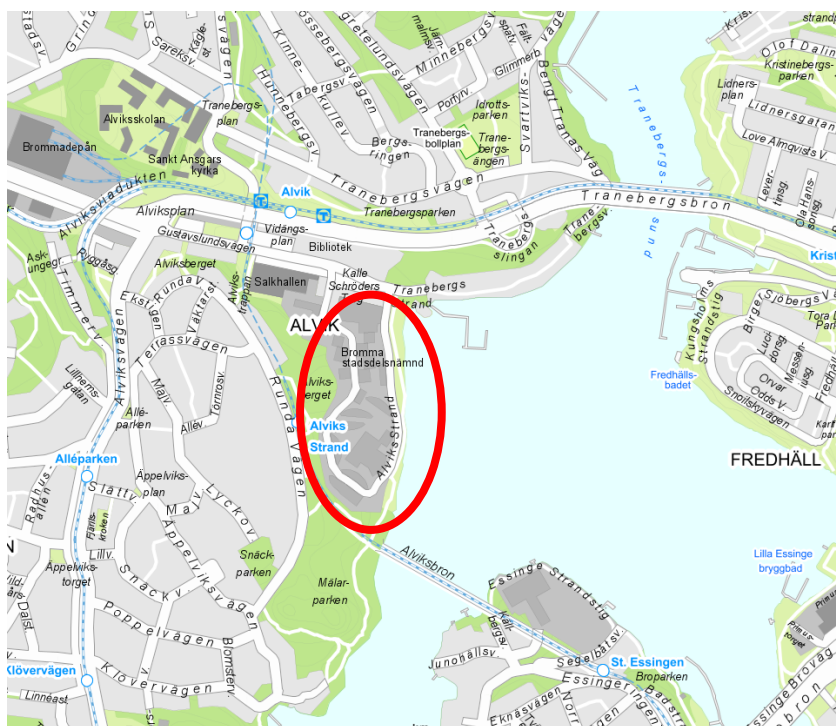


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för del av Alvik 1:18 m.fl. Alviks strand i stadsdelen Alvik, S-Dp 2019- 07846



Planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring

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 möjliggöra för cirka 1300 bostäder inklusive studentbostäder och LSS-boende, verksamheter i form av kontor samt centrumändamål i bottenvåningarna, en grundskola F-6 för 630 elever, tre förskolor med totalt 18 avdelningar samt allmänna torg, parker, gator och bryggor inom området. Detaljplanen avses bidra till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen.

Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att bygga ut staden med innerstadens stadskvaliteter i form av täthet, sammanhang och blandade urbana funktioner där stadsmiljön fortsatt ska präglas av det vattennära läget. Området omvandlas till stadskvarter med bostäder, verksamheter och skola, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och delar av naturmarken på Alviksberget ska bevaras. Vattenrummet tillvaratas genom att strandzonen utvecklas med en rad av offentliga rum med rekreativa kvaliteter. Nya offentliga platser skapas genom ett torg vid Alviks strands station samt flera mindre mötesplatser och gröna promenadstråk. Syftet är även att upphäva strandskyddet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Planförfarande

Planen är upprättad med utökat förfarande enligt PBL (2010:900).

Tidplan

Samråd	1 mars – 11 april 2022
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	Kvartal 3 2022
Granskning	Kvartal 1 2023
Antagande (KF)	Kvartal 3 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Planförfarande	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	14
Markavvattning	15
Dagvatten	15
Befintlig bebyggelse	16
Landskapsbild/stadsbild	16
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	17
Offentlig service	17
Kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	20
Planförslag	23
Planförslagens huvuddrag	24
Stadsbyggnadsprinciper	25
Gestaltungsprinciper	30
Ny bebyggelse och bevarade byggnader	35
Parker och torg	64
Gator och trafik	69
Teknisk försörjning	77
Konsekvenser	80
Undersökning om betydande miljöpåverkan	80
Hållbarhet	80
Naturmiljö	81
Dagvatten	82
Miljö kvalitetsnormer för vatten	84
Vattenverksamhet	85
Stadsbild	85
Kulturarhistorisk värdefull miljö	86
Trafik	89
Störningar och risker	89
Ljusförhållanden och lokalklimat	91

Barnkonsekvenser	92
Riksentressen	92
Strandskydd	93
Tidplan	95
Genomförande	96
Organisatoriska frågor	96
Verkan på befintliga detaljplaner	97
Fastighetsrättsliga frågor	97
Ekonomiska frågor	102
Tekniska frågor	103
Genomförandetid	104

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Till planen hör även en miljökonsekvensbeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikutredning för Alviks strand* (Tyréns, 2022-01-24)
- *Antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2022-01-24)
- *Trafikbillerutredning* (Sweco, 2022-01-24)
- *Handel och Service* (Niras, 2020-05-04)
- *PM Geoteknik* (ELU, 2021-05-11)
- *PM Ledningssamordning* (Structor, 2021-04-23)
- *Berggrundsgeologisk undersökning* (Arnbom Geokonsult AB, 2021-07-03)
- *Förenklad miljö- och hälsoriskbedömning* (Wescon Miljökonsult, 2022-01-24)
- *Resultatrapport miljöteknisk markundersökning* (Wescon Miljökonsult, 2021-04-22)
- *Översiktlig åtgärdsutredning* (Wescon Miljökonsult, 2021-04-23)
- *Miljökonsekvensbeskrivning* (Wescon, 2022-02-01)
- *Riskhantering – Spårbunden trafik* (Brandskyddslaget, 2021-03-12)
- *Uppföljning Barns perspektiv* (Sweco Architects, 2021-12-16)
- *Analys av täthet och stadsform* (Sweco Architects, 2021-12-16)
- *Cykelutredning Alviks strand* (Sweco, 2021-10-05)
- *Alvik östra Trafikanalys* (Sweco, 2020-10-15)
- *Miljöteknisk markundersökning och riskbedömning Alviksberget* (WSP, 2021-11-05)
- *Naturvärdesanalys* (Calluna, 2021-11-17)
- *Friyteanalys Alviks strand* (Ramboll, 2022-01-21)
- *Programhandling allmän plats* (Ramboll, 2021-11-15)
- *PM Dagvatten Alviks strand* (Structor, februari 2022)
- *Naturvärden Vattenmiljö* (Ekologigruppen, februari 2022)
- *Alviks strand Gestaltungsprogram* (Stadsbyggnadskontoret och Sweco Architects AB, februari 2022)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Per Jerling tillsammans med Therése Larsson Seglert på Sweco Architects AB. I projektgruppen har även Matilda Lewis, Emma Wirén, Abraham Rondon och Emelie Gruber från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samråd med Vasakronan AB, JM AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 1300 bostäder inklusive studentbostäder och LSS-boende, verksamheter i form av kontor samt centrumändamål i bottenvåningarna, en grundskola F-6 för 630 elever, tre förskolor med totalt 18 avdelningar samt allmänna torg, parker, gator och bryggor inom området. Detaljplanen avses bidra till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen.

Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att bygga ut staden med innerstadens stadskvaliteter i form av täthet, sammanhang och blandade urbana funktioner där stadsmiljön fortsatt ska präglas av det vattennära läget. Området omvandlas till stadskvarter med bostäder, verksamheter och skola, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och delar av skogsmarken på Alviksberget ska bevaras. Vattenrummet tillvaratas genom att strandzonen utvecklas med en rad av offentliga rum med rekreativa kvaliteter. Nya offentliga platser skapas genom ett torg vid Alviks strands station samt flera mindre mötesplatser och gröna promenadstråk. Syftet är även att upphäva strandskyddet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Alvik och avgränsas av tvärbanan, Alviksberget, Mälaren och av befintlig bebyggelse (Salkhallen, Scandic hotell och Alviks torn) i norr.

Planområdet är cirka 135 000 kvm stort och omfattar fastigheten Racketen 10 och delar av fastigheterna Alvik 1:18 och Racketen 9 som alla är privatägda samt del av fastigheten Alvik 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Planområdet markerat med röd linje (Stadsbyggnadskontoret)

Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Stockholms kommunfullmäktige fattade 2017 beslut om en samlad långsiktig framtidsbild för Stockholm: Vision 2040 – Ett Stockholm för alla. Centralt i visionen är en stad som har stark tillväxt med fler bostäder, god framkomlighet och en god samhällsservice. De sociala skillnaderna som finns i staden ska överbryggas och stadens klimatpåverkan minska. Fyra teman lyfts särskilt fram: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm, ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Rufs 2050

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs) anges Stockholms innerstad samt angränsande delar som regional stadskärna. I den centrala regionkärnan bör en utveckling främjas som innebär satsningar på innovativa och täta miljöer där den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet värnas. RUFs hävdar vikten av att bygga varierat med stadskvaliteter, få bort barriärer, blanda funktioner och utveckla gång- och cykelvänliga närmiljöer med gröna rum och mötesplatser. Sammanhängande grönstruktur och robust vattenmiljö är viktiga både för människors livsmiljö och för regionens resiliens.

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2018 har Alvik en viktig roll som en del av utbyggnadsstrategin att använda den centrala stadens attraktionskraft för att skapa täta stadsdelar i områden kring stadskärnan och låta staden successivt växa utåt. Alvik är i översiktsplanen utpekad som område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås.

Program

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-05-23, § 29 att ett programarbete skulle påbörjas för Alvik. Ett programförslag för Alvik östra togs fram som stadsbyggnadsnämnden informerades om 2019-01-31 och som sändes på programsamråd 2019-02-26 till 2019-04-03. Programsamrådet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12, § 28. Planområdet för Alviks strand utgör den första etappen och en stor del av programområdet för Alvik östra.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplaner: 8200A som vann laga kraft 1992-04-02, Dp 93021 som vann laga kraft 1996-10-10, Dp 1997-00318 som vann laga kraft 1998-06-25, Dp 1999-02874, som vann laga kraft 1999-11-03, Dp 2002-14908, som vann laga kraft 2003-07-16, Dp 2007-36218 som vann laga kraft 2008-11-27, Dp 2007-36619 som vann laga kraft 2008-11-27, och Dp 2009-06788 som vann laga kraft 2012-02-29.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-12, § 28 i samband med godkännande av programsamrådet för Alvik östra att även påbörja planarbetet för etapp 1 (Alviks strand).

Markanvisning

Markanvisning har skett av stadens mark på Alviksberget till skolan.

Riksintressen

Det riksintresse som berörs är Bromma flygplats som innebär begränsningar för hur högt man får bygga.

Strandskydd

Vid planläggning återinträder strandskydd som omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen. Strandskydd föreslås att upphävas inom delar av planområdet enligt 4 kap. 17 § PBL, redovisat på plankartan.

Förutsättningar

Stadsdelen Alvik

Stadsdelen Alvik är ett område med väldigt goda kommunikationer i form av flera kollektivtrafikslag och är strategiskt placerat mellan innerstad och ytterstad. Alvik får dessutom en ökad betydelse för kollektivtrafiken när tvärbanans förlängning till Kista byggs ut.

I Alvik finns idag bostäder, service, hotell och idrottsverksamhet som bidrar till ett rikt stadsliv med många människor i rörelse dagligen. Det finns en stor efterfrågan på att utveckla fastigheter i Alvik samtidigt som det pågår planering för att bygga ut bostadsområden och centrumfunktioner.

Alvik har dessutom en viktig roll som en del av översiktsplanens utbyggnadsstrategi att använda den centrala stadens attraktionskraft för att skapa tätare stadsdelar i områden kring innerstaden och låta den växa utåt. Alvik bedöms ha goda förutsättningar för omvandling, förtätning och utveckling.

Natur

Mark och vegetation

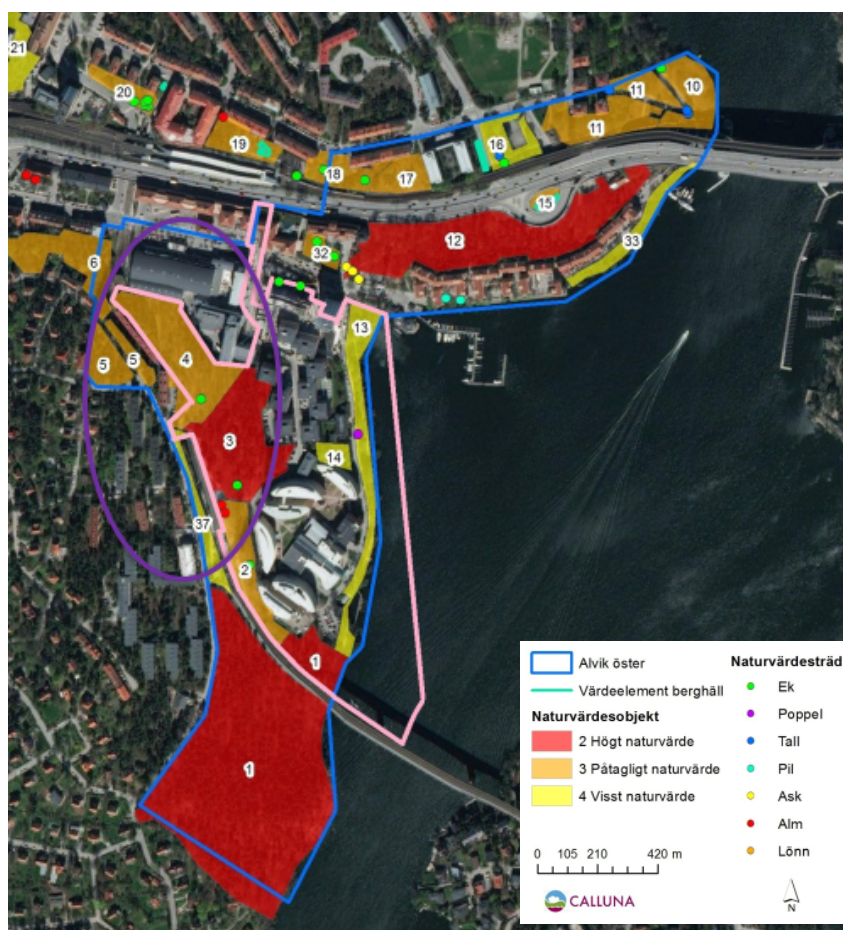
Planområdets terräng är mycket kuperad och sluttar ner mot vattnet i öster med Alviksberget ovanför befintlig bebyggelse. Området har idag en relativt låg bebyggelsetäthet och en hög andel gröna ytor som består av träd på kuperad naturmark.

En stor del de privata fastigheterna är ursprängda ur berg och underbyggda och där består marken av betongbjälklag. Det finns mer renodlade parkmiljöer längs med stranden. De stora höjdskillnaderna gör naturmarken otillgänglig speciellt för barn och äldre.

Naturvärden

De högsta naturvärdena inom planområdet finns i den södra delen samt på Alviksberget. I den nordvästra delen av planområdet och Alviksberget finns områden med påtagligt naturvärde. De högsta naturvärdena är knutna till skog dominerad av tall och till viss del till förekomst av äldre ädellövträd.

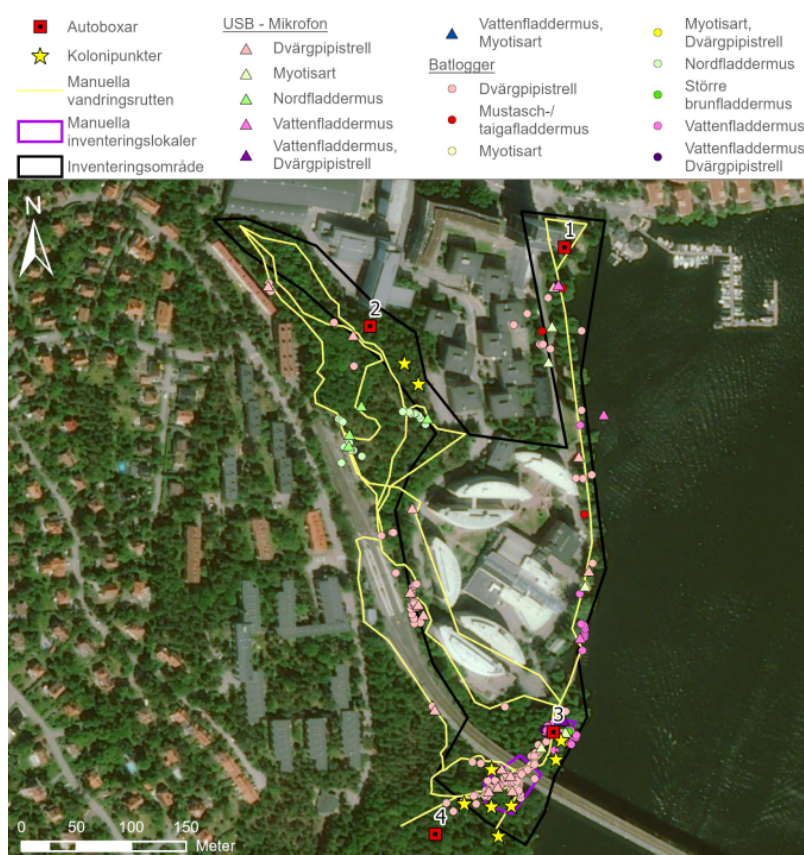
Inom planområdet finns rikligt med den rödlistade arten talticka. Förekomsten tyder på att arten har en livskraftig förekomst i området. I vissa fall påträffas även den rödlistade arten ekticka. Det förekommer även spår av granbarkgnagare, brun trämyra samt den rödlistade arten reliktböck. Viktiga fågelarter som identifierats inom planområdet är rödstjört och stenknäck. Arterna indikerar att det finns skogliga värden kopplade till lövträd. Vid eftersök av bäver har inga observationer gjorts, men gamla gnagspår har observerats söder om planområdet. Kopparödla och blåsippa har inte påträffats vid inventering 2021.



Resultat från naturvärdesinventering 2016. Fältinventering 2021, området med lila ring inventerades för blåsippa och kopparödla. Planområdet i rosa linje. (Calluna)

Fladdermöss

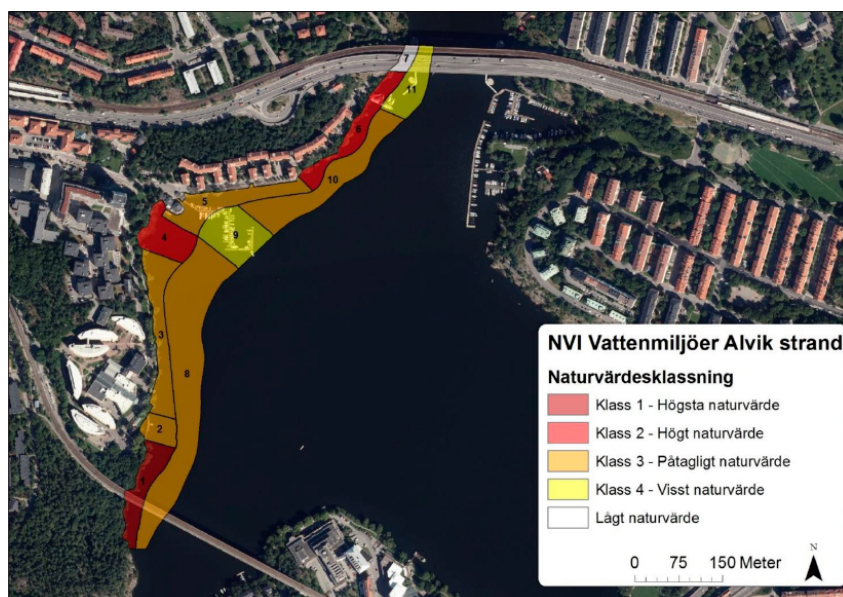
Tre fladdermusarter, nordfladdermus, vattenfladdermus och dvärgpipistrell, förekommer i den utsträckning att de bedöms utgöra lokala populationer inom ett större utredningsområde. Av de påträffade arterna är nordfladdermus rödlistad, men den har en gynnsam bevarandestatus i aktuell region. De övriga arterna förekommer endast ett fåtal gånger, vilket kan tolkas som att fladdermusarterna befinner sig utanför planområdet eller saknar livsmiljöer inom planområdet. Planområdet anses inte vara en rik fladdermusmiljö enligt framtagna naturvärdesanalys.



Resultat från fladdermusinventering. (Calluna)

Naturvärden i vattenmiljö

De främsta naturvärdena inom och i anslutning till planområdet är kopplade till grunda vegetationsrika miljöer med förekomst av de rödlistade arterna äkta målarmussla samt bandnate. Andra värden som noterats är t.ex. död ved, beskuggning från träd vid stranden, sandbotten, passande musselbottnar samt uppväxt- och födosöksmiljöer för fisk.



Kartutdrag från naturvärdesinventeringen av vattenmiljöer till program för Alvik östra. (Ekologigruppen)

Rekreation och friluftsliv

Mötesplatser och platser att vistas på saknas generellt inom planområdet. Alviksberget är ett skogsområde för både rekreation och som karaktärsskapande i området. Strandpromenaden utgör ett viktigt grönt stråk för rekreation och kopplar samman området med andra vattennära miljöer. Idag är möjligheterna att nå strandpromenaden begränsade på grund av få och otydliga kopplingar från Alviksberget. Inom området är det brist på lekplatser för barn och ungdomar och de som finns har upprustningsbehov. Tillgång till närliggande grönområden, parker och promenadstråk finns från planområdet.

Grönytefaktor

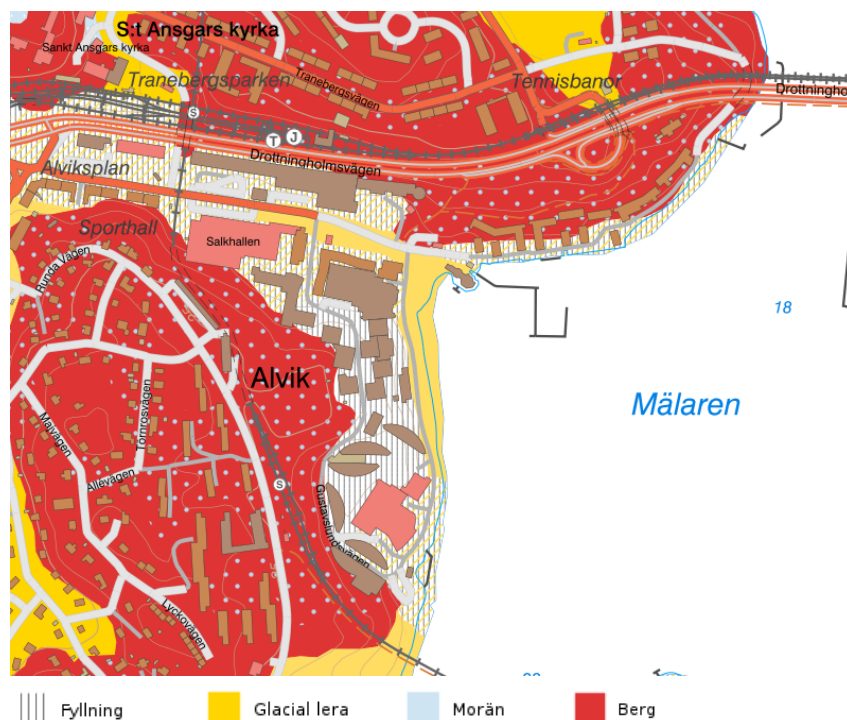
Grönytefaktor (GYF) är ett planeringsinstrument som ska användas i alla nya stadsbyggnadsprojekt i Stockholm stad för att säkerställa sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvartersmark. För den mark som markanvisas av staden regleras genomförandet av grönytefaktorn i exploateringsavtalet. För det aktuella området gäller det skolan och skolgården som fått grönytefaktor 1,0.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet är mycket kuperat med berg i dagen på flera platser. Dominerande jordarter är urberg med tunt överliggande morän, med inslag av lera i låga områden, främst längs stranden. Fyllnadsmassor återfinns vid Alviks torg och delar av Alviks strand. Längs strandkanten återfinns också en remsa med

postglacial lera. Naturområdet på höjden vid Alviksberget består av urberg som överlagras av ett tunt lager morän.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta (Sveriges geologiska undersökning)

Bergart

Berggrunden domineras av ådergnejs med inslag av granit, enstaka diabasgångar klipper berggrunden. I ådergnejsen finns inslag av rostfärgade stråk vilket beror på förekomst av sulfid-mineral (svavelkis och magnetkis). Halterna varierar kraftigt. I områdets västra del finns en cirka 3 dm bred zon med höga sulfidhalter. I övrigt bedöms området inte visa indikationer på att bergmassan är rik på sulfidförande mineral. Vid planens genomförande och rivning av byggnader bör man vara observant på tecken på berg med höga sulfidhalter.

Ras/skred

Inom områden med berg och morän är vanligtvis stabiliteten inte en riskfaktor så länge slänter och skärning ställs i lutningar som uppfyller råd och rekommendationer. För nya byggnader på lera så kommer laster från husen föras ner till fasta jordlager eller berg genom exempelvis pålning, plintar eller urskiftning av lera. Kompletterande geotekniska undersökningar behöver genomföras i fortsatt arbete för att säkerställa och vidare utreda stabilitetssituationen i området. Undersökningarna behöver genomföras både på land och i vatten.

Markradon

Ingen förhöjd risk för radon är känd inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Generellt bedöms skyfallsfrågan inte som en utmaning i området eftersom det är kuperat och angränsar till recipienten Mälaren. Detaljplaneområdet för Alvik strand avvattnas vid skyfall främst via två större rinnstråk. Den norra delen avvattnas norrut förbi den befintliga Salkhallen och följer det större rinnstråket längs Gustavslundsvägen österut till recipienten. Detaljplaneområdets södra del avvattnas istället i sydöstlig riktning mot recipienten. Det finns några mindre lågpunkter i området idag där vatten vid skyfall riskerar att ansamlas.

Bebyggelse inom planområdet ska placeras över nivån +2,7 meter över nollplanet, enligt länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för sammanhållen bebyggelse.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer används som ett styrinstrument inom förvaltning av vatten. Normerna uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Det får dessutom inte ske en försämring av tillståndet i vattenförekomsten, vilket innebär att det inte får ske en försämring av någon av de kvalitetsfaktorer som ingår i statusbedömningen.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658229-162450) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Enligt den senaste klassningen i VISS (Vatten Information System Sverige) uppnådde vattenförekomsten otillfredsställande ekologisk status (2021-07-14) och ej god kemisk status (2019-11-15).

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021. Enligt förslag till ny miljökvalitetsnorm (2021-02-03) ska tidsfristen förlängas till 2033 avseende påverkan på näringsämnen från jordbruk. För övriga kvalitetsfaktorer och påverkanskällor föreslås en tidsfrist till 2027.

God kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2021. Undantag har getts i form av mindre stränga krav för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. För antracen, bly och tributyltennföreningar har tidsfristen för att uppnå god status förlängts till 2027. Enligt förslag till ny miljökvalitetsnorm (2021-02-03) har detta undantag även givits i form av senare målår (2027) för kadmium/kadmiumföreningar och perfluoroktansulfonsyra och dess derivater (PFOS).

Grundvatten

Det finns inga identifierade grundvattenförekomster inom området, enligt VISS (Vatten Information System Sverige). Vid installation av grundvattenrör inom den östra delen av detaljplaneområdet i början av 2021 mättes grundvattennivåerna, som varierade mellan +0,89 och +1,43 meter. Vattennivåerna bör mätas under en längre tid för att ha kännedom om hur grundvattennivåerna varierar inom området.

Markavvattning

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla stadens dagvattenhantering mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid alla nybyggnationer. Stadens dagvattenstrategi (2015) beskriver stadens mål med dagvattenhantering samt ger riktlinjer för plan- och projekteringsarbete.

Stockholms stad har tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) tagit fram en åtgärdsnivå för dagvatten vid ny- och ombyggnation, för att nå miljökvalitetsnormer för stadens vatten. Åtgärdsnivån innebär att cirka 90 % av dagens årsmedelnederbörd fördröjs och renas inom kvartersmark. Förutom åtgärdsnivån på 20 mm fördröjning och rening av dagvatten måste planområdet planeras för att kunna avleda dagvatten på ytan vid extrema regn och vara tåligt mot översvämningar.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet och dess omgivning består idag till största delen av ett separat ledningssystem som släpper ut dagvattnet mot recipienten Mälaren-Riddarfjärden utan föregående rening eller fördröjning. Den norra delen av planområdet ansluts till en befintlig dagvattenledning i Gustavslundsvägen med utlopp i slutet av vägen direkt till Mälaren. Norr om området finns ett kombinerat ledningssystem som via en pumpstation leder dagvattnet till Bromma avloppsreningsverk och vidare till Saltsjön. Den södra delen av

planområdet saknar ledningsnät för dagvatten. Dagvattnet rinner då ytligt mot recipienten utan fördröjning eller reningsåtgärder.

Kapacitetsbrist råder i området. Ett större magasin i Alviksberget går fullt vid ett 10-årsregn, men det finns oklarheter om vilket dagvatten som leder till magasinet. Även delar av ledningssystemet för dagvattensystemet är kraftigt belastat. Jordarterna och fyllnadsmassorna inom planområdet ger inte goda förutsättningar för infiltration.

Befintlig bebyggelse

Alviks strands kontorsområde är en tidstypisk bebyggelse från 1980-talet med en stark identitet. Närheten till vattnet är områdets viktigaste karaktärsdrag. Området saknar mötesplatser, bostäder och en variation av verksamheter för en aktiv stadsmiljö under större delen av dygnet. Byggnader som Alviks torn, Scandic hotell och Salkhallen norr om planområdet utmärker sig i stadsbilden och ger området en stark identitet, liksom närliggande Alviks torg. Kontorsområdet upplevs slutet. Flera kontorslokaler i främst den södra delen av området står tomma och outhyrda.



Nuvarande bebyggelse vid Alviks strand. (Stadsbyggnadskontoret)

Landskapsbild/stadsbild

Områdets topografi och siluett är ett starkt karaktärsdrag i stadsbilden och bidrar till områdets identitet. Samtidigt skapar områdets topografi, stora sammanhängande byggnadsvolymer och trafiklandskap, barriärer som begränsar människor att röra sig i området och mellan omgivande stadsdelar. Området är svårorienterat och svårframkomligt. Alviks strand uppfattas idag ofta som mörk och skuggig på grund av den sammanhängande och kompakta kontorsbebyggelsen.

Träden på Alviksberget utgör idag siluetten i stadslandskapet tillsammans med Alviks torn invid vattnet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Inom området finns ett antal identitetsstarka byggnader som bidrar till att berätta Alviks historia och som är viktiga för områdets kulturhistoriska identitet. Kontorsbebyggelsen i Alviks strand är exempel på 1980-talets företagsparker som präglats av medvetet gestaltade byggnader och en vårdad yttre miljö. Den södra delen av kontorsområdet med de bågformade husen i gult tegel är av stadsmuseet klassat som särskilt värdefull (grön) och den norra delen med de kvadratiske husen i rött tegel som av positiv betydelse för stadsbilden (gul). Men varken läget, arkitekturen eller markplaneringen är de mest representativa eller utpräglade för tillkomsttiden.

Den industrihistoriska bebyggelsen anses vara av störst betydelse för kulturmiljön. Under 1800-talet anlades en stearinfabrik, ett tunnbinderi och en syrafabrik på platsen. 1930 flyttade Barnängens fabrik till området. Där tillverkades tandkräm och hygienprodukter. Verksamheten lämnade området på 1980-talet.

Kulturlandskap

Naturmarken på Alviksberget är ett kulturhistoriskt värdefullt bidrag till Alviks landskapskaraktär. Dalgången mellan Alviksberget och höjderna i Traneberg är identitetsskapande för området. Befintligt skyttevärn på Alviksberget har inget större kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom området finns idag ingen skola eller förskolor. Närmaste grundskola F-9 är Alviksskolan.

Sjukvård

Alviks vårdcentral finns cirka 500 meter nordväst om planområdet. Närmaste större vårdinrättning är Sankt Görans sjukhus på Kungsholmen.

Kommersiell service

Inom planområdet finns idag endast ett antal mindre verksamheter. Närmaste matvarubutik, apotek, restauranger och övrig service finns vid Alviks torg norr om planområdet.

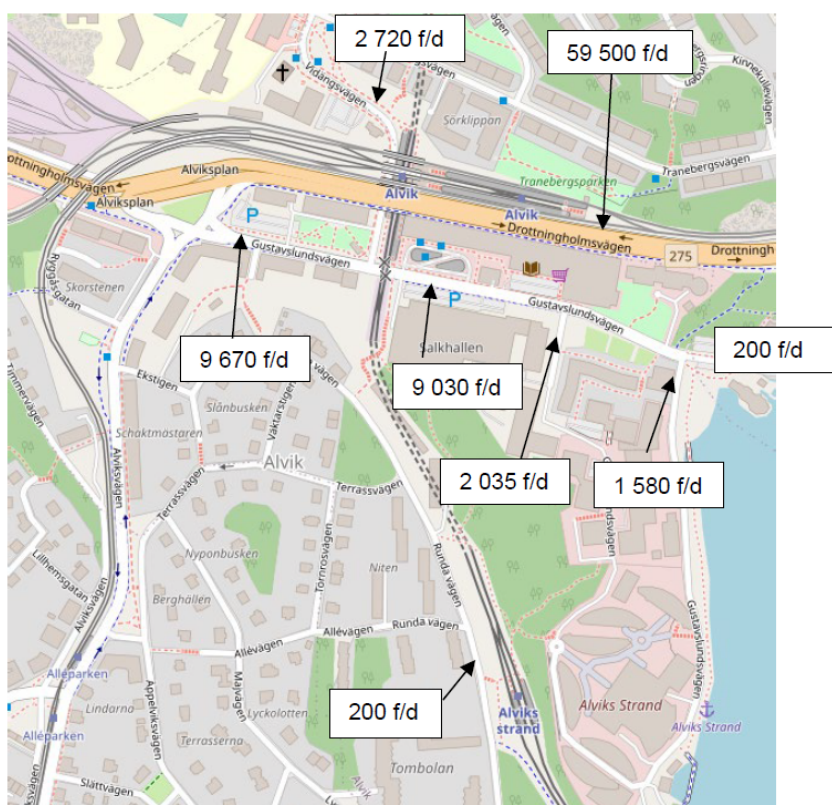
Utbudet av kulturella verksamheter är begränsat. Utanför planområdet vid Alviks torg finns ett bibliotek och Alviks Kulturhus.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gustavslundsvägen som i dagsläget är en återvändsgata med begränsad kapacitet är Alviks huvudgata. Den korsas av spårtrafik i form av tvärbanan vid Alviks station. På Gustavslundsvägen öster om tvärbanan har 9030 fordon per dygn (ÅDT) uppmätts och väster om tvärbanan har 9670 fordon per dygn (ÅDT) uppmätts. Inom planområdet har biltrafik på Gustavslundsvägen uppmätts till 2035 fordon per dygn. Längs strandgatan har 1580 fordon per dygn uppmätts.

Under befintlig kontorsbebyggelse finns två stora underjordiska garage som innehåller många parkeringsplatser, med infart från strandgatan respektive norra delen av Gustavslundsvägen.



Mängd biltrafik på gatorna i området. (Tyréns)

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag stora höjdskillnader och sammanhängande byggnadskroppar som gör det svårt för gående att ta sig igenom Alviks strand. Strandpromenaden är bitvis otydlig på sina platser. Från strandpromenaden vid vattnet till tvärbanan är det en höjdskillnad på 22,5 meter. De flesta gator inom området har idag en lutning på över 5 % samt är smala och har låg standard.

Planområdet ligger inom cykelavstånd till flera av stadens målpunkter som Fridhemsplan, Liljeholmen och Sundbybergs centrum. Till stadens centrala delar tar det ungefär 15 minuter att cykla. Det övergripande cykeltrafikenätet utanför planområdet, längs Drottningholmsvägen och Alviksbron, är i dagsläget väl nyttjat. Längs med Gustavslundsvägen finns ett utpekat cykelstråk som ger god access till pendlingsstråken västerut, men kopplingarna till de regionala cykelstråken mot Kungsholmen samt mot Essingeöarna är bristfälliga.



Planområdets ungefärliga läge markerat med blå cirkel samt anslutande kollektivtrafik och regionala cykelstråk. (Sweco)

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik med Alviks station norr om planområdet, vilket är en betydelsefull omstigningspunkt där tunnelbana, tvärbana, Nockebybanan och bussar stannar. På Alviks torg stannar lokala bussar och många byter till andra färdmedel; cirka 43 500 påstigande resenärer per vardagsdygn och ytterligare ett stort antal besökare passerar Alvik. Större målpunkter som T-Centralen, Liljeholmen och Sundbybergs centrum ligger alla cirka 4 kilometer från området.

Tvärbanans hållplats vid Alviks strand har idag dålig koppling med omgivningen. Stora höjdskillnader gör platsen svårtillgänglig och platsen kan idag upplevas otrygg vissa tider på dygnet.

Under sommarhalvåret trafikeras Alviks strand även av en privat båttrafiklinje som går mellan Gamla stan och Solna strand.

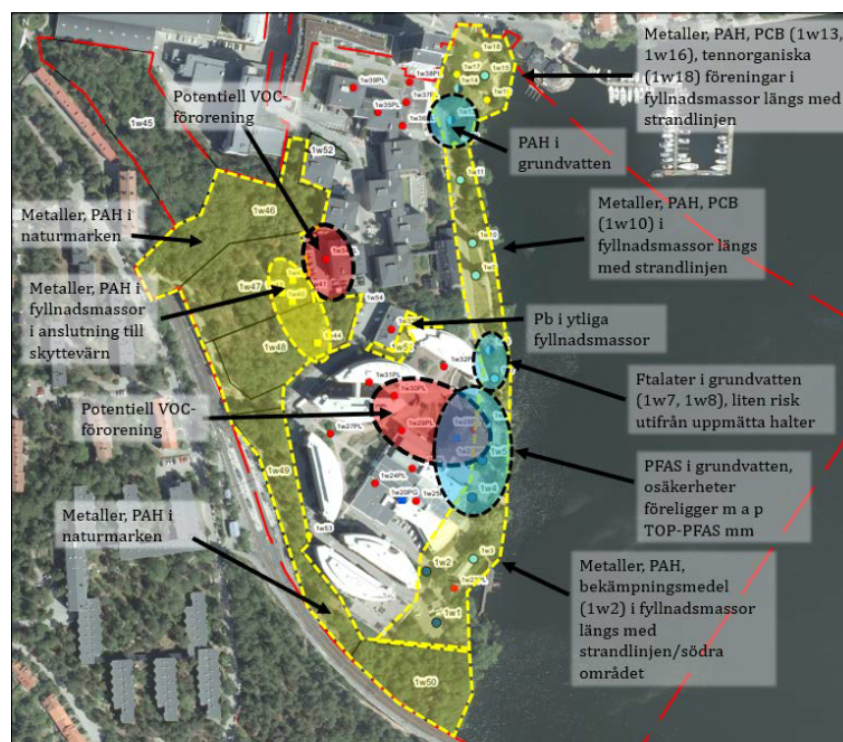
Tillgänglighet

Det finns stora nivåskillnader inom planområdet i dagsläget. Dessa utgör barriärer och hindrar människor från att röra sig på ett obehindrat sätt. Området bedöms ha goda möjligheter att hantera befintlig terräng och nivåskillnader med hjälp av nya gator, bebyggelse och torgytor och skapa en miljö som är tillgänglig enligt gällande krav.

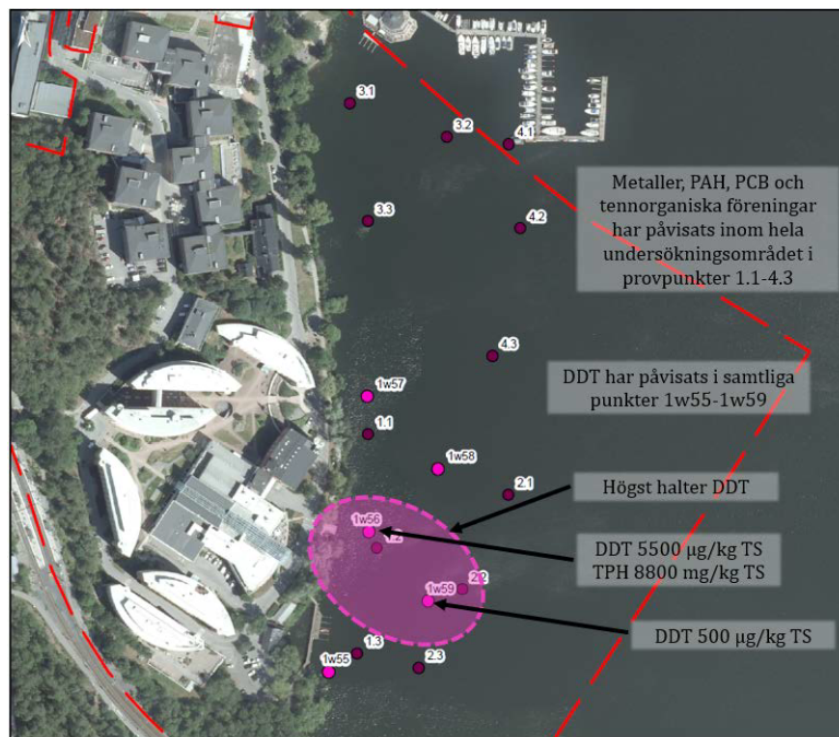
Störningar och risker

Föroreningar i mark och vatten

Området har utretts för föroreningar på land såväl som i vattnet (jord, grundvatten och porluft, respektive sediment). Bebyggda delar av planområdet eller områden där jorddjupet har bedömts för litet har inte utretts. PAH, metaller och PCB har återfunnits.



Föroreningssituation. Gula områden avser jord, blå områden avser grundvatten och röda områden avser porluft. (Wescon Miljökonsult)



Föroreningsituation sediment. (Wescon Miljökonsult)

Vidare utredning med fler provpunkter och fler provtagningsomgångar kan ge en mer exakt riskbedömning. Utifrån hittills tillgängliga resultat finns behov av riskreducerande åtgärder.

Kompletterande undersökningar har genomförts på Alviksberget. Inom ett före detta skyttevärn finns tydligt förhöjda halter (över MKM, mindre känslig markanvändning) av PAH, barium och koppar samt förhöjda halter (över KM, känslig markanvändning) av andra metaller. Föroreningen är i huvudsak begränsad till fyllning och till stor del avgränsad i plan.

Inom övriga delar av Alviksberget finns generellt förhöjda halter (över KM) av främst bly och PAH i ytlig jord. Halterna varierar inom området. Inom planerat skolområde är halterna av bly generellt högre och de högsta halterna av ämnet har påträffats där.

Buller. vibrationer

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från Gustavslundsvägen och spårtrafikbuller från tvärbanan. Trafiken från Essingeleden orsakar också buller i området. Planområdet ligger utanför influensområdet för flygbuller från Bromma flygplats.

Risk för urspårning

Olycksrisk i form av urspårning av tvärbanan har bedömts för planområdets södra del. Med befintligt utförande av spåret liksom befintliga riskreducerande åtgärder bedöms risken för urspårning vara mycket liten. Den aktuella spårsträckningen ligger intill hållplats varför endast låga hastigheter hålls och bebyggelsen ligger även i innerkurva.

Risk för översvämning

Längs Gustavslundsvägen norr om planområdet föreligger risk för översvämning vid stora regn samt översvämningsrisk från Mälaren vid en potentiell vattennivåhöjning. Det finns även risk att stora mängder vatten ansamlas i tvärbanetunneln vid Runda vägen utanför planområdet vid skyfall.

Planförslag



Illustrationsplan (Ramboll)

Planförslaget innebär att Alvik strand byggs ut som en blandad stadsdel med cirka 1300 bostäder, verksamheter, grundskola och förskolor. Även torg, parker, gator och bryggor anläggs inom området.

Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att bygga ut staden med innerstadens stadskvaliteter i form av täthet, sammanhang och blandade urbana funktioner och som fortsatt ska präglas av det vattennära läget. Området omvandlas till stadskvarter med bostäder, verksamheter och skola, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

Planområdet ska bidra till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen. Den övergripande arkitektoniska idén för området Alviks strand har sin utgångspunkt i platsen. Dess läge där innerstaden och förstaden möts, den branta topografin, den djupa vattenspegeln över Essingefjärden och den historiska kontext som gör områdets utveckling avläsbar.

Planförslagets huvuddrag

Planområdets topografi och vattennära läge ger utmaningar liksom karaktär till den nya stadsdelen. Topografin blir fortsatt läsbar i bebyggelsen som samspelar med Alviksberget. Olika nivåer och trappning genom området präglar den nya bebyggelsen och upplevs såväl inne i området som från vattenvyn. Planförslaget möjliggör för bostäder, centrumändamål, kontor, skola och förskola i såväl tillkommande kvarter som befintliga byggnader. De befintliga byggnader som sparas vittnar om platsen historia och i dessa inryms i huvudsak verksamheter och service i form av kontor och förskola, men också bostäder och centrumverksamhet i viss omfattning.

Inom området planeras en ny stadsdel med nio nya kvarter med byggnader som anpassas till områdets höjdskillnader. Bebyggelsen planeras i en i huvudsak regelbunden kvartersstruktur. Den övergripande byggnadsskalan i området är 7-8 våningar, varav den översta våningen är indragen, i vissa lägen de två översta våningarna.

Förskolor möjliggörs i tre kvarter varav två i befintliga byggnader. En skola planeras vid Alvik strands tvärbanestation, på den södra delen av Alviksberget. Skolbyggnaden som har sin huvudentré mot stationsstorget anpassas till befintlig topografi.

Områdets gatustruktur utgörs av en sammankopplad gata som löper i en slinga genom området, vilken tar olika karaktär i olika delar av planområdet. Områdets huvudgata är belägen på en platta högt upp i området. Längs vattnet löper strandgatan som integreras med intilliggande strandpromenad. Mellan dessa tar gatan formen av alléer med vistelsekvaliteter.

Strandparken utvecklas och utformas för att erbjuda goda vistelsevärden. Genom parken löper ett promenadstråk som kopplar vidare till angränsande stadsdelar och grönområden längs Mälarens strand. Strandområdet utökas genom utfyllnad och en

ny ö anläggs för att nå ut i solljuset på eftermiddagarna och för att skapa vattennära vistelsezoner av hög kvalitet.

Terrasserade gångkopplingar mellan kvarteren bidrar till att överbrygga de stora nivåskillnaderna i området. Dessa utformas som trappgränder som kopplar ihop gatunätets olika nivåer och skapar genvägar. En gångväg anläggs längs tvärbanespåret från Alviksberget till strandparken.

Ett nytt torg planeras invid tvärbanans station Alviks strand. Stationstorget blir en ny mötesplats och central punkt i stadsdelen. Torget ramar in av intilliggande kvarter med verksamheter i bottenvåningarna. Torget blir också entrépunkt till området från öster vars utformning bidrar till att sammankoppla Alvik strand med intilliggande bostadsområde vid Runda vägen.

Alviksberget ligger högst beläget i området och blir en av områdets parker. Det får fortsatt karaktär av ett naturområde men tillkommande gångstråk förtydligar entréerna till området och öppnar upp Alviksberget på ett tydligare sätt för allmänheten. Även ett flertal mindre mötesplatser skapas i området.

Planområdets stora höjdskillnader ger förutsättningar för att garage och andra anläggningar kan inordnas under mark. Den befintliga garageinfarten från strandgatan återanvänds och det stora befintliga garaget utrymme återbrukas på nytt som garage samt till en ny underjordisk kvartersgata. Även den befintliga garageinfarten för Alviks torn i norra delen behålls vars underjordiska garage byggs om för att rymma fler platser.

Tekniska anläggningar möjliggörs längs den underjordiska gatan samt placeras under mark i garage eller fristående vid Runda vägen. En pumpstation möjliggörs intill strandparken.

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbild

Planförslaget präglas av såväl topografin som det vattennära läget. Bebyggelsen skapar en representativ och ordnad front mot vattnet. Från vattnet blir både befintlig och tillkommande bebyggelse synlig, liksom grönskan i strandparken, bergsparken och på Alviksberget. Trädens siluett på Alviksberget blir synligt bakom bebyggelsen. Samspelet mellan vattnet, berget och de bevarade byggnaderna i stadslandskapet ska framträda i stadsbilden.

I vattenfronten upplevs också områdets karaktär med klättrande bebyggelse, murar och trappor som tar upp höjdskillnader och en kombination av grönska och halvöppen tät stadsbebyggelse. Mitt i området, på en höjd mellan stranden och berget tillskapas en terrasserad utsiktsplats vid bergsparken, som utgör stadsdelens kulturhistoriska och landskapsmässiga kärna mot vattenfronten.

Alvik strand blir en stadsdel där vattnet kommer att upplevas inifrån området. De vertikala gångkopplingarna utgör också långa siktlinjer mellan Alviksberget och Mälaren. Längs stråken möjliggörs mindre vistelseplatser med möjlighet till utblickar över vattnet och på så sätt förs vattenspegeln in i området visuellt.

I Alvik strand är också det industrihistoriska arvet närvarande, vilket likaså blir karaktärsgivande för den nya bebyggelsen. Byggnader från områdets framväxt, genom dess olika epoker, från fabriksmiljö till kontorsepok bevaras och utvecklas.



Stadsbyggnadsprinciper. (Sweco)

Planstruktur

Planstrukturen utgår från topografin, anpassning till sparad natur och sparade historiska byggnader, läget vid vattnet liksom läget nära men relativt avskilt från bebyggelsen vid Alviks torg liksom vid Runda vägen samt närheten till kollektivtrafik vid framför allt Alvik strands tvärbanestation.

En integrerad stadsdel med vertikala länkar

Topografin liksom den befintliga byggnadsstrukturen inom och i angränsande områden har gjort området relativt avskuret idag. Det nya områdets struktur är därför utformad för att stärka orienterbarheten och de idag svaga kopplingar som finns mot närliggande områden och mot tvärbanans station på höjden.

Tillgängligheten till tvärbanestationen stärks genom en anpassad höjdsättning samt genom att stationstorget, en nod och entré till området förläggs intill stationen. Stationstorget ska bli en ny mötesplats i stadsdelen där både flödet till och från tvärbanan och från grundskolan invid torget ska bidra till folklivet. För att skapa den nödvändiga och tillgängliga kopplingen mellan stranden och stationstorget behöver vissa delar av området byggas upp och andra delar sänkas.

Genom området löper huvudgatan som förbinder området med Alviks torg och från vilken man angör bebyggelsen. Områdets gatustruktur bildar en slinga genom området vars sträckning har anpassats för att medge en tillgänglig lutning. Huvudgatan kopplar mot stationstorget och Alviks strands tvärbanestation.

Trappgränder löper i vertikala stråk och tar upp höjdskillnader samt bidrar till att stärka länkarna och orienterbarheten genom området. Från de högt belägna platserna inom området möjliggörs långa siktlinjer genom kvartersstrukturen ned mot Mälaren. Det rekreativa promenadstråket i strandparken ska på ett tydligt och orienterbart sätt kopplas samman med fortsatt promenadstråk söderut genom Mälarparken och norrut utmed Tranebergs strand.

Gröna platser där berg och vatten skapar karaktär

Alviksberget ska bevaras och kompletterande gångvägar och naturlekplats ska utgå från dess naturliga karaktär, vegetation och topografi. Skolområdet anpassas till Alviksbergets karaktär i hur skolbyggnaden landar på bergets sida och en stor del av skolgården ges en naturlig karaktär.

Kvarteren möter strandparkens grönska och vatten vid Mälaren och Alviksbergets natur på höjden. Såväl planstruktur som kvarter förhåller sig till parkerna och säkerställer kopplingar och öppnar upp mot dessa grönskande platser. Bebyggelsen anpassas till framträdande landskapselement och mellan kvarteren kommer berghällar och bergskärningar sparas på några platser, genom allmän plats (natur, park, gång etc.) på plankartan.

Vid sidan av stationstorget, strandparken och Alviksberget skapas flera mindre platser och torg, där vistelsekvaliteter uppnås genom utblickar mot vattnet, skyddade och soliga lägen och centrumverksamheter i kvarterens bottenvåningar.

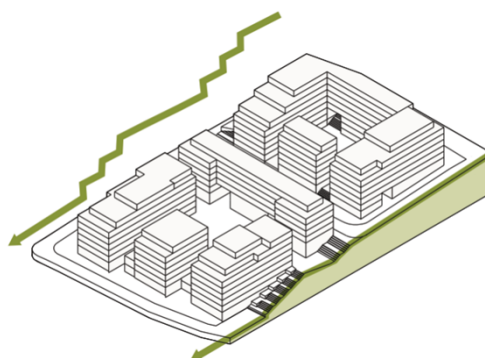
En tät, trappande och halvöppen bebyggelsestruktur

Kvarteren trappas från områdets högre marknivåer ned mot strandområdet i en relativt jämn bebyggelseskala.

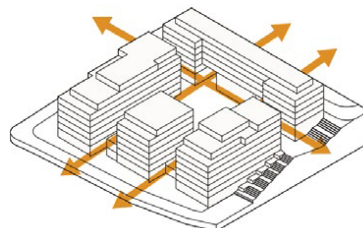
Bebyggelsestrukturen ska länka samman nivåskillnader inom området och sammankoppla den lägre nivån vid strandparken med de högre nivåerna vid Alviks strands station och Alviksberget samt befintlig bebyggelse. Intrång i de få kvarvarande naturliga landskapselementen såsom Alviksberget och klipphällarna vid bergsparken minimeras så mycket som möjligt. Byggnaders höjder hålls nere för att underordna sig Alviksbergets trädsiluett, så att den är fortsatt framträdande på håll.

Kvarteren ska öppnas upp för att skapa utblickar och siktlinjer mot vattnet liksom kontakt med Alviksberget. Den täta strukturen har brutits upp för att skapa siktlinjer, ljusa allmänna platser, stärka orienterbarheten och släppa in ljus och luft på gårdar.

Bebyggelsen längs vattenfronten är orienterad med gavlar mot gatan och ska ha en jämnhög takfotslinje samt en samordnad gestaltning sett från vattnet.



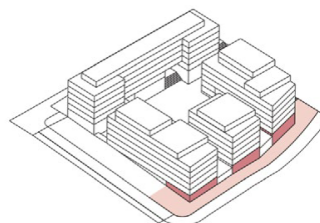
Princip: höjdskillnader tas upp i kvarterens trappande marknivåer och byggnadshöjder. (Sweco)



Princip: öppningar i kvarteren ger visuell kontakt samt ljus och luft. (Sweco)

Bebyggelsen placeras huvudsakligen i fasadliv mot gator och torg i syfte att skapa en tydlig gräns mellan offentliga och privata stadsrum. Detta regleras genom en planbestämmelse i detaljplanen. Undantaget är de lägen där detaljplanen medger förgårdsmark. Gaturummen ska vara tydligt definierade med lokaler för centrumverksamhet eller bostadskomplement i bottenvåningarna för att koncentrera flödet av människor och befolka gatan.

Lokaler för centrumändamål lokaliseras till hörnlägen längs strategiska stråk som strandgatan, huvudgatan och stationstorget, för att bidra till orienterbarhet och stadsliv i området.



Princip: centrumändamål i bottenvåningar mot allmän plats. (Sweco)

Förhållningssätt till den historiska bebyggelsen

Idag finns i området bebyggelse från den industrihistoriska epoken med äldre fabriksbyggnader och senare kontorshus. De mest värdefulla av dessa sparas och blir framträdande i den nya stadsbilden. Majoriteten av de bevarade byggnaderna bildar en kärna centralt i området och kommer att upplevas som en sammanhängande struktur i stadsbilden.

Den bevarande bebyggelsen sätter sin prägel på stadsbilden och gör historien avläsbar i det nya området. Bebyggelsen bidrar med karaktär, mångfald och upplevelsevärden till området. Kring de historiska byggnaderna skapas mindre platser eller torg.

De historiska byggnaderna behåller i huvudsak sina offentliga roller och får delvis nya användningar. De bidrar till den dynamiska blandstaden genom både sitt uttryck och sitt innehåll. Genom att dessa byggnader får framträdande roller i de offentliga rummen ökar förståelsen för områdets framväxt och dess särprägel samt stärker områdets identitet.

Tillkommande kvarter ska förhålla sig till befintlig bebyggelse på ett respektfullt sätt så att den äldre bebyggelsen blir framträdande och synlig i stadsbilden.



Vattenfronten på den södra delen av Alviks strand. (Brunnberg & Forshed)

Gestaltungsprinciper

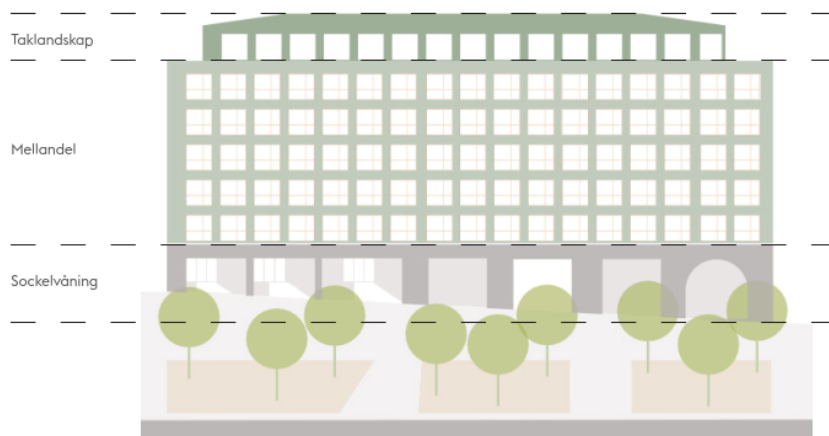
Volym och proportioner

Den övergripande byggnadsskalan för tillkommande bebyggelse i området är 7-8 våningar, varav de övre 1-2 våningarna är indragna. Ett högre hus (Kvarter E) planeras i anslutning till stationstorget och tvärbastionen med syfte att markera tyngdpunkten i området. Det högre huset planeras bli 13 våningar högt och hamna i nivå med det befintliga Alviks torn.

Byggnadernas höjd förhåller sig till gatornas bredd, där huvudgatan generellt är 18 meter bred, men varierar och blir både smalare och bredare vid vissa gatuavsnitt. Byggnadernas höjder regleras genom planbestämmelser om högsta nockhöjd i meter över nollplanet, i kombination med en angiven minsta taklutning om 5 grader. Indrag av de övre våningsplanen från fasad regleras genom att två nockhöjder anges.

Byggnaderna ska ha en klassisk indelning i tre komponenter för att förhålla sig till innerstadens huvudsakliga fasadindelning. En tydlig förhöjd sockel i varierande höjd, en mittdel med huvudsakligen fem normalplan och en takdel med indragna våningar. Detta styrs genom en generell planbestämmelse i

detaljplanen, vilken anger att tillkommande bebyggelse ska utföras med en tydligt markerad sockel med högre höjd än övriga våningar och som skiljer sig från fasadens mellandel och takvåning.



Byggnader har en indelning i sockel, mellandel och taklandskap. (Brunnberg & Forshed)

Sockel och entréer

Sockeln ska vara tydligt markerad och utföras med hög detaljnivå i människans ögonhöjd. Sockeln hanterar nivåskillnader och ger byggnaden en robust bas att stå på. Materialen ska vara gedigna och skapa en solid karaktär. Detaljplanen anger att tillkommande bebyggelse ska utföras med en tydligt markerad sockel med högre höjd än övriga byggnader och som skiljer sig från fasadens mellandel och takvåning. Planbestämmelsen gäller generellt inom planområdet.

Områdets topografi gör att det varierar hur byggnadernas bottenvåningar förhåller sig till gatans marknivå. För att undvika bostäder i marknivå med direktinsyn från trottoar anger detaljplanen att färdigt golv för bostäder ska ligga minst 0,8 meter ovan intilliggande gata och torg.

Fönster och dörrar ska bidra till visuell kontakt mellan ute och inne. Detaljplanen anger att bottenvåning på tillkommande bebyggelse mot gata och torg ska innehålla fönsterglas till minst 50 % av fasadlängd. Planbestämmelsen gäller generellt inom planområdet.

Entréer ska ha ett tydligt uttryck och markeras i fasaden. Där entréer behöver dras in (av exempelvis tillgänglighetsskäl) så ska indraget ges särskild omsorg genom avvikande material, belysning och möblering där det är möjligt.

Entréer ska bidra till livfulla och trygga gator och torg.
Detaljplanen anger att huvudentréer till lokaler och bostäder ska vara tydligt markerade och särskiljas från byggnaden genom avvikande material, kulör eller fasadhantering. Huvudentréer till lokaler och bostäder ska placeras mot gata och torg.
Planbestämmelserna gäller generellt inom planområdet.

Fasadutformning

Fasadernas gestaltning ska uttrycka ordning, lugn och enkelhet. En horisontell fasadindelning tillämpas i syfte att hantera markens nivåskillnader i gestaltningen samt för att bryta ner byggnadens skala. Fasader ska delas in systematiskt med ordning, rytm och en harmonisk fönstersättning.

Fönster ska vara symmetriskt placerade och få antal fönstertyper på en och samma byggnad ska eftersträvas.

Synliga elementskarvar ska undvikas så mycket som möjligt. Samtidigt eftersträvas att material från befintlig bebyggelse som rivs kan återanvändas. En generell planbestämmelse anger att synliga elementskarvar på fasader ska undvikas och där det inte är möjligt att undgå skarvar, ska de integreras i arkitekturen.

Balkonger och burspråk

Utkragande delar på fasaden såsom balkonger och burspråk ska underordna sig det offentliga rummet. Upplevelsen av gaturummet ska inte domineras av stora skrymmande balkonger. Utformning och placering av balkonger ska bidra till en sammanhållen gestaltning samt för att dela upp byggnadsvolymen med syfte att levandegöra fasaden. I området hålls huvudsakligen de två nedersta våningarna fria från balkonger.

Planbestämmelse i detaljplanen anger att balkonger och burspråk får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv, där inget annat anges. Mot vattenfronten tillåts inga utkragande balkonger eller burspråk. Balkonger får vara indragna och ska då gestaltas som en integrerad del av fasaduttrycket. Dessa lägen regleras med planbestämmelse (f1) i detaljplanen. Mot gaturummet och allmänna platser tillåts balkonger och burspråk kraga ut högst 1,0 meter, planbestämmelse (f2) respektive som högst 1,4 meter, planbestämmelse (f3) beroende på gaturummets bredd samt om förgårdsmark förekommer.



Balkongers högsta utkragning från fasadliv. (Sweco)

Räcken på balkonger och takterrasser ska uppföras som genomsiktliga pinnräcken i metall, alternativt som tunna metallkonstruktioner med integrerade glaspartier. Glas får förekomma, men metall ska även då utgöra balkongens dominerande konstruktion. Balkonger ska hållas öppna och bidra till ett levande gaturum. Inglasning av balkonger mot allmän plats medges inte, undantaget om det krävs ur bullerskyddssynpunkt. Båda dessa aspekter regleras med generella planbestämmelser i plankartan. De balkongpartier som är exponerade mot vattnet eller syns långt i stadsbilden, ska gestaltas med en hög kvalitet och användas medvetet för att bryta ner bebyggelseskalan.

Utkragande byggnadsdelar över allmän plats ska ha en fri höjd på minst 4,0 meter, vilket regleras med en generell planbestämmelse i plankartan. Detta för att säkerställa drift av underliggande gata samt för att inte dessa byggnadsdelar ska inkräkta på upplevelsen av gaturummet.

På fasader mot bostadsgårdar på kvartersmark finns ingen planbestämmelse som styr balkongers djup eller fri höjd ovan marknivå.

Taklandskap

Byggnadernas takfot ska vara tydligt markerad. I de fall takterrass förekommer ska denna integreras tydligt med takfoten.

Tak ska generellt utformas som svagt lutande, där inte takterrasser förekommer. En planbestämmelse reglerar att minsta taklutning är 5 grader. De ska utföras i mörk plåt, papp eller vara vegetationsbeklädda. Detta regleras med en planbestämmelse som gäller generellt i planområdet. Solpaneler på tak ska vara möjliga att uppföra.

Tekniska utrymmen så som hisstoppar, större ventilationshuvar med mera ska byggas in vilket motiverar låglutande tak. Där hisstoppar och fläktrum inte kan byggas in ska de ha en tydlig indragning från takfoten och en integrerad gestaltning med övriga delar av taket. Detaljplanen anger att tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggnadsvolym.

Där bostadsgårdar inte kan åstadkommas i marknivå planeras kompletterande gårdar anläggas på taken som en större takterrass. Denna möjlighet styrs genom anpassadnockhöjd samt avsaknad av planbestämmelse om takvinkel. Mindre takterrasser på den första indragna takvåningen är möjlig generellt.

Material

Idag återkommer tegel från olika tidsepoker i den befintliga bebyggelsen, såsom Fabriken, Laboratoriet och kontorsbyggnaderna. Tegel bör vara tongivande också för den tillkommande bebyggelsen. Även ljus puts förekommer i den äldre bebyggelsen och skulle kunna utgöra enstaka kontrasterande solitärer. Den högre byggnaden vid stationstorget kan utföras tegel med avvikande detaljhantering eller i avvikande material. Klimataspekten ska också prägla valet av fasadmaterial och färg. Material som begränsar utsläppen av koldioxid bör väljas före mindre klimatsmarta material.

Detaljplanen anger att fasader på tillkommande bebyggelse ska utföras huvudsakligen i tegel, puts eller trä. Inslag av andra material kan förekomma.

Fasadmaterialiet som väljs ska åldras vackert vilket innebär att de ska tåla slitage och klara långsiktigt underhåll. Entréer och portiker ska ha en hög materialstandard och åldras vackert över tid. Staket, plank, murar eller grindar ska gestaltas med omsorg.

Färgsättning

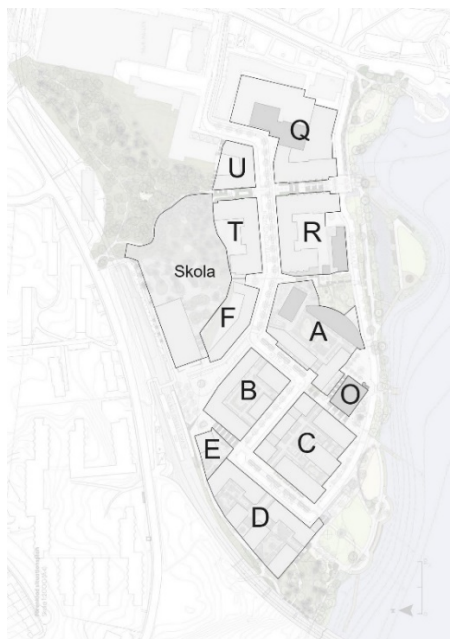
Byggnader och kvarter ska ha en växlande färgsättning men vara sammanhållna av en gemensam färgpalett. Färgskalan utgörs av jordnära färger enligt Stockholmspaletten. Se bild nedan.

Ytterligheter av mörka, ljusa, skarpa eller kalla kulörer ska undvikas. En god helhetsverkan eftersträvas i färgsättning. Detta regleras med en generell planbestämmelse i detaljplanen.



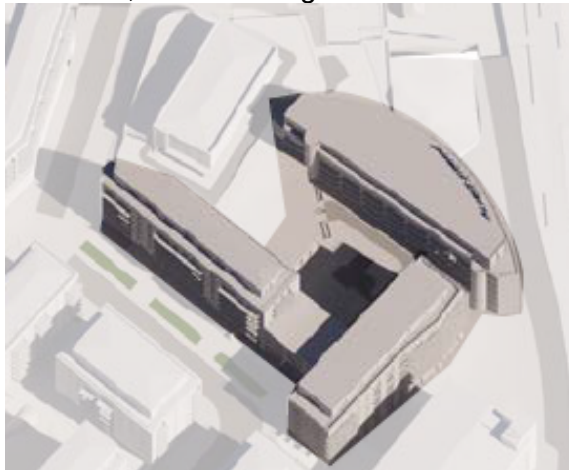
Skiftningar i skugga och ljus utifrån stadens palett. Magnus Carlén, "Stadens ton", Stockholms Byggnadsordning, 2021.

Ny bebyggelse och bevarade byggnader



Områdets indelning i kvarter.

Kvarter A, inklusive Båghuset och Laboratoriet

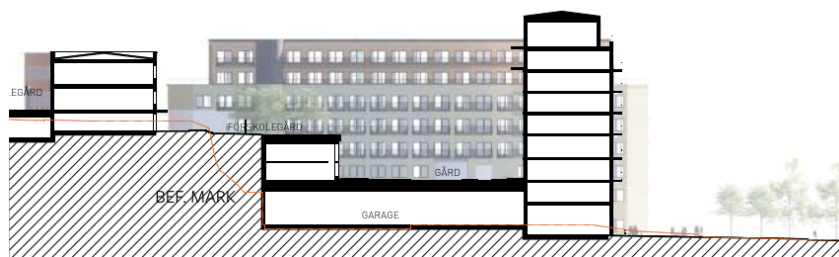


Kvarteret ligger centralt i området och överlappar det område där flera av Alviks strands historiska byggnader finns och bevaras. Kvarteret ligger intill strandgatan och strandparken i öst och bergsparken i norr. Kvarteret utgörs av fyra byggnader varav två är befintliga som sparas, Båghuset och Laboratoriet. Övriga två byggnader länkas samman med en lägre byggnadsdel med en portik för kontakt mellan gata och bostadsgård. Detaljplanen reglerar att portik ska finnas med en minsta bredd om 6,0 meter och en fri höjd om minst 5,0 meter mot gata (portik2).

Detaljplanen möjliggör för bostäder samt centrumändamål i bottenvåning mot gata och torg (BC1) i större delen av kvarteret. Inom kvarteret planeras ett LSS-boende. Även kontor (K) möjliggörs Båghuset. I den del av kvarteret som vetter mot fabrikstorget i öster anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas för att bidra till livet på torget.

I Laboratoriet och angränsande gård möjliggörs en förskola som huvudsaklig användning (S1). Förskolan planeras för 6 avdelningar med totalt 108 barn. Förskolegård ska anordnas till en yta av minst 1600 kvadratmeter. Även kontor (K) får inrymmas i byggnaden.

Mellan de fyra byggnaderna bildas en gård i två nivåer varav den övre är förskolegård och den nedre bostadsgård. Förskolegården sträcker sig också norr om Båghuset och gränsar där till bergsparken. Under förskolegården inryms lokaler för bostadsändamål. Gårdarnas nivåer regleras med planbestämmelse om högsta bjälklagshöjd. Marken kan fyllas upp ovan detta.



Sektion som visar förskolegård, bostadsgård och underliggande våning för bostadsändamål. (Brunnberg & Forshed)

Kvarterets södra fasad vetter mot den övre allégatan som är en del av huvudgatan och som dimensioneras och utförs för högre vistelsevärden. I denna sträckning planeras förgårdsmark som utgör privata uteplatser med egna direktentréer till bostäder i markplan. Förgårdsmarken har placerats där lokalklimatet är extra gynnsamt för att uppmuntra till vistelse. Det bredare gaturummet med förgårdsmark ger förutsättningar för utkragande balkonger som bidrar till att levandegöra gatan. Balkonger och burspråk får kraga ut 1,4 meter från fasadliv (f3).



Fasadvy kvarter A mot övre allén. (Brunnberg & Forshed)



Elevation över kvarterets fasad över övre allén. (Brunnberg & Forshed)

Båghuset

Inom kvarteret finns det bevarade kontorshus som utgör en av områdets karaktäristiska 1980-talsbyggnader. Byggnaden har idag 6 våningar och en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med två nya indragna våningar. Byggnaden i övrigt får inte rivas (r) och volym och stomme ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning och byggrätt enligt detaljplan (q2). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren, taklist, de vita fönsterpartiernas utformning, portikens pelare, balkar och svängd glasfasad (q7). Den karaktäristiska skylten med blå text "ALVIKS STRAND" på taket har ett symbolvärde för området och ska behållas. Utformning av byggnaden ska studeras vidare i fortsatt planarbete.



Båghuset från ön (Brunnberg & Forshed)

Laboratoriet

Den byggnad som kallas Laboratoriet blir belägen längs områdets huvudgata. Byggnaden från 1935 är idag i två våningar med suterrängplan. Fasaden är i rött tegel. Byggnaden planeras för förskola med 6 avdelningar.

Byggnaden får inte rivas (r) samt volym och stomme ska bevaras (q1). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på den funktionalistiska fasadutformningen med rött tegel och ljusgrå fog, mönstermurade krön över fönsteröppningar, putsad sockel, bevarade träfönster samt kopparplåt på murkrön, skärmtak och avtäckningar samt omfattningar av betong och granit. Det södra trapphuset med pardörr av trä, uppglasad fasad med fönsterbågar

i trä och omfattning av betong samt den västra entrén med kopparklätt skärmtak, omfattning av granit och glasad teakport, får inte ändras (q5).



Laboratoriet från huvudgatan (Brunnberg & Forshed)

För att ta upp nivåskillnaden till följd av att huvudgatan anläggs på en marknivå lägre än nuvarande gata planeras en utskjutande byggnadsdel mellan nuvarande byggnad och gatan, på vilken en del av förskolegården anläggs. Den innehåller matsal och inlastning. Fasadmaterialet ska vara avvikande Laboratoriet och ha en hög kvalitet, exempelvis corten.

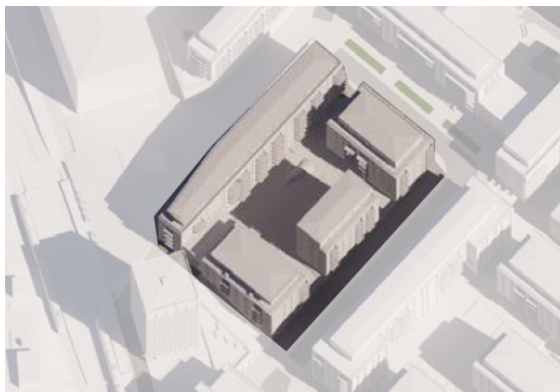


Laboratoriet med förskolegård runt om. (Funkia)

Förskolegården får varierande marknivåer och förläggs delvis på tak, på ovan beskriven byggnadsdel och på komplementbyggnad för bostäder inom kvarteret, samt på befintlig mark.

Förskolegården ansluter mot bergsparken och gångstråket i norr. Gården blir bullerskyddad och får både sol och skugga samt blir möjlig att komma in till från två sidor.

Kvarter B



Kvarteret är beläget högt upp i området vid stationstorget. Kvarteret vänder sig med sitt västra hörn mot torget och tvärbanestationen och omgärdas i övrigt av gata och gångstråk i form av en bred trappa.

Kvarteret ges en delvis uppbruten struktur med separerade byggnadskroppar samt viss variation i höjd. Inom kvarteret medges bostäder samt centrumändamål i bottenvåning mot gata och torg samt underjordiskt parkeringsgarage (BC1P1).



*Vy mot kvarter B sett från stationstorget vid Alviks strands hållplats.
(Brunnberg & Forshed)*

I hörnet mot stationstorget och längs kvarterets nordvästra sida i hörnet mot allégatan anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas i bottenvåning.

Kvarter C



Kvarteret ligger i anslutning till strandparken och öppnas delvis upp mot vattnet med utblickar från gården. Kvarteret omgärdas av gata och gångstråk i form av trappgränder. Inom kvarteret medges bostäder samt centrumändamål i bottenvåning samt underjordiskt parkeringsgarage (BC1P1). Mot strandparken anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas i bottenvåning på de två sidobyggnaderna.



Vy från vattnet med kvarter C:s tre exponerade gavlar (Brunnberg & Forshed)

Tre gavlar exponeras mot sydost och blir ett starkt gavelmotiv mot strandparken och vattenfronten. Inga utkragande balkonger medges. Indragna balkonger ska integreras i arkitekturen.

Markens nivåskillnader tas upp inom kvarteret vars bostadsgård får olika nivåer. Den övre delen ansluter till kringliggande gator genom portiker eller öppningar i kvarteret. Detaljplanen reglerar att portikerna ska ges en minsta bredd på 7,5 meter och en minsta fri höjd på 5,0 meter mot gata (portik1).

De nedre delarna av bostadsgården ges utblickar mot vattnet och ansluter mot gatan och parken nedanför genom mindre trappor.



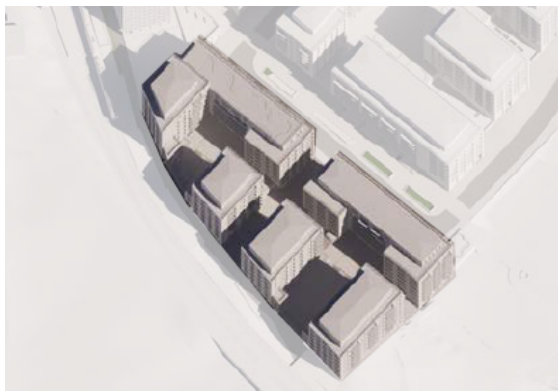
Sektion över kvarter C med bostadsgårdens nivåer samt portik mot huvudgata. (Brunnberg & Forshed)

Kvarteret södra fasad vetter mot den nedre allégatan som en del av huvudgatan och som dimensioneras och utförs för högre vistelsevärden. I denna sträckning planeras förgårdsmark som utgör privata uteplatser med egna direktentréer till bostäder i markplan. Förgårdsmarken har placerats där lokalklimatet är extra gynnsamt för att uppmuntra till vistelse. Det bredare gaturummet med förgårdsmark ger förutsättningar för utkragande balkonger som bidrar till att levandegöra gatan. Balkonger över förgårdsmarken tillåts kraga ut 1,4 meter (f3).



Kvarter C från strandparken. (Brunnberg & Forshed)

Kvarter D



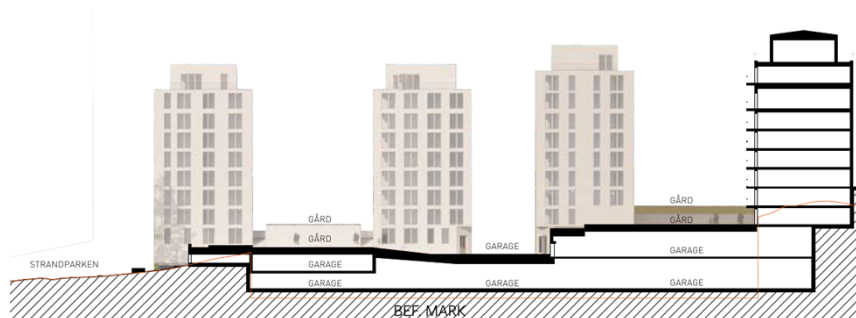
Kvarteret är beläget i planområdets södra del och angränsar mot ett gångstråk (GÅNG) och tvärbanespåret i sydväst. I sydost möter kvarteret strandparken. Kvarteret har en uppbruten struktur med såväl separerade byggnadskroppar som nivåskillnader på bostadsgårdarna. Mot den intilliggande allmänna gatan utgör kvarteret en enhetlig front. En kort kvartersgata separerar kvarteret i två delar.

Inom kvarteret medges bostäder samt centrumändamål i bottenvåning samt underjordiskt parkeringsgarage (BC1P1). I kvarterets östra hörn, mot strandparken anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas i bottenvåning. En lägre byggnad (orangeri) som tar upp höjdskillnaden mellan gata och park, integreras i parkmiljön och ska ha möjlighet till servering.



Orangeriet vid strandparken med uteservering. (Ramboll)

Kvarteret är underbyggt med garage som delvis nås via underjordisk gata, delvis via gata och kvartersgata i marknivå.



Sektion genom kvarter D. (Brunnberg & Forshed)

Lägenheter närmast spåret i den södra delen av kvarter D utsätts för bullernivåer över riktvärdena och behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot bullerdämpad sida. För bullerdämpad sida krävs troligen tekniska åtgärder i form av delvis inglasade balkonger. Alternativt kan små lägenheter på som mest 35 m² uppföras mot spåret. Bullerskydd i form av täta räcken behövs för att åstadkomma en bullerskyddad gemensam uteplats på takterrass i norra den av kvarteret.



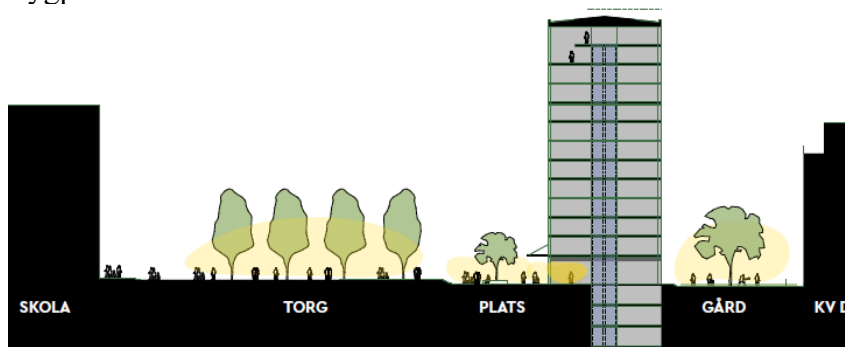
Elevation av kvarter D från intilliggande gata. (Brunnberg & Forshed)

Kvarter E



Vid stationstorget planeras ett högre hus som kommer att fungera som ett landmärke för platsen, beläget vid områdets högre del. Byggnaden markerar torget och områdets östra entré som en central punkt i stadsdelen. Huset uppförs i 13 våningar och hamnar på samma höjd som den befintliga byggnaden Alviks

torn. Detaljplanen medger en högsta totalhöjd på +59,5 meter över nollplanet, med hänsyn till höjdbegränsning för Bromma flygplats.



Sektion av Kvarter E med skola, stationstorget och kvarter D. (Brunnberg & Forshed)

Detaljplanen medger att bostäder, centrumändamål och kontor inryms i kvarteret (BC1K). Mot torget och tvärbanespåren anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas i bottenvåning.

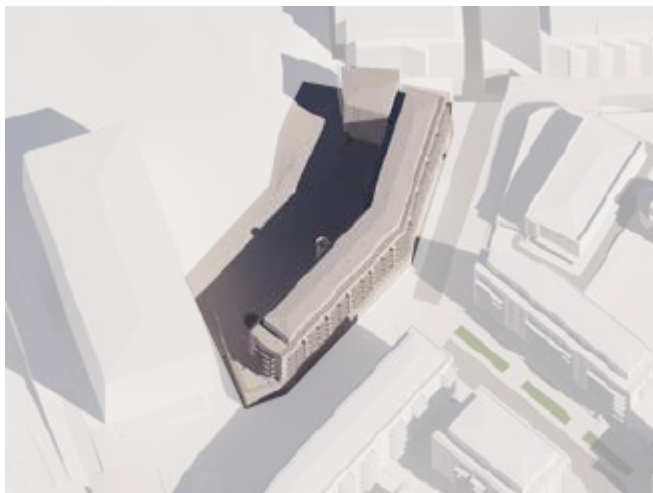
Huset vänder sig med huvudentré mot stationstorget och hållplatsen. Dess sockelvåning ska ges en utformning och funktion som gör byggnaden till en del av det publika rummet.

Söder om byggnaden planeras en bostadsgård som ligger upphöjd ovan gatan nedanför. Gården är underbyggd med lokaler. Bostadsgården är bullerutsatt från tvärbanan och kommer kräva att bullerskyddande skärmar uppförs mot såväl tvärbanan som huvudgatan nedanför och medges med planbestämmelse (m1).



Kvarter E från stationstorget med utblick mot vattnet. (Brunnberg & Forshed)

Kvarter F



Där områdets huvudgata möter stationstorget planeras ett långsträckt kvarter som ansluter mot Alviksberget. Byggnadens sockel är till stor del separerad från de övre våningarna genom ett pelardäck för att möjliggöra siktlinjer mellan Alviksberget och vattnet samt skapa en kompletterande väderskyddad yta för förskolans gård. Inom kvarteret möjliggörs bostäder, förskola och centrumändamål (BS1C1). Bostäderna planeras som studentbostäder.

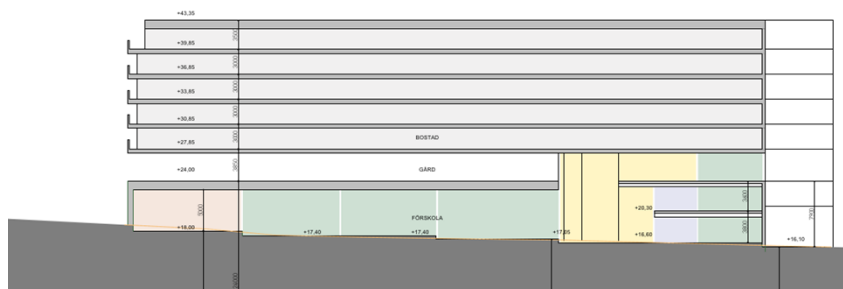
Entré till bostäderna förläggs mot det lilla torget norr om kvarteret (bergsplatsen). En lägre byggnad mot bergväggen förbinder kvarteret med kvarter T norr om bergsplatsen.



Kvarter F med förskola och förskolegård. (Funkia)

Förskolan med 6 avdelningar för 108 barn, inryms i kvarterets sockelvåning och en mindre del en våning upp. På denna nivå möjliggörs också förskolans gård. Förskolegården ordnas alltså på förskolans tak, under de ovanliggande bostadsvåningarna, samt på bakomliggande gård. Förskolegårdens marknivå ska ansluta mot skolgården på Alviksberget bakom kvarteret (n3), vilket regleras med planbestämmelse. Detaljplanen anger att förskolegården ska anordnas till en yta av minst 1600 kvm (S1).

För att säkerställa den upphöjda bostadsvolymen anger detaljplanen att del av byggnad ska utföras med en fri höjd mellan +24,0 och +27,0 meter över nollplanet. Pelare får förekomma (f5).



Sektion genom kvarter F som illustrerar förskola med förskolegård på tak samt ovanliggande bostäder. (Brunnberg & Forshed.

Förskolan har entré från gata samt från förskolegården en trappa upp, vilket medför att föräldrar med barn kommer ta sig uppför trappan mellan förskolan och skolan. Varuleveranser till kök planeras från gata på kortsidan intill samma trappa.



Vy över kvarter F från stationstorget. (Brunnberg & Forshed)

Fabriken (kvarter O)



Byggnaden Fabriken ligger intill strandgatan. Byggnaden står snedställd sett från vattenlinjen och i de veckningar som bildas i strukturen mellan bygganden och intilliggande kvarter planeras platser med höga vistelsekvaliteter.

Fabriken uppfördes 1918 och byggdes på med en våning 1929 och 1959. Vid omvandlingen av området på 1980-talet bevarades byggnaden men motbyggdes på dess västra fasad. Byggnaden är relativt välbevarad med det karaktäristiska röda teglet, de stora spröjsade fönstren och den stora klockan på taket.



Fabriken från vattnet (Brunnberg & Forshed)

Detaljplanen medger användning kontor samt centrumändamål (KC1). Längs byggnadens östra fasad anger detaljplanen att centrumändamål ska finnas i bottenvåning.

Med områdets omdaning friläggs den västra och södra fasaden. Dessa fasader iordningställs för att överensstämja med byggnadens uttryck, men här kan vissa anpassningar behöva ske för att medge god användning med hänsyn till byggnadens funktion.

Byggnaden får inte rivas (r) samt volym och stomme ska bevaras (q1). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen med rött tegel och ljusgrå fog, mönstermurade krön över fönsteröppningar, pilastrar, fris och utkragning vid tidigare takfot samt spröjsade fönster (q6). Den karaktäristiska klockan på taket har ett starkt symbolvärde och ska behållas. Utformning av de frilagda fasaderna ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

För att klara en ändrad höjdsättning på grund av översvämningsrisk från Mälaren för befintliga entréer föreslås förgårdsmark framför byggnaden. Frågan ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

Underjordisk kvartersgata

En underjordisk kvartersgata anläggs under bostadskvarter och allmän gata. Den underjordiska kvartersgatan nås från strandgatan via befintlig in- och utfart i Båghusets markplan. Från denna gata nås flera av de stora garagen under bostadskvarteren med parkering för såväl motorfordon som cykel. Även besöksparkering ordnas i dessa garage. Kvarter A, B, C, D och E har invändig kommunikation med garagen.

Från den underjordiska kvartersgatan ordnas även angöring för sophantering. För sophämtningen innebär det plan och väderskyddad inlastning för sopor.

Den underjordiska kvartersgatan, parkeringsgarage och centrumändamål möjliggörs under allmän plats, vilket innebär att utrymmet avgränsas i höjdlid enligt sektioner i plankartan. Detta möjliggör 3D-fastighetsbildning. Under den övre allén medges även centrumändamål, idrottsverksamhet eller dylikt (C1).

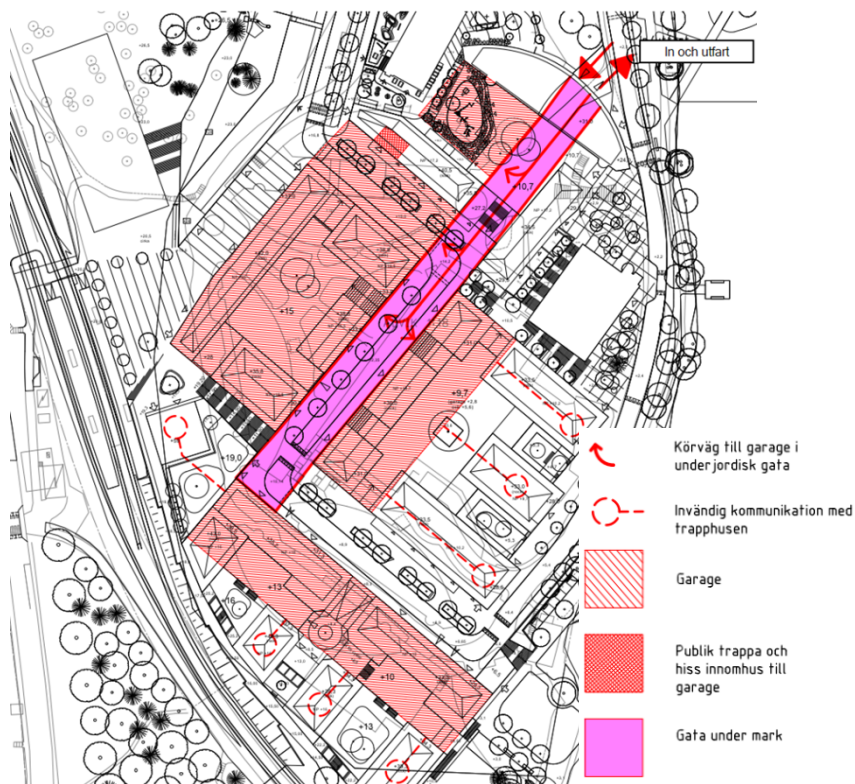
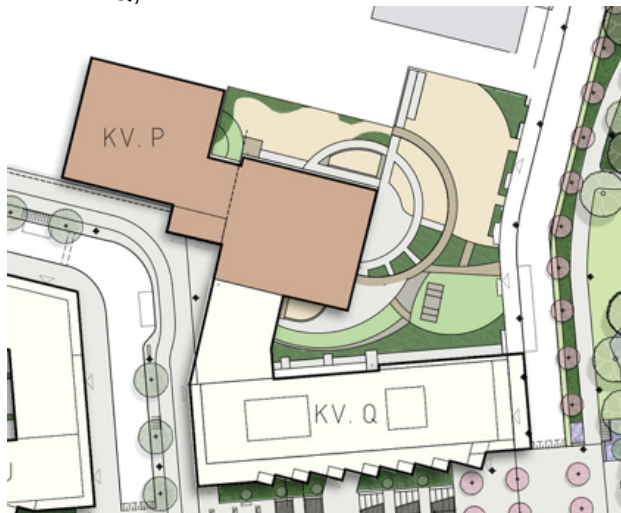


Illustration över underjordisk kvartersgata och garage. (Brunnberg & Forshed)

Även elnätstationer nås från den underjordiska gatan. Det minskar både biltrafik och lastbilstrafik i området. Två nätstationer under mark möjliggörs med användning – Teknisk anläggning (E1). Planbestämmelsen anger att användningen gäller mellan nivå från +4,0 meter upp till +9,0 meter över nollplanet. Detaljplanen anger vidare att elnätsstation ska avskärmas från omringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls. Hur man säkerställer åtkomst till de underjordiska anläggningarna ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

Kvarter Q, inklusive kontorshus



Den tillkommande byggnaden förbinds med de två bevarade kontorsbyggnaderna i norr, via en upplyft byggnadsdel. Den nya byggnadens gavel vänder sig mot Mälaren och blir på så vis en del av stadsdelens samlande front mot vattnet. I söder gränsar kvarteret till en av området trappgränder. I nordost bildar byggnaden en fond i vinkeln mot huvudgatan, där det även skapas en bredare förgårdsmark samt en siktlinje ner mot vattnet genom att den upplyfta byggnadsdelen har en fri höjd mot gata.



Vy mot kvarter Q från vattnet. (Lindberg Stenberg Arkitekter)



Vy mot kvarter Q från huvudgatan. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Den nya byggnaden i kvarterets södra del medges för bostäder och centrumändamål i bottenvåning mot gata och torg (BC1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning i byggnadens nordvästra hörn mot gata samt i marknivå mot strandparken. Gemensam gård för boende utomhus ordnas på takterrass. På takterrassen medges mindre byggnad för hiss och gemensam yta.



Vy mot kvarter Q från strandgatan. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarterets parkeringsbehov tillgodoses i ett befintligt parkeringsgarage under mark som byggs om och delvis kommer att ligga under allmän gata. Detaljplanen möjliggör garaget inom användning parkering (P1). Den del av parkeringsgaraget som

ligger under allmän gata (P2) avgränsas i höjddled enligt sektioner i plankartan. Detta möjliggör 3D-fastighetsbildning.

Inom kvarteret medges också en elnätsstation. Denna planeras inhyst i byggnadens källare mot gata. Planbestämmelsen anger att användningen – Teknisk anläggning (E2) gäller mellan nivå från +2,0 meter upp till +11,5 meter över nollplanet. Detaljplanen anger vidare att elnätsstation ska avskärmas från omkringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls.

Överhäng ovan allmän gata (gångväg) medges mot strandgatan. Detaljplanen reglerar en yta för (x1) det vill säga markreservat, tre meter in från byggnadens fasad mot vattnet. Överhänget ska studeras vidare i fortsatt planarbete. Planbestämmelsen anger att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 4,5 meter. Mot trappgränden vid kvarterets södra fasad är byggnadens byggrätt anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger. Syftet är att medge goda utblickar mot vattnet. Utförandet bryter också upp fasaden gentemot den trånga gränden. Planbestämmelse (e1) anger att området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea) och att balkonger ska inkluderas i den bebyggda arean.



Elevation av kvarter Q från trappgränden. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kontorshus

De befintliga kontorshusen möjliggörs för i huvudsak kontor och underliggande parkeringsgarage. I det östra kontorshusets bottenvåning samt i underliggande byggnadsdel mot vattnet planeras en förskola i 6 avdelningar för 108 barn. Förskolans gård möjliggörs på bjälklag i två nivåer kring det östra kontorshuset. Förskolegård ska anordnas till en yta av minst 1600 kvadratmeter. Framför kontorshusen och förskolan, mot huvudgatan planeras en yta med förgårdsmark för att skapa en grön entréplats som klarar tillgänglighet och som har tekniska anläggningar under mark.

De kontorshus som bevaras i planområdets norra del är uppförda mellan åren 1977-1979. Byggnaderna har en stålstomme med bjälklag av betongelement. Fasaderna är uppbyggda av så kallade sandwichelement med rött tegel som ytskikt. Socklar och balkar över fönstren är utförda i obehandlad betong. Fönstren är placerade i långa fönsterband. Ytterbågar och utvändig karmbeklädnad är utförd i blålackerat aluminium. I änden av vissa fönsterrader finns svagt utkragande fönsterburspråk klädda i röd plåt.

Byggnaderna har påbyggda takvåningar från 1997-98. Dessa påbyggnader har ett annat fasaduttryck med rikt uppglasade fasader indelade med tunna aluminiumprofiler.

Byggnaderna får inte rivas (r) och dess stomme och volym ska bevaras (q1). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen med rött tegel, socklar och våningsavskiljande balkar över fönstren, fönsterband i blå kulör, fönsteromfattningar i röd plåt samt uppglasade trapphus mellan huskropparna (q8).

Kvarter R, inklusive Vita villan och Chaufförsbostaden



Mellan huvudgatan och strandgatan planeras ett större kvarter vars bostadsgård öppnar upp sig mot Mälaren. I vyn från vattnet tornar kvarterets nya byggnader upp sig bakom en av områdets bevarade historiska byggnader, Vita villan. Framträdande blir två exponerade gavlar som tillsammans utgör del av områdets front mot vattnet. Innergårdens fasad blir exponerad mot vattnet. En mindre platsbildning i bra solläge skapas mellan Vita villan och den norra byggnadskroppen. Inom kvarteret bevaras även en annan av områdets historiska byggnader, Chaufförsbostaden.



Vy mot kvarter R från vattnet. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarteret medges för bostäder och centrumändamål i bottenvåning mot gata och torg (BC1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning i kvarterets norra gavel mot strandparken, samt i dess sydvästra hörn mot huvudgatan.



Kvarter R mot huvudgatan (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarterets parkeringsbehov tillgodoses i garage i anslutning till befintliga kontorshus i norr. Detta nås från byggnadens trapphus via en underjordisk gång under allmänt gångstråk vilket möjliggörs genom planbestämmelse (B2), som gäller mellan +2,0 och +11,5 meter över nollplanet.

Kvarterets inre fasad mot bostadsgård exponeras mot vattnet och utformningen av denna fasad ska därför ha en hög kvalitet. Fasaden bryts upp med indrag i fasad och kulörvariation samt indrag av takvåningarna på det utstickande mittpartiet. Gårdsfasad ska studeras vidare under planarbetet.

Längs kvarterets norra och södra fasad är byggnadens byggrätt anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger. Syftet är att

skapa rytm och liv i den långa byggnadskroppen, mot trappgränden samt medge goda utblickar mot vattnet. Utförandet bryter också upp fasaden. Planbestämmelse (e1) anger att området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea) och att balkonger ska inkluderas i den bebyggda arean.



Kvarter R vid nedre trappgränden, från strandgatan. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Vita villan

Den så kallade Vita villan uppfördes cirka 1860. Det är idag en tre våningar hög byggnad med inredd vindsvåning samt flyglar i två våningar mot söder och norr. Byggnaden har en murad stengrund, delvis lagd på berg i dagen. Den putsade sockeln har bandrustik. Fasaderna är putsade, på en stomme av tegel och färgad i en ljusgul kulör. Fönstren är från 1980-talet, spröjsade och grönmålade. Taket är belagt med falsad målad plåt. Detaljplanen möjliggör för kontor i byggnaden, samt centrumändamål i bottenvåning (KC1).

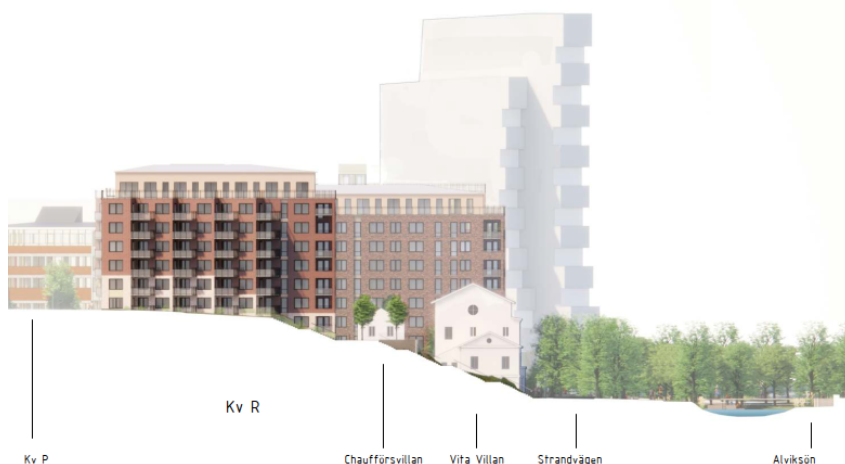
Den befintliga förbindelsegången rivs och byggnaden friläggs. Byggnaden får inte rivas (r) samt volym och stomme ska bevaras (q1). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på den klassicistiska fasadutformningen med markerat mittparti, två vidbyggda flyglar, naturstenssockel, rusticerad sockelvåning, hörnlisener, profilerade fönsteromfattningar, fönstersättning, taklist, falsat tak i svart plåt samt huvudentré (q3). De värdebärande karaktärsdragen för huvudentrén är portal av sandsten med halvkolonner, balustrad, smidesräcke, ekport och spröjsat överljusfönster.

Chaufförsbostaden

Chaufförsbostaden är en mindre byggnad uppförd under 1800-talet och som ligger ovanför Vita villan. Det är ett murat hus av tegel, med ljusgulmålad puts i en våning. Sockeln är gråmålad. Grunden som vetter mot Vita villan är av natursten och huset står delvis på berg i dagen. De fyra fönstren är sexdelade. Taket består av falsad målad plåt och det finns en skorsten i tegel.

Byggnaden blir belägen inom kvarter R som planläggs med användning bostad och centrumsändamål (BC1).

Byggnaden får inte rivas (r) samt volym och stomme ska bevaras (q1). Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen med slätputsade fasader, profilerad takfot, spröjsade träfönster och falsat tak i svart plåt (q4).



Elevation över kvarter R sett från bergsparken. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarter T



Kvarteret planeras mellan huvudgatan och Alviksberget och ges en kvartersstruktur som sluter sig mot gatan. Kvarteret har en gård öppen mot bergsväggen, vilken bildar bostadsgårdens fjärde vägg. Söder om kvarteret planeras för ett mindre torg (bergsplatsen) och i norr löper en trappgränd mellan huvudgatan och Alviksberget. Medgivna nockhöjder medför att byggnaden kommer sticka upp bakom framförliggande kvarter sett från vattnet. En lägre byggnad mot bergväggen förbinder kvarteret med kvarter F söder om torget (bergsplatsen).



Kvarter T mot huvudgatan (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarteret medges för bostäder och centrumändamål i bottenvåning mot gata och torg (BC1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning i kvarterets båda hörn mot huvudgatan. Under del av byggnad och bostadsgård planeras för ett mindre garage med invändig kommunikation med trapphus inom kvarteret samt förbindelse till kvarter U. Detta via en underjordisk gång under allmänt gångstråk vilket möjliggörs genom planbestämmelse (B1), som gäller mellan +7,5 och +15,0 meter över nollplanet.

Byggnadens södra gavel byggs mot Alviksberget och fylls igen. Den norra gaveln får en passage mellan byggnad och Alviksberget bland annat för att medge avrinning av dagvatten från bostadsgården och ge en möjlighet att röra sig däremellan. Passagen blir överbyggd till en fri höjd på cirka 6 meter och ska belysas. Inga fönster medges enligt planbestämmelse (f8) på gavel under +25,0 meter över nollplanet mot berget. Närmast intilliggande byggnadsdel bör planeras för bostadskomplement.

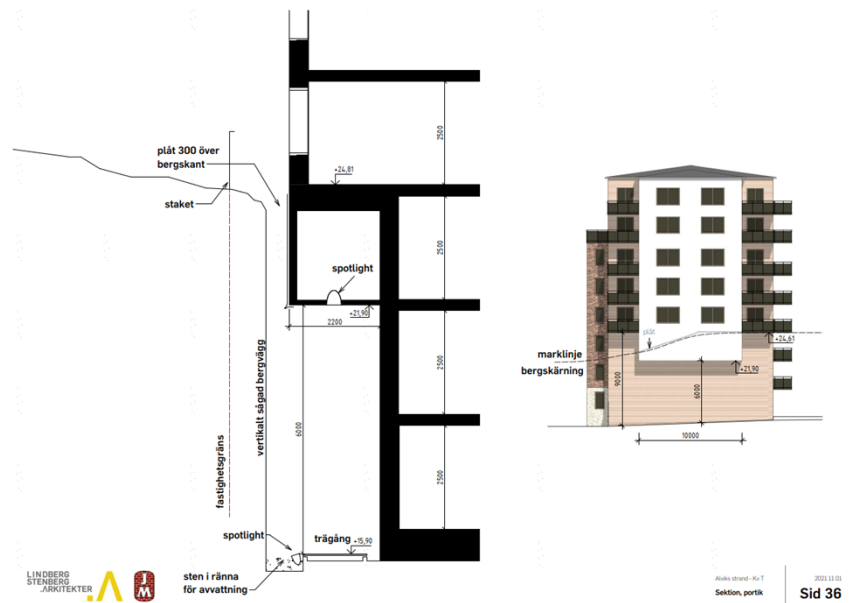
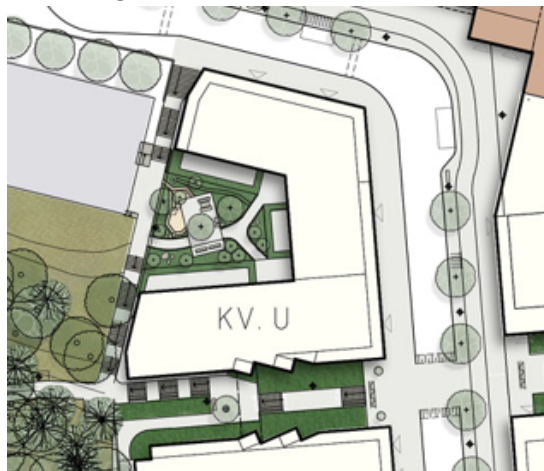


Illustration som visar öppning mellan bergvägg och byggnad. (Lindberg Stenberg Arkitekter)



Övre trappgränden mellan kvarter T och U, mot Alviksberget. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarter U



Vid områdets norra entré planeras ett mindre kvarter som sluter sig mot öster och områdets huvudgata och öppnar upp mot Alviksberget och ett gångstråk med trappor i väster. Bostadsgårdens marknivå ansluter till intilliggande gångstråk. Söder om kvarteret löper en trappgränd som förbinder gata med parkområdet på berget.



Vy över kvarter U som visar kvarterets exponering vid områdets norra entré, från huvudgatan. Den exponerade gaveln ska särskiljas i fasadmateriäl, kulör eller detaljhantering. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Kvarterets läge gör att det kommer annonsera området vid dess nordöstra entré. En större lokal planeras i kvarterets nordöstra hörn. Byggnadens gavel utgör ett fondmotiv för områdets huvudgata.



*Kvarter U från Alviksberget. Fasadindelning med markerad sockel, grunda balkonger, trappning av byggnadsvolymer och siktlinjer mot vattnet.
(Lindberg Stenberg Arkitekter)*

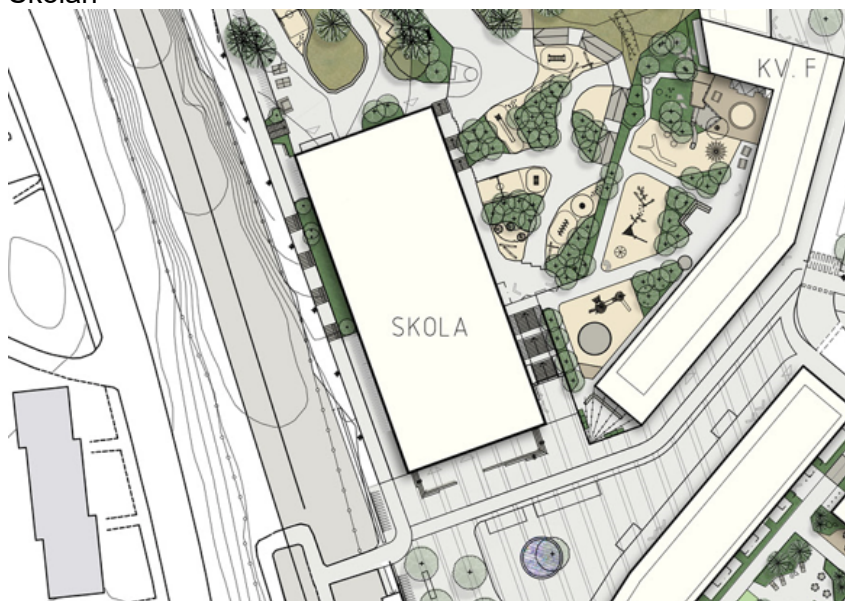
Kvarterets övre våningar blir synliga från vattenfronten bakom framförliggande byggnader, och dess taklinje signalerar även gatans fluktuerande marknivå.

Kvarteret medges för bostäder och centrumändamål (BC1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot norr, vid entrén till området. Kvarterets parkeringsbehov tillgodoses i parkeringsgarage i anslutning till befintliga kontorshus i norr samt under kvarter T.



Fasadelevationer över kvarter U från huvudgatan (från öster och norr) samt från gångstråk mot gård. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Skolan



Områdets grundskola är lokaliserad vid stationstorget intill tvärbanans hållplats vid Alviks strand. Skolan planeras för årskurs F-6 med tre klasser i varje årskurs, för totalt 630 elever. Skolbyggnaden utformas som en solid volym med markerad sockel i två våningar mot stationstorget. Skolbyggnaden får totalt sex våningar mot torget. Ett öppet entréparti vänder sig mot torget.

Detaljplanen reglerar att skolans huvudentré ska placeras mot torget (p1). Entrépartiet är till stor del uppglasat och ska synliggöra skolans funktion samt förstärka byggnadens offentliga roll vid torget. Detaljplanen anger att de två nedersta våningarna mot torget huvudsakligen ska vara uppglasade (f4). Skolan bildar tillsammans med övrig bebyggelse runt torget foden i ett av det nya områdets entrélägen.

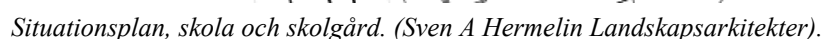
Skolan planeras i ljust tegel med sockel i betong. Sockelvåningen blir väl synlig mot både torget och intilliggande trappor och ska gestaltas med en särskild omsorg och detaljering som anknyter till de omgivande naturelementen, berget och skogen. Taket ska vara låglutande. Fönstersättningen i både sockel och fasad ska vara konsekvent och rytmisk.



Vy över skolan från tvärbanans perrong vid Alviks strand. (Niras Arkitekter)

Skolbyggnaden klättrar upp mot Alviksberget med skolgård på byggnadens norra och östra sida. En stor del av skolgården avses få en naturlig karaktär där naturlig topografi och vegetation bevaras i så stor utsträckning som bedöms vara möjligt. På den norra delen av skolgården regleras att träd med en stamdiameter över 0,2 meter, mätt 1,0 meter ovan mark, endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det kan utgöra en fara för person och egendom (n1). Marklov krävs för fällning av träd markerade med n1. Marken ska i huvudsak behållas. Schaktning, sprängning och uppfyllnad ska i möjligaste mån undvikas (n2) och marklov krävs för ändring av markens nivå med mer än 0,2 meter inom område markerat med n2. Förorenade fyllnadsmassor vid det före detta skytteväret i den östra delen av skolgården ska tas bort och saneras. Frågan ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

I sydväst ansluter skolgården till förskolegården vid kvarter F. Respektive gårdars marknivå ska anpassas till varandra och den befintliga marknivån längs denna gräns. Marken ska ansluta till nivå med intilliggande förskolegård (n3). I norr avgränsas skolgården av en allmän gångväg i parken. Trappan (n4) vid skolan ska kunna användas av både skolan och den intilliggande förskolan för att kunna komma upp på gården och bör regleras med avtalsservitut. Höjdsättning och utförande av skolgård ska medge att uttryckande räddningsfordon kan nå fasad från Runda vägen, över tunnelmynningen. Med en fullt utbyggd skola blir skolgårdens friyta mer än 7000 kvm och cirka 11 kvm per elev. Till friyta räknas den del av gården som inte upptas av cykelparkering, förråd, sophantering eller andra tekniska funktioner.



Alviksberget

Under en mindre del av parken går tvärbanan i tunnel. Denna regleras i planbestämmelse som tunnel för spårväg (T1) som gäller mellan +10,0 och +22,0 meter över nollplanet.

Stationstorget

Ett nytt torg planeras invid tvärbanans hållplats Alviks strand. Stationstorget blir en ny mötesplats i stadsdelen och utgör också en av entréerna till området. Det ramas in av de kringliggande kvarterens fasader. De intilliggande lokalerna för centrumändamål ska ytterligare bidra till flödena och en stärkt mötesplats. Området regleras som TORG och GATA.

Stationstorget blir också en knutpunkt där flera rörelsestråk möts. Flödet till och från hållplatsen och från grundskolan ska bidra till folklivet. Över torget passerar en planerad cykelbana med passage över tvärbanespåret mot bostadsområdet vid Runda vägen. Längs med tvärbanespåren går ett gångstråk som ansluter mot gångstråket genom Alviksberget. Hela stationstorget som innefattar både torgyta och gatumark kommer att rymma en vändplats för transporter och inlastning till skolan. Ytan närmast spåren ska vara helt bilfri. Mellan skolan och förskolan, planeras en öppning mellan byggnaderna för att ge plats för en bred trappa upp till skolgården och förskolegården samt för att skapa en visuell och fysisk kontakt med Alviksberget.

Stationstorget ska utformas som ett gemensamt golv och ges en samordnad och enhetlig gestaltning. En enhetlig markbeläggning av betongplattor med inslag av granitsten binder samman ytorna på torget. Körytan med lågfartsgata och vändplan får samma beläggning som resten av torgytan, även om den markeras med en låg kantsten.



Stationstorget, södra delen med utblick över vattnet. (Ramboll)

För att åstadkomma god tillgänglighet med tanke på nivåskillnaderna i området kommer den södra delen av stationstorget vid kvarter E, att ligga på en lägre nivå med trappsteg däremellan. Denna yta kan användas för uteserveringar för närliggande lokaler i bottenvåningarna. Höjdsättning av ytan kommer att bearbetas ytterligare i fortsatt planarbete.

Grönskande inslag planeras i form av parallella rader av träd mellan vändplan och perrong. Solitärträd i form av stora ekar föreslås. En pergola med klätterväxter planeras som ramar in torget och fungerar som avskärmning mot hållplatsen, med bibehållna siktlinjer mot torget och ner mot vattnet.

Strandparken

Strandområdet utvecklas till en strandpark med aktivitet och höga vistelsevärden som bidrar till att säkerställa behovet av rekreativa områden i stadsdelen. Parken har potential att bli ett attraktivt besöksmål både för boende och besökare till området.

Strandparken regleras i plankartan som PARK.

Strandparken sträcker sig från Tranebergs strand i norr till Mälarparken i söder och tar sig olika karaktär i olika delar av parken. Den södra delen utgörs av kuperad naturmark som gränsar till Mälarparken och Alviksbron i söder. Naturmarken och strandzonen har höga ekologiska och rekreativa värden som till stor del bevaras, förstärks och värnas.



Strandparken, södra delen. (Ramboll)

Genom utfyllnader i vattnet omvandlas ett delområde i söder till park. Centralt i den nya parkytan föreslås en större gräsyta som omges av ett orangeri, pergolabågar samt sitt- och lekmöjligheter, allt inbäddat i vegetation. Närmast vattnet anläggs ett trä- och betongdäck i olika nivåer ned mot vattnet.

Strandparkens mellersta del är en smal strandzon med naturlig parkkaraktär med stora träd som hänger ut över vattnet och med ett varierat fältskikt av buskar närmast vattnet.

På ett vattendjup större än tre meter, utanför den smala strandremsan, planeras en ö. På så sätt skapas en tretton meter bred kanal, med ett största vattendjup på cirka två meter, mellan ön och stranden. Kanalen regleras som öppet vattenområde (W). Mindre gångbroar ut till ön medges inom vattenområde som får överbyggas (W2). Ön utformas med soldäck och en stor gräsyta samt vegetationsklädda slänter som går ned i vattnet. Grunda bottnar skapas runt ön.



Ön och den grunda kanalen, vy mot söder. (Ramboll)

I den norra delen av strandparken vid slutet av trappgränden som binder samman Alviksberget med vattnet skapas en platsbildning som blir en målpunkt med träd och centrumfunktioner i byggnaderna intill. En brygga anläggs i anslutning till platsbildningen och ger en direkt koppling och siktlinje ut mot vattnet. Denna och några andra mindre bryggor för rekreation får anläggas på markerade platser enligt planbestämmelse (W1).

Fabrikstorget

Kring den tidigare Fabriken vid strandparken föreslås ett mindre torg, Fabrikstorget, som förväntas bli en central målpunkt i övergången mellan bostadsbebyggelsen och strandparken. Den äldre tegelbyggnaden som bevaras är identitetsskapande och ger karaktär till platsen.

Fabrikstorget regleras genom planbestämmelse TORG. Det planeras som ett grönskande parktorg med inslag av träd och perennplanteringar. På torgets mitt planteras en större ek.

Utanför Fabriken finns en högvuxen och äldre svarttall som är värdefull och bevaras. Närmast byggnaden föreslås förgårdsmark med försänkta planteringsytor med plats för mindre träd och perenner för att kunna ta omhand dagvatten.

Fabrikstorgets läge och form mot en fond av bebyggelse och nära strandpromenaden vid Mälaren förväntas bli en inbjudande och samlande plats med möjlighet att ordna uteserveringar. Flera sittplatser planeras och intilliggande centrumverksamheter i byggnadernas bottenvåning bidrar till att stärka platsens vistelsevärden och befolka den.

Bergsparken

Mellan Vita villan och Båghuset ligger ett naturmarksparti som går ner hela vägen till strandparken. Det är en brant sluttning med både hållmark med berg i dagen och äldre blandad vegetation som stora tallar och lönnar. Det ursprungliga landskapets kraftiga topografi byggt på urberg kan utläsas. Då denna del av bergsparken får en naturlig karaktär regleras den genom planbestämmelse NATUR.

Norr om naturmarkspartiet går en av flera trappstråk som förbinder strandparken med huvudgatan. Stråket möjliggörs genom planbestämmelse GÅNG, utförd som trappa. Den kommer att terrasseras med granitklädda stödmurar för att bevara berget och för att på några ställen kunna anlägga plana vistelseytor. De tillförda granitmurarna föreslås samma riktning som berget för att samverka med dess riktning parallellt med Mälaren. En större terrass intill den bevarade Chaufförsbostaden har plats för träd och sittplatser och blir en utsiktsplats över vattnet. En övre mindre terrassen kan nås tillgängligt från huvudstråket. Från gångstråket ska man även kunna komma in på den intilliggande förskolegården vid Laboratoriet.

Trappgränder och mindre platsbildningar

Trappgränder anläggs mellan kvarteren och binder ihop området i tvärgående allmänna stråk och regleras med planbestämmelse GÅNG. Trappgränderna tar upp nivåskillnader och tillgängliggör området för fotgängare. De bildar också långa siktlinjer ut mot Mälaren. Avsatser och vilplan planeras för entréer till kvarteren eller anläggs med bänkar, belysning eller annan möblering för att kunna erbjuda kortare vila och utblick mot vattnet.

Ytterligare mindre allmänna platsbildningar i gaturummen kompletterar de större friytorna. Dessa är till exempel lokaliserade i möten mellan stråk, såsom ett mellanplan i gångstråket mellan Fabriken och övre allén på huvudgatan. De kan utgöra överbryggande entréplatser som platsen mellan det norra trappstråket och strandparken samt torget norr om Vita villan. De kan även bildas i mellanrummen, som ett mindre torg mellan kvarter F och kvarter T. De olika platsbildningarna är placerade och utformade för att ta tillvara bra lokalklimat och möjlighet till vistelse med utblickar och långa siktlinjer över både Mälaren och Alviksbergets rygg.

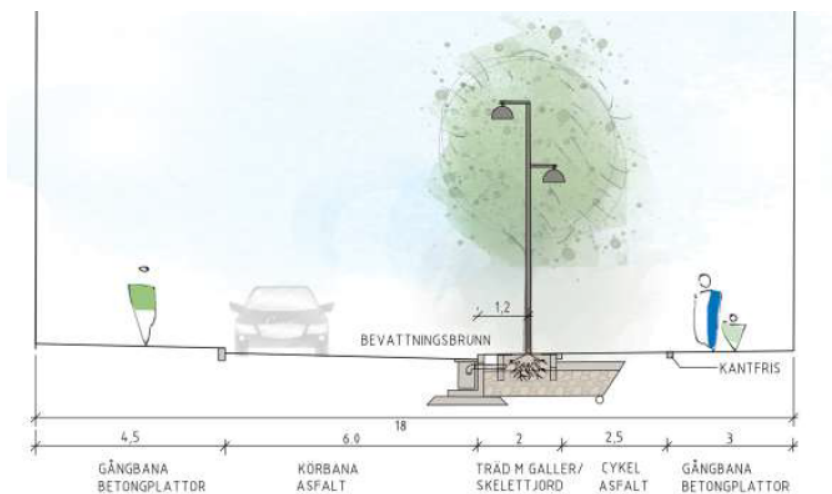
Gator och trafik

Gatunät

Den enda gatan i området går i en slinga genom området. Den kan delas upp i tre delar, huvudgatan på områdets övre platta och strandgatan längs med strandparken, samt mellan dessa den övre och nedre allén.

Gatusträckorna i den övre delen av området lutar 5 % men planar ut något i kurvorna. De stora lutningarna ställer krav på god snöröjning och halkbekämpning. Längs strandgatan är det plant. Vid skolan och förskolan i Laboratoriet lutar huvudgatan 3 % vid planerad angöring. Längs en kort sträcka intill stödmuren vid den norra infarten till området vid det befintliga hotellet är lutningen 8 %. För att klara lutningsgränsen slingrar sig gatorna runt byggnaderna likt serpentinvägar.

Huvudgatans sektion är generellt 18 meter bred varav körbanan har en bredd på 6 meter. Den övre delen har en gångbana på ena sidan och både cykelbana och gångbana på andra sidan. Mellan väg och cykelbana finns en möbleringszon för gatuträd, belysningsstolpar, parksoffor och cykelparkering.



Gatusektion för huvudgatan, 18 meter bred. (Ramboll)



Gatuvy över huvudgatan, 18 meter bred. (Lindberg Stenberg Arkitekter)

Gatusträckan mellan stationstorget/skolan och den första gatukorsningen utformas som ett lågfartsområde med begränsad motortrafik. Här blir körbanan något smalare, och omgärdas av gångbana på vardera sidan samt separerad cykelbana. På stationstorget ordnas vändplats med 9 meter radie samt plats för leveranser och sophantering samt plats för angöring för rörelsehindrade.

Strandgatan ligger parallellt med strandparken. Gångbanan är 3 meter bred och ligger intill byggnadernas fasader som vänder sig mot vattnet. Gångbanan vidgar sig på några platser till torgytor, till exempel vid Fabriken. Körbanan är 6 meter bred och utformningen av anslutningen mot Strandparken varierar, med eller utan upphöjd kantsten, beroende på det intilliggande parkområdets utformning.



Gatusektion för strandgatan. (Ramboll)

Övre och nedre allén är två öst-väsliga delar av huvudgatan som har en egen karaktär. Gatusektionen är här 20 meter bred. Gatan får långsgående försänkta planteringsytor med granitkant. Granitkanten är horisontell och eftersom vägen lutar blir de nedre kortsidorna i sitt höjd och kombineras med sittbänkar av trä som är vända mot Mälaren. I planteringsytorna placeras belysningsstolparna. Gatusträckningarna får liv av bostadshusens breda förgårdsmark med upphöjda uteplatser mot gatan och direktentréer till bostäderna samt sittbänkar under trädgrönskan i gatans mitt.

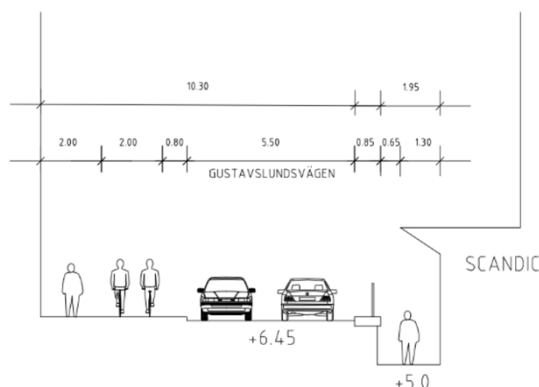


Gatusektion för övre och nedre allén på huvudgatan. (Ramboll)



Gatuvy över nedre allén med kvarter E i fonden. (Brunnberg & Forshed)

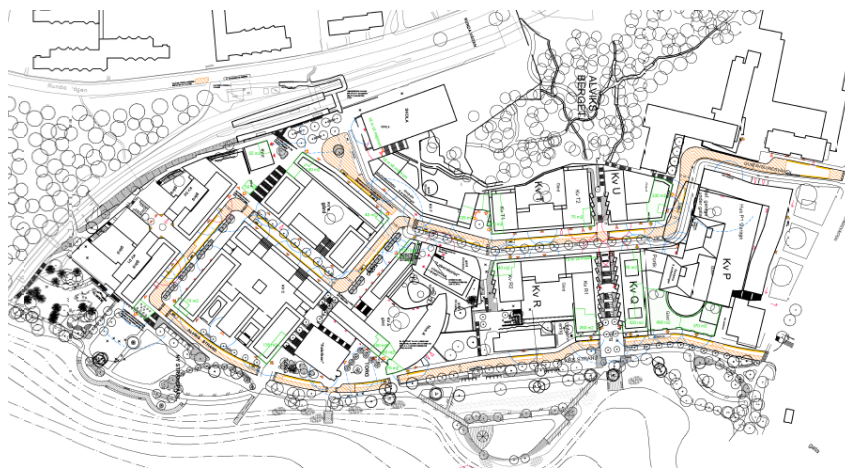
Planområdet får två entrégator från norr. Den ena via huvudgatan vid det befintliga hotellet och den andra via strandgatan vid Alviks torn. Gatan vid hotellet har idag en brant lutning och en smal gatusektion. Gatubredden begränsas av befintligt bostadskvarter och en stödmur mot hotellet. Det är av vikt att tillfarterna till området gestaltas för att åstadkomma stadsmässiga, tillgängliga och välkomnande entréer till den tillkommande stadsdelen. För att även ge plats för cykelbana enligt cykelplanens förslag och samtidigt behålla körbanebredd som medger dubbelriktning, behöver stödmurens läge flyttas cirka 1,65 meter västerut och gatuområdet breddas. För att minska avståndet som muren behöver flyttas så smalnas gångbana och cykelbana av till en bredd på 2 meter vardera. Frågan kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete.



Föreslagen gatusektion vid hotell Scandic och Brf Alviks torn. (Tyréns)

Biltrafik och parkering

Området är en återvändsgränd för biltrafik och saknar därför genomfartstrafik. Biltrafiken har målpunkter i området. Högsta tillåtna hastighet i området föreslås bli 30 km/tim. Vid viktiga passager för gående och cyklister prioriteras de oskyddade trafikanterna genom hastighetsäkrade passager.



Gatuområden för biltrafik markerade i ljust rött. (Tyréns)

Det projektspecifika parkeringstalet för bostäder i området har beräknats till 0,4675 parkeringsplatser per lägenhet, enligt stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Utöver detta tillkommer 10 % platser för besöksparkering. Behovet av parkeringsplatser för bostäder bedöms därmed uppgå till cirka 600 bilplatser för boende samt cirka 60 platser för besökande. Utöver dessa bedöms även cirka 45 platser behövas för områdets verksamheter.

All parkering ska ske i garage på kvartersmark. På allmän gatumark medges endast angöringsplatser för varutransporter, taxi och dylikt samt parkering för rörelsehindrade.

Parkering för bostäder, kontor och övriga verksamheter sker huvudsakligen i två större separata garage, samt i mindre garage för de kvarter som inte nås direkt från de större garagen. Infart sker via den underjordiska gatan med infart från strandgatan eller i gatunivå vid bostadskvarter. Möjlighet att ladda elfordon ska finnas på ett stort antal av parkeringsplatserna, både för boende och för besökande.

En stor del av områdets parkering nås via infart till underjordisk gata och garage. Denna blir belägen i befintligt läge genom Båghuset vid strandgatan. Det är därför troligt att en stor del av trafiken i området får detta som målpunkt. Underjordiska

parkeringsgarage regleras som kvartersmark för parkering i detaljplanen. Detta medger att garagen kan bilda egna fastigheter om sådant behov finns.

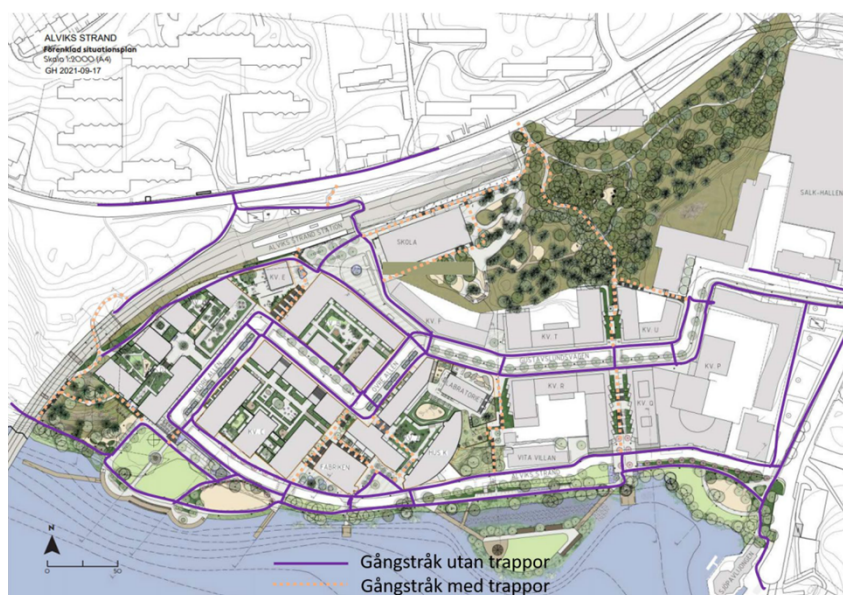
Utanför planområdet kommer trafiksäkerhetshöjande åtgärder behövas vid Runda vägen. Passagen över Runda vägen i anslutning till tvärbanans hållplats bör hastighetssäkras, t ex med upphöjt övergångsställe och få förbättrad belysning. Eventuellt kan ett antal långsgående parkeringsplatser tidsbegränsas för att hindra olämplig angöring.

Gång- och cykeltrafik

Gatunätet i området förses med gångbanor, längs huvudgatan på båda sidor om körbanan och längs strandparken mellan körbana och bebyggelse.

Gångbanorna är som minst 3,0 meter, men oftast 3,5 meter breda. En kort sträcka i norr, intill stödmuren vid det befintliga hotellet, är gatans sektion smalare och så även gångbanan, med en bredd på 2,0 meter. Gångvägar i strandparken kopplas till områdets gator och trappgränder i strategiska punkter.

Gatunätets gångvägnät kompletteras med gångvägar i form av trappgränder i öst-västlig riktning. De planläggs som allmän plats – GÅNG. Dessa skapar genvägar i området och förbinder Alviksberget och strandparken. En gångväg planeras längs med tvärbanespåret, från stranden till stationstorget och vidare förbi skolan upp till Runda vägen. När gator och trappgränder korsas ska passagerna utformas på gåendes villkor.

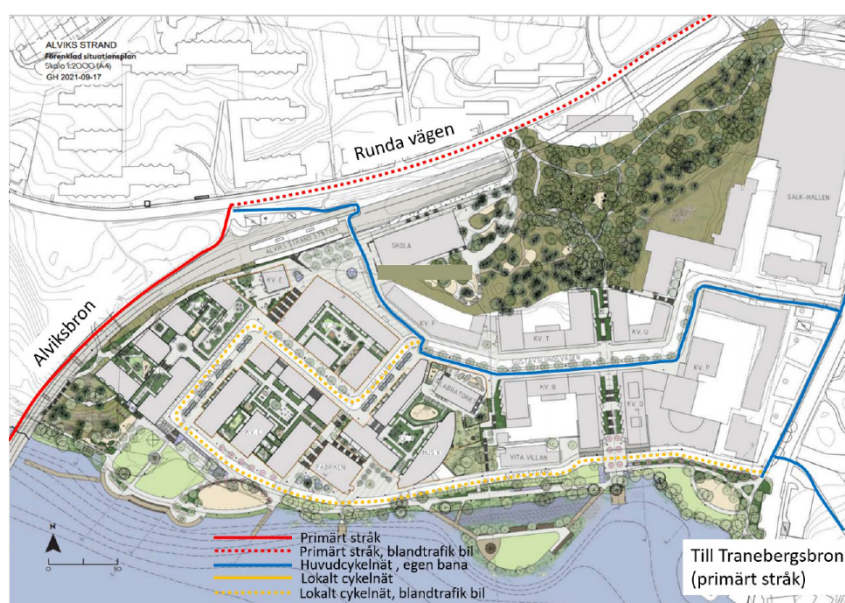


Gångstråk. (Tyréns)

Från planområdet nås Alviks strands skola lättast till fots. Även cykelbana finns fram till skolan. Skolans huvudentré vetter mot stationstorget och tvärbanans hållplats Alviks strand. Gatans sträckning som leder till stationstorget planeras som lågfartsgata där trafik begränsas och inga parkeringsplatser planeras. Skolan nås via gångvägar och trappgränder. Från Runda vägen nås skolan via gångväg över signalreglerad passage vid tvärbanespåret vid stationstorget eller från Alviksberget över spårvägstunneln.

På huvudgatan från Alviks torg till Alviks strands tvärbanestation separeras cykeltrafik i form av en dubbelriktad cykelbana med 2,5 meters bredd som leder fram till skolans huvudentré. På områdets övriga gator sker cykling i blandtrafik. Fotgängares och cyklisters framkomlighet är prioriterad.

Den signalreglerade passagen över tvärbanespåret vid Alvik strands hållplats är saxad och inte utformad för cykling över spåren. Den trånga lösningen riskerar att skapa konflikter mellan gående och cyklisterna och det finns behov att se över och bygga om korsningen över tvärbanespåret. I planens utformning slutar cykelbanan över stationstorget en bit ifrån spårövergången. Detta medför att tempot dras ned något och cyklisterna rör sig långsammare tillsammans med gående. Frågan om korsningen ska studeras vidare i fortsatt planarbete.



Cykelnät. (Tyréns)

Cykelparkeringar planeras på stationstorget samt på västra sidan av tvärbanespåret, utanför planområdet. På stationstorget planeras det för cirka 25 platser. Behovet av cykelparkering till skolan bedöms vara ungefär 200 platser, som huvudsakligen bör ordnas på kvartersmark. Utanför planområdet väster om Alviks strands station, bör antalet cykelparkeringsplatser utökas till cirka 30 stycken.

Behov av cykelparkering för bostäder bedöms uppgå till totalt 4000 platser fördelade på kvartersmark i området.

Cykelparkering ska ligga i bekväm anslutning till entréer, vara trygga och stödsäkra. Även elrullstolar kräver möjlighet att parkeras och laddas. I området kan det på grund av de stora höjdskillnaderna vara lämpligt att anlägga cykelparkering i garage, med infart i områdets lägre delar med hiss till bostäderna.

Norr om planområdet är det av vikt att en förbättrad gång- och cykelkoppling görs norrut från strandgatan och Gustavslundsvägen upp till Drottningholmsvägen och vidare till Traneberg. Detta ska studeras vidare inom intilliggande detaljplaneprojekt.

Kollektivtrafik

Inga nya hållplatser eller andra åtgärder med avseende på ny kollektivtrafikförsörjning planeras inom eller i anslutning till planområdet. Tillgänglighet till Alviks strands hållplats på tvärbanan förbättras genom förslaget. Hållplatsen kommer att hamna i den nya stadsdelens centrala punkt vid stationstorget. Flera stråk med bättre tillgänglighet leds mot hållplatsen och ett större antal människor förväntas nyttja den.

Stationstorget ska utformas för god tillgänglighet till stationen och dess östra perrong. Marknivåskillnader tas upp med mindre trappor och ramper. Även den norra delen av planområdet kommer att få kortare och tryggare kopplingar mot Alviks station.

Alviks strand bedöms vara en given hållplats i en framtida linjedragning av kollektivtrafik på vatten med arbetsplatser och många tillkommande bostäder samt närhet till Alviks station och vidare koppling till tunnelbanan, tvärbanan, Nockebybanan och bussar. Ett lämpligt framtida hållplatsläge skulle kunna vara norr om planområdet invid Sjöpaviljongen men får studeras vidare utanför denna detaljplan.

Tillgänglighet

Den mycket branta och svåra topografin är en stor utmaning för tillgängligheten i området och gör att en stor del av gatornas sträckning lutar. Alla gatusträckor, undantaget en kortare sträcka i en smal sektion intill befintlig bebyggelse vid den norra entrén till området, är tillgänglighetsanpassade med maximalt 5 % lutning.

Gångbanor längs huvudgatan och strandgatan är tillgängliga. Flera gångstråk utgörs av trappgränder på grund av topografin och nivåskillnaderna och är därför inte fullt ut tillgängliga. Många av dessa dimensioneras för barnvagnsramp. Entréer till bostadshus, skola, förskola och lokaler görs tillgängliga.

På gatan ska en tillgänglighetsanpassad angöringsplats för bilar finnas inom 10 meters gångavstånd från en entré för bostäder, och lokaler. Om det inte är möjligt att anordna ska det kunna ordnas inom minst 25 meters avstånd i enlighet med Boverkets byggregler. Tillgänglighet i form av angöring är oftast möjlig inom 10 meter inom området. Boendeparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga ska inrymmas inom kvartersmark och bör lokaliseras i garage inom 10 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, och el finns framdragna i anslutning till planområdet. Ledningssamordning pågår mellan byggaktörerna och ledningsägarna.

Vattenförsörjning, spillvatten

Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns idag inte utbyggt inom området. När detaljplanen genomförs byggs ett ledningsnät i området ut. Anslutning planeras till såväl befintlig ledning i Gustavslundsvägen norr om planområdet som mot Runda vägen. Möjlighet till rundmatning inom området utreds. Tillgängligt tryck i ledningsnätet innebär att intern tryckstegring kommer att behövas för vissa kvarter. Placering och eventuellt stomljud från tryckstegring ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

En fristående pumpstation för spillvatten planeras i strandparken intill strandgatan. Pumpstationen möjliggörs genom användning Teknisk anläggning (E). Pumpstationen ska utföras med överbyggnad och storleken på stationen med omkringliggande ytor ska vara sådana att drift- och underhåll enligt Stockholm Vattens krav säkerställs. Servicefordon angör stationen genom att

ställa upp längs gatan. Gestaltning av byggnaden med hänsyn till placeringen ska studeras vidare i fortsatt planarbete.

El/Tele

Ett nytt elnät ska byggas ut och ansluta till det befintliga i anslutning till planområdet. Inom planområdet finns idag kundägda elnätsstationer vilka kommer att behöva ersättas med nya och fler elnätstationer. De tillkommande elnätstationerna placeras i huvudsak inhysta i källare eller längs den underjordiska kvartersgatan. Vid Runda vägen föreslås en fristående elnätstation för skolans elförsörjning. Elnätstationer möjliggörs i plankartan genom Teknisk anläggning (E). Elnätstationer ska enligt planbestämmelse avskärmas från omkringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls.

Energiförsörjning

Området ska anslutas till fjärrvärmenätet. Ett helt nytt ledningsnät ska byggas ut i området och anslutas till befintligt nät i Gustavslundsvägen, norr om planområdet.

Avfallshantering

För avfallshanteringen i området planeras soprum. Soprum inom området nås i de flesta fall inom 10 meter. I de fall avståndet överskrids medför det högre taxa för sophämtning. Soprum inom kvarter A, B, C, D och E nås via en underjordisk kvartersgata och övriga kvarter nås från allmänna gator. Vid skola och förskolor ordnas särskilda lastplatser. Lutningen på gatorna är oftast 5 % och för lastplatser vid skola och förskola maximalt 3 %.

Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Räddningstjänst kan trafikera gatorna i området. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Där avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och punkten för insats överstiger 50 meter, eller där förutsättningar för att ordna uppställningsplats för steg saknas behöver brandsäkra trapphus ordnas. Det gäller t.ex. kvarter där byggnaderna inte ligger mot gata eller där träd och möblering av allmän plats försvårar framkomlighet. Brandsäkra trapphus krävs också för byggnader med fler våningar än 8.

Skolgården och de gångvägar som krävs för angreppsväg ska utformas så att Räddningstjänsten kan ta sig in på skolgården från Runda vägen i norr över tunnelmynningen, för att släcka skolbyggnaden vid en eventuell brand.

Framkomlighet, tillgänglighet och tillgång till brandvatten vid händelse av en räddningsinsats kommer att beaktas i fortsatt projektering.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- Miljökvalitetsnormer för vatten, både kemisk och ekologisk status
- Fisk- och musselvatten, EU direktiv
- Utfyllnad av ö och strand samt påverkan på växt- och djurlivet i strandmiljön

Vidare bedöms även följande aspekter eventuellt kunna medföra betydande miljöpåverkan och ska studeras vidare i planarbetet:

- Naturvärden samt skyddsvärda arter
- Vibrationer och stomljud

Frågan om kulturmiljö bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Avgränsningssamråd har skett med länsstyrelsen.

Hållbarhet

En stor del av de befintliga kontorsfastigheterna i Alviks strand kommer att ersättas med huvudsakligen bostadskvarter, även om en del kontor behålls. Att riva stora byggnadsvolymer så som föreslås, är inte hållbart ur ett snävt klimat- och miljöperspektiv på kortare sikt.

Idag består området av stora och delvis tomma kontorsvolymer som är svåra att konvertera till bostäder. Området är slutet mot kringliggande stadsdelar och är med sin branta topografi och stora nivåskillnader svårt att röra sig i och genom och är därför inte tillgängligt. På grund av den rätt ensidiga kontorsanvändningen är området i princip öde efter normal arbetstid.

Den nuvarande miljön och befintliga bebyggelsen ligger inte i linje med stadens vision om framtidens Alvik, då den inte uppfyller moderna krav på tillgänglighet, trygghet och öppenhet.

Genom planförslaget öppnas det slutna området upp och man åstadkommer stadskvaliteter och blandstad som inte skulle vara möjligt med ett större bevarande av de befintliga kontorsbyggnaderna. För att klara tillgänglighetskrav och höjder på gator och gångbanor genom området och upp till tvärbanans hållplats Alviks strand så slingrar sig gatunätet enligt planförslaget, vilket förutsätter att byggnader rivs.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att området i ett längre perspektiv kommer att bli främst en socialt hållbar stadsdel men även ekonomiskt och ekologiskt, med ett effektivt markutnyttjande i ett centralt läge där staden kan växa med många bostäder på redan ianspråktagen mark och nyttja utbyggd infrastruktur samt kollektivtrafik.

Behovet av nya bostäder och möjliggörandet av stadskvaliteter enligt planförslaget bedöms väga tyngre än förslaget att bevara en ännu större andel av de befintliga kontorshusen.

Naturmiljö

Stadsbyggnadskontoret anser ett genomförande av planen kommer att påverka naturvärden på platsen.

Skolan och dess skolgård innebär ianspråktagande av mark med höga naturvärden. Skolans fotavtryck har begränsats och skolgården planeras för att minimera påverkan på naturvärdena. Träd och befintlig topografi bevaras i så lång utsträckning som möjligt. På en del av skolgårdens krävs lovplikt för fällning av träd över en viss stamstorlek samt lovplikt för schaktning, sprängning och fyllning mer än en viss nivå.

Vattenmiljöer riskerar att påverkas negativt framför allt i grunda områden, där exploatering och utfyllnad kan komma att påverka livsmiljöer med förekomst av rödlistade arter. Med anläggandet av den tillkommande ön skapas dock nya grunda vattenmiljöer.

Barrskogsanalysen visar att två hemområden för barrskogsmesar om cirka 0,9 hektar försvinner i och med detaljplanen.

Inventeringen av fladdermöss inom planområdet visar att fladdermöss rör sig i området, men att de troligtvis har sin boplats utanför området. Planområdet anses inte vara en rik fladdermusmiljö. När befintliga skogs- och naturområden bevaras inom planområdet kan särskild hänsyn tas till fladdermössen

genom att hålträd och övriga äldre träd bevaras, främst lövträd, samt att dessa är sammanlänkade med strukturer i träd- och buskskikt med övriga träd. Planen bedöms inte påverka blåsippa, bäver eller kopparödla, eftersom arterna inte återfanns i området vid inventeringen 2021.

Fladdermöss och fåglar som är skyddade enligt artskydds-förordningen kan eventuellt påverkas. En artskyddsutredning ska tas fram i fortsatt planarbete. Om den visar att genomförandet av detaljplanen påverkar skyddsvärda arter betydande kommer staden att genomföra samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Dagvatten

Beräkningar av dagvattenflöden har genomförts i en dagvatten-utredning med utgångspunkt från ett 10-årsregn samt ett 30-årsregn. Vid ett 10-årsregn beräknas dagvattenflödena minska från 950 l/s (befintlig situation) till 740 l/s (planerad situation med fördröjning). Ett 30-årsregn är i princip oförändrat, från 1370 l/s (befintlig situation) till 1380 l/s (planerad situation).

Planförslaget innebär en ökad hårdgjord yta från 4,16 ha till 4,75 ha vilket ställer krav på att åtgärder för dagvattenhantering implementeras.

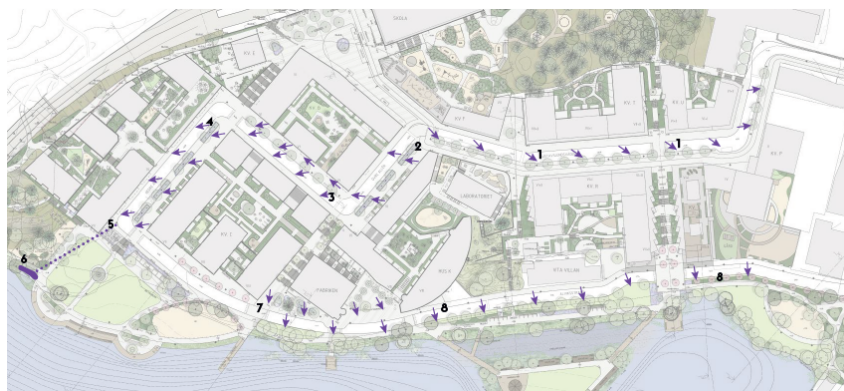
Fördröjning allmän plats

För att hantera dagvattenflöden behöver åtgärder genomföras i området. Gator förses med lokala fördröjnings- och renings-åtgärder.

Längs med huvudgatan placeras träd i skelettjordar. Gatan lutas så att vatten rinner mot trädraderna med skelettjord. Intill kantstenen föreslås bevattningsbrunnar som släpper in vatten till trädgroparna. Vatten från gångbanor hanteras i nedsänkta planteringar. Torgytornas dagvatten leds mot träd eller planteringsytor där det är möjligt, vid behov kompletterat med fördröjningsmagasin. Efter att vatten har fördröjts i skelettjordar leds vattnet i ledningar till Gustavslundsvägen norr om planområdet samt till en fördröjningsyta intill stranden i södra delen av planområdet.

I de områden längs med strandparken där träd i skelettjordar inte planteras kommer kantstenen att vara i nivå med gatan vilket gör att regnvatten kan rinna direkt mot strandparken och vidare till Mälaren. Vid mindre regn kan vattnet hanteras i strandparkens planeringar och gräsytor. Svackdiken anläggs för att hålla större

mängder vatten samt minimera att gräsytorna blir mättade av vatten snabbt.



Illustrerad dagvattenavrinning för allmän plats. (Ramboll)

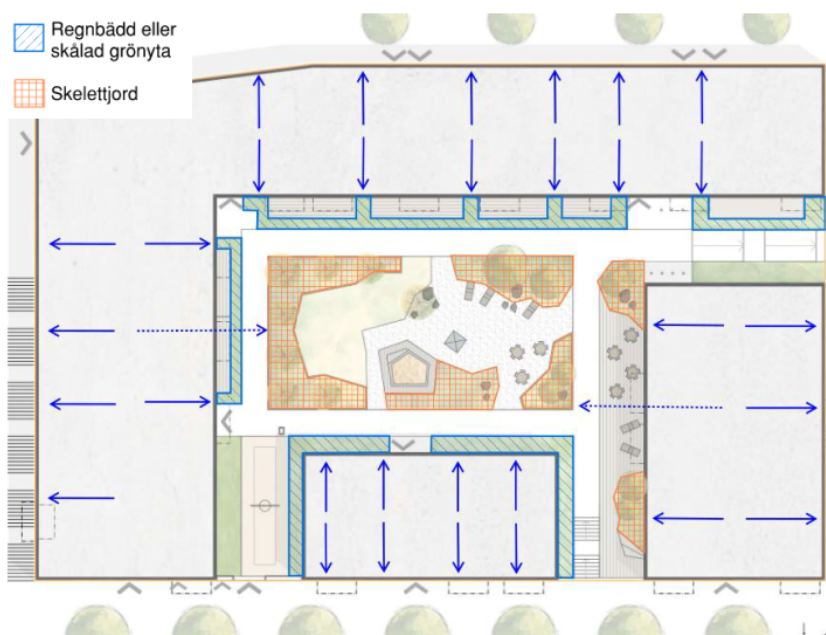
Fördröjning kvartersmark

I kvarteren leds dagvatten mot skålade ytor, exempelvis gräsytor, regnbäddar, skelettjordar eller gröna tak.

Där kvarteren är underbyggda är det mycket viktigt att planera för en tillräcklig överbyggnad så att en ordentlig växtbädd med tillräckligt jorddjup kan byggas upp ovanpå bjälklaget där dagvatten kan infiltrera och renas. Regnbädden, exklusive fördröjningszonen, bör vara minst 400 mm för att olika typer av växter ska trivas. I tjockare regnbäddar är det också möjligt att anlägga träd och buskar. För att kunna leda dagvatten till grönytorna krävs det att den är nedsänkt till marknivå, eller under marknivå och inte avskiljs med kantstenar. Dessutom måste marken höjdsättas så att vattnet rinner mot den planerade grönytan.

Generellt bör hårdgjorda ytor på bostadsgårdar minimeras för att hantera dagvattnet. Istället bör plattor med fogar, trädäck eller stenmjöl användas där det är möjligt. Byggnader som är utformade med sadeltak utan förgårdsmark har inte möjlighet att fördröja vatten från hälften av taken, förutom om de anläggs med gröna tak. Fördröjningsvolymen behöver då kompenseras på gårdsytan, men det finns risk att åtgärdsnivån inte helt kan uppfyllas för alla kvarter. För att hantera dagvatten intill Alviks strands skola föreslås infiltrationsdiken, regnbäddar och makadammagasin.

För att nå miljö kvalitetsnormer ska 20 mm nederbörd renas och fördröjas inom fastigheten innan utsläpp får ske till kommunala ledningar. Det innebär att cirka 860 m³ dagvatten måste tas omhand inom planområdet.



Principlösning av dagvatten på kvartersmark. (Structor)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658229-162450) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom planområdet enligt ovan. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Beräkningar av föroreningsbelastning från planområdet efter detaljplanens genomförande har gjorts. Föroreningsberäkningarna är baserade på att allt dagvatten renas i minst en skelettjord, vilket är den lägsta nivån på dagvattenhantering inom området enligt föreslagna åtgärder. Övriga åtgärder som föreslås av dagvattenutredningen är regnbäddar, infiltration i grönytor och svackdiken. Om dagvatten hanteras genom föreslagna lösningar minskar utsläppen av samtliga studerade föroreningar. Minskningen beräknas till 50–70 % för de flesta ämnen och den sammantagna reningseffekten som uppnås inom planområdet är mycket god.

Inom planområdet finns områden som potentiellt kan ha spridit föroreningar i byggnader, mark och ledningar. I sådana områden bör dagvatten inte infiltreras, anläggningar behöver då utformas täta och anläggas med dräneringsledning som sedan ansluts till kommunens uppsamlingsledning.

Eftersom utsläppen av föroreningar beräknas minska bedöms den planerade exploateringen inte bidra negativt till recipienten Mälaren-Riddarfjärdens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer, enligt framtagna dagvattenutredning.

Området berörs även av miljö kvalitetsnorm för fisk- och musselvatten.

Om genomförandet av planen innebär att krossmassor av berg eller att blottade bergskärningar innehåller sulfidmineral finns risk att dagvatten urlakar berget och förorenar dagvattnet. Miljö kvalitetsnormer för dagvattnet kan då påverkas. Eventuell förekomst av sulfidberg i området ska hanteras enligt Stockholms stads handlingsplan för sulfidförande berg.

Vattenverksamhet

För anläggandet av ön, utfyllnaderna längs stranden och anläggande av bryggor krävs tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken. Tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken ska sökas. Om bortledning av grundvatten blir aktuellt kräver även det tillstånd och bör inkluderas i tillståndsansökan för vattenverksamhet.

Stadsbild

Vyn från vattnet och från västra Kungsholmen och Essingeöarna blir delvis förändrad. Majoriteten av de befintliga byggnaderna i området rivs och nya uppförs. Den tillkommande bebyggelsen förhåller sig i skala och byggnaders höjd till de befintliga. De befintliga byggnader som sparas kommer kunna framträda i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsens terrasserade taklandskap följer topografin. Bakom bebyggelsen ska Alviksbergets träd silhuett fortfarande vara synlig på håll.

Detaljplanen innebär samtidigt en rivning av en stor del av 1980-talets kontorspark, vilket gör att dess arkitektoniska kvaliteter och tidstypiska karaktärsdrag drastiskt minskas. Kontorsepoken i Alviks historia kommer därmed bli svår att läsa av i området. Sparade byggnader kommer att hamna i ett nytt sammanhang, få en ny användning och tillgängliggöras i den nya bebyggelsen.

Med detaljplanens planstruktur skapas genomblickar mellan Alviksberget och mot vattnet, något som dagens kompakta kontorsbebyggelse inte tillåter. Kontakten med vattnet och siktlinjer blir tydligare, gatustrukturen kopplas ihop med andra områden och att strandparken utvecklas.

Alviksberget får bland annat en skola och bostadshus i slänterna. Planförslaget innebär att befintlig landskapskaraktär ändras från en naturpräglad skogbevuxen sluttning till en mer bebyggd miljö. Skola och skolgård kommer att byggas på mark som idag till stor del är trädbevuxen naturmark, vilket gör att karaktären förändras. Skogsmark som historiskt har använts som buffert mellan bebyggda områden kommer att minska.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Planförslaget innebär att Alviks strand genomgår en tredje omvandling efter att först industriella verksamheter etablerats och därefter avlösts av stora kontorsanläggningar. Nu avvecklas kontoren till största del och ersätts med en tätare stadsdel med framför allt bostäder som sannolikt kommer att bestå på lång sikt. Spår av tidigare verksamheter och epoker kommer att finnas kvar även med omfattande rivningar.

I den grönklassade kontorsparken inom Alvik 1:18 från 1980-talet blir ett båghus kvar. Rivningen av merparten av kontorsparken bedöms ge negativa konsekvenser för kulturvärden. Att ett båghus bevaras mildrar konsekvenserna och kan göra kontorsepoken avläsbar. Byggnaden har bedömts mest angeläget att bevara genom sin helhetsverkan med övrig bevarad bebyggelse vid bergsparken. Att det i områdets mitt, med god kontakt med strandparken finns samlad bevarade bebyggelse som representerar både industri- och kontorsepoken och ger en god bild av områdets ursprungliga topografi, bedöms vara av stor relevans för kulturmiljöaspekterna.

Av den gulklassade kontorsbebyggelsen inom Racketen 10 från 1970- och 80-talen bevaras två byggnader. Kontorshusen är påbyggda och tillbyggnader har gjorts, även vissa ovarsamma förändringar. Tillsammans visar de båda kontorsfastigheterna på en företeelse under 1970- och 80-talen, då företagen flyttade sina kontor till lägen utanför innerstaden. God tillgänglighet med bil var prioriterat. Kontoren i Alvik är exempel på detta. Att stora delar av kontorsanläggningen rivs bedöms ge måttliga konsekvenser för kulturvärden. Bevarande av två av byggnaderna är betydelsefullt för läsbarheten kring kontorsepoken. De har ett strategiskt, synligt läge och kommer fortsatt användas som kontor.

De byggnader från industriepoken som har högst kulturhistoriskt värde bevaras. Fabriken förblir en karaktärsbyggnad vid stranden

och får ett fritt läge. Industriminnet blir relativt väl omhändertaget där även Vita villan och Chaufförsbostaden får en fortsatt tongivande roll längs stranden. Att Laboratoriet får en ny roll som förskola stärker dess betydelse och interaktion med omgivningen. Den föreslagna tillbyggnaden bedöms inte ge någon långtgående påverkan på byggnadens kulturvärden. Men ingreppet i landskapet runt byggnaden påverkar värdena negativt.

Den nya skolan innebär att karaktären omvandlas, naturmarken krymper och istället planteras nya träd. Det höga huset (kvarter E) bildar en motvikt till Alviks torn men bryter lokalt skogssiluetten. Skolan, kvarter F och kvarter E kommer att påverka vyer från och mot delar av Runda vägens bebyggelse.

Den nya bostadsbebyggelsen uppförs med varsamhet mot den kuperade terrängen men ingrepp kommer att krävas, bland annat för en ny dragning av huvudgatan med bättre lutningsförhållanden. Nya siktlinjer mellan berget och strandparken skapas genom nya kopplingar. Befintlig bebyggelse är kompakt och ger inte sådana genomblickar.

Även om Vita villan bevaras med stort respektavstånd innebär förslaget en ny front mot vattnet. Området får ett till stora delar nytt ansikte mot vattenrummet och innerstaden samt en port till Alvik för resenärer på tvärbanan.

Kontorshusen och de äldre industribyggnaderna är viktiga för stadsdelens identitet och som karaktärsbyggnader. Den nya bebyggelsen kräver ingrepp i mark när området anpassas för att vara tillgängligt. Kopplingen från området till omgivande landskap förändras. Möjligheten att utläsa hur bebyggelsen anpassat sig till berget försvagas. Att bergsparken med den gröna kilen bevaras är därför positivt. Siktlinjer skapas mellan vattnet och Alviksberget genom trapplopp vilket är positivt för kulturmiljön. Skillnad i marknivå blir störst vid Laboratoriet. Förslaget innebär intrång i Alviksberget med effekt att siluetten med skogsridda påverkas negativt. Alviksbergets roll i landskapet försvagas.

Den nya strandparken ger mer yta för allmänheten. Till viss del behålls dess naturliga karaktär med hängande träd, promenadstråk och mjuka strandkanter vilket är positivt. Den byggda karaktären i söder bedöms ge vissa konsekvenser för kulturvärdena. Bidragande till kulturmiljön är den centrala delen där strandparkens naturliga element blir bevarat.

Den omfattande förnyelsen vid Alviks strand kommer att i hög utsträckning innebära en delvis ny identitet på bekostnad av den befintliga. Den täthet som förslaget baseras på finns idag endast i och kring Alviks torn. Samtidigt skiljer Salkhallen och Alviksberget den nya bebyggelsen från Alviks mer centrala delar kring Vidängsplan. Stora delar av Alviks stadsbild påverkas inte av planförslaget. Alviks brokighet och uppdelning i olika bebyggelsekaraktärer kommer att bestå.

Detaljplanen innebär en omfattande ny årsring för Alvik som till stora delar ansluter till byggnadsordningens ambitioner. Läsbarheten av Alviksbergets topografi riskerar att försvagas. Bearbetningen av stranden riskerar att kopplingen till de ursprungliga naturgivna förutsättningarna blir svåra att utläsa. Många av byggnadsordningens ambitioner som en uttalad arkitektonisk idé och stadens färgskala återfinns.

Konstverken och skulpturerna inom området bör bevaras på plats eller i nära anslutning till befintliga lägen. Konstverk som varit en del av kontorsparken kan med ny, lämplig placering och skyltning bidra till berättelsen om kontorsepoken.

Frågan om kulturmiljö bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Byggnader som bevaras (bruna) inom planområdet är Vita villan, Chaufförsbostaden, Laboratoriet, Båghuset, Fabriken samt kontorshus 2 och 3. (Tyréns)

Trafik

Trafikalstring från bostäder beräknas uppgå till 1950–2600 fordonsrörelser/dygn genererat från bostäderna. De tillkommande bostädernas trafik fördelas ojämnt mellan Gustavslundsvägen (40 %) och strandgatan (60 %) enligt garageinfarternas placering.

Trafikmängderna till skolan via Gustavslundsvägen kan antas vara omkring 100 resor/dygn med en majoritet i morgonens maxtimme. På Runda vägen beräknas biltrafiken öka med cirka 50 resor/dygn. Leveranser till boende i befintliga hus, hotellverksamhet, förskolor och övrig verksamhet i området antas generera trafik om cirka 1000 fordon/dygn.

Total trafikalstring (exklusive skolan) bedöms därmed till cirka 3100–3700 fordon per dygn (f/d). Biltrafiken fördelar sig med cirka 1700 fordon på Gustavslundsvägen och cirka 2100 fordon på strandgatan. Det är i samma storleksordning som dagens uppmätta trafik från området (3600 f/d) och orsakar inte någon nämnvärd ökning av belastningen på Gustavslundsvägens korsning med tvärbanan gentemot dagens trafik. De största trafikmängderna kommer också att ligga innan områdets båda garageinfarter passerats. I områdets övre delar kommer trafiken utgöras av angöringstrafik och vara avsevärt mindre eftersom parkeringsmöjligheter längs gata saknas. En större förändring än trafikmängden som alstras i området är att riktningen på trafiken förändras mot dagens situation: En större andel kommer att vara på väg från området på förmiddagen då alstringen sker från bostäder istället för dagens kontor och vice versa.

För att åstadkomma cykelbana, trottoar och dubbelriktad körtrafik på huvudgatan och entrén till den nya stadsdelen norrifrån, krävs att befintlig stödmur vid hotellet flyttas och gatuområdet breddas. Frågan kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete.

Störningar och risker**Föroreningar**

Miljötekniska markundersökningar har gjorts som riskbedömts. Därefter har en åtgärdsutredning tagits fram som visar att det finns alternativ för att åtgärda påvisade föroreningar för att nå tillräcklig riskreduktion för den planerade markanvändningen. Åtgärderna fokuserar på metoderna schakt och övertäckning när det gäller föroreningar i mark. Dessa skulle kunna kombineras med ytterligare metoder inom vissa mindre områden, exempelvis barriär för att inte orsaka spridning genom dagvatten.

Blyhalterna på skolgården bedöms utifrån tänkt markanvändning inte utgöra en oacceptabel hälsorisk, eftersom omvandlingen av området innebär att den mest förorenade jorden kommer att avlägsnas i anläggningsskedet.

Påvisade halter av bly och PAH inom det som ska bevaras som naturmark samt PAH inom skolområdet bedöms inte utgöra en oacceptabel hälsorisk med den planerade markanvändningen.

Fyllnadsmassorna på och kring skyttevärdet kommer att borttransporteras och omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Även överskottsmassor från skolområdet som uppstår vid anläggning av skola och skolgård behöver omhändertas på godkänd mottagningsanläggning. Detta kan hanteras i samband med exploateringen. Hur marken vid skyttevärdet på skolgården ska hanteras och saneras kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete.

Buller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från Gustavslundsvägen och spårtrafikbuller från tvärbanan. Trafiken från Essingeleden orsakar också buller i området.

Bostadsbebyggelsen i den södra delen i kvarter D överskrider riktvärden om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Lägenheter vid dessa fasader behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen förläggs mot bullerdämpad sida där buller från trafik inte överskrider 55 dBA ekvivalent eller 70 dBA maximal ljudnivå. Alternativt behöver byggnaderna utformas med enkelsidiga mindre lägenheter om högst 35 m² intill dessa fasader. Beräknade maximala ljudnivåer uppgår till 80-85 dBA vid mest utsatta fasader mot tvärbanan i kvarter D.

Övrig bostadsbebyggelse i området klarar riktvärden för buller vid fasad och behöver således ej bulleranpassade åtgärder.

Innergårdar klarar generellt riktvärden för uteplats i bullerskyddat läge och gemensamma uteplatser kan anordnas. Detta gäller inte för punkthuset i kvarter E, där lokala bullerskärmar mot tvärbanan och lokal gata krävs för att klara riktvärde. De medges med planbestämmelse (m1).

Skolgården överskrider gällande riktvärden på en mindre del närmast tvärbanan. I övrigt klarar skolgården riktvärden. Området närmast tvärbanan som inte klarar riktvärden bör planeras för funktioner som inte är känsligt för bullerstörningar.

Förskolegårdarna i området klarar gällande riktvärden över hela gården.

Byggnader inom kvarter D, E och skolan samt enstaka byggnader i kvarter B, C och F riskerar att överskrida riktvärden för stomljud från tågpassager. Byggnadernas grundläggning behöver dimensioneras för att klara riktvärden för stomljud i bostäder. En stomljudsutredning med mätningar ska utföras i vidare planarbete. Detaljplanen anger att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i bostadsrum inte överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.

Översvämningsrisker

Höjdsättning av planområdet planeras så att vatten kan avledas på ytan vid extrema regn. Detta görs genom att anlägga entréer och färdigt golv högre än omgivande mark och att luta gator och vistelsezoner bort från byggnader och entréer mot recipienten. Gator och gångvägar kan fungera som sekundära avrinningsvägar för att leda skyfallsvatten direkt till recipienten Mälaren. Intill befintliga byggnader som bevaras finns risk för översvämningsproblematik då höjdsättning av golvnivåer och lutningar inte kan hanteras i samma utsträckning som vid ny bebyggelse.

Planområdets lokalisering intill recipienten samt lutning mot vattnet gör att det bedöms ge goda förutsättningar för att översvämningsriskerna på grund av skyfall minimeras.

Detaljplanen reglerar att nivå på färdigt golv för tillkommande lokaler och bostäder inom planområdet ska placeras över +2,7 meter över nollplanet i enlighet med rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för sammanhållen bebyggelse.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solförhållandena i den planerade stadsdelen är typiska för en tät kvartersstad och kan jämföras med de som finns i större delen av innerstaden. För att få in mer ljus i bostadskvarteren och på gårdarna samt på allmän plats har solförhållandena studerats. Genom placeringen av utfyllnaderna i vattnet och anläggandet av ön bedöms strandparken få goda solförhållanden.

Bostadskvarteren är inte helt slutna utan har brutits upp med släpp eller portiker mellan huskropparna för att släppa in ljus och luft på gårdar och förbättra lägenheternas dagsljusförhållanden. På de flesta byggnader är även den översta våningen indragen från fasadliv. Några av de mindre bostadsgårdarna har komplicerade förhållanden och kommer att studeras vidare i

fortsatt planarbete. Kraven i Boverkets byggregler på solljus och dagsljus gäller och bedöms kunna klaras.

Vindförhållandena bedöms vara goda i området och har därför inte studerats vidare.

Barnkonsekvenser

I samband med planprogrammet för Alvik östra togs en integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) fram. I planarbetet har en utvärdering av barnkonsekvenserna genomförts för att redogöra hur barnperspektivet tillgodoses i detaljplanen.

Området blir tätbebyggt vilket kan bidra till konsekvenser som att allmänna platser som barn vistas på, exempelvis lekparkar och grönytor får ett högt slitage. Detaljplanen bidrar till fler programmerade ytor, vilket har efterfrågats i dialog med barn och unga. Strandparken som planeras kommer främst bli ett tillskott för äldre barn och vuxna, inte så mycket för yngre barn. Trots detta planeras flera lekplatser i området. Planen har ett lågt parkeringstal samt flertalet gator som är otillgängliga för bilar, vilket anses positivt ur ett barnperspektiv. Bostadsgårdarna för de kringbyggda kvarteren har möjlighet att innehålla närlek för de yngsta barnen.

Inom området planeras en grundskola F-6 samt 18 förskoleavdelningar fördelade på tre förskolor med 6 avdelningar vardera, vilket innebär nya ändamålsenliga lokaler för barn. Skolgårdens friyta blir mer än 7000 kvm och cirka 11 kvm per elev. Skolan är placerad så att gården har nära till Alviksbergets naturområde och park. Utanför skoltid är skolgården tillgänglig för alla. Förskolegårdarna är alla större än 1600 kvm vilket ger 15 kvm friyta per barn. De klarar riktvärdena för buller och har både sol och skugga.

Riksintressen

Riksintresse Bromma flygplats med dess begränsning på bebyggelsens höjd hanteras genom att totalhöjd för kvarter E begränsas till +59,5 meter över nollplanet. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Strandskydd

Det generella strandskyddet omfattar 100 meter från befintlig strandlinje, såväl ut i vattnet som upp på land, vilket innebär att en stor del av planområdet ligger inom strandskyddat område.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste särskilda skäl uppfyllas enligt § 18 c 7 kap. miljöbalken.

För de områden inom planområdet som idag är ianspråktagna för bebyggelse eller gator motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 1 i § 18 c 7 kap miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Stadsbyggnadskontoret anser att den del av området som ligger på land och som behövs för att till skapa och anlägga kvartersmark med bostads- och centrumändamål (BC1), kontor (K), förskola (S1), parkering (P) och teknisk anläggning (E) samt de allmänna områdena för gata, torg och gång, redan är ianspråktaget av befintlig kontorsbebyggelse med tillhörande gator och parkering. Den del som idag är vattenområde i den södra delen av planområdet och avses fyllas ut, är redan ianspråktagen av restaurang, byggnader och bryggor och bedöms så påverkad av verksamheter att det finns särskilda skäl för ett upphävande. Merparten av området i planförslaget utgörs av ianspråktagen hårdgjord yta som huvudsakligen använts för industriella verksamheter och kontor och i övrigt hårdgjorda ytor.

För bryggor och broar motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 3 i § 18 c 7 kap miljöbalken, att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de mindre bryggorna för rekreation (W1) och gångbroarna till ön (W2), med den placering och reglering som detaljplanen innebär, inte kommer att väsentligt försämra förhållandena för växt- och djurlivet. Inom öppet vattenområde (W) bedöms strandskyddet kunna ligga kvar. Bryggorna, gångbroarna, liksom parkanläggningen vid stranden med strandpromenad, är anordningar av sådan art att de behöver ligga vid stranden och för att tillgodose friluftslivets intressen (kanotbrygga, gångbroar, strandpromenad) och kan inte tillgodoses utanför området.

För de ytor som planläggs som park motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 5 i § 18 c 7 kap miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns anledning att upphäva strandskyddet inom allmän plats park. För att uppnå tillräcklig mängd friyta och samtidigt möjliggöra för en stor mängd nya bostäder behöver nya parkytor skapas i form av utfyllnader i vattnet. Detta för att åstadkomma en stor sammanhängande och solbelyst strandpark som kan vara en kvalitativ mötesplats för boende inom och utanför området. Även övriga friytor läggs med fördel i strandzonen, då det är grön mark med bland annat uppvuxna träd där idag och då vattenkontakt är en uppskattad parkkvalitet. Dessutom är strand- och vattenområdet de ytor där man kan åstadkomma mer solbelysta och kvalitativa platser med hänsyn till topografin.

Bebyggelsen bedöms med föreslagen utformning inte få en avhållande effekt för allmänhetens möjligheter att nyttja området närmast strandlinjen och att fritt kunna passera. Strandnära områden planläggs som parkmark. Genom den valda planutformningen blir det möjligt att i framtiden passera längs stranden och fortsätta både söder och norrut, vilket tillför friluftslivet ett positivt värde och bidrar därmed till strandskyddets syfte. Planerade bryggor och strandpromenad innebär att strandområdet som helhet får en bättre tillgänglighet för allmänheten, även för funktionshindrade. Området är idag tillgängligt för allmänheten men den oordnade situationen gör platsens potential för vattenkontakt dåligt utnyttjad.

Med det nya promenadstråket ges avsevärt förbättrade möjligheter att röra sig längs med vattnet och erbjuda goda möjligheter till vistelse vid vattnet. Planförslagets medvetna hantering av strandområdet bedöms stärka kontakten med vattnet och fronten med vattenrummet och därmed långsiktiga fördelar för samhället. Den omfattande omdaning som behövs för att tillskapa och anlägga strandparken, motiverar att strandskyddet i detta fall kan upphävas. Även i driftskedet för parken kan många åtgärder behöva vidtas för att vidmakthålla parkens kvaliteter för människor och djur- och växtlivet och ett bibehållit strandskydd kan motverka goda intentioner med skötseln av parken.

Stadsbyggnadskontoret anser att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Detaljplanen möjliggör många tillkommande bostäder i ett centralt och kollektivtrafikhärläge och en lång sammanhängande strandpark med stora rekreativa och kvalitativa värden med vattenkontakt och som kan bli en mötesplats för ett större närområde.

Tidplan

Samråd	1 mars – 11 april 2022
Samrådsredovisning, ställningstagande (SBN)	Kvartal 3 2022
Granskning	Kvartal 1 2023
Antagande (KF)	Kvartal 3 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren. Fastighetsbildningen bekostas av byggaktören.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal med byggaktörerna.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholm Exergi AB m.fl. genomför nödvändig omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet. Detta bekostas av byggaktörerna.

Byggaktörerna ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark.

Byggaktörerna ansvarar för att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för driften av allmänna gator och torg inom planområdet och Bromma stadsdelsförvaltning för skötsel av parkmark.

Huvudman för allmänna VA-ledningar, el och fjärrvärme är Stockholm Vatten och Avfall AB, Ellevio AB respektive Stockholm Exergi AB. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Skanova.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Stockholms stad och Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan, JM AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) som innebär att byggaktörerna bekostar planarbetet.

Exploateringskontoret har tecknat markanvisningsavtal med SISAB gällande del av Alvik 1:1 samt föravtal gällande ansvarsfördelning med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan och JM AB.

Inför antagande av detaljplanen kommer Exploateringskontoret teckna exploateringsavtal med alla byggaktörer för reglering av frågor kopplade till genomförandet av utbyggnaden.

Åtgärder i befintliga ledningsnätet regleras i genomförandeavtal mellan byggaktörerna och ledningsägare för privat mark. För ledningssamordning ansvarar byggaktörerna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 8200A, Dp 93021, Dp 1997-00318, Dp 1999-02874, Dp 2002-14908, Dp 2007-36218, Dp 2007-36619 och Dp 2009-06788 helt upphör att gälla inom planområdet.

Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns för området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheten Racketen 10, ägd av JM AB, en större del av fastigheten Alvik 1:18, ägd av Vasakronan AB samt en mindre del av Racketen 9 ägd av Norgani Alvik Hasselbacken AB (Padox AB). I planområdet igår även del av fastigheten Alvik 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Inga samfälligheter förekommer inom planområdet.
Gemensamhetsanläggningar beskrivs nedan.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, kontor, skola, förskola, tekniska anläggningar, parkering samt tunnel för spårväg inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons- gång- och cykeltrafik, gångtrafik med trappor, torg, park- och naturområde.

Fastighetsbildning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

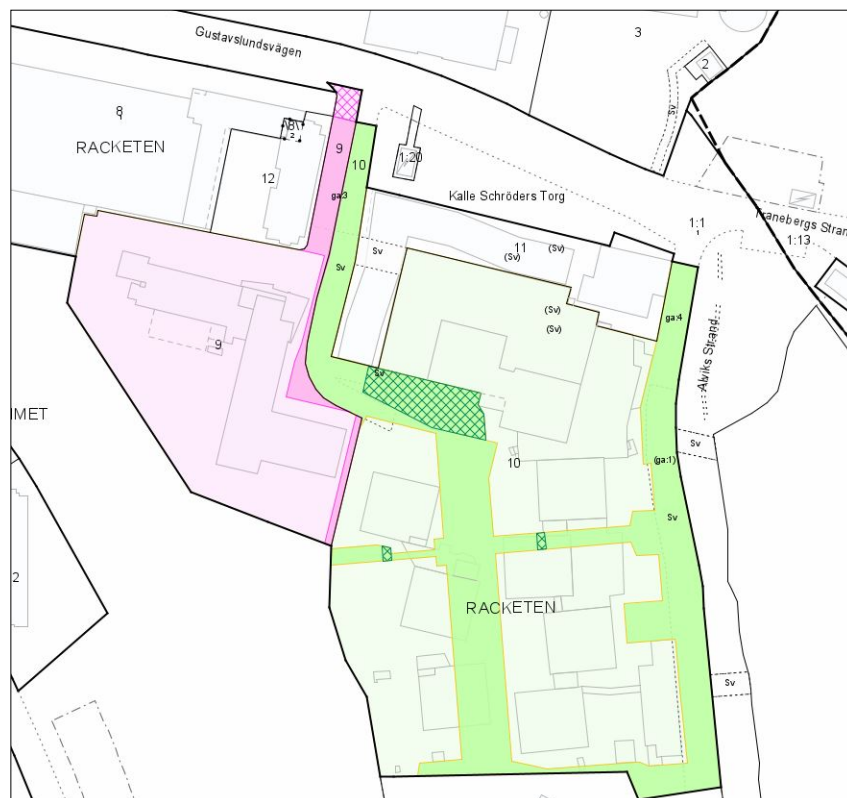
Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål, kontor, parkering, skola respektive förskola) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet m.m. prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamheter, restaurang och parkering i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (naturmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål och kontor, respektive förskola).

Några områden ändras från kvartersmark (kontor och icke störande verksamheter, restaurang samt parkering) till allmän platsmark (gata för fordons- gång- och cykeltrafik, gångväg, torg, natur- och parkmark). Ett mindre område ändras från kvartersmark (kontor, hotell, konferens, restaurang) till allmän plats (gångväg och gata).

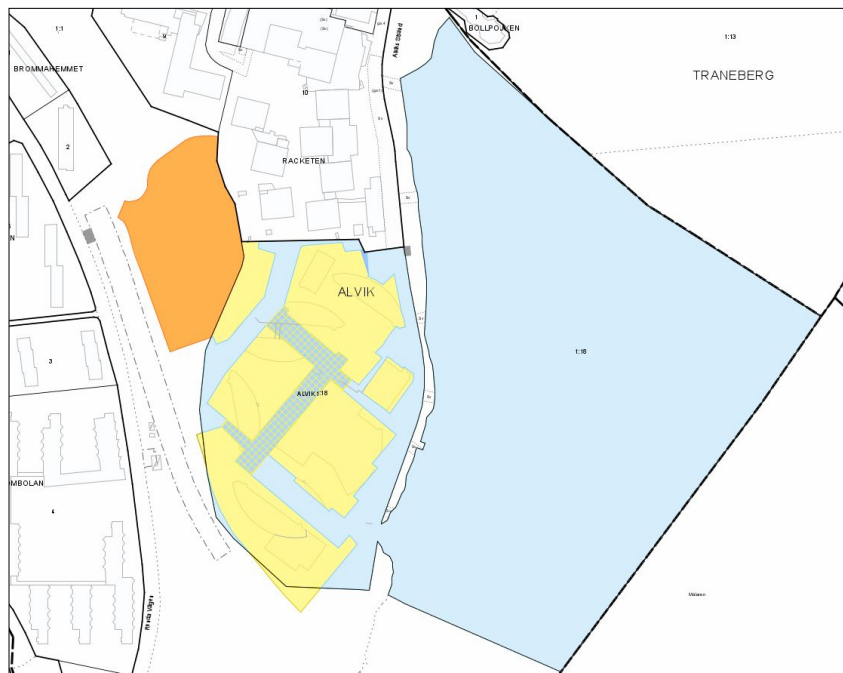
Område utlagt som allmän platsmark (gata för fordons- gång- och cykeltrafik, gångtrafik med trappor, torg, park- och naturområde) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Racketen 10, del av fastigheterna Alvik 1:18 och del av Racketen 9 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (kontor och icke störande verksamheter, restaurang samt parkering respektive kontor, hotell, konferens och restaurang) till allmän platsmark (gata för fordons- gång- och cykeltrafik, gångväg, torg, natur- och parkmark). Områden tillhörande Alvik 1:18 utlagda till vattenområden (W, W1, W2) överförs till Alvik 1:1.

Nedanstående kartor redovisar de marköverföringar och nybildningar av fastigheter som blir aktuella som en följd av detaljplanen.



Förändringskarta Racketen 9 och Racketen 10.

- **Racketen 9** avstår mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (gata samt gångväg) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med mörk lila färg.
- Område med lila raster är i gällande detaljplan utlagd som gata. Även detta område ska föras till Alvik 1:1
- **Racketen 10** avstår mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (gata, gångväg, torg samt park) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med grön färg. Ljusgröna områden är utlagda som kvartersmark för bostäder, centrum, kontor, förskola och parkering. Ett antal fastigheter för dessa ändamål är avsedda att bildas vid lantmäteriförrättning.
- Områden med grönt raster är kvartersmark för parkering och bostadsändamål under allmän plats (gata). De avses utgöra tredimensionella fastighetsutrymmen till lämpliga fastigheter.



Förändringskarta Alvik 1:18 och Alvik 1:1.

- **Alvik 1:18** avstår mark som i planen är utlagd som allmän platsmark (gata, gångväg, torg, park) samt vattenområde genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Områdena är markerade med ljusblå färg.
- Gula områden är mark utlagd som kvartersmark för bostäder, förskola, kontor, centrum och parkering. Områdena berör **Alvik 1:18** och **Alvik 1:1** samt avser bilda ett antal fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering.
- Område med blågult raster är kvartersmark för parkering, centrum och teknisk anläggning belägen under allmän plats (gata och gångväg). Området avses utgöra tredimensionellt fastighetsutrymme till lämpliga fastigheter.
- Del av **Alvik 1:1** är utlagd som kvartersmark för skola och förskola och avses bilda egna fastigheter tillsammans med angränsande kvartersmark för samma ändamål. Området är markerat med orange färg.
- Kvartersmark för teknisk anläggning (E) inom **Alvik 1:1** kan bilda egna fastigheter. Områdena är markerade med grå färg.
- Kvartersmark för tunnel för spårväg (T1) belägen under allmän plats (park) inom **Alvik 1:1** kan bilda tredimensionellt fastighetsutrymme eller inrättas som officialservitut.

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 inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (officialservitut, avtalsservitut och gemensamhetsanläggningar), bland annat officialservitut för kvartersgata, dagvattenledningar med mera. Förändringar beskrivs nedan.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik är avsatt (x1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar, Racketen ga:1, ga:3 och ga:4. Huvudändamålet för alla tre är kvartersgata. Ga:1 innefattar även befintlig trappa och spillvattenavlopp vid Vita villan. Kvartersgata ersätts i planen med allmän gata (med undantag för en mindre del av ga:3.) Befintlig trappa ersätts med ny och hamnar inom allmän plats. De befintliga gemensamhetsanläggningarna bör omprövas enligt anläggningslagens bestämmelser och kan huvudsakligen upphävas. Avtal som reglerar kommande omprövningar bör upprättas under planprocessen.

För planens genomförande kan nya gemensamhetsanläggningar behöva bildas, exempelvis för garage, gårdar m.m.

Gemensamhetsanläggningarna hanteras i samband med lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Några ledningsrätter finns inte inom planområdet och inte heller bedöms behov av nya finnas.

Servitut

Ett flertal av de officialservitut och avtalsservitut som finns, påverkas av planen. Bland annat finns servitut för kvartersgata som belastar Racketen 10. Delar av servitutsområdet blir allmän gata varför det delvis kan upphävas. Vidare finns ett antal (18) servitut mellan Racketen 10 och 11 avseende parkering i garage, utrymning av garage, gård, soprum, gångvägar m.m. En del av dessa servitut kan behöva ändras som en följd av planen.

Vidare finns servitut för dagvattenledningar, vattentag m.m. som i huvudsak är belägna inom allmän plats. Även ett antal avtalsservitut inom planområdet påverkas. De avser utfart, parkering, gångbro, fjärrvärmelledningar m.m.

Ett antal nya servitut kan behöva bildas, t.ex. för angöring av underjordiska elnätstationer. Avtalsservitut bör säkra förskolans tillgänglighet till trappan upp till gården (n4) vid skolan.

Ändring eller upphävande av servitut samt nybildning av officialservitut hanteras i lantmäteriförrättning. Avtal om ändring av servitut bör upprättas under planprocessen.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar framtagandet av detaljplan enligt påskrivet planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och byggaktörerna.

Stadens intäkter består av en tomträttsavgäld för skolans fastighet.

Byggaktörerna svarar för kostnader för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark som en följd av bygg- och anläggningsarbeten. Byggaktörerna bekostar även utbyggnaden av ny allmän platsmark i planområdet.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. Genomförandet av exploateringen ska regleras i ett exploateringsavtal som upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktörerna.

Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnaden av VA-system efter överenskommelse med staden och byggaktörerna. Anslutning av föreslagen bebyggelse till vatten och avlopp bekostas av byggaktörerna.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Avtalas om i exploateringsavtal mellan staden och byggaktörerna.

Fastighetsbildning

Byggaktörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för de delar som respektive byggaktör äger. Staden ansöker om och bekostar fastighetsbildning för det som blir skolans fastighet.

El och tele m.m.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele bekostas av byggaktörerna. Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggaktörerna ansvarar för hantering och sanering av markföroreningar i samband med anläggande av kvartersmark och allmän platsmark.

Grönkompensation

Nya parker, torg och gångstråk planeras för att tillgodose behovet av rekreation. Nya gatuträd och vegetation planteras längs gator, torg och gångstråk. Strandparkens yta utökas genom utfyllnad i vattnet och en tillkommande ö som förses med nya grunda vattenmiljöer.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten och avlopp, el och fjärrvärme finns framdraget i området.

Vatten och avlopp

Inom området behövs ett nytt ledningsnät byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen. En ny pumpstation kommer att placeras i strandparken.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Dagvatten ska så långt som möjligt fördröjas inom fastigheten.

Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till dagvattenledning.

El/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Nya elnätstationer kommer placeras under mark inom kvartersmark samt i anslutning till Runda vägen i planområdets västra del.

Fjärrvärme

Området är avsett att försörjas med fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.