

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Kabelverket 11 m.fl. i stadsdelen Solberga, 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 685 lägenheter. Av dessa blir ca 440 hyreslägenheter, 86 studentlägenheter och 159 bostadsrätter. Planen ska även möjliggöra lokaler för centrumändamål, ny förskola, nya parker samt ett nytt allmänt grönt stråk som förbättrar kopplingarna mellan Älvsjövägen och Solbergaskogen 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 som resulterat i sammanlagt cirka 1750 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. Värdefulla ekar sparas. Ny bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till buller, 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 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,<br>ställningstagande (SBN) | 13 okt 2016           |
| Granskning                                     | 8 feb – 8 mars 2017   |
| Antagande (SBN)                                | maj 2017              |
| Laga kraft (om ej överklagad dp)               | kvartal 3 2017        |

## Innehåll

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Sammanfattning.....</b>               | <b>2</b>  |
| Planens syfte och huvuddrag .....        | 2         |
| Miljöbedömning .....                     | 2         |
| Tidplan .....                            | 3         |
| <b>Inledning .....</b>                   | <b>6</b>  |
| Handlingar .....                         | 6         |
| Planens syfte och huvuddrag .....        | 7         |
| Plandata .....                           | 8         |
| Tidigare ställningstaganden .....        | 8         |
| <b>Förutsättningar .....</b>             | <b>12</b> |
| Befintlig markanvändning .....           | 12        |
| Befintlig bebyggelse .....               | 12        |
| Landskapsbild/stadsbild .....            | 13        |
| Kulturrehistoriskt värdefull miljö ..... | 13        |
| Natur .....                              | 15        |
| Geotekniska förhållanden .....           | 16        |
| Hydrologiska förhållanden .....          | 16        |
| Dagvatten .....                          | 17        |
| Offentlig service .....                  | 17        |
| Kommersiell service .....                | 17        |
| Gator och trafik .....                   | 17        |
| Störningar och risker .....              | 19        |
| Ny bebyggelse .....                      | 21        |
| Park och stråk .....                     | 26        |
| Gator och trafik .....                   | 28        |
| Teknisk försörjning .....                | 35        |
| Gestaltungsprinciper .....               | 36        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                | <b>41</b> |
| Behovsbedömning .....                    | 41        |
| Naturmiljö .....                         | 42        |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten .....   | 43        |
| Landskapsbild/ stadsbild .....           | 43        |
| Kulturrehistoriskt värdefull miljö ..... | 44        |
| Störningar och risker .....              | 46        |
| Ljusförhållanden och lokalklimat .....   | 48        |
| Barnkonsekvenser .....                   | 49        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Genomförande .....</b>               | <b>49</b> |
| Organisatoriska frågor .....            | 49        |
| Verkan på befintliga detaljplaner ..... | 50        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....        | 51        |
| Fastighetsindelningsbestämmelser .....  | 53        |
| Ekonomiska frågor.....                  | 53        |
| Tekniska frågor.....                    | 54        |
| Genomförandetid .....                   | 55        |

## 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 rev. 2016-09-23)
- *Dagvattenhantering* (Tyréns, 2016-03-29 rev. 2016-10-24)
- *PM Geohydrologi* (Structor, 2016-03-29)
- *Trafikutredning* (WSP, 2016-03-03 rev. 2017-01-24)
- *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)
- *Bullerutredning* (Structor 2014-08-22, rev 2015-04-21)
- *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)
- *Illustration trädinventering 20170126*

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Ann-Sofi Rundquist tillsammans med Per Jerling på Landskapslaget AB. I projektgruppen har även Nina Morling, Elin Borglund, Sofia Brydolf, Robin Billsjö, Monica Markus 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 Solbergaskogen 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 botten- våningar och levande gaturum. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och den nya bebyggelsens möte med dessa. Ekbacken blir en allmänt tillgänglig park. Karaktärsekar och värdefulla ekar sparas inom kvartersmarken. Det gallring får ske om det gynnar det kvarvarande beståndet. Bebyggelse ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till buller, stads-bilden och kulturvärdena på platsen för en god helhetsverkan. Fasaderna ska huvudsakligen utföras i tegel för att koppla till platsens historia. Fläkttrum ska integreras i arkitekturen. 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, markägoförhållanden

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

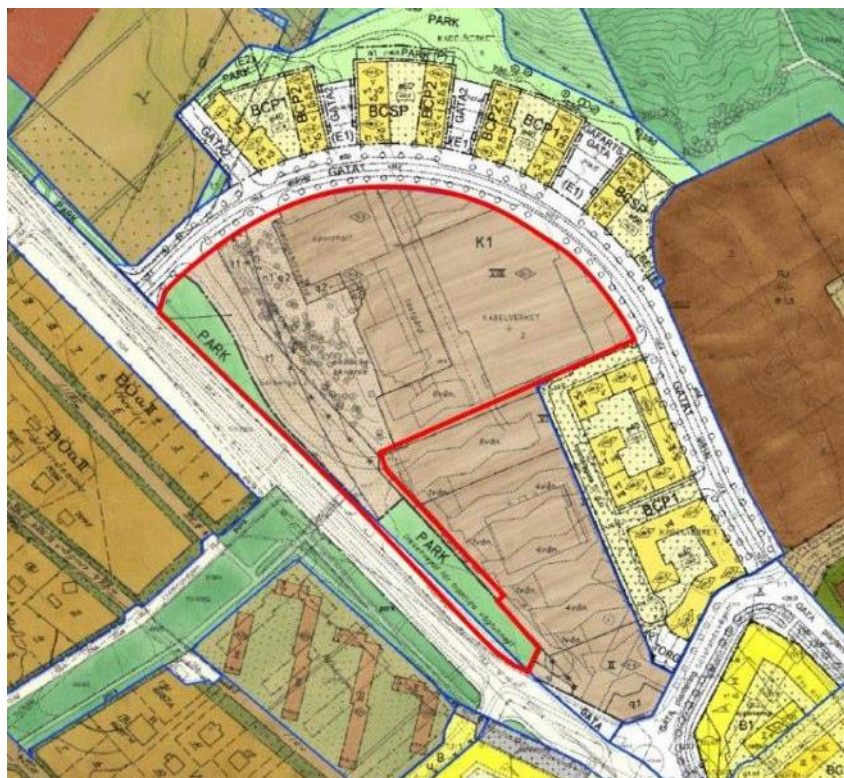
I *Översiktsplan för Stockholm*, anges Älvsjö som en av stadens tyngdpunkter med goda kommunikationer och Stockholmsmässan i Älvsjö som betydande faktorer. Pågående och framtida stadsutveckling bör kopplas till framtida förstärkningar av kollektivtrafiken. Enligt översiktsplanen ska



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 omfattade 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.



Planmosaik, gällande detaljplaner.

#### Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner och användning:

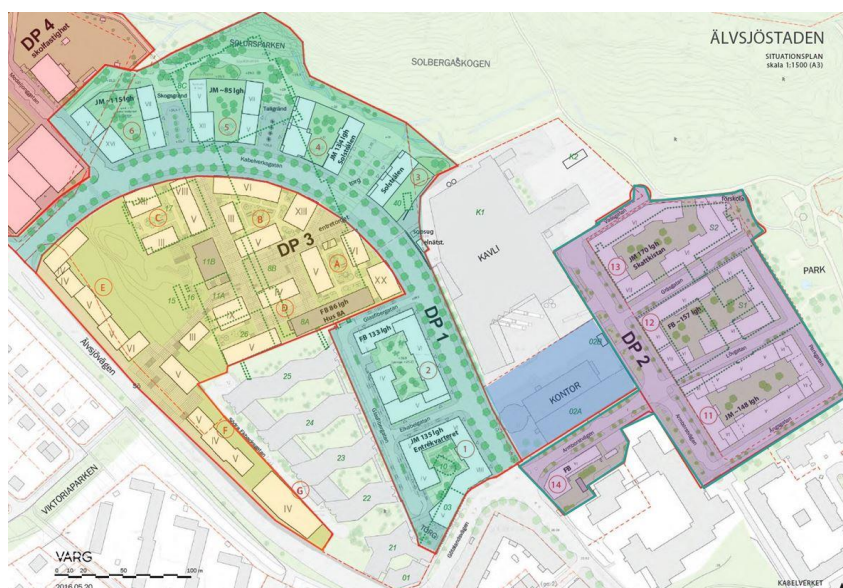
- Dp 93071 som vann laga kraft 1994-12-19 och som anger markanvändning: Kontor, forskning, utveckling och produktion. Konferenslokaler, restaurang, hälsovårdscentral (K1). Parkområde (PARK). Där finns även ett reservat för vägtunnel (t1).

- Pl 7069 som vann laga kraft 1969-07-30 och som anger markanvändning parkmark.

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:

- *Ettapp 1 (grön på kartbild nedan), Detaljplan för del av Kabelverket 2 mm* (dnr 2013-00709) laga kraft 2014-12-29. Detaljplanen möjliggör cirka 580 bostäder och förutsätter att delar av befintlig byggnad rivs.
- *Ettapp 2 (lila på kartbild nedan), Detaljplan för Sandaletten 1 mm* (Dnr 2014-01201) Syftet är att möjliggöra cirka 500 bostäder. Antagen 10 december 2015. Överklagad.
- *Ettapp 4 (röd på kartbild nedan), Detaljplan för Medaljongen 3 mm* (Dnr 2014-05492) laga kraft 2016-06-27. Detaljplanen möjliggör utbyggnad av Kämpetorpsskolan, en ny förskola, en idrottshall samt flytta Kämpetorps bollplan.
- Arbete med detaljplan för Kabelverket 6 (*blå på kartbild nedan, Dnr 2016-00764*), ändrad användning från industri och kontor till skola.



Kartbild programområdets olika etapper. Aktuellt planområde är gulmarkerat. Illustration VARG, bearbetning SBK)

#### 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 Stadsbyggnadsnämnde 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. Utrymme för spårväg syd ligger utanför planområdet.





*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 fanns cirka 93 000 kvm kontors- och verksamhetslokaler i området. Flera av fabriksbyggnaderna är idag tomställda eller rivna medan kontorsbyggnaderna inom Kabelverket 2 (Dragspelshuset) 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 ett stort kontors- 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). Kraftcentralens hus avses att sparas och utvecklas.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Industribebyggelsen inom planområdet bestod både av mindre och storskaliga byggnader som har vuxit fram under en lång tid. Trots detta har bebyggelsen varit relativt homogen genom en sammanhållande materialitet och färgskala. Området har dominerats av fabriksanläggningen och hårdgjorda 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 stora och värdefulla ekar. 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. Den lägre fabriksdelen, som ligger både inom detaljplanen etapp 1 och 3, rivs.*

#### 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 har stått orört en längre tid och är i behov av gallring för att kunna utecklas. Ekarna är av varierad storlek med stamdiameter upp till 80 cm. I ekbeståndet finns såväl ”nära jätteekar”, rekryterare och nyrekryterare som alla har betydelse för det vidare beståndet. Det finns även inslag av andra lövträd. 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 planområdets 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) ca 400 meter öster om 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. Grundvattenytan bedöms följa områdets topografi och ligger omkring en till två meter under marknivån.

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 Älvsjö station. Förslagets ambition är att förändra upplevelsen av Älvsjövägen genom att tydliggöra gaturummet från cirkulationsplatsen vid Götalandsvägen till Kämpetorps bollplan och att göra vägen mera stadsmässig.

Älvsjövägen har till stora delar ett brett gaturum med bebyggelse som vänder slutna baksidor mot gatan och har 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 nordväst om 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 även vid Götalandsvägen ca 200 meter sydost om planområdet och vid Kämpetorpsskolan ca 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. Fordonsflödena på Älvsjövägen bidrar till att viss tröghet i framkomligheten tidvis kan uppstå 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.

Det förekommer lukt från Kavlis produktion dock är det inte av den storleksordningen att de har en störande effekt som måste beaktas i planläggningen.

##### Buller, vibrationer

Planområdet exponeras för buller från Älvsjövägen. Ytor som gränsar mot planområdet i etapp 1 (se illustration sid 10) inom programområdet kommer att exponeras från trafik från den nya Kabelverksgatan. Markförutsättningarna gör att det finns risk för vibrationer.

##### 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.

## Planförslag

Planförslaget med totalt omkring 685 bostäder, varav 86 studentbostäder, ersätter ett tidigare kontors- och industriområde och kommer att skapa en ny årsring i Älvsjö. Förslaget framhåller och organiserar de nya byggnaderna efter de riktningar och kvaliteter som finns i den historiska strukturen. Den historiska kopplingen förstärks av att de högst värderade äldre byggnaderna bevaras och återanvänds. Gatorna inne i området understryker dessa riktningar och utformas som gångfartsområde med smala mått som ger goda möjligheter att vistas, gå och cykla tryggt.

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 entrétorget 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 möjligheter att nå målpunkter som Solbergaskogen, Kämpetorpsskolan och fotbollsplanen.



*Situationsplan med kvarter A-G markerade. Befintliga byggnader som sparas markerade med grå färg. (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter, bearbetad av Landskapslaget)*

## 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 befintliga äldre hus i söder, den nya stadsdelen samt park- och naturområdena. 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 som är den inre delen av planområdet. Område två är kvarter E-G som är den del av planområdet som vetter mot Älvsjövägen. Se illustration sid 21.

#### 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 440 hyreslägenheter samt 86 studentbostäder. Inom området 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. Varje kvarter består av ett högre punkthus, ett eller flera lamellhus samt en lägre volym. Punkthusen och lamellhusen är i huvudsak flerbostadshus medan den mindre hustypen utförs som radhus eller bostadskomplement som t.ex. cykelförvaring. Inom kvarter A-C samt del av kvarter D möjliggörs upphöjda gårdar som kan underbyggas 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.

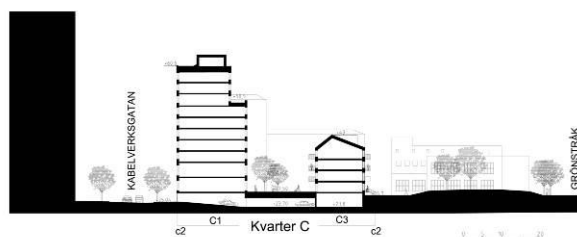
De höga punkthusen, 10-20 våningar, inom planområdet bildar med de höga husen etapp 1 en komposition tillsammans med de lägre byggnaderna. De är placerade längs Kabelverksgatan och är införlivade direkt i gaturummet på ett kontinentalt sätt. Det

markerar den nya huvudgatans betydelse och blir en pendang till de högre byggnaderna på andra sidan Älvsjö station. De högsta husen smalnas av för att ge ett slankare intryck och skulptural verkan. De ska ha lokaler i bottenvåningen för att medverka till ett levande gaturum.



*Vy från sydost längs Kabelverksgatan, söder om planområdet (AIX Arkitekter)*  
 Det höga huset trappas av för att skapa bättre vindklimat och ge ett slankare intryck. 20-våningshuset är placerat på områdets högsta punkt i likhet med hur man genom tiderna placerat de högre husen i Stockholm.

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



*Sektion mellan Kabelverksgatan och grönstråk. Svart byggnad ligger utanför planområdet. (AIX Arkitekter)*

I kvarter C möjliggörs en förskola med fyra avdelningar. Gården är placerad mot parken med ekar. Förskolegårdens yta är på ca 1000 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 12-14 m<sup>2</sup>/barn. Värdefulla ekar sparas. Gallring kan ske om det gynnar det kvarvarande beståndet.





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

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



*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.*

#### Kvarter E-G

Kvarter E-G är placerade längs Ålvsjövägen och ger gatan en stadga. Kvarteren 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 Ålvsjövägen. Byggnaderna placeras både med gavel eller långsida mot gatan samt får olika byggnadshöjd för att



skapa variation i gaturummet. Angöring till bostäderna sker från Älvsjövägen eller lokal/kvartersgata.



*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. Fasader kläs  
huvudsakligen med tegel i olika nyanser och murteknik.*



*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 sitt uttryck och rundade former från körrampen mellan de olika parkeringsplanen. Fasaden föreslås kläs med skärmtegel och få ett markerat uppglasat trapphus. Lokaler för centrumändamål eller besöksanläggning ska finnas i hela bottenvåningen mot Älvsjövägen.



*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)*

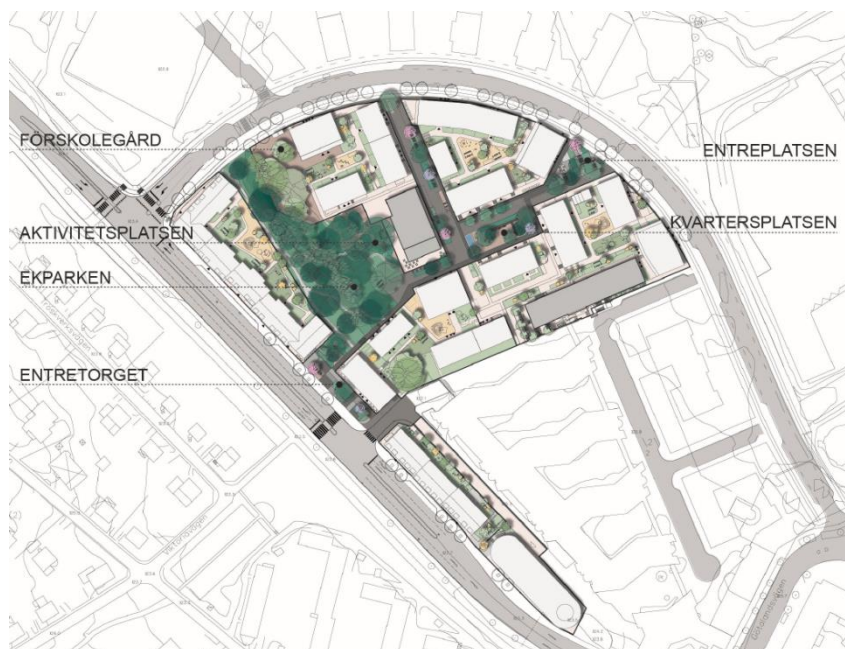
### **Park och stråk**

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. Stråket får en variation i uttryck. Det är både en del av ekparken men också en del av det urbana gröna stråket med torg och parkrum. Stråket ska få tillräckligt med robust grönska för att fungera som ekologisk spridningszon. De delar av stråket som utgör gångfartsgata ska utformas grönt och inte bara hårdgjort.



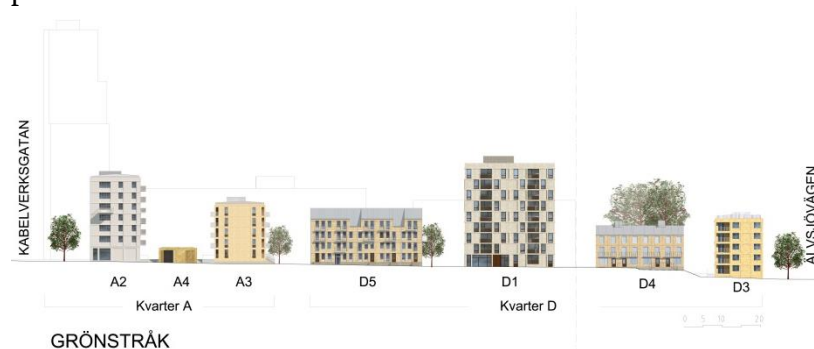
*Inspirationsbild med föreslagen markbehandling stråk (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)*





*Situationsplan med platser markerade (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)*

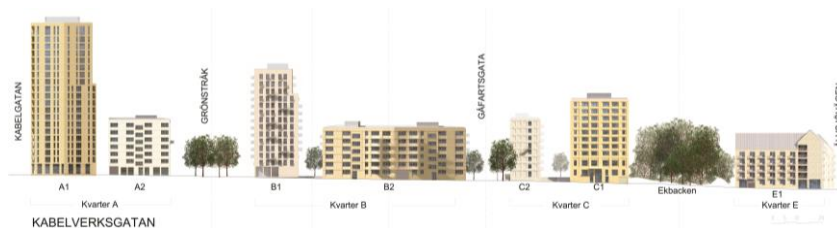
En ny park möjliggörs. Parkens trädbestånd utgörs huvudsakligen av ekar. Parken kommer att fungera som ett naturligt nav i området och ansluter till Kämpetorpsskolan i norr med en ny gång- och cykelväg. Utrymme finns i parken för en lekplats. Den föreslås få ett tema som återknyter till det industriella arvet som på så sätt kan stärka de kulturhistoriska banden med området.



*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, 2016-11-03, rev 2017-01-24) redovisar områdets 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 31.

### Gångfartsgata

Genom planområdet går en gångfartsgata. På gångfartsgatan får fordon inte köra med högre hastighet än gångfart. Det bidrar till att hålla bullernivåerna nere i området. På den angränsande kvartersmarken får bilpools-platser anläggas. 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.

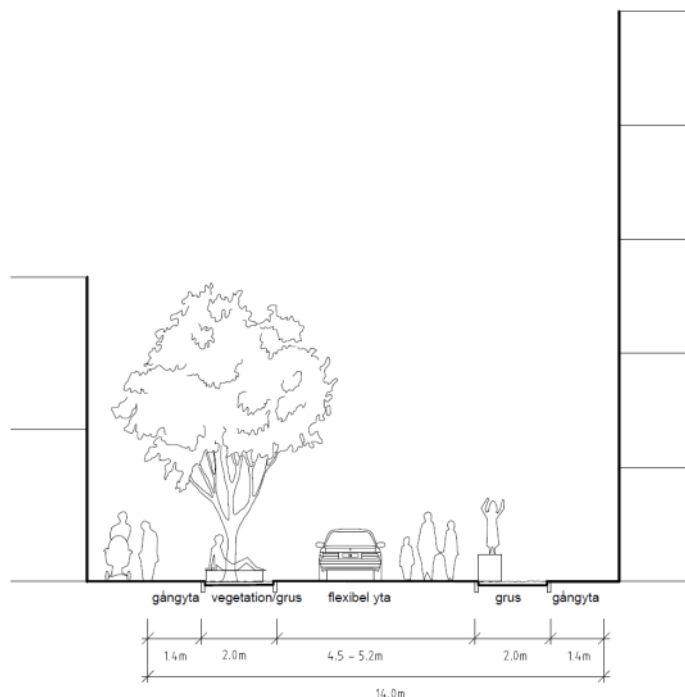


*Vy från norr med gångfartsgatan och kvartersplatsen (AIX Arkitekter)*

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 delvis 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 i området. Det ska inom området vara möjligt att komma fram med räddningstjänstens stegutrustning och att anordna uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar. I den sydvästra delen av gångfartsgatan finns en vändplan. Inom gångfartsområdet finns möjliga ytor för snöupplag.



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



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

### Älvsjövägen

Byggnadernas möte med Älvsjövägen, som ligger utanför planområdet, ska utformas som en stadsgata. Byggnaderna är placerade med ingen eller liten förgårdsmark mot vägen. 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. Den kan vara mittförlagd eller sidoförlagd, men det är inget som fastställs inom denna detaljplan.

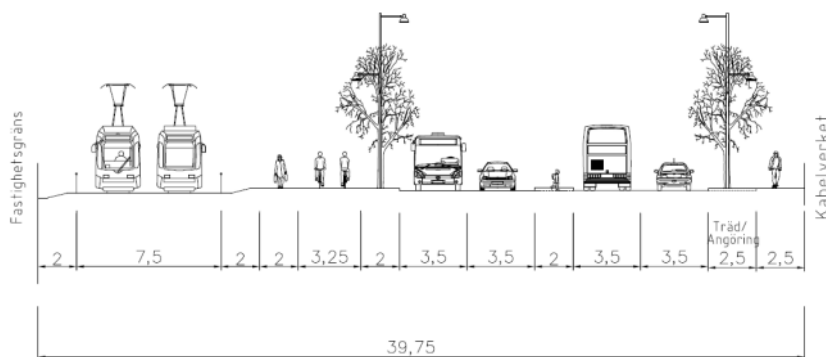
En ny korsning Älvsjövägen – Kabelverksgatan kommer att signalregleras. Vidare föreslås ytterligare en korsning vid entrétorget för transporter till och från befintliga verksamheter och parkeringsgarage. Denna korsning signalregleras med möjlighet för gående att korsa Älvsjövägen på ett bevakat övergångsställe.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

Älvsjövägen har ett tungtrafikförbud och den lokala busslinjen kommer att flyttas från Älvsjövägen till Kabelverksgatan. Stombusslinjen trafikerar Älvsjövägen och är fortsatt viktig tills beslut tagits om Spårväg Syd. Angöringsfickorna ska göras så

långa att en 12 meter lång lastbil kan angöra utan  
backningsrörelser i körbanan.

### Framtida gatusektion med spårväg

I framtiden kan det komma att gå spårväg längs med Älvsjövägen (utanför planområdet). 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. En sidoförlagd spårvägsdragning på den södra sidan medför minst konflikt med befintliga korsningar 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 för två körfält per riktning och en mittrefug, på sträckan Kabelverksgatan till ny trevägskorsning vid entrétorget. Anledningen till detta är att möjliggöra svängkörfält och i båda riktningar och mittrefug för signalreglerat övergångsställe.



ÄLVJÖVÄGEN VID KABELVERKET  
Spårväg sidoplacerad, två körfält i varje riktning

SKISS 2015-11-25

RAMBÖLL /RL

*Sektion som visar ett förslag på en möjlig lösning för spårväg längs Älvsjövägen. (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 lokalatorna 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. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska i första hand lösas på kvartersmark eller i garage och i andra hand på allmän plats, (gatumark). Det ska enligt stadens önskemål finnas möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom 10 meter från entré. Avståndet ska dock högst vara 25 meter enligt kraven i BBR. 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 möjliggörs under kvarter A, B, C, E och del av D. I den södra delen av planområdet anläggs ett parkeringshus. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har i detta läge bedömts till 0,5 platser per 100 kvm BTA. Det motiveras av det relativt centrala läget med hållplatser för pendeltåg och bussar i direkt anslutning till planområdet samt avstånd till city men begränsat utbud av service. Riktlinjerna för projektspecifika p-tal togs fram 2015 och då togs beslutet i kommunfullmäktige att



räkna p-tal per lägenhet. Kabelverket etapp 3 har påbörjats innan dessa riktlinjer togs fram och räknas därför på BTA.

#### Gröna parkeringstal

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” erbjuds byggherrarna en frivillig rabatt på parkeringstalet baserad på mobilitetstjänster. Byggherren anger vid bygglov vilken nivå och på vilket sätt som avses utföras i särskilt PM. De mobilitetstjänster som föreslagits i aktuell detaljplan är följande:

Grundläggande nivå (för att ge rabatt på 10 %):

- Informationspaket med kommunikation om bl a kollektivtrafiken 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 två dedikerade parkeringsplatser för bilpool på kvartersmark samt ytterligare platser i p-hus efter behov.
- Prova på kort till kollektivtrafiken
- Förbättrade cykelfaciliteter, t ex tvättrum
- Cykelpool

Ambitiös nivå – inkl. ovanstående (ger en total rabatt på 25 %):

- Del av cykelrum kommer att vara uppvärmda för att uppmuntra till användande av cykel vintertid
- Del av cykelrum kommer att vara attraktiva och nåbart från markplan
- Information till lägenhetsspekulanter om parkeringssituationen
- Laddningsstation för elbil och elcykel
- Del av lägenheterna förses med cykelkrok i förråd eller på balkong
- Cykelpool för lådcykel, lastkärra och elcykel

Om alla föreslagna mobilitetstjänster vidtas accepteras en rabatt på 25 % och ett bilparkeringstal på 0,38 platser per lägenhet.



*Planerad bilparkering i garage och cykelförråd (AIX Arkitekter)*

### 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.

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

### Cykelparkering

För bostäderna bedöms 3 cykelplatser per 100 kvm BTA som lämpligt (att ordna på kvartersmark). Totalt planeras omkring 390 antal platser på gård och omkring 1320 antal platser inomhus. 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 i gatuplan samt i källarförråd där del av cykelrummen är uppvärmda. Dörröppnare för att enkelt få ut sin cykel kommer att finnas. Generellt kommer ramlåsning att erbjudas. Cykeltvätterum 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 vidtagits. 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. Delar av planområdet ska i huvudsak vara genomsläppligt.

#### **Allmän platsmark**

Del av överskottsvattnet från kvartersmark leds till avledningsstråk på allmän plats. LOD-åtgärder som föreslås är fördröjningsmagasin, raingardens, genomsläppliga ytor på mark, naturligt genomsläppliga ytor i ekbacken, 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. Underbyggda kvartersgator ska klara utrymningsfordon.

#### 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.

I samtliga etapper inom programområdet ska gestaltningen av såväl ny bebyggelse som av gatu- och parkrum få en utgångspunkt i det gamla industriområdets karaktär gällande materialval och förhållanden mellan volymer. Byggnaderna i planområdet får en samtida prägel med referenser till de befintliga industribyggnaderna. Det gamla industriområdet kännetecknades av omsorg i detaljerna samt en konsekventa kulör- och materialval. 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 stora. Medveten placering av de olika volymerna skapar kompositioner som spelar med kontraster. 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 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 guldmetall som går i ton med tegelpaletten. Det förstärker områdets 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

Betongytor

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

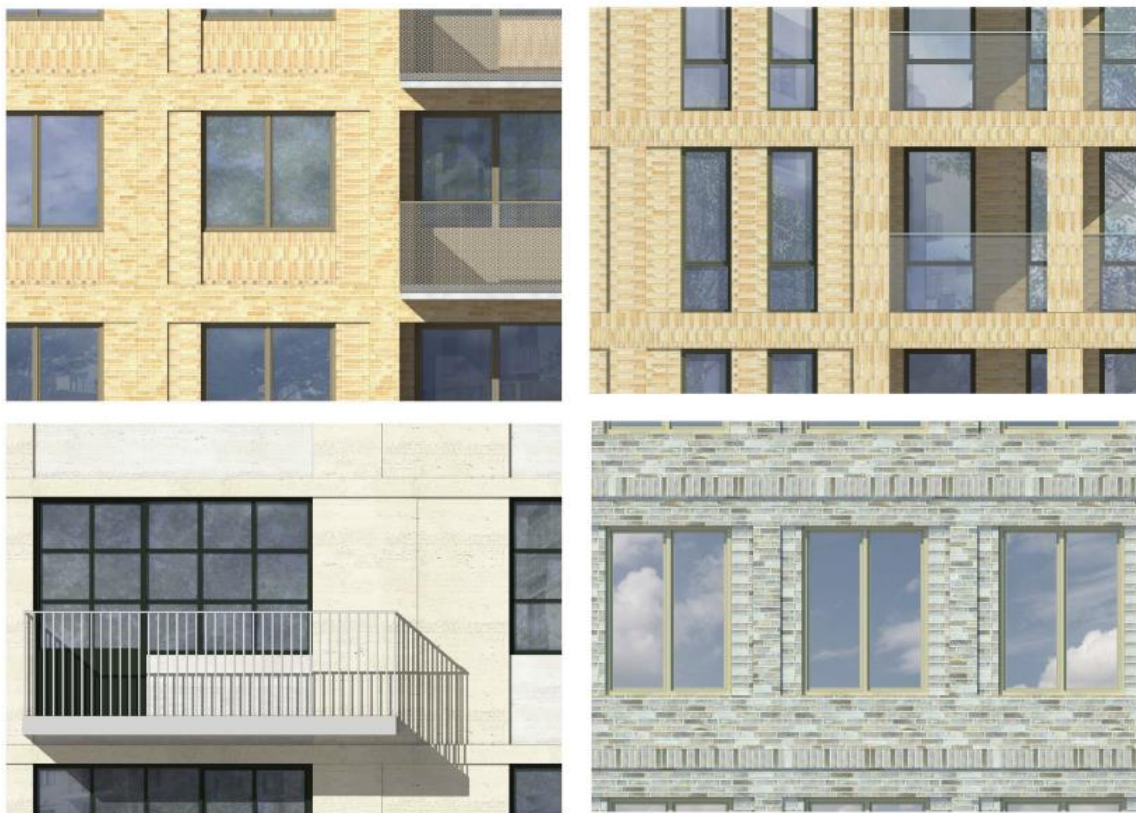
### Balkonger

Bebyggelsen inom detaljplanen föreslås bli tät och på vissa platser även hög. Det är 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 förse 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 med omsorg i detaljerna och med hög kvalitet i materialen. Där bostäder ligger förhöjt från gatuplan kan gatan aktiveras genom 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 15 grader får ha fläktrum på tak utöver angivennockhöjd. De ska utformas som mindre volymer placeras indraget från fasad och bör utföras samstämt så de får en skulptural verkan. Det föreslås ge ett rustikt intryck som minner om det industriella arvet och integreras i arkitekturen. Fläktrum och hisstoppar får inte bryta igenom takfallet mot allmän gata när taklutningen är 47 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.

Parkeringshusets tak 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. Gårdarna har generösa trappor ner till omkringliggande gator och parker. För att möjliggöra planteringar av träd, ett lätt kuperat landskap och fördröjning av dagvatten får gårdarna ha högre växtbäddar. 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 och värdefulla karaktärsekar. Dessa skyddas med bestämmelse på plankartan. Viss gallring av ekar kan ske på förskolegården för att gynna kvarvarande och framtida ekbestånd.

### 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 berörs 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 ekbacken bevaras i huvudsak och säkerställs som parkmark. Vid uppförandet av bebyggelsen kommer träd närmast den nya bebyggelsen att påverkas både på kvartersmark och allmän plats. Särskilda skyddsåtgärder vid uppförande av ny bebyggelse ska ske för utvalda träd. Vid bedömning av bevarandevärdet så har förutom kommande byggnader och schakter även hänsyn tagits till trädets placering, vitalitet, skador och framtida möjlighet att utvecklas till vackra parkträd. Nuvarande trädbestånd är i behov av gallring för att träden ska ha möjlighet att utvecklas fullt ut. Gallringen innebär också att det bildas luckor där nyplanering kan ske och på så sätt skapa en variation, inte bara i ålder men också i släkt och art. Plankartan reglerar att värdefulla träd på kvartersmark skyddas samt att de kan gallras ut om det gynnar kvarvarande och vidare trädbeståndet. Kompletteringar i park ska ske för att kompensera för träd som tas bort. Gångfartsgatan ska tillföras träd och vegetation. Öppningar skapas via gårdar och planerade ytor.

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.



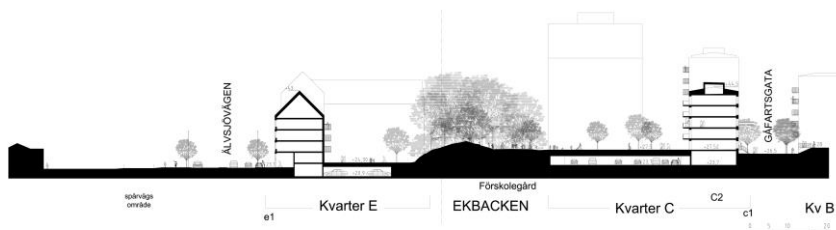
*Övergripande grönstruktur. Stråket innehållande torg, park och gångfartsgata ska utformas grönt som kompletteras med ekar m.m. (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter)*

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området avleds vintertid till ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657865-161900) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Sommartid leds vattnet till Syvabs reningsverk vid Himmerfjärden. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm (SE657865-161900). Eftersom dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten eller inom allmänplats, innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen, bidrar området till en minskad belastningen på recipienten. 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. (AIX Arkitekter)*

### 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. Fabrikshuset ligger även inom aktuellt planområde. Det höga industrihistoriska värdet hos hela fastigheten sitter i hög grad i hus 1 (se bild sid 14). 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 (hus 8A) bör behållas. Kontorslängan, hus 8A, ligger inom etapp 3 sparas i sin helhet med ny användning liksom Kraftcentralens hus. Kraftcentralens hus föreslås få ändrad användning till Q1, användningen (såsom centrumändamål, besöksanläggning, kulturellt ändamål, skola, mikrobryggeri och kontor) anpassad efter kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret tillämpar Q1 för att kontoret bedömer att användningen ska vara underordnad det kulturhistoriska bevarandet och anpassas därefter. Båda byggnaderna förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för att bevara karaktären och berättelsen om området. Den nya strukturen inordnar sig efter dessa byggnader för att ytterligare förstärka dem efter omdaning. Tillbyggnad till Kraftcentralens hus ska ske med avvikande material, trä och glas samt med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. I detaljplanen förutsätts att ytterligare några mindre fristående kontorshus och en idrottshall rivs. Dessa bedöms av kontoret, som enskilda solitärer efter rivning av hus 1, inte ha kvar samma höga kulturhistoriska värde.

I utredningen framförs det 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 samhäll- 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.

Konstnärlig utsmyckning kan ytterligare förstärka den industriella historiken för platsen. Lekplatser, gårdar och invändig utsmyckning kan utgå från Kabelverkets berättelser.

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 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.

Påträffas fornminne ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Området exponeras för trafikbuller och för industribuller från Kavli. Riktvärdena för industribuller klaras.

Förordningen med riktvärden för trafikbuller 2015:216 tillämpas i ärenden påbörjade från och med den 2 januari 2015. Kontoret bedömer att aktuell detaljplan påbörjades efter detta datum då beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 15 januari 2015.

När hela området är utbyggt kommer större delen av bostäderna att klara gällande riktvärden avseende trafikbuller utan tekniska lösningar eller s.k. bullerskyddad sida. Ur bullersynpunkt är det en fördel om husen mot Älvsjövägen byggs först, därefter de närmast den nya huvudgatan. Dessa byggnader fungerar därefter som bullerskärm för bostäderna i områdets mitt. Det är dock möjligt att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen för bostäderna i områdets mitt även om man avvaktar med byggnaderna mot Älvsjövägen. Platsens beskaffenhet och läge vid Älvsjövägen och nya Kabelverksgatan med hög trafikintensitet innebär att nya bostäder exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA. Det är viktigt för människors hälsa och välbefinnande att bebyggelsen planeras så att gällande riktlinjer kan uppfyllas. I bullerexponerade lägen behöver bostäderna därför utföras så att hälften av bostadsrummen får tillgång till en bullerdämpad sida enligt bullerförordningen 2015:216. Detta regleras på plankartan med utformningsbestämmelsen ”minst hälften av rummen i varje lägenhet ska orienteras mot en bullerdämpad sida”. Det gäller även små lägenheter (högst 35 kvm) som exponeras för mer än 60dBA. Den bullerskyddade sidan bör även 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.

Buller från järnvägen (Södra Stambanan) har ingen påverkan på detaljplanen.

#### Stomljud och vibrationer

Gator och eventuella spår ska utformas för att minska risken för att stomljud och vibrationer inte sprids till bostäderna. Risken för kännbara vibrationer bedöms vara liten. Däremot finns risk för stomljud från en eventuell intilliggande spårväg om inte dämpande åtgärder görs mellan spår och gata. Detta gäller i första hand för bostäderna längs Älvsjövägen. Lämpliga åtgärder utgörs av stomljudsisolering av banan och dämpning av växlar. Dessa åtgärder förutsätts tas omhand vid projektering av spåret, inom spårvägsprojektet.

Vibrationer i byggnader bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s. Stomljudsnivåer för bostäder får ej överskrida 30 dBA (slow).

#### 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 enligt miljöbalken. 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 och 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 framtida spårväg längs Älvsjövägen bedöms vara låg. Specifika förutsättningar för spårvägen såsom hastighetsbegränsningar och placering av spårväxlar behöver dock utredas vidare senare i spårvägsprojektet.

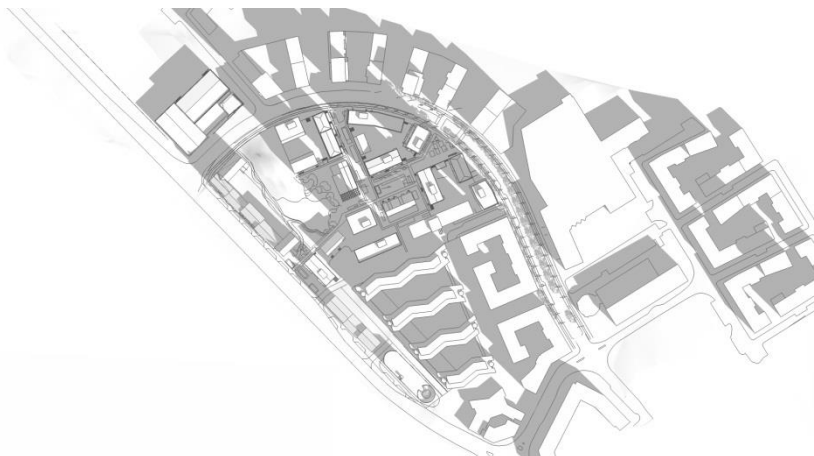
#### Flyghinderanalys

Planområdet ligger utanför Bromma flygplats influensområde avseende hinder. Eftersom planförslaget innehåller byggnader högre än 20 meter har dock en flyghinderanalys tagits fram av Luftfartsverket.

#### Ljushållanden 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. Planterbara gårdar, park och planteringar 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 vidare till, via ett nytt övergångsställe, befintligt grönnstråk på andra sidan vägen. 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, exploatörerna, 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 Kabelverksledningen i Älvsjö AB (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 gatumark).

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 inlösensskyldighet 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 finns ett officiälservitut för vägtunnel (A7/1996.2), detta avses upphävas, överenskommelse och ansökan om upphävande ska ha inkommit till lantmäterimyndigheten innan planen antas.

Över Kabelverket 11 finns ett ej inskrivet avtalsservitut som ger rätt för passverksamheten på Kabelverket 2 att köra över fastigheten. Det kan ha fortsatt planstöd och fortsätta gälla.



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 tillfart till 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. Område för underjordiska ledningar (u-områden) finns vid tillfartsväg till parkeringsgarage samt vid den planerade utbyggnaden på Kraftcentralens hus. 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.