

Planbeskrivning för del av fastigheten Alvik 1:1 m.fl. vid Tranebergsvägen i stadsdelarna Alvik och Traneberg i Stockholm, S-Dp 2022-04626



Planområdet markerad med röd linje.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en lokal för centrumändamål i ett kollektivtrafikhärlä läge längs Tranebergsvägen. Planen syftar till att skapa ett levande och tryggt gaturum med entréer mot gatan.

Bebyggelsen ska inordnas i områdets befintliga lamellstruktur och gestaltas med utgångspunkt i de närliggande smalhusens skala, material och färgsättning, men i ett samtida uttryck. Genom byggnadernas placering och utformning ska gaturummet stärkas och bidra till en varierad och upplevelserik stadsmiljö.

Den gröna karaktären närmast Tranebergsvägen ska bevaras genom planterbar förgårdsmark med vegetation, samtidigt som allmänhetens tillgång till bakomliggande park bibehålls.

Detaljplanen möjliggör parkering i underjordiskt garage samt skapar förutsättningar för en ny placering av transformatorstation på andra sidan Tranebergsvägen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap. 11 a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Tidplan

Samråd	23 september – 3 november 2025
Granskning	kvartal 3 2026
Antagande	kvartal 1 2027
Laga kraft, tidigast	kvartal 1 2027

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Användningsbestämmelser	13
Egenskapsbestämmelser	13
Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	19
Planeringsunderlag	20
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksentressen	22
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	25
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden	27
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö	29
Sociala förhållanden	29
Teknik	29
Service	30
Trafik	30
Konsekvenser	30
Undersökning om betydande miljöpåverkan	30
Bostadsförsörjning	31
Natur	31
Miljö	34
Miljökvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet	37
Social hållbarhet	39
Riksentresse	40
Trafik	40

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och en lokal för centrumändamål i ett kollektivtrafikhärläge längs Tranebergsvägen. Planen syftar till att skapa ett levande och tryggt gaturum med entréer mot gatan.

Bebyggelsen ska inordnas i områdets befintliga lamellstruktur och gestaltas med utgångspunkt i de närliggande smalhusens skala, material och färgsättning, men i ett samtida uttryck. Genom byggnadernas placering och utformning ska gaturummet stärkas och bidra till en varierad och upplevelserik stadsmiljö.

Den gröna karaktären närmast Tranebergsvägen ska bevaras genom planterbar förgårdsmark med vegetation, samtidigt som allmänhetens tillgång till bakomliggande park bibehålls.

Detaljplanen möjliggör parkering i underjordiskt garage samt skapar förutsättningar för en ny placering av transformatorstation på andra sidan Tranebergsvägen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheten Alvik 1:1 m.fl. vid Tranebergsvägen i stadsdelarna Alvik och Traneberg, Stockholms stad, 2022–04626, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 30 november 2023 § 17.

Planhandlingar

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

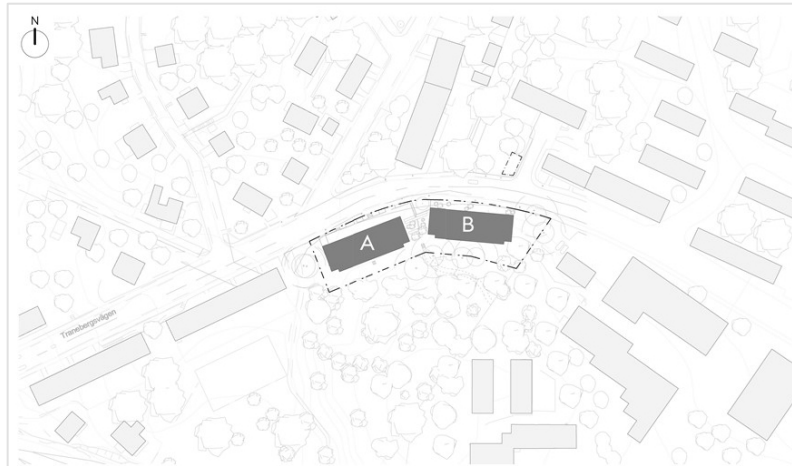
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

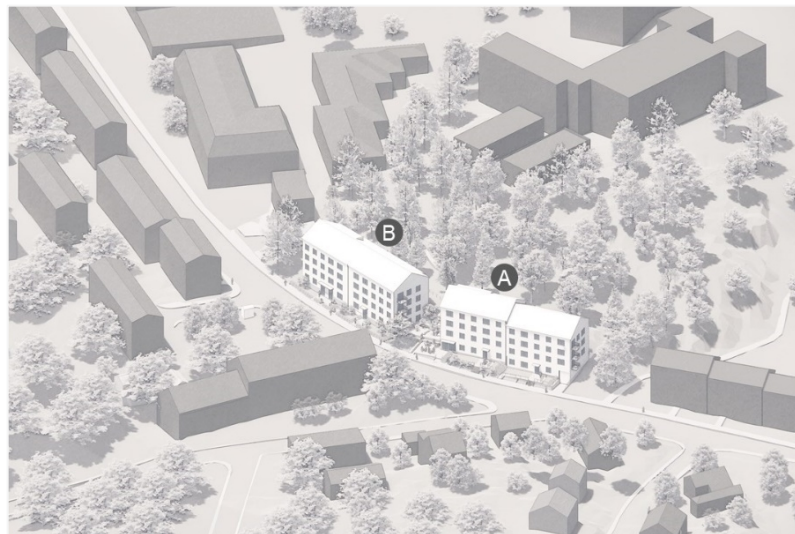
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Adam Hörnedal, tillsammans med representanter från exploateringskontoret.

Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar två lamellbyggnader (Hus A och B) på Tranebergsvägens södra sida med totalt cirka 60 bostäder, varav sex LSS-bostäder, och en lokal för centrumändamål. På motsatt sida av Tranebergsvägen medger planen en placering för en ny transformatorstation.

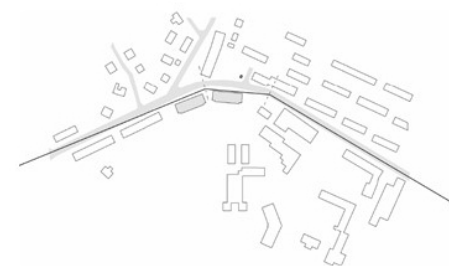


Strukturplan över planförslaget. Illustration: Arkitema.



Flygvy som visar planförslaget sett från nordväst. Illustration: Arkitema.

De föreslagna bostadshusen uppförs i en sammanhållen fyravåningsskala. Placeringen följer Tranebergsvägens kurvatur och gatans lutning genom förskjutning i höjddled. Byggnaderna ansluter till områdets rumsliga struktur genom bred förgårdsmark och öppna siktlinjer som bevarar gaturummets gröna karaktär och den visuella kontakten med bakomliggande natur.



Längdelevation längs Tranebergsvägen mot söder. Illustration: Arkitema.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén är att bebyggelsen föreslås inordnas i den befintliga planstrukturen och följa Tranebergsvägens riktning för att förstärka gatans sammanhållna karaktär. Byggnaderna avses få en enhetlig utformning med hög arkitektonisk kvalitet och knyta an till den omgivande smalhusbebyggelsen genom sadeltak, avsmalnade gavlar, putsfasader i varm ljus kulör och utkragande balkonger mot söder – i ett samtida uttryck som stärker områdets identitet.

Tranebergsvägens gröna karaktär och kontakten med naturen bevaras genom att ny bebyggelse placeras med breda, vegetationsrika förgårdar mot gatan. Den breda förgårdsmarken är ett gestaltungsgrepp som knyter an till områdets befintliga karaktär och förstärker upplevelsen av ett sammanhängande gaturum. Släpp i bebyggelsestrukturen bidrar till en öppen karaktär och siktlinjer mot naturen., samtidigt som strukturen säkerställer att allmänhetens tillgång till Grindstugans bollplan från Tranebergsvägen bevaras.

Genom mindre, sammanhängande höjdförskjutningar i både sockel och taknock följer bebyggelsen markens nivåskillnader. På så sätt samspelar den byggda miljön med terrängen och bidrar till en tydligare läsbarhet av landskapets form.



Bebyggelsen inordnas i den befintliga strukturen genom att placeras längs Tranebergsvägens sträckning med smala gavelmotiv, entréer mot gatan och balkonger mot söder. Den breda förgårdsmarken med vegetation och inblickar mot naturen bidrar till att bevara områdets gröna karaktär, samtidigt som ett befintligt stråk fortsatt förbinder Tranebergsvägen med parken i sydväst. Illustration: Arkitema.

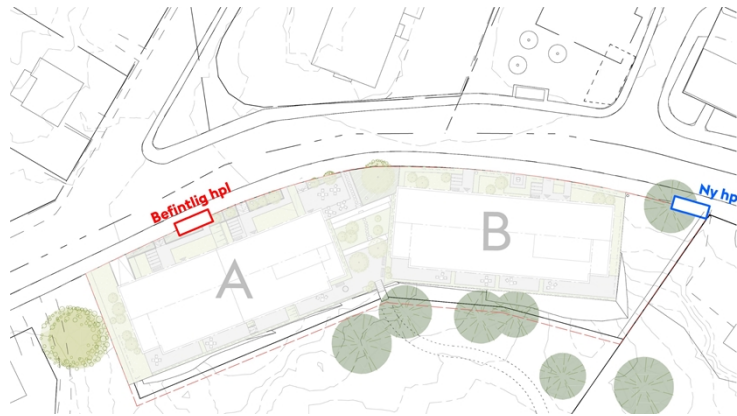


Bebyggelsen följer Tranebergsvägens lutning genom höjdrappning, i likhet med befintliga byggnader. Illustration: Arkitema.

Allmän plats

Gator och trafik

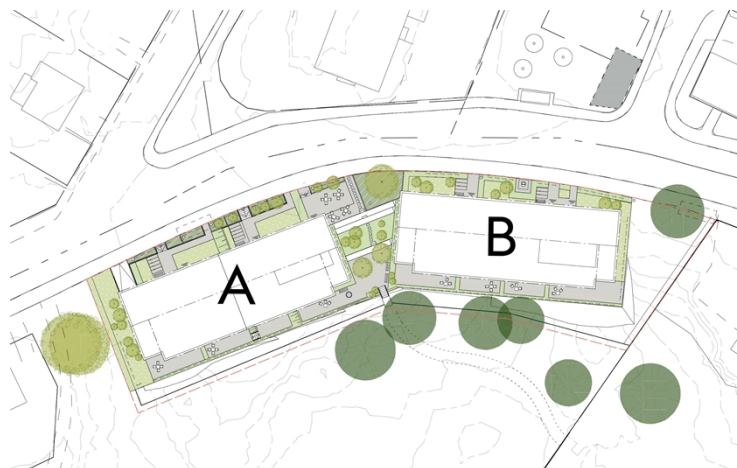
Planförslaget innebär att den befintliga busshållplatsen vid Tranebergsvägens södra sida föreslås flytta cirka 100 meter österut, närmare Alviksskolan som utgör en lokal målpunkt. Flytten är nödvändig då det nuvarande hållplatsläget riskerar att hamna i konflikt med föreslagen kvartersmark. I övrigt innebär inte planförslaget några förändringar i gatans utformning.



Illustrationsplan över allmän plats som visar placering av befintligt hållplatsläge för buss (rött) och förslag till nytt hållplatsläge (blått). Illustration: Arkitema/SBK.

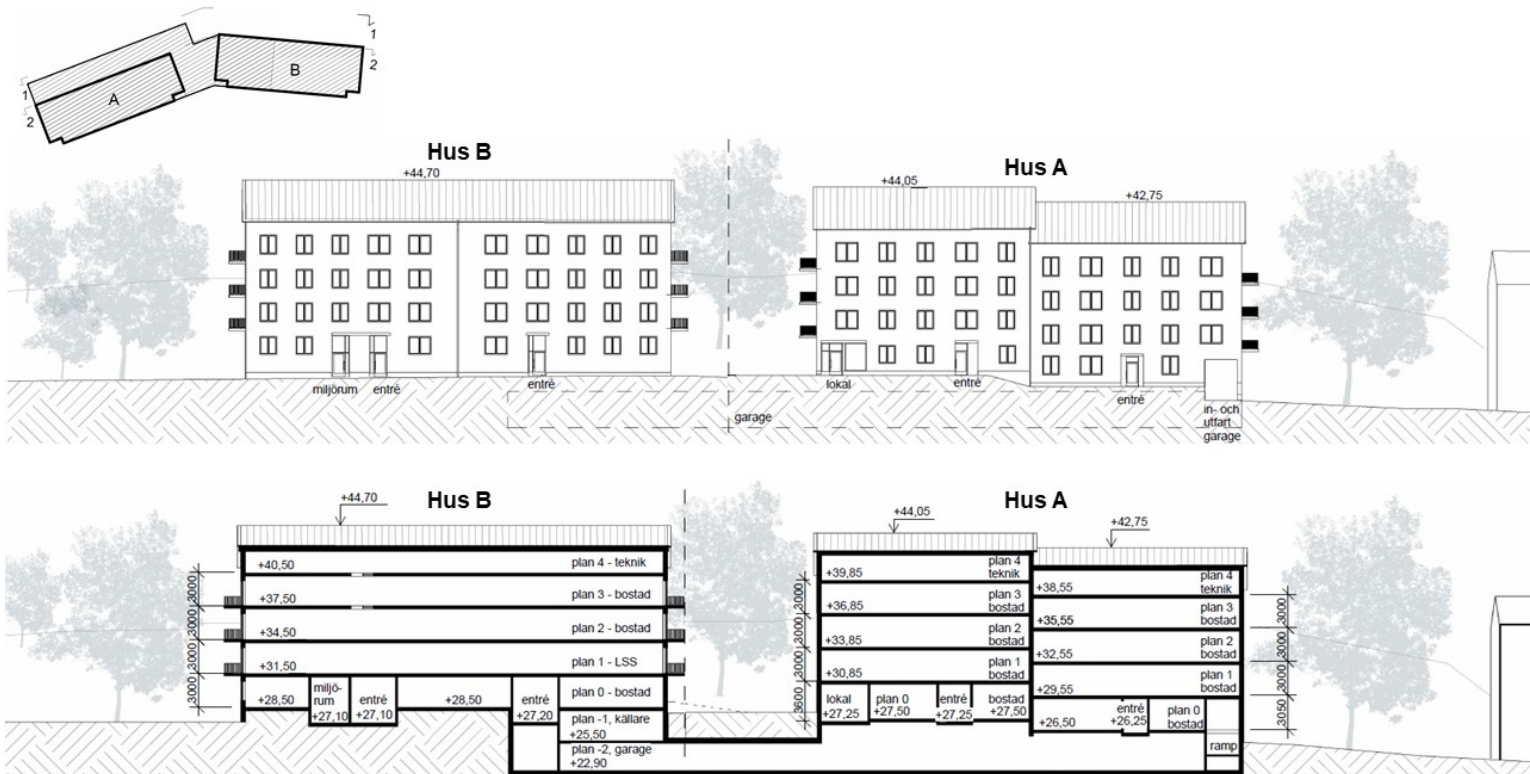
Kvartersmark

I likhet med omgivningen föreslås den nya bebyggelsen möta Tranebergsvägen med en bred förgårdsmark, som på sina håll uppgår till cirka sex meter som bredast. Förgårdsmarken ges en grön och variationsrik utformning.



Illustrationsplan över kvartersmarken (röd streckad linje). Illustration: Arkitema.

Precis som övrig bebyggelse längs Tranebergsvägens södra ges bebyggelsen en sammanhållen gatufasad, utan utkragande balkonger mot gatan. Som vidareutveckling av områdeskaraktären föreslås utskjutande balkonger på de södra fasaderna och på respektive gavel.



Övre figuren visar längdelevation (1) och nedre figuren visar längdsektion (2) över bebyggelsen. Illustration: Arkitema.

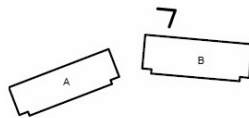
Bostadsentréer ska finnas mot gatan, där skärmtak ovanför entréerna bidrar till att signalera deras placering. I likhet med omgivningen ska skärmtaken vara nätta och får maximalt kraga ut en meter från fasad.

Ett underjordiskt garage, med in- och utfart i västra delen av Hus A, sträcker sig från hela Hus A till västra delen av Hus B. Eftersom garaget under mark sträcker sig både framför bebyggelsen och mellan byggnaderna ska bjälklaget utföras planterbart, vilket möjliggör växtlighet och grönska på dessa ytor.



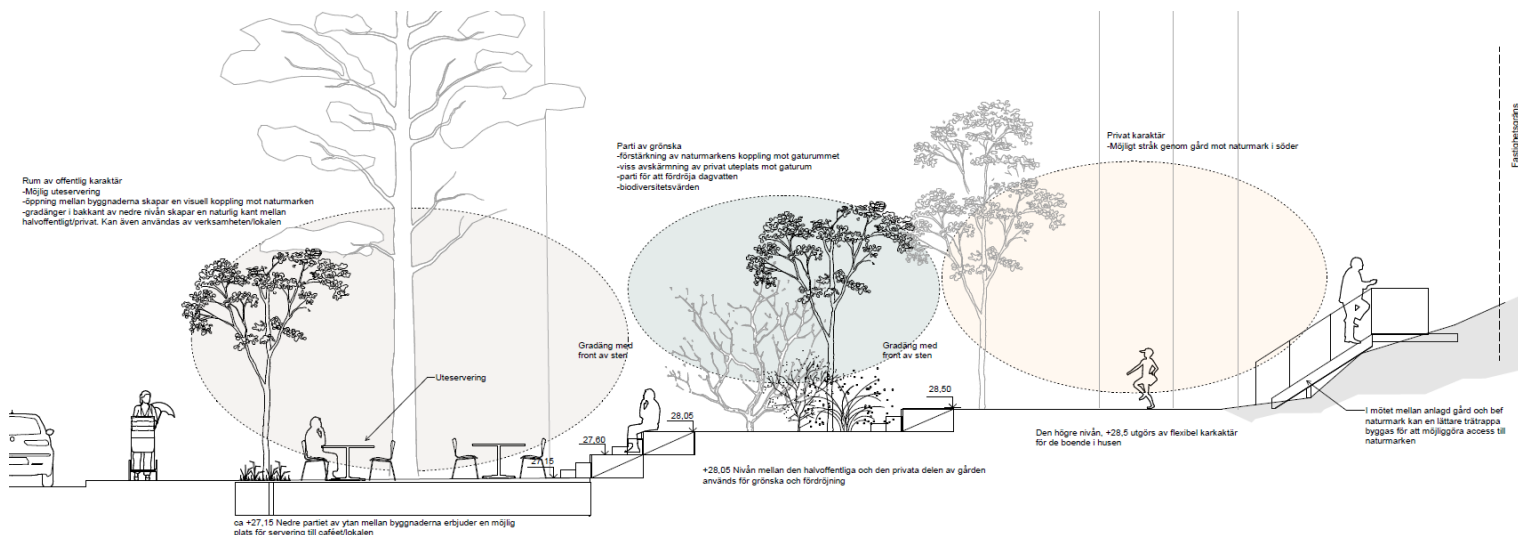
Vy från väst visar Hus A med placeringen av garagets in- och utfart vid Tranebergsvägen. Illustration: Arkitema.

Förutom bostäder föreslås Hus A även innehålla en hörnlokal för centrumändamål i östra delen av byggnadens bottenvåning. Lokalen ska utformas så att minst 50 % av respektive fasadlängd mot gata och gavel består av klarglas i fönster och dörrpartier, där bröstningshöjden till underkant glas i genomsnitt får uppgå till högst 0,6 meter över anslutande mark (f_1).



Vy från norr visar lokalens placering i östra delen av Hus A. Illustration: Arkitema.

Mellan de båda byggnaderna lämnas ett släpp som ger en visuell koppling till den bakomliggande naturmarken. Mot gatan skapas en yta som kan nyttjas som uteplats i anslutning till lokalen. Höjdskillnader tas upp av gradänger, vilka regleras genom en bestämmelse om högst en meters höjd. Längst in i släppet, högst upp sett från gatan, anordnas en gemensam uteplats för de boende. I mötet mellan gården och naturmarken anläggs en enkel trärappa som skapar en passage mellan Tranebergsvägen och naturmarken.



Programmering av släppet mellan byggnaderna, visar Tranebergsvägen längst till vänster och en ny trappa till naturmarken längst till höger. Illustration: Arkitema.

Båda byggnaderna ska utformas med sadeltak (f_2) med en takvinkel på mellan 20 och 30 grader (α_{1-2}). Tillsammans med bestämmelser om högsta nockhöjd (h_{1-3}), regleras hur byggnaderna följer topografin och gatans lutning. Genom en bestämmelse som anger att byggnadens sockel ska utföras i betong eller sten och ha en höjd om minst 0,3 meter över anslutande mark (f_3), säkerställs att sockeln blir en synlig del av byggnadens gestaltning och att bebyggelsen anpassas till terrängens lutning.

Tekniska utrymmen såsom fläktrum och hisstopp, får endast placeras i takfall som vetter bort från gatan och får inte överstiga den högsta angivna nockhöjden (f_3). Loftgångar, frontespiser och takkupor är sällsynta inslag i omgivningen och får därför inte uppföras.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen utföras i puts i varm, ljus kulör och utan synliga elementskarvar. Utformningen kommer att studeras vidare i nästa skede, med intentionen att skapa ett sammanhållet gestaltungsgrepp som tar tillvara och utvecklar Tranebergs befintliga kvaliteter i stadsbilden.



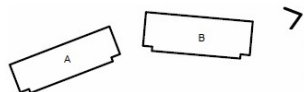
Fasadelevationer för Hus A som i tur och ordning visas från norr, från väster, från söder och från öster. Illustration: Arkitema.



Fasadelevationer för Hus B som i tur och ordning visas från norr, från väster, från söder och från öster. Illustration: Arkitema.

Placeringen av Hus B medför att den befintliga transformatorstationen får ett nytt läge på andra sidan gatan, på Tranebergsvägens norra sida. Möjlig placering av den nya stationen har utarbetats i dialog med nätägaren Ellevio. Stationen föreslås placeras intill Tranebergsvägen med ett skyddsavstånd om minst tio meter till närmaste bostadsbebyggelse, vilket uppfyller gällande säkerhetskrav avseende brandrisk, elektromagnetiska fält och lågfrekvent buller.

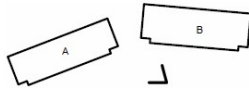
För att inte försämra siktförhållandena för trafiken placeras stationen minst en meter från trottoaren. Väster om stationen finns tre lönnar, och ett skyddsavstånd om minst sex meter säkerställer att deras rotsystem och trädkronor inte påverkas negativt av stationens placering.



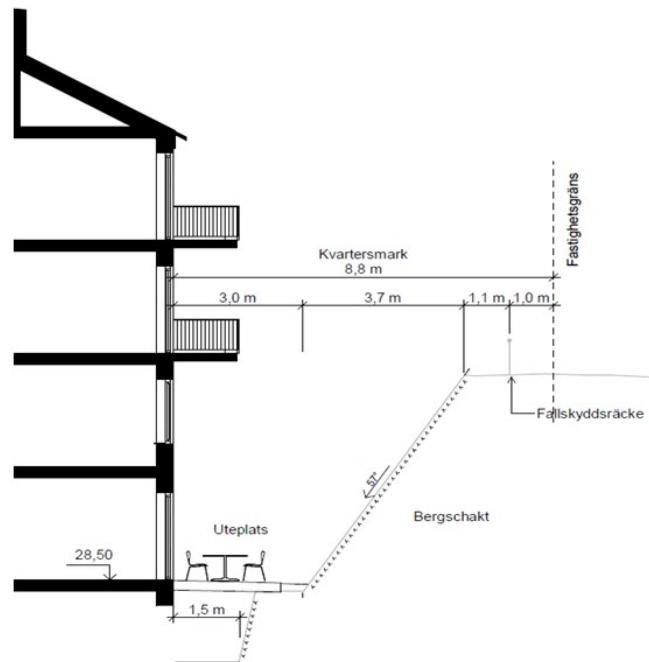
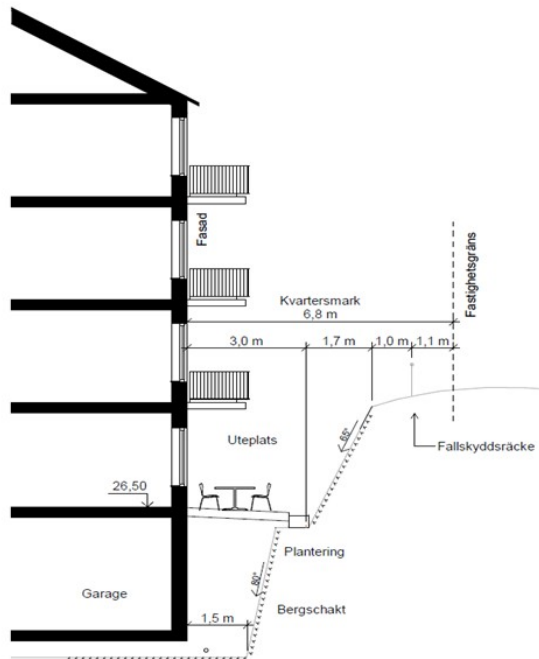
Vy från öst visar ny busshållplats intill den östra gaveln på Hus B. På andra sidan Tranebergsvägen syns placering av ny transformatorstation. Illustration: Arkitema.

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras i delvis brant terräng med inslag av berg i dagen. För att möjliggöra grundläggning och uppförande av garage samt byggnadens bottenplatta behöver berg sprängas bort under delar av befintlig marknivå. Dessa bergskärningar hanteras genom återfyllning. I det färdiga läget framträder därför uteplatserna i nivå med byggnadens entréplan.

Uteplatserna föreslås ges en bredd på cirka tre meter, varefter marken schaktas för att ansluta till naturmarken i bakkant på en nivå som bedömts möjlig att genomföra. Bergskärningarna innebär att lutningen i de brantaste partierna uppgår till cirka 65 grader för Hus A och 57 graders lutning vid Hus B. Den föreslagna schaktgränsen är resultatet av en avvägning mellan att minimera intrång i naturmarken och att undvika alltför branta lutningar som skulle försämra tillgängligheten samt riskera att de nedersta bostäderna inte uppfyller dagsljuskraven.



Vy från söder visar bebyggelsens möte med naturen, där släppet mellan husen möjliggör åtkomst till naturmarken från Tranebergsvägen. Illustration: Arkitema.



Till vänster sektion 1 vid västra delen av Hus A. Till höger sektion 2 vid den östra delen av Hus B. Illustration: Arkitema.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

GATA

Bestämmelsen syftar till att bekräfta den befintliga användningen och inkludera denna del av fastigheten Alvik 1:1 i planläggningen, så att ingen mindre rest av fastigheten kvarstår efter fastighetsbildning.

B [Bostäder]

Bestämmelsen säkerställer bostadsändamål, i bägge husen, i enlighet med planens syfte.

C [Centrum]

Användningen centrum möjliggörs i Hus A, i enlighet med planens syfte.

E₁ [Transformatorstation]

Eftersom den befintliga transformatorstationen berörs av planförslaget, säkerställer bestämmelsen att en ny placering i närområdet möjliggörs, så att elförsörjningen kan upprätthållas.

Egenskapsbestämmelser



[Marken får inte förses med byggnad eller parkering. Bottentömmande avfallsbehållare, skärmtak samt utkragande balkong får finnas, om inget annat anges.]

För kvartersmark avsedd för bostäder och centrum syftar bestämmelsen till att säkerställa en öppen och tillgänglig gårdsyta fri från byggnader och parkering, samtidigt som enstaka funktionella inslag i gårdsmiljön medges.

För kvartersmark avsedd för transformatorstation syftar bestämmelsen till att säkerställa skyddsavstånd till närmaste bebyggelse, bevara siktförhållanden för trafik samt minimera påverkan på rotsystem och trädkronor hos intilliggande träd.



[Endast andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnad medges under mark.]

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra vissa kompletterande anläggningar ovan mark såsom trappor, stödmurar, växtbäddar, skärmtak och utkragande balkonger, samtidigt som det säkerställs att ett underjordiskt garage kan uppföras.

s₁ [Centrumändamål får endast finnas i bottenvåning.]

För att prioritera bostadsbebyggelse i enlighet med planens syfte begränsas centrumanvändning till bottenvåningen i Hus A.

s₂ [Lokal för centrumändamål om minst 65 kvadratmeter med en våningshöjd om minst 3,5 meter ska finnas i bottenvåning.]

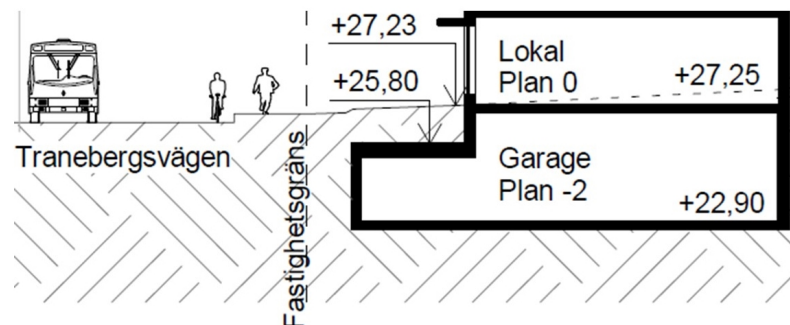
Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lokal med tillräcklig yta och våningshöjd för att möjliggöra centrumverksamhet med god funktionalitet och flexibilitet över tid.

h₁-h₃ [Högsta nockhöjd över angivet nollplan.]

Bestämmelsen om högsta nockhöjd syftar till att anpassa bebyggelsens skala till den omgivande bebyggelsen.

h₄ [Högsta bjälklagshöjd för byggnad under mark över angivet nollplan.]

Högsta bjälklagshöjd för underliggande garage begränsas till en höjd som möjliggör att mark ovan bjälklag kan utformas med växtlighet och med en marknivå som ansluter till kringliggande marknivåer.



Bjälklagshöjden avser i detta fall +25,8 meter över angivet nollplan. Illustration: Arkitema.

h₅ [Högsta nockhöjd på byggnad ovan mark.]

Höjdbestämmelsen reglerar att transformatorstationens höjd begränsas till högst 3,5 meter ovan mark och syftar till att balansera behovet av teknisk funktion med krav på anpassning till omgivande miljö.

+0,0 [Markens höjd över angivet nollplan.]

Bestämmelsen anger marknivå vid respektive entré. De olika entréhöjderna syftar till att säkerställa byggnadens trappning i höjddled.

n₁ [Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.]

Bestämmelsen syftar till att bevara en skyddsvärd tall, då den bland annat bidrar till områdets biologiska mångfald och landskapets karaktär. Skyddet av trädet säkerställer att viktiga naturvärden bevaras i en urban miljö.

n₂ [Minst 60 % av marken ska anläggas som planterbar yta med vegetation.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att miljön runt byggnaderna ska präglas av grönska.

n₃ [Stödmur medges en högsta höjd om 1,0 meter ovan mark]

Begränsningen av stödmurens höjd syftar till att skapa en mjuk och harmonisk övergång mellan förgårdsmarken i norr och uteplatser i söder. Höjdanpassningen är viktig för att bevara områdets befintliga karaktär.

n₄ [Stödmur medges en högsta höjd om 1,5 meter ovan mark]

Då garagerampen delvis är utvändig behövs en stödmur vid denna del för att ta upp höjdskillnaden. Höjdbestämmelsen syftar till att stödmuren anpassas väl till marknivåerna och utformas så att garagenedfarten smälter in i omgivningen.

[Stödmurar får vara maximalt 0,5 meter ovan mark, om inget annat anges.]

Begränsningen syftar till att stödmurar ska smälta in i omgivningen, skapa mjuka övergångar mellan marknivåer och inte dominera landskapsbilden eller angränsande utemiljön.

o₁ [Största takvinkel är 30 grader]**o₂ [Minsta takvinkel är 20 grader]**

Bebyggelsens takvinkel begränsas till mellan 20–30 grader, för att säkerställa att den harmonierar med omkringliggande bebyggelse.

f₁ [Lokal för centrumändamål ska mot gata och i gavel utformas med klarglas i fönster och dörrpartier till minst 50 % av respektive fasadlängd. Bröstningshöjd till underkant glas får i genomsnitt uppgå till högst 0,6 meter i förhållande till anslutande mark.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög grad av transparens i bottenvåningens lokal mot Tranebergsvägen. Genom att adressera verksamheten mot omgivningen skapas förutsättningar för att bebyggelsen bidrar till ett levande och öppet gaturum.

f₂ [Tak ska utformas som sadeltak.]

Sadeltak knyter an till den omgivande smalhusbebyggelsens formspråk och ger byggnaderna en småskalig och varierad silhuett som bidrar till en sammanhållen stadsbild.

f₃ [Tekniska utrymmen får endast placeras i takfall vänd bort från gata samt får inte överstiga högsta angivnanockhöjd.]

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den visuella påverkan av tekniska utrymmen på tak och därmed säkerställa att bebyggelsen knyter an till det omgivande taklandskapet. Uppstickande volymer, såsom fläktrum och hisstopp, ska därför hållas diskreta.

f₄ [Fasader ska huvudsakligen utföras i puts i varm ljus kulör, utan synliga elementskarvar.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god estetisk helhetsverkan och anpassning till omgivande bebyggelse, där

putsade fasader i varma, ljusa kulörer utan synliga elementsskarvar dominerar.

f₅ [Sockel ska utföras i betong eller sten. Sockelns höjd ska vara minst 0,3 meter i förhållande till anslutande mark.]

Bestämmelsen syftar till att skapa en tydligt markerad sockel som anpassas i höjddled efter terrängen, likt resterande lamellhus längs Tranebergsvägens södra sida.



Byggnadens sockel ska tydligt följa terrängens höjdskillnader. Illustration: Arkitema.

[Fönsters nederkant i bostadsrum på bottenvåning mot gata ska vara belägen minst 1,0 meter över anslutande marknivå.]

Bestämmelsen syftar till att minska insyn för boende i bottenvåningen och samtidigt harmoniera med bottenvåningarnas utformning i den omgivande bebyggelsen.

[Balkong får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv och får ha en lägsta frihöjd om 2,5 meter ovan mark. Utkragande balkong får inte uppföras mot gata. Inglasning av utkragande balkong samt skärmtak ovan översta balkong medges ej.]

Bestämmelsen är utformad med hänsyn till områdets karaktär och skala, där balkongernas utformning och storlek anpassas för att harmoniera med den befintliga byggnadsmiljön och bidra till en sammanhållen stadsbild. Längs Tranebergsvägens södra sida är gatufasaderna tydliga och obrutna, vilket ger gaturummet en särskild karaktär. För att bevara detta uttryck tillåts därför inte utkragande balkonger mot gatan. Franska eller indragna balkonger mot Tranebergsvägen accepteras. Inglasning av balkonger och skärmtak ovan den översta balkongen bedöms som främmande för platsen, då de inte förekommer i omgivningen.

[Bostadsentré ska placeras mot gata.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadsentréer vetter mot Tranebergsvägen, vilket bidrar till en mer aktiv och levande gatumiljö. Entréer mot gatan skapar naturlig uppsikt och rörelse, vilket skapar förutsättningar till ökad trygghet bland boende och förbipasserande.

[Skärmtak får finnas över entré och får kraga ut högst 1,0 meter från fasad.]

Begränsningen av skärmtakens utkragning syftar till att säkerställa en återhållsam entrégestaltning som harmonierar med omkringliggande bebyggelse.

[Loftgång, frontespis och takkupa får inte uppföras.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig gestaltning i linje med områdets befintliga bebyggelse, där loftgångar, frontespiser eller takkupor är sällsynta inslag.

b₁ [Byggnad under mark ska utföras med planterbart bjälklag.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gårdsmiljön ovan garage kan utformas med växtlighet och därigenom bidra till en grön utemiljö samt möjliggöra lokal dagvattenhantering.

[Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har avhjälpst och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten till en nivå som motsvarar riktvärden för känslig markanvändning.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål innan byggnation påbörjas. Genom att koppla sanering och/eller skyddsåtgärder till startbeskedet garanteras att byggnader inte uppförs på föreningad mark som kan innebära risker för människors hälsa eller miljön.

[Byggnader ska utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s.]

Bestämmelsen syftar till att motverka störningar från vibrationer som kan uppstå på grund av närheten till busshållplats.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna

- Alvik 1:1, ägs av Stockholms kommun
- Traneberg 1:1 ägs av Stockholms kommun
- Traneberg 1:11 ägs av Stockholm kommun

Rättigheter

Planområdet berörs i nuläget inte av några rättigheter, och inga nya bedöms behöva inrättas för planens genomförande. Eventuellt behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildning i lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att berörda delar av befintliga stadsplaner PL 2802 och PL 2151 helt upphör att gälla inom planområdet. Genomförandetiden för dessa har gått ut.

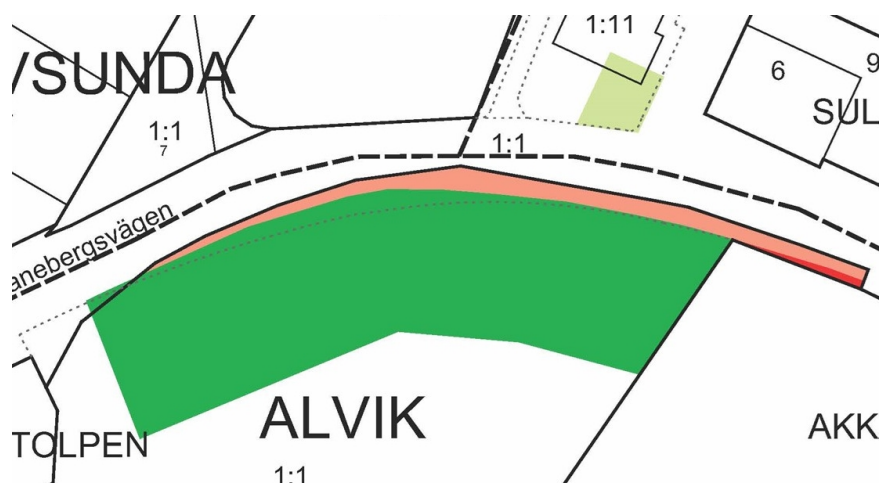
Förändrad fastighetsindelning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostads- och centrumanvändning ska utgöra en eller flera fastigheter, som avses bildas genom avstyckning från Alvik 1:1 och fastighetsreglering med Traneberg 1:1.

Område utlagt som kvartersmark för transformatorstation ska utgöra en separat fastighet som bildas genom ombildning av Traneberg 1:11, där mark överförs från Traneberg 1:1 till Traneberg 1:11 genom fastighetsreglering.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är i sin helhet belägna inom område utlagt som allmän plats i nu gällande plan (markerade med ljus- och mörkgrönt i kartskissen nedan). Områden utlagda som allmän plats i planförslaget är dels utlagt som allmän plats (ljusrött område i kartskissen nedan) och dels som kvartersmark (mörkrött område i kartskissen nedan) i nu gällande plan.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Områden markerat med mörkgrönt avses tillsammans utgöra en eller flera nya fastigheter som bildas genom avstyckning från Alvik 1:1 och överföring av mark genom fastighetsreglering från Traneberg 1:1. Områden markerat med ljusgrönt ska tillsammans utgöra en fastighet som bildas genom ombildning av Traneberg 1:11 där mark genom fastighetsreglering förs från Traneberg 1:1 till 1:11. Områden markerat med ljusrött och mörkrött avses genom fastighetsreglering föras från Alvik 1:1 till Traneberg 1:1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el, tele och fjärrvärme bekostas av byggaktören. Vidare utredning av anslutningspunkter ska ske i samråd mellan byggaktören och berörda ledningsägare.

Flytt av befintlig nätstation till nytt läge bekostas av byggaktören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar inklusive nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar exploateringen inom kvartersmark samt de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark som föranleds av bygg- och anläggningsarbeten. Byggaktören står även för kostnader för ledningsomläggningar inom allmän platsmark, anslutningsavgifter för blivande fastigheter med äganderätt samt flytt av befintlig transformatorstation.

Staden bekostar anslutningsavgifter för förbindelsepunkter till blivande tomträttsfastigheter samt står för kostnader för flytt av befintlig busshållplats och eventuella ledningsflyttar.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan byggaktören Gunnar Nordfeldt's AB och stadsbyggnadskontoret avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Drift allmän plats

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark med användningen GATA.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska vara undertecknad av byggaktören innan detaljplanen kan antas.

Reglering av LSS-bostäder ska ske i överenskommelsen om exploatering.

Bindande skyddsåtgärder om att träd inte får fällas under fåglars häckningstid (april-juli), ska framgå av avtal mellan staden och byggaktören inför exploatering.

Markanvisning

Markanvisningsavtal godkändes av exploateringsnämnden 2023-05-11 och antogs på följande huvudprinciper:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- En kommersiell lokal ska uppföras i del av bottenvåningen.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	23 september – 3 november 2025
Granskning	Kvartal 3 2026
Antagande	Kvartal 1 2027
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2027

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Afry, 2025)
- *Geotekniskt utlåtande* (Sweco, 2025)
- *Naturvärdesinventering* (Tyréns, 2025)
- *Trafik- och depåbullerutredning* (Efterklang, 2025)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2025)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Arkitema, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande detaljplan PL 2802 (laga kraft 1943). Aktuellt område är i planen utpekad som planerad allmän platsmark park/plantering. I direkt anslutning till området finns kvartersmark för bostäder med utformningsbestämmelse som bland annat medger högst tre våningar och en högsta taklutning på 30 grader.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav den 7 juli 2023 positivt planbesked till exploateringskontoret om planändring för del av fastigheten Alvik 1:1.

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som ett område för blandad stadsbebyggelse, där omfattande komplettering föreslås. Möjligheterna till stadsutveckling längs de stråk som binder samman Ulvsundas och Tranebergs enklaver lyfts fram särskilt.

Byggnadsordningen

Planområdet befinner sig i gränssnittet av Ulvsunda trädgårdsstad och Tranebergs smalhusstad.

Kompletteringar inom trädgårdsstäder och smalhusområden ska ta hänsyn till markens och grönskans kvaliteter och utformas med helhetsperspektiv. Ny bebyggelse ska gestaltas som en samtida tolkning av platsens förutsättningar och anpassas till den befintliga strukturen. Bebyggelsens placering ska följa terrängen och det öppna stadsplanemönstret, och grupper av nya hus ska ha en sammanhållen gestaltningsidé.

Förändringar i marknivå bör ske varsamt med hänsyn till vegetation, berghällar och stödmurar. Områdenas gröna karaktär med förgårdsmark och naturmark bör tas till vara och utvecklas, medan hårdgöring av grönytor samt parkeringsytor på förgårdsmark och gårdar ska undvikas.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

Ulvsunda trädgårdsstad beskrivs i strategin som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Förutsättningarna för större förändringar har därför varit begränsade, men många hus har anpassats genom interiöra förändringar och tillbyggnader för att möta moderna behov.

Vid förtätning inom trädgårdsstaden är det särskilt viktigt att beakta den enskilda byggnadens och grönskans betydelse för kvarterets karaktär. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt byggnadens placering och områdets gröna struktur, liksom parkering, tillbyggnaders orientering, volym, proportioner, takform samt material och detaljer.

Kommunala beslut i övrigt

I samband med Start-PM omfattade planområdet även fastigheten Tegelsjö 6 m.fl. Efter Start-PM har stadsbyggnadskontoret beslutat att dela detaljplanen och låta Tegelsjö 6 m.fl. utgöra en egen detaljplan (dnr 2025-00223).

Riksintressen

Trafik kommunikation

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer för Bromma flygplats. Platsen ingår i den hinderbegränsande ytan men ligger utanför det område som berörs av flygbuller och markbuller.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Halten av partiklar (PM10) i området är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde), vilket ligger väl under miljökvalitetsnormen på 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid har uppmätts till 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde), att jämföra med miljökvalitetsnormen på 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

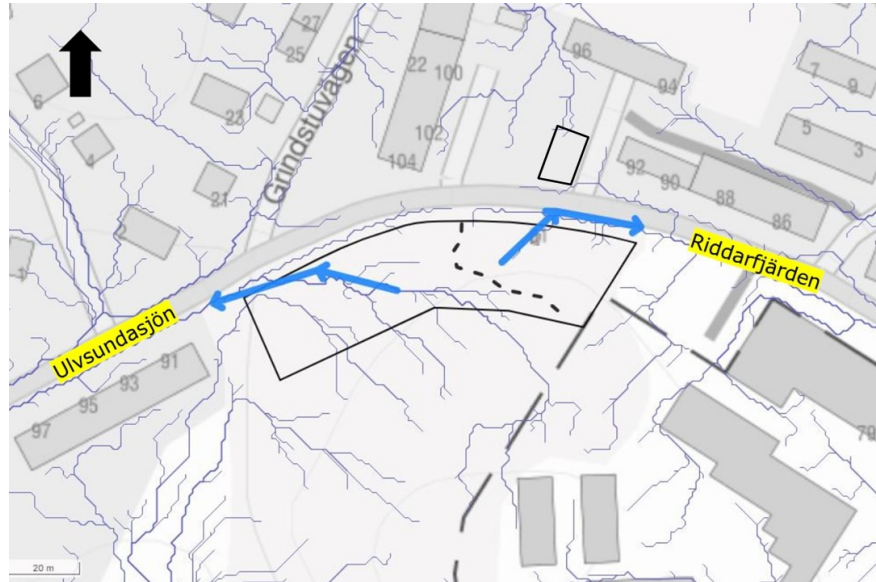
Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsterna Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) och Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623). Enligt VISS (september 2025) har båda ytvattenförekomsterna otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsterna är måttlig ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

Miljö

Dagvatten

Avrinningen inom planområdet sker både i västlig och östlig riktning, med en vattendelare som löper genom den centrala delen av området. Dagvattnet leds mot Tranebergsvägen, varifrån den västra delen avvattnas till recipienten Ulvsundasjön och den östra

delen till Riddarfjärden. Det dagvatten som omhändertas av det kommunala dagvattennätet leds till ett reningsverk för behandling. Efter rening avleds vattnet vidare till recipienten Strömmen.



Utdrag från SCALGO Live. Kvartersmarkens ungefärliga läge markerad med svart heldragen linje. Vattendelaren illustreras med svart streckad linje, där avrinningsvägar motsvarar blå linjer. Illustration: Afry.

Natur

Planområdet består till stor del av kuperad naturmark, framför allt bestående av blandskog med inslag av hållmarkstallskog i de mest höglänta delarna med synliga berghällar. I stort sett hela planområdet omfattas av två naturvärdesbiotoper, den ena för ädellövskog och den andra för barrskog, båda med påtagligt naturvärde (klass 3).

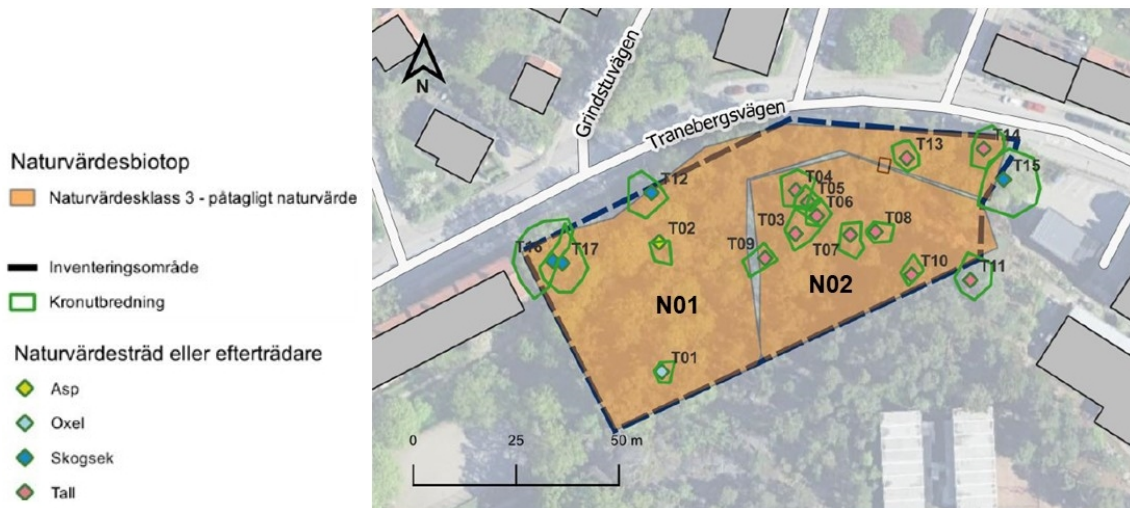
Vid naturvärdesinventeringen påträffades värdearterna getrams, murgröna och liljekonvalj, varav de två sistnämnda är fridlysta arter enligt 8 respektive 9 § artskyddsförordningen. Då dessa arter anses vara vanligt förekommande inom kommunen bedöms de sakna signalvärde för den aktuella platsen.

Det inventerade området angränsar till ett utpekad habitatnätverk för groddjur, men bedöms sakna betydelse för dessa, då miljön är torr, kraftigt upptrampad och delvis anlagd med gräsmattor. Ingen lämplig övervintringsplats för groddjur har heller påträffats. Området bedöms inte heller vara viktigt för fladdermöss, varken som jaktområde eller för kolonier. Miljön är inte rikare på insekter än omgivande områden, gatubelysningens ljus är störande och det saknas hålträd eller äldre byggnader som skulle kunna hysa fladdermuskolonier.

Vid fågelinventeringen noterades 20 arter inom eller i direkt anslutning till planområdet. Fem av dessa – björktrast, gröngöling,

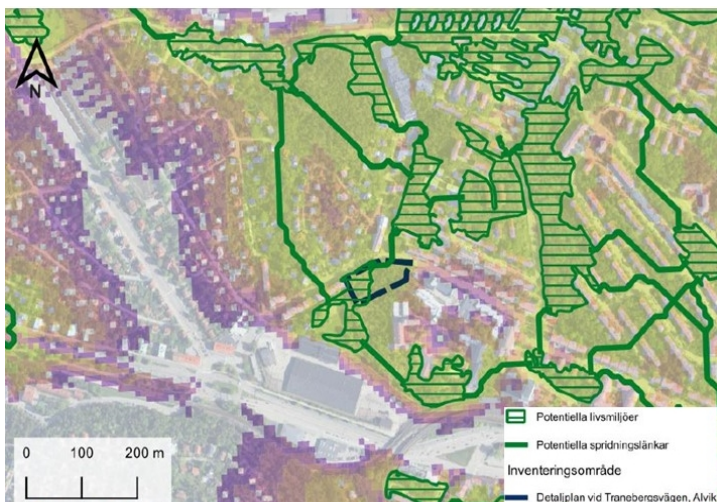
silltrut, svartvit flugsnappare och ärtsångare – bedöms vara naturvårdsrelevanta och särskilt betydelsefulla att beakta vid planering.

Totalt har 14 värdefulla träd och tre efterträdare, som med tiden kan utveckla liknande naturvärden, identifierats inom eller i nära anslutning till planområdet.



Kartan visar naturvärdesbiotoper N01 (ädelövskog) och N02 (barrskog) samt inventerade naturvärdesträd och efterträdare. Illustration: Tyréns.

De huvudsakliga naturvärdena inom planområdet är knutna till ädelövskog med ek och barrskog med äldre tallar. Den västra delen av området utgörs av ädelövskog och ingår i en utpekad potentiell livsmiljö för vedlevande insekter, medan den östra delen består av barrskog och utgör en mindre del av en utpekad livsmiljö i ett barrskogs nätverk. Planområdet har därmed betydelse för den gröna infrastrukturen i relation till närbelägna ädelövs- och barrskogar.



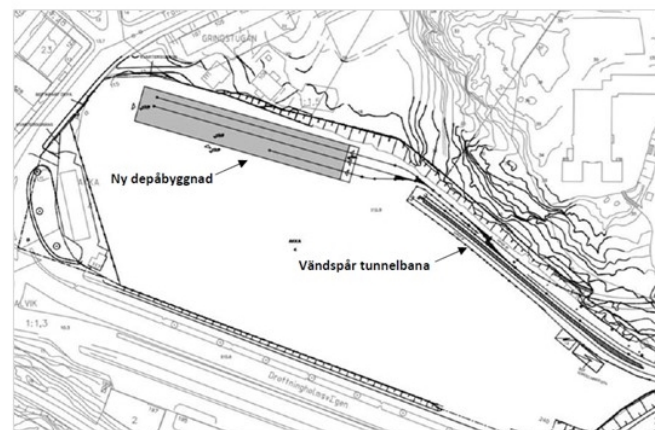
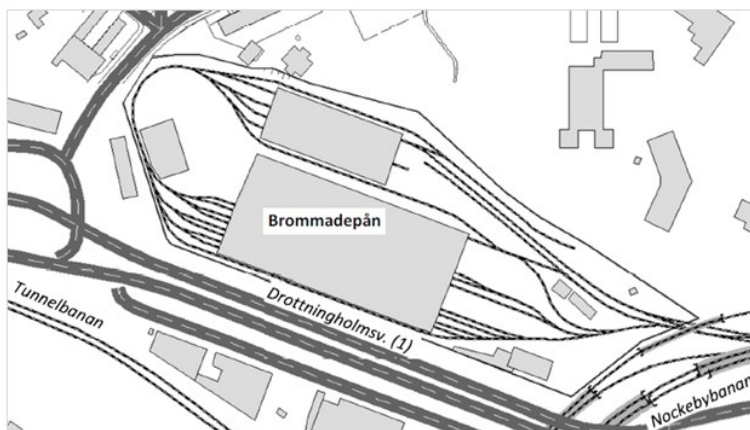
Kartan till vänster visar habitatnätverksanalys av vedlevande insekter knutna till ädelövträd. Kartan till höger visar habitatnätverksanalys av barrskog. Inventeringsområdet markerad med svartstreckad linje. Illustration: Tyréns.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller, främst från Tranebergsvägen där ekvivalenta bullernivåer uppgår till 60-65 dBA, samt av omgivningsbuller från Brommadepån i söder. Depåverksamheten ger ifrån sig spårskrik vid kurvan i depåområdets västra del, vilket medför att maximal ljudnivå i delar av planområdet nattetid (kl.22-06) riskerar att överskrida gällande riktvärde för verksamhetsbuller på 55 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

I enlighet med ett avtal mellan Trafikförvaltningen vid Region Stockholm och Stockholms stad har större delen av verksamheten i Brommadepån flyttats till Ulvsunda industriområde. Brommadepån kommer därefter endast att omfatta befintligt vändspår för tunnelbanan och en ny depåbyggnad för Nockebybanans fordon, vilken fick bygglov 2025-07-03. Förändringarna innebär att den spårkurva som tidigare har gett upphov till spårskrik tas bort.

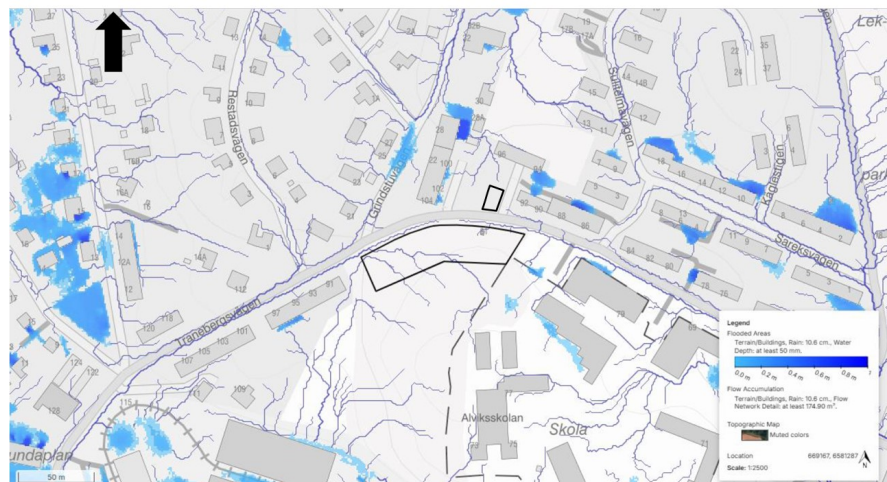


Till vänster visas Brommadepån i sin nuvarande utformning. Till höger visas en skiss över den föreslagna framtida utformningen, där den spårkurva som idag ger upphov till spårskrik kommer att tas bort. Illustration: Efterklang/Exploateringskontoret.

Planområdet påverkas även av lågfrekvent buller från busstrafiken längs Tranebergsvägen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser då bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats.

Risk för översvämning

En skyfallsanalys över planområdet identifierar inga översvämningsrisker vare sig inom eller i direkt anslutning till området, vilket till stor del beror på att det är beläget på en höjd.



Skyfallsanalys i SCALGO Live som redovisar lågpunkter och avrinningsvägar. Kvartersmarken, ungefärligt markerad med svart linje, har hårdgjorts för att återspegla den verkliga situationen efter exploatering. Illustration: Afry.

Förorenad mark

Markföroreningar förekommer inom påträffat fyllnadsmaterial i planområdets västra del. Där har halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och aromatiska kolväten som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för både känslig (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) uppmätts. Förhöjda halter av bly, zink och kvicksilver har också påträffats i flera av provpunkterna. Föroreningsutbredningen är koncentrerad till ytskiktet, ned till cirka 0,6 meters djup, och är lokaliserad i det översta jordlagret ovan berg. Provtagning i berget visar att det saknas förekomst av sulfidförande berg.

I grundvattnet, som har provtagits från ett grundvattenrör i den sydvästra delen av planområdet, har mycket höga halter av PAH noterats, klassificerade som tillståndsklass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Även PFAS11 har detekterats i halter över SGI:s preliminära riktvärde. Trots detta bedöms risken för människors hälsa som låg, då grundvattenförekomsten i området är begränsad på grund av det grunda bergdjupet, och ingen uttagspunkt för dricksvatten finns i närheten.

Stomljud

Vid Brommadepån sker tågtrafiken med låg hastighet, vilket tillsammans med markförhållandena innebär att risken för störande stomljud bedöms som mycket låg. Baserad på tillgänglig information om trafik- och markförhållanden, föreligger inget behov av särskild stomljudsutredning inom ramen för detta planarbete.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av berg i dagen kombinerat med ett tunt jordtäckte av friktionsjord på berg. Det förekommer inga stabilitetsproblem med hänseende till skred inom området.

Det skattade jorddjupet är noll meter enligt SGU:s jorddjupskarta. En grundvattendelare går igenom planområdet från norr till söder.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Kvarterets markens ungefärliga läge markerat med blå linje. Inom planområdet förekommer främst berg i dagen (rött) och ett tunt lager av morän ovan berg (rött med blå prickar). Illustration: Sweco.

Hydrologiska förhållanden

De naturliga recipienterna för dagvattnet från planområdet är sjöförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön och Mälaren-Riddarfjärden. Enligt SVOA ingår planområdet i det tekniska avrinningsområdet för recipienten Strömmen. Samtliga recipienter ingår i Norrströms huvudavrinningsområde.



Utdrag från SCALGO live visandes recipienterna Ulvsundasjön, Riddarfjärden och Strömmen. Planområdets ungefärliga läge markerat i blått. Illustration: Afry.

Grundvattennivån inom planområdet har mätts vid två tillfällen i januari 2025 samt vid ett tillfälle i juni 2025. Vid mätningarna i januari noterades endast små mängder vatten, cirka tio centimeter i botten av observationsröret. Vid mätningen i juni var röret torrt. Den lilla mängd vatten som påträffades bedöms inte härröra från ett varaktigt grundvattenmagasin, utan antas vara ett resultat av snösmältning och nederbörd.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Ulvsunda trädgårdsstad innehåller bebyggelse från mellan 1920- och 40-talet, vilket ger området en varierad karaktär men en enhetlig och väl sammanhållen stadsbild. Området är skrafferat av stadsmuseet, vilket innebär att det ännu inte har klassificerats.

Planområdet angränsar till Tranebergs smalhusbebyggelse från 1930-talet som utgör Stockholms första smalhusstadsdel, och som av stadsmuseet är en utpekad kulturhistoriskt värdefull miljö.

De omgivande smalhusen utmärker sig genom byggnadernas anpassade placering i landskapet med sparad ursprunglig vegetation. Smalhusen närmast planområdet är markerade som gula av stadsmuseets klassificeringskarta, vilket betyder att de är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

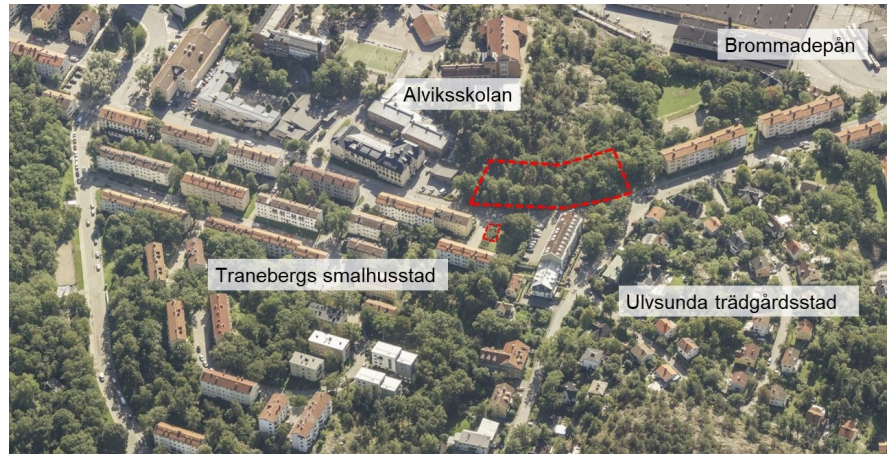
Alviksskolan ligger högt belägen intill planområdet och utgörs av sju skolbyggnader från olika epoker som grupperar sig runt en öppen asfalterad skolgård. Majoriteten av skolans byggnader är markerade som gröna på stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att fastigheten med bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, där kvartersmarkens ungefärliga gränser är markerat med svart linje.

Fysisk miljö

Bebyggelsen i närområdet uppvisar en blandad struktur med både bostäder, skolor och verksamheter. Naturområden och terrängskillnader bidrar till områdets varierade karaktär.



Planförslagets kvartersmark, ungefärligt markerad med röstreckad linje, befinner sig i gränssnittet mellan olika karaktärsområden. Vy tagen från norr.

Sociala förhållanden

I stadens handlingsplan för bostadsförsörjning pekas Alvik ut som en stadsdel med stort behov av hyresrätter, då bostadsbeståndet i huvudsak består av bostads- och äganderätter.

Planområdet ingår i en av stadens framtagna parkplaner, då den fungerar som rekreations- och friyta för både närboende och skolbarn. Området erbjuder upplevelsevärden som naturlek och promenad. Genom naturmarken finns ett antal upptrampade gångstigar, bland annat mellan Tranebergsvägen och Alviksskolans skolgård. Söder om naturområdet finns en anlagd öppen klippt gräsyta med pulkabacke och Grindstugans bollplan, en inhägnad grusplan.

I närområdet finns även flera andra rekreationsytor, däribland kvartersparken vid Vidängsvägen med lekplats och grusplan.

Teknik

I närheten av planområdet finns befintliga ledningar och anslutningsmöjligheter för vatten, spillvatten och dagvatten. Elförsörjningen säkerställs via en befintlig transformatorstation inom planområdet med tillhörande nät. För uppvärmning finns en fjärrvärmeledning längs Tranebergsvägen som kan anslutas till den planerade bebyggelsen.

Service

Alldeles intill planområdet ligger Alviksskolan med cirka 1000 elever i årskurserna F-9.

Närmaste dagligvaruhandel finns cirka 300 meter västerut på Tranebergsvägen, medan ett varierande restaurangutbud, apotek och vårdcentral nås cirka 300 meter österut vid Tranebergsplan.

Ungefär 500 meter söderut ligger Alviks Torg med ett brett serviceutbud med restauranger, butiker och caféer. I Alvik finns även ett rikt kulturliv med bland annat bibliotek, medborgarhus och kulturhus.

Trafik

Planområdet har god kollektivtrafiktillgång med direkt anslutning till busshållplats för linje 112 och cirka 500 meter till både Alviks tunnelbanestation i öster och Stora Mossens tunnelbanestation i väster.

Längs med Tranebergsvägen finns gatuparkering och trottoar på bägge sidor men separat cykelväg saknas.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har utretts under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Planförslaget innebär ianspråktagande av naturmark med en naturvärdesbiotop av påtagligt naturvärde samt att flera av de inventerade naturvärdesträden behöver fällas. Delar av naturmarken har upp trampade stigar och används som passage mellan Tranebergsvägen och Alviksskolan. Skolan nyttjar även delar av naturområdet för lek och pedagogiska aktiviteter.

Planförslaget medför en viss negativ påverkan på de enskilda naturvärdebiotoperna, men den samlade påverkan på områdets natur- och rekreationsvärden samt spridningssamband bedöms vara begränsad. Allmänheten kommer fortsatt att kunna använda stora delar av naturområdet, och de övergripande ekologiska funktionerna

bedöms kunna bibehållas. Ett genomförande av planen bedöms inte heller utlösa förbud enligt artskyddsförordningen.

Planförslaget innebär en förtätning i gränzonen mellan Ulvsunda trädgårdsstad och Tranebergs smalhusstad. Båda dessa områden har höga kulturmiljövärden, och delar av den omkringliggande bebyggelsen är grönklassad av stadsmuseet. Planförslaget bedöms vara väl anpassat till omgivningen, bland annat genom reglering av skala, kulör, takutformning, takvinkel och krav på hög andel vegetation längs gatan.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Tranebergsvägen och Drottningholmsvägen samt för industri- och verksamhetsbuller från Brommadepån. När befintliga spår inom Brommadepån tas bort bedöms ljudnivåerna från anläggningen inte påverka den planerade bostadsbebyggelsen. Planförslaget bedöms inte heller medföra att riktvärdena för trafikbuller vid bostadsfasader överskrids.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadsnämnden reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 60 bostäder, varav samtliga avses upplåtas som hyresrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör sex stycken lägenheter i gruppboende enligt LSS och/eller SoL, vilket bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens Boendeplan - Bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende.

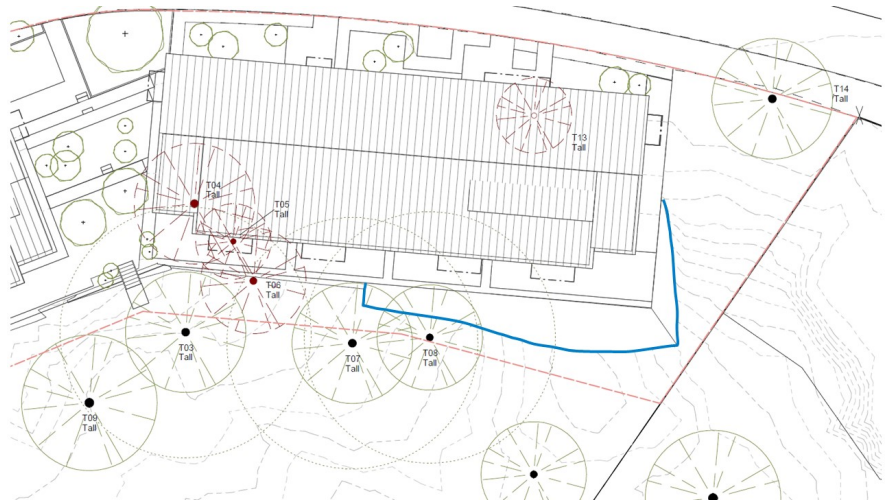
Natur

Grönområde

Planförslaget innebär bebyggelse på delvis kraftigt kuperad naturmark. För den planerade exploateringen krävs sprängningsarbete, där grundläggningen i huvudsak kommer att ske på avschaktat berg eller i friktionsjord.

Den föreslagna bergsskärningen, till följd av bergschakt, är en avvägning mellan behovet av dagsljus till bostäderna i bottenvåningen, bevarandet av träd och naturvärden samt strävan att så långt som möjligt begränsa intrånget i naturmark.

Ett naturvärdesträd, tall T14, öster om Hus B skyddas genom en planbestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (n_1).



Inzoomad del över Hus B som visar schaktzonens (blå linje) eventuella påverkan på naturvärdesträd. Kvarterens marksgren illustreras med röstreckad linje. Illustration: Arkitema.

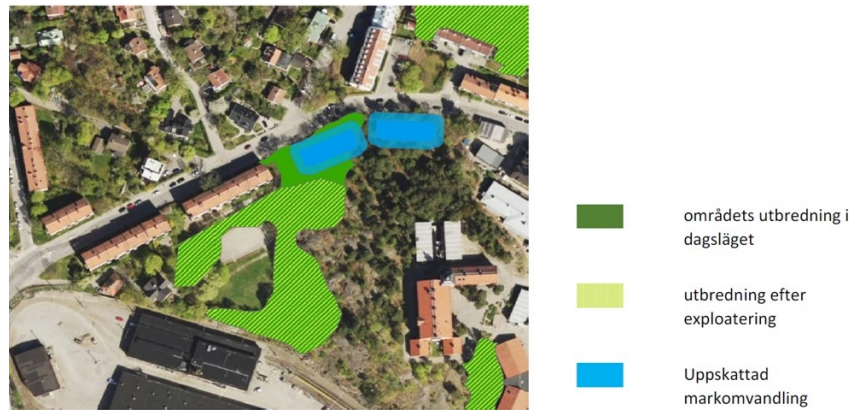
Sex naturvärdesträd (T02, T04, T05, T06, T12 och T13) påverkas direkt av bebyggelsens fotavtryck eller grundläggning och behöver fällas. Bland fyra naturvärdesträd (T03, T07, T08 och T09) bedöms trädkronorna inte påverkas av byggnadernas placering. Däremot är risken stor att schakt och sprängarbete medför rotskador eller förändrade förutsättningar för vattentillgång vilket gör det osäkert om träden kan bevaras. Resterande naturvärdesträd och efterträdare (T01, T10, T11, T14, T16 och T17) bedöms kunna bevaras.

-  Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde
-  Naturvärdesträd el. efterträdare
-  Kronutbredning
-  Planerad byggnad
-  Buffert 5 meter
-  Träd som behöver fällas
-  Träd som riskerar att skadas
-  Inventeringsområde



Planförslagets påverkan på identifierade naturvärdesträd. Illustration: Tyréns.

Planområdet utgör en del av habitatnätverket som består av ekdominerad skog, där majoriteten av denna del sträcker sig söderut. Inom den del som berörs av planområdet uppgår förlusten till cirka 1 500 kvadratmeter, motsvarande 22 %. Detta utgör endast en mycket liten andel av hela habitatnätverket. Förlusten medför att platsens bidrag till den totala konnektiviteten minskar med 23 %, men nätverket som helhet påverkas inte och bedöms fortfarande ha god konnektivitet. Förutsatt att död ved tas om hand och att inga skyddsvärda ekar eller efterträdare avverkas bedöms påverkan på habitatnätverket bli låg.



Planförslagets påverkan på habitatnätverket för ädellövskog. Illustration: Tyréns.

Kompletterande spridningsanalys har inte utförts för habitatnätverket för barrskog, men effekterna bedöms bli liknande de som identifierats för ädellövnätverket. Naturvärdesbiotopen N02 utgör en mindre del av en utpekad livsmiljö inom barrskogs-nätverket. Då flera äldre tallar i biotopen behöver avverkas enligt planförslaget, kommer barrskogs-nätverket i viss mån att påverkas negativt. Barrskogs-nätverket har dock en sammantaget större areal av möjliga livsmiljöer och bedöms vara bättre sammanlänkat än ädellövnätverket, varför de negativa effekterna bedöms bli små.

Förutsatt att inga träd avverkas under fåglars häckningsperiod mellan april och juli bedöms inte planens genomförande kunna utlösa förbud enligt artskyddsförordningen för någon fågelart.

De fridlysta växtarterna murgröna och liljekonvalj riskerar att påverkas vid exploatering. Då arterna både bedöms sakna signalvärde och är vanligt förekommande i Stockholm är stadens bedömning att dispens för att avlägsna dem inte behöver sökas. Den slutliga prövningen av dispensfrågan görs dock av Länsstyrelsen.

Grönkompensation

Staden avser att genomföra både ekologisk och rekreativ grönkompensation, exempelvis genom nyplantering av träd i

närområdet eller upprustning av Grindstugans bollplan söder om planområdet.

Landskapsbild

Exploateringen innebär att befintlig vegetation och berg delvis försvinner. Genom en bred förgårdsmark med planteringar och genom att vissa större träd sparas närmast gatan, bidrar dock utformningen till att den gröna karaktären längs Tranebergsvägen kan bestå.

Den nya bebyggelsen får en något högre skala än de omgivande trevåningshusen, men bedöms vara väl anpassad till omgivningens typologi, utformning och rumsliga struktur.

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på landskapsbilden vara begränsad.

Miljö

Dagvatten

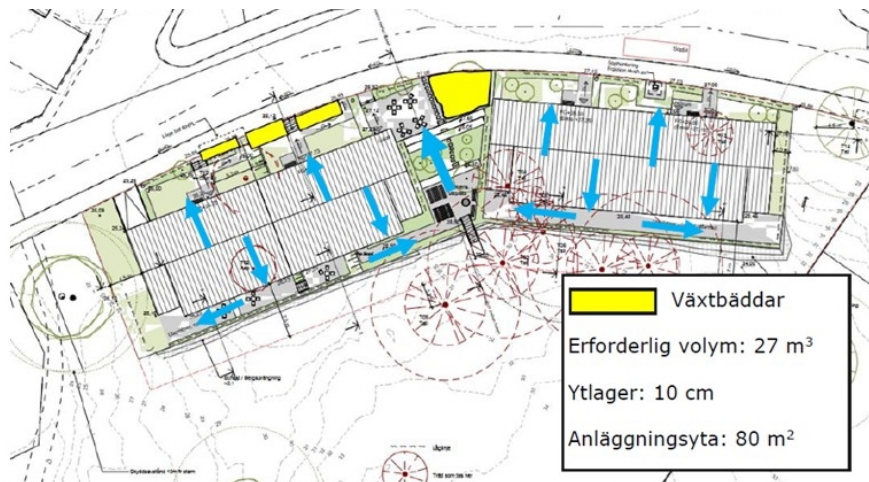
Den planerade exploateringen förväntas påverka de hydrologiska förhållandena och öka föroreningsbelastningen inom planområdet, särskilt eftersom andelen hårdgjorda ytor ökar när tidigare oexploaterad mark bebyggs. För att möta dessa förändringar föreslås nedsänkta växtbäddar som kan fördröja dagvatten i enlighet med stadens krav på omhändertagande av 20 millimeter nederbörd.

Den valda lösningen innebär att en total anläggningsyta på cirka 73 kvadratmeter behövs för att uppnå den erforderliga fördröjningsvolymen. Inom planområdet uppskattas cirka 80 kvadratmeter kunna tillskapas, vilket visar att det finns tillräckligt utrymme för att uppfylla stadens krav på dagvattenfördröjning enligt gällande åtgärdsnivå.

Vid Hus B, mot Tranebergsvägen, finns genomsläppliga markytor som lämpar sig för växtbäddar. Som alternativ kan marken höjdsättas så att dagvatten från fastighetens östra del avrinner västerut mot de föreslagna dagvattenanläggningarna.

Då byggnaderna planeras med sadeltak kan dagvattnet från de södra takfallen antingen samlas upp i hängrännor och ledas mot förgårdsmarken, eller hanteras genom höjdsättning av marken så att vattnet naturligt avrinner dit. Samtliga dagvattenanläggningar är placerade framför byggnaderna, vid Tranebergsvägen.

Anläggningarna kan förses med dräneringsledningar som ansluts till SVOA:s ledningsnät. Exakt anslutningspunkt är ännu inte fastställd och behöver utredas vidare för att växtbäddarna ska kunna utformas på ett korrekt sätt.



Placeringen av växtbäddar och dagvattnets rinnvägar efter genomförande av planförslaget. Illustration: Afry.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att delar av det naturområde som idag används för rekreation, som gångväg till och från Alviksskolan samt som friyta av skolans verksamhet, tas i anspråk för ny bebyggelse.

Genom att placera bebyggelsen mot Tranebergsvägen har intrånget i naturmiljön medvetet begränsats, vilket innebär att en större del av naturområdet fortsatt bedöms kunna användas av både allmänheten och Alviksskolan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inordnas i det befintliga gatunätet och följer områdets rådande bebyggelsestruktur, där lamellhus med sadeltak utgör en tydlig typologi. Den föreslagna material- och färgpaletten med putsade fasader i ljusa kulörer, är anpassad för att harmoniera med omgivande bebyggelse och bidrar till områdets sammanhållna uttryck.

Utformningen tar hänsyn till områdets topografi genom att bebyggelsen trappas i höjdlid vid kuperade partier, vilket möjliggör fortsatt läsbarhet av landskapet och förstärker den småskaliga variationen. För att bidra till områdets gröna karaktär sparas naturmark runtom bebyggelsen, vilket bidrar till att områdets öppna och lummiga kvaliteter bevaras. Den breda förgårdsmarken skapar en tydlig rumsbildning mellan gata och bebyggelse och bevarar därmed ett karaktäristiskt inslag i områdets gestaltning.

Den föreslagna bebyggelsen uppgår till fyra våningar, vilket avviker från den generella trevåningsskalan i området. Genom en omsorgsfull anpassning bedöms skalan dock vara väl avvägd i förhållande till omgivningen, där den nya bebyggelsen bedöms kunna inordnas utan att kulturmiljövärden går förlorade.

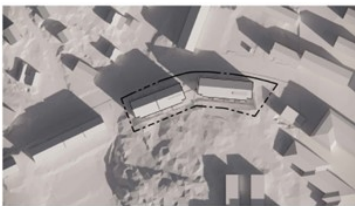
Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra till en varsam utveckling av kulturmiljön, där befintliga värden tas till vara och vidareutvecklas i en samtida gestaltning.

Ljuförhållanden och lokalklimat

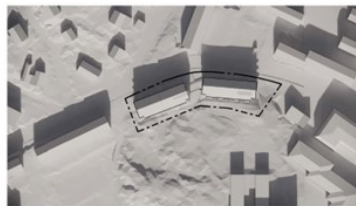
En sol- och skuggstudie för planförslaget visar att den nya bebyggelsen främst skuggar den norra delen av sin egen gård samt en del av Tranebergsvägen. Trots detta får den föreslagna gårdsmiljön god tillgång till solbelysning under stora delar av dagen och bedöms uppfylla kraven för en god utemiljö.

Vad gäller påverkan på grannfastigheter visar studien att delar av gårdarna till några närliggande villor och flerbostadshus norr om Tranebergsvägen påverkas av skugga under morgon- och dagtid på våren. Under eftermiddag och kvällstid på sommaren faller viss skugga över Alviksskolans parkeringsyta öster om planområdet.

Sammantaget bedöms planförslagens skuggpåverkan vara begränsad och inte medföra några påtagligt försämrade ljusförhållanden för omkringliggande fastigheter.



21 mars 09.00
65% solbelyst gård



21 mars 12.00
72% solbelyst gård



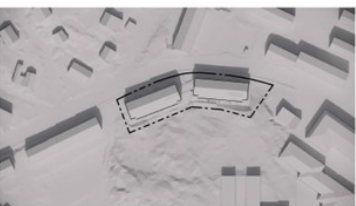
21 mars 15.00
55% solbelyst gård



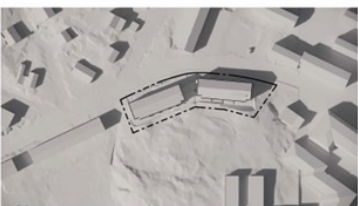
21 mars 18.00
0% solbelyst gård



21 juni 09.00
63% solbelyst gård



21 juni 12.00
73% solbelyst gård



21 juni 15.00
67% solbelyst gård



21 juni 18.00
51% solbelyst gård

Sol- och skuggstudie vid vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (21 juni).

Illustration: Arkitema.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en ökning av trafikmängden som skulle leda till att gällande miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön och Mälaren-Riddarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning i Tranebergsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

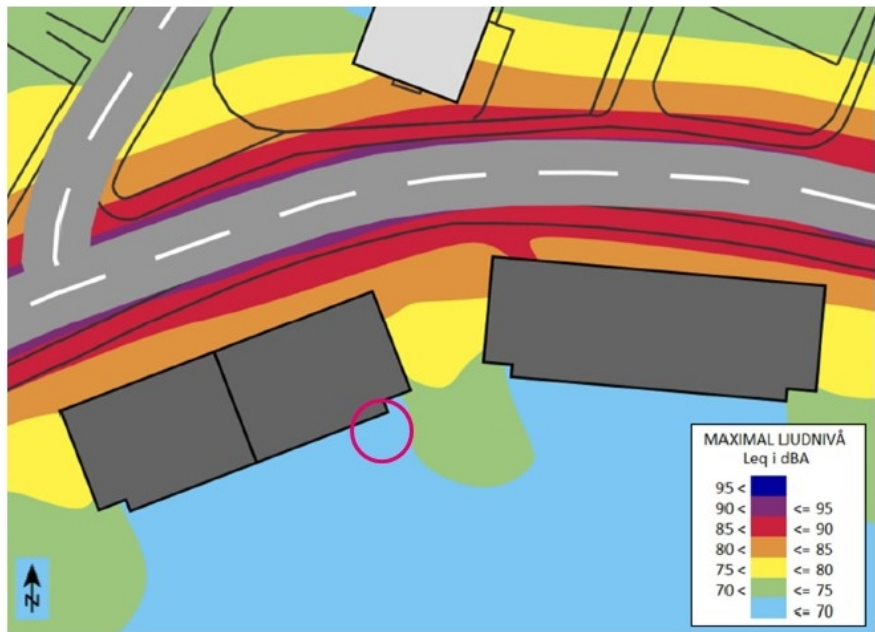
Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad som högst uppgår till 57 dBA, vilket uppfyller gällande riktvärden enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* utan att begränsa möjliga planlösningar.



Kartan visar ekvivalent ljudnivå vid fasad för Hus A och B. Illustration: Efterklang.

Gemensam uteplats, i anslutning till bebyggelsen, kan ordnas inom område som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Förslaget är att en sådan bullerskyddad uteplats placeras i den sydöstra delen av Hus A, i anslutning till naturmarken.

När de interna spåren inom Brommadepån tas bort i samband med uppförande av den nya depåbyggnaden, försvinner den spårkurva som genererar spårskrik. Då uppnås riktvärdena för Zon A med god marginal enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus.



Kartan visar ljudutbredning för maximal ljudnivå på 1,5 meters höjd. Gemensam uteplats för Hus A och B kan ordnas inom blått område (under 70 dBA maximal ljudnivå) och föreslås i planen inom röd cirkel. Illustration: Efterklang.

För att hantera risk för lågfrekvent buller från busstrafiken längs Tranebergsvägen, bör bostäder utformas så att riktvärden enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd för inomhusbuller uppnås. Riktvärdena kan klaras med lämpliga konstruktionslösningar, exempelvis genom val av ytterväggar och fönster anpassade efter ljudnivåerna. Buller från bussar på tomgång utgör inget hinder för bostadsbebyggelse på platsen, men bör beaktas i den fortsatta projekteringen för att säkerställa en god boendemiljö.

Översvämning

Översvämningsrisken inom planområdet är låg och bedöms inte öka efter genomförd exploatering jämfört med dagens situation. Planområdet löper heller ingen risk att översvämmas från förhöjda vattennivåer i närliggande ytvatten. Vid stora skyfallsperioder kan de nedsänkta växtbäddarnas ytlager tillåtas omhänderta skyfallsvattnet.

De sekundära avrinningsvägarna förblir oförändrade i den framtida situationen, och ingen negativ påverkan på skyfallssituationen nedströms planområdet förväntas. Det är dock viktigt att höjdsättningen inom området anpassas efter dagvattenflödena för att undvika instängda ytor och därmed minimera risken för lokala översvämningar.

Elektromagnetiska fält

Planförslaget innebär att ett cirka 100 kvadratmeter stort område för transformatorstation tillskapas på andra sidan Tranebergsvägen, för att möjliggöra en flytt av befintlig transformatorstation och elkablar,

till förmån för ny bostadsbebyggelse. Transformatorstationen bedöms inte innebära någon risk för närboende vad gäller elektromagnetiska fält eller lågfrekvent buller, eftersom ett skyddsavstånd på tio meter har säkerställts till närmaste bostadshus.

Förorenad mark

Kompletterande provtagning krävs för att avgränsa föroreningsförekomsten i planområdets fyllnadsmaterial, särskilt genom djupare prover i den östra delen av planområdet. Detta behövs för att kunna klassificera massor som eventuellt behöver schaktas bort. Jord med förhöjda halter av PAH i västra delen samt bly och kvicksilver i den mellersta delen måste åtgärdas innan bostäder uppförs. En planbestämmelse reglerar därför att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har sanerats eller skyddsåtgärder har vidtagits, till en nivå som uppfyller riktvärden för känslig markanvändning.

Kompletterande jordprover bör även analyseras avseende PFAS med anledning av de förhöjda halterna i grundvattnet. Dessa halter bedöms dock inte innebära någon risk för människors hälsa, men rening av länsvatten kan bli aktuell under byggskedet. Massor som transporteras bort ska klassificeras enligt gällande riktvärden och anmälas till tillsynsmyndighet innan efterbehandling eller schaktning påbörjas.

Social hållbarhet

Barn

Planförslaget innebär att en mindre del av den naturmark som idag nyttjas av barn i Alviksskolan tas i anspråk för ny bebyggelse. Trots att det innebär förändringar i barns möjligheter till spontanlek kvarstår stora delar naturområdet, vilket gör att det även framöver finns tillgång till naturmiljöer som kan nyttjas för lek, rekreation och pedagogiska aktiviteter.

Genom att bebyggelsen placeras på den del av naturmarken som ligger närmast Tranebergsvägen skapas en buffert mellan Tranebergsvägen och naturområdet, vilket minskar risken för lekande barn närmast trafiken.

En befintlig stig genom naturområdet som används som skolväg försvinner, vilket kan försämra barns möjligheter att på egen hand ta sig mellan Tranebergsvägen och Alviksskolan. Tillgängligheten kvarstår dock genom andra passager, även om kopplingen inte blir lika god som tidigare. Detta innebär också mindre flexibilitet i val av skolväg.

Busshållplatsen flyttas cirka 100 meter närmare Alviksskolan. Den nya placeringen förbättrar tillgängligheten för eleverna genom ett kortare gångavstånd och en mer överblickbar skolväg.

En integrerad barnkonsekvensanalys för planförslaget kommer att tas fram efter samråd.

Jämlikhet

Planförslaget bedöms stärka sociala värden genom att fler får möjlighet att bo i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till skola och service. Att bostäderna planeras upplåtas med hyresrätter, i ett område där bostadsbeståndet domineras av bostads- och äganderätter, möjliggör ett mer varierat bostadsutbud och bidrar till en värdeskapande stadsutveckling. Inslaget av LSS-bostäder stärker delaktigheten för personer i behov av särskilt stöd, medan den planerade kommersiella lokalen ökar tillgången till service och skapar en ny mötesplats i området. Läget intill busshållplats och skola gör vardagen mer tillgänglig för boende utan bil, vilket särskilt gynnar grupper med begränsade resurser och därmed bidrar till mer jämlika livsvillkor.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar till jämställdhet genom att möjliggöra bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, där kvinnor och män får lika god tillgång till skola, service och vardagliga funktioner utan bil. Genom att inkludera LSS-bostäder stärks delaktigheten för grupper som annars riskerar att stå utanför bostadsmarknaden och det lokala samhällslivet, vilket bidrar till ett mer jämställt och inkluderande bostadsområde.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Den föreslagna bebyggelsen anpassas till den omgivande höjdsdskalan, vilket innebär att den inte utgör något hinder enligt gällande bestämmelser för riksintresset för kommunikation vid Bromma flygplats.

Trafik

Planförslaget innebär att busshållplatsen på Tranebergsvägens södra sida flyttas cirka 100 meter längre österut, närmare Alviksskolan. I övrigt medför planförslaget inga förändringar för gång-, cykel- eller biltrafik, då Tranebergsvägens bredd och utformning inte påverkas efter färdig byggnation.

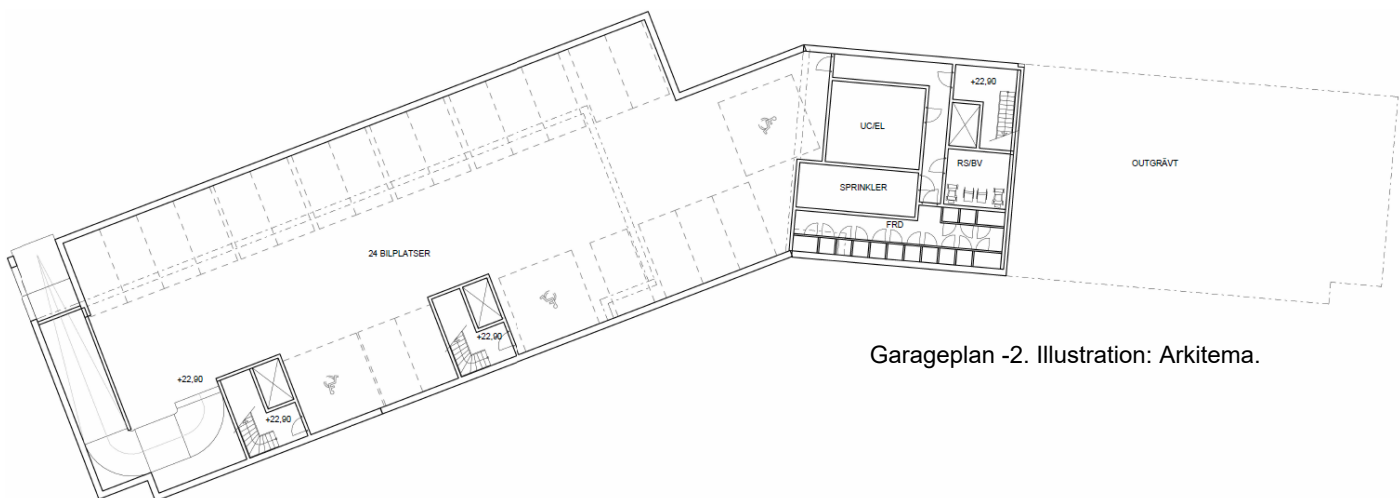
Parkering

För de sex stycken LSS-bostäderna krävs en parkeringsplats enligt stadens riktlinjer. För resterande 54 bostäderna används det projektspecifika parkeringstalet 0,4 bilar per bostad, med ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrad vid behov. Totalt beräknas parkeringsbehovet bli 24 bilplatser, vilka samtliga ryms inom garaget.

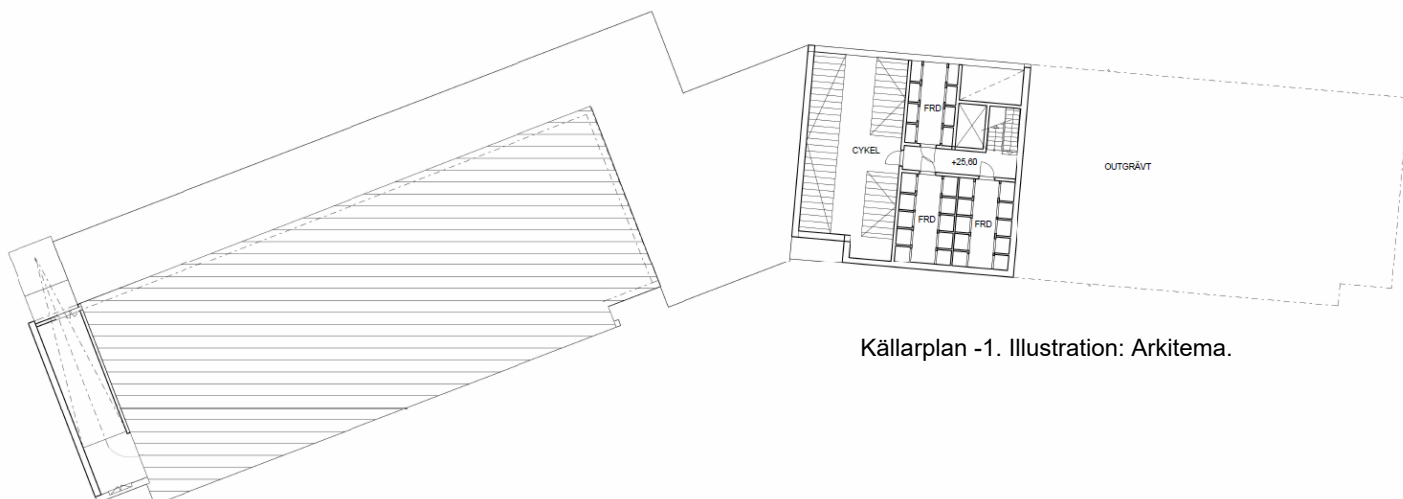
För cyklar föreslås ett parkeringstal om tre platser/100 BTA, vilket motsvarar cirka 120 cykelplatser. Av dessa placeras 20 utomhus på förgårdsmark, medan resterande placeras i cykelrum med tvåvåningsställ.

Tillgänglighet

Angöring för servicefordon sker från Tranebergsvägen. Avfallsfraktioner för glas, pappersförpackningar, plast och metall hanteras i ett 19 kvadratmeter stort miljörum i Hus B. Hus A når miljörummet utvändigt och tillgängligt via garaget. Miljörummet dimensioneras enligt SVOA:s anvisningar och placeras mot Tranebergsvägen för att underlätta hämtning.

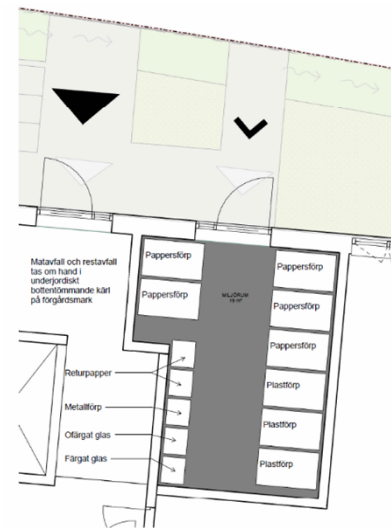
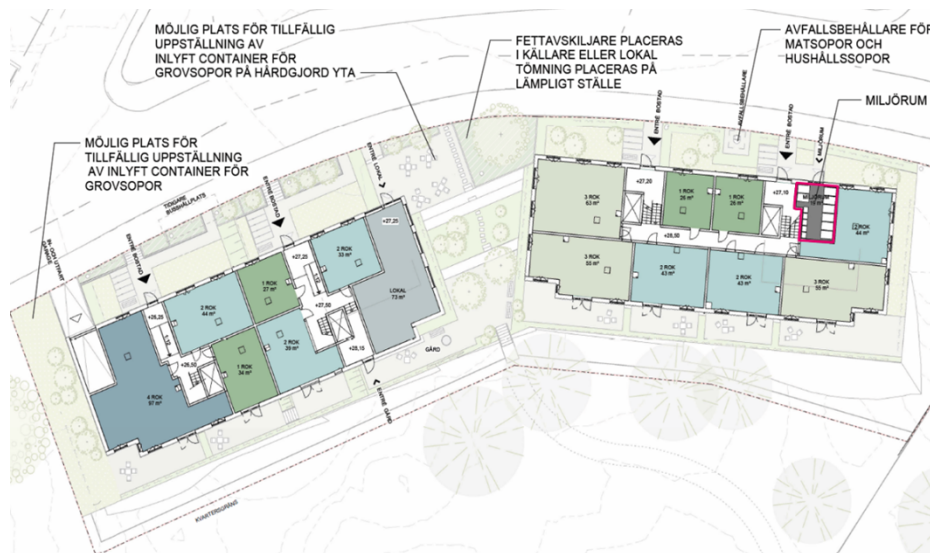


Garageplan -2. Illustration: Arkitema.



Källarplan -1. Illustration: Arkitema.

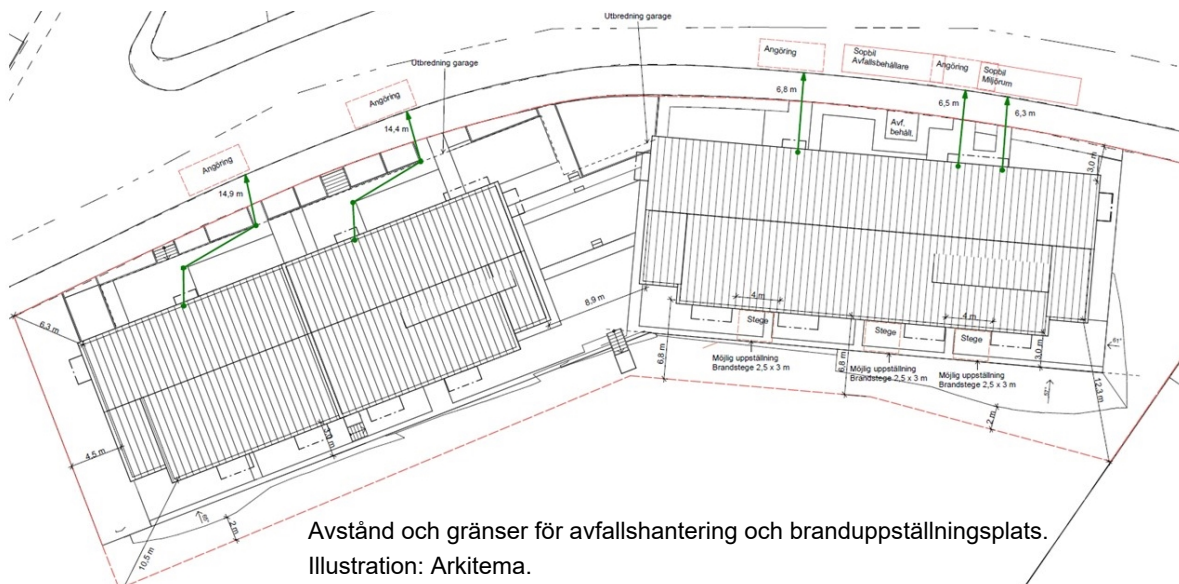
Mat- och restavfall samlas i en botten tömmande avfallsbehållare framför Hus B, i direkt anslutning till gatan. Grovsopor hanteras vid behov genom uppställning av container inom fastigheten. För den planerade verksamhetslokalen i Hus A bedöms det möjligt att installera en separat fettavskiljare, med tömning via slangdragning från uppställningsplats på Tranebergsvägen inom tio meters avstånd.



Till vänster visas planlösning för entréplan, där miljörummets placering i Hus B är markerat. Till höger visas föreslagen disponering av miljörummets olika kärl.
Illustration: Arkitema.

Vid räddningsinsats kan utrymning från lägenheter ske via fönster eller balkonger, där uppställningsplats för steg kan ordnas runt om byggnaderna. LSS-boendet kräver sprinklersystem samt utrymningshiss eller utrymningsplatser invändigt i trapphuset, vilket kommer att studeras vidare i nästa skede.

Både parkeringsplatser och miljörummet nås tillgänglig för de boende via garaget.



Avstånd och gränser för avfallshantering och branduppställningsplats.
Illustration: Arkitema.