalsservitut) bland annat officialservitut för vägtrafiktunnel och avtalsservitut för parkeringsområde. Dessa rättigheter ska upphävas innan planen antas.

Över Kabelverket 11 finns ett avtalsservitut som ger rätt för passverksamheten på Kabelverket 2 att köra över fastigheten.

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för rätt för del av Kabelverket 2 samt del av Solberga 2:1 (som ändras till kvartersmark) till utfart över kvartersmark inom Kabelverket 11 fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning avses kunna inrättas för garage inom kvartersmark respektive sopsugsanläggning inom allmän platsmark/kvartersmark. Några markreservat för detta har inte lagts ut. Bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar kräver att avtal tecknas mellan parterna. Exakt utbredning av

sopsugsanläggning är inte fastställd, bland annat gällande ledningsdragningar m.m. Anläggningen planeras att vara lokaliserad under mark.

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

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

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Exploatörerna ska efter genomförande och godkännande av entreprenaderna utan ersättning överlåta all allmän platsmark på privat mark till staden. Exploatörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och exploatörerna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden kommer att överlåta del av Solberga 2:1 till JM AB vilket regleras i ett markanvisningsavtal och sedan överenskommelse om exploatering. Del av Solberga 2:1 kommer att upplåtas med tomträtt till Stockholm Parkering AB.

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 och avlopp genom området ansvarar
Stockholm Vatten AB för. Ledningssamordning med samtliga
berörda ledningsägare ska ske.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms
stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och
fördröjas i möjligaste mån. Målsättningen för planområdet är att
inte öka flödet jämfört med idag.

Kvartersmark

Dagvatten från kvartersmark föreslås i möjligaste mån fördröjas
och infiltreras inom kvartersmark.

Allmän platsmark

Del av överskottsvattnet från kvartersmark leds till
avledningsstråk på allmän plats.

Sopsug

Kvarteren kommer att anslutas till planerat sopsugssystem inom
planområdet utifrån Kabelverksgatan.

Geoteknik och grundvatten

Förorenade massor ska omhändertas och transporteras till
godkänd deponi.

Spårväg Syd

Närmare studier för spårvägens genomförande behövs när
Trafikförvaltningen har för avsikt att realisera projektet.

Störningar under byggtiden

En miljöplan ska tas fram av exploatören och staden som
underlag för entreprenadarbetena. I miljöplan ska bland annat
regleras förebyggande miljöskyddsåtgärder under
entreprenadarbetena.

Genomförandetid

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