

Handläggare
Per Jerling
Telefon 08-508 27 594

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Alvik 1:18 m.fl. Alviks strand i stadsdelen Alvik (cirka 1000 bostäder, kontor, centrumändamål, förskolor, allmänna platser, vattenområde)

Förslag till beslut

Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Lina Axelsson Karin Norlander
tf Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 1000 bostäder, förskolor, kontor, centrumändamål samt allmänna platser inom området Alviks strand. Detaljplanen ska bidra till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen samt till ett bevarande av befintlig bebyggelse och en blandning av bostäder och arbetsplatser.

Plansamråd pågick från 1 mars till 11 april 2022 och det inkom 68 yttranden. Plansamrådet har redovisats för stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2023.

Planen har sedan samrådet bearbetats med fokus på en större del bevarande av befintlig bebyggelse. Avvägningar har gjorts mellan bevarande av bebyggelse och rivning, mellan exploateringsnivå och behov av skola samt avseende friytebehov, storlek på strandpark och trafiksituation. Föreslagna förändringar inför granskning är ett större bevarande av befintliga byggnader, fler kontor och färre bostäder, att skolan utgår, att intrång i naturmarken minskas, att inga markutfyllnader görs i vattnet samt att arkitekturprogram tas fram och gestaltningen utvecklas.

Stadsbyggnadskontoret

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

Fastigheterna Alvik 1:18, Racketen 9 och 10 är privatägda, fastigheten Alvik 1:1 ägs av Stockholms stad. Planerade bostäder avses upplåtas med bostadsrätt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Alviks strand ingår i den centrala stadens utvidgning och har goda möjligheter att utvecklas till en attraktiv vattennära stadsdel med god kollektivtrafik för både bostäder och arbetsplatser.

Kontoret föreslår att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 1000 bostäder, kontor, centrumändamål i bottenvåningar, två förskolor samt allmänna torg, parker, gator och bryggor inom området.

Detaljplanen bidrar till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen. Den grundläggande stadsbyggnadsidéen 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.

Planen syftar även till att bevara flera av de befintliga byggnaderna från 1980-talet och den äldre bebyggelsen. Naturmarken på Alviksberget ska bevaras och Strandparken ska utvecklas med rekreativa kvaliteter. Flera mindre torg och mötesplatser tillskapas. En del av strandskyddet upphävs framförallt där bryggor tillskapas.

Bakgrund

Plandata

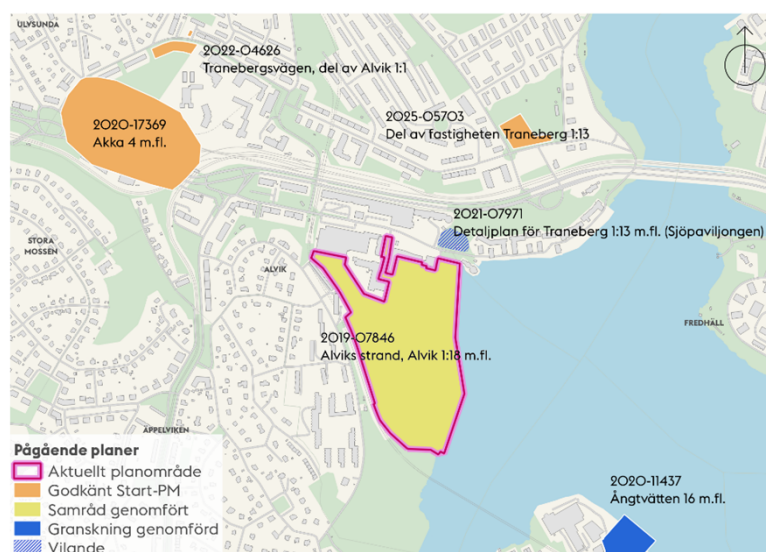
Planområdet ligger i stadsdelen Alvik och avgränsas av tvärbanan och Alviksberget i väster, av Mälaren i öster och av befintlig bebyggelse i norr. Planområdet är cirka 100 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Racketen 10 och delar av fastigheterna Alvik 1:18, Racketen 9 och Alvik 1:1.



Planområdet markerat med röd linje

Pågående detaljplaner i området

- Ångtvätten 16 m.fl. dnr 2020-11437, (granskning, cirka 200 bostäder, förskolor, centrumlokaler)
- Traneberg 1:13 m.fl. dnr 2021-07971, (vilande)
- Akka 4 m.fl. dnr 2020-17369 (vilande)
- Tranebergsvägen, del av Alvik 1:1 dnr 2022-04636 (samråd, ca 60 bostäder)
- Del av Traneberg 1:13 dnr 2025-05703 (inför start-PM)



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller flertalet detaljplaner: Dp 93021 som vann laga kraft 10 oktober 1996, Dp 1997-00318 som vann laga kraft 25 juni 1998, Dp 2007-36218 som vann laga kraft 27 november 2008, Dp 2007-36219 som vann laga kraft 27 november 2008, och Dp 2009-06788 som vann laga kraft 29 februari 2012. Markanvändning i planerna är huvudsakligen reglerad som kontor, icke störande verksamhet, vård i mindre omfattning, restaurang, spårområde, natur, park och vattenområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten Alvik 1:18 ägs av Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB, fastigheten Racketen 10 ägs av JM AB, fastigheten Racketen 9 ägs av Norgani Alvik Hasselbacken AB c/o Pandox AB och fastigheten Alvik 1:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Bromma flygplats vilket innebär begränsningar för hur högt man får bygga inom planområdet.

Översiktsplan

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

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen är området betecknat som verksamhetsområde, men ligger omgivet av Äppelvikens trädgårdsstad och Tranebergs strands täta stadsenklav. Potentialen i befintliga karaktärsskapande byggnader ska tas tillvara och samband med omkringliggande områden ska stärkas.

Program

Ett programsamråd för Alvik östra genomfördes 2019. Stadsbyggnadsnämnden beslutade godkänna programsamrådet och påbörja planarbetet för etapp 1, som utgör nuvarande detaljplan, den 12 december 2019, § 28.

Nuvarande förhållanden

Alviks strand består idag av ett kontorsområde som till största delen utgörs av en tidstypisk bebyggelse från 1970- och 1980-talet. I

söder står sex bågformade hus i gult tegel samt en konferensbyggnad och i norr nio kvadratiska hus i rött tegel. Under bebyggelsen finns två stora underjordiska garage. Den äldre industrihistoriska bebyggelsen som har störst betydelse för kulturmiljön utgörs av byggnaderna Fabriken, Laboratoriet, Vita villan och Chaufförsbostaden.

Planområdet är kuperat och sluttar ner mot Mälaren i öster. Mötesplatser saknas generellt och möjligheterna att nå strandpromenaden är begränsade. Området är svårorienterat och svårframkomligt. Gatan genom området är smal med låg standard och med en lutning på över 5 %. Naturmarken på Alviksberget liksom i Mälarparken söder om planområdet har höga naturvärden. Naturvärdena i vattenmiljön är kopplade till grunda vegetationsrika miljöer. Marken består av urberg med morän och inslag av lera och fyllnadsmassor i stranden.

Området har god tillgång till kollektivtrafik med närhet till både tvärbanan, tunnelbanans gröna linje, Nockebybanan och bussar. Tvärbanans hållplats vid Alviks strand nås endast genom en trappkoppling till området.



Nuvarande bebyggelse vid Alviks strand. (Stadsbyggnadskontoret)

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innehåller cirka 1000 bostäder inklusive LSS-boende, två förskolor, kontor, centrumändamål i bottenvåningarna samt allmänna torg, parker, gator och bryggor. Bebyggelsen i norr planeras i en kvartersstruktur som följer topografin från de högre

marknivåerna ned mot vattnet i en relativt jämn bebyggelseskala på sju till åtta våningar, varav den översta våningen är indragen. Gavlar orienteras mot vattenfronten med en jämnhög takfotslinje och samordnad gestaltning. I den södra delen behålls befintlig bebyggelse som kompletteras med ny bebyggelse i och runt om. Strukturen är uppbruten för att skapa siktlinjer, ljusa allmänna platser, stärka orienterbarheten och släppa in ljus och luft på gårdar. En högre byggnad som föreslås i 16-18 våningar vid vattnet längst ner i söder nära Alviksbron ramar in området tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr.



Illustrationsplan (Ramboll). Norr till höger i bild. Bruna byggnader utgör befintliga, vita utgör tillkommande.

Förslag till ändringar inför granskning

Efter samråd har ett stort omtag gjorts. Exploateringen och planområdets storlek har minskats (från 1300 till ca 1000 bostäder). De huvudsakliga förändringarna innebär ett större bevarande av befintliga kontorsbyggnader med fler kontor och färre bostäder som följd, att grundskolan och skolgården på Alviksberget utgått, att intrång i naturmarken på Alviksberget och i söder minskats samt att inga utfyllnader görs i vattnet. Alla sex båghus samt den stora konferensbyggnaden bibehålls. Detta ger en annan bebyggelsestruktur där tillkommande bebyggelse har behövt anpassas till den befintliga bebyggelsen och befintlig gata behöver ligga kvar i nuvarande sträckning. En allmän hiss till stationsområdet har tillkommit.

För att kompensera för de minskade friytorna föreslås Strandparken utvecklas med bryggor och Alviksberget utvecklas med gångvägar,

lekvärden och parkkvaliteter. Även en brygga för pendelbåtstrafik föreslås. Utanför planområdet planeras även en mötesplats under Alviksbron och en solbrygga längs Tranebergs strand. Gestaltningen utvecklas och ett arkitekturprogram tas fram.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén tar sin utgångspunkt i platsen där innerstaden och förstaden möts, den branta topografin, den stora vattenspegeln över Essingefjärden och den historiska kontexten och sammanfattas av tre teman: staden vid vattnet, den klättrande staden och den industriella blandstaden.

Staden vid vattnet

Bebyggelsen vänder sig mot Mälaren och skapar en front mot vattnet. I vattenfronten blir både befintliga byggnader och den nya arkitekturen synlig liksom grönskan i Strandparken, Bergsparken och på Alviksberget. En särskilt karaktärsstark byggnad frontar vyn och ramar tillsammans med Alviks Torn in området. Bebyggelsen utgör en tydlig stadssiluett som blir synlig från flera väderstreck. Strandparken blir områdets mest framträdande rekreativa stråk. Siktlinjer mellan berg och vatten tillvaratas och skapas samt förses med vistelseplatser i strukturen som för in vattenspegeln i området.



Vattenfronten (Equator)

Den klättrande staden

Alviksbergets topografi ska vara fortsatt avläsbar och den tillkommande bebyggelsen ska samspela med berget. Höjdskillnaderna skapar utmaningar och möjligheter för bebyggelsen som präglas av trappningar, terrasser och anpassningar som hanterar de olika nivåerna. Gestaltningen av bebyggelse, gårdar, platser och upptagning av nivåskillnader ska relatera till bergets tyngd genom bottenvåningarnas möte med berget, hantering av volym och material, men också ge lugn, rytm och sammanhang. Nivåskillnaderna synliggörs på vissa platser i strukturen. Trappgränder och tvärstråk ger möjligheter till rörelse mellan områdets olika nivåer.



Strandtorget och trappgränden (Lindberg Stenberg)

Den industriella blandstaden

Det historiska arvet ska vara avläsbart för en förståelse av områdets framväxt. Befintliga byggnader från områdets olika epoker, från fabriksmiljö till kontorsepok bevaras och utvecklas och ges framträdande roller i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen i form av kompletteringar samt till- och påbyggnader ska huvudsakligen underordna sig den befintliga bebyggelsen och ha en industriell gestaltning. Vid de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skapas platsbildningar. De befintliga byggnaderna fylls med verksamheter, lokaler och bostäder och bidrar till funktionsblandningen.



Vy från stationstorget med den allmänna hissen i mitten. (Brunnberg & Forshed)

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innehåller cirka 1000 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge med mycket god vattenkontakt.

En socialt sammanhållen stad

Kontorsområdet utvecklas till en urban stadsmiljö med bostäder, förskolor och lokaler för centrumändamål. Fler människor än idag kommer att röra sig i området under dygnets alla timmar och bidra till att de offentliga miljöerna upplevs mer levande och trygga. Flera mindre torg tillskapas. Anläggandet av Strandparken och upprustning av Alviksberget bidrar till att nå målet en sammanhängande stad. Strandparken blir en viktig och grönskande mötesplats för både nya invånare i området och boende utanför området tack vare sitt attraktiva läge. Planförslaget ökar orienterbarheten och tillgängligheten.

Trygghet

Stadsrum som idag är öovervakade, särskilt efter kontorstid och kan upplevas som otrygga, kommer att befolkas och bli tryggare att vistas i. Detta genom bostäder, uppglasade bottenvåningar längs gatan och gena gångkopplingar som förbättrar trafiksäkerheten.

Jämställdhet

En funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbete, förskola och service bidrar till att möjliggöra en jämställd livsstil. De offentliga stadsrum som skapas, så som Strandparken, kan locka besökare från andra områden och av olika kön, ålder och socioekonomisk status. Nya bostäder nära kollektivtrafik minskar behovet av bil och ger mer jämställda villkor för transport.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler bostäder i området skapar ett större kundunderlag och stärker Alviks centrum och dess service samt ger möjlighet för lokal kommersiell service att etablera sig i planområdet. Ett större antal kontorsarbetsplatser kommer att kunna vara kvar i området. Nya förskolor skapar tillgång till förskoleplatser.

Kulturmiljö i en växande stad

Byggnaderna från den industrihistoriska epoken, de sex båghusen, konferensbyggnaden och två kontorsbyggnader i norr bevaras och ges delvis ny användning. I den nya stadsbilden vävs befintlig och tillkommande bebyggelse ihop. Värdefulla byggnader förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Fabrikstorget med Fabriken till vänster och båghuset till höger. (Equator)

Arkitektur och gestaltning

Tillkommande byggnadsvolymer har anpassats till topografin, stadssiluetten och den befintliga bebyggelsen samt med hänsyn till vattenrummet och den mänskliga skalan. Bebyggelsen planeras i en jämn skala som följer bergets nivåskillnad ner mot vattnet. I söder föreslås ett högre hus som tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr ramar in området. Den norra delen har en mer strikt kvartersstruktur med gavlar mot vattenfronten medan den tillkommande byggelsen i den södra delen har fått anpassa sig till den befintliga bebyggelsen. Strukturen skapar siktlinjer till vattnet.

Gemensamt för bebyggelsen är att den ges ett industriellt uttryck i fasadmaterial med ljusa varma kulörer men med olika nyanser inom samma färgfamilj. Huvudsakligt fasadmaterial är tegel, även om puts, trä och andra material kan förekomma för att möjliggöra återbruk. Byggnaderna ska tydligt indelas i sockel, mellandel och taklandskap. Entréer ska vara tydliga, balkonger och burspråk ska underordna sig det offentliga rummet och takfoten ska markeras. Tak utformas generellt svagt lutande i mörk plåt, papp eller med vegetation, förutom där takterrasser förekommer. Ovanstående regleras i plankartan med bestämmelser samt i arkitekturprogram.

Trafik och mobilitet

Trafiken som alstras av exploateringen orsakar inte någon nämnvärd ökning av trafiken vid Gustavslundsvägens korsning med tvärbanan. Skillnaden blir att riktningen på trafiken förändras mot idag. Längs gatan planeras endast angöring. Bilparkering sker i garage. Ett lågt parkeringstal föreslås. Gatan genom området kommer att ha samma sträckning som idag men tillgängliggörs genom att höjdskillnader jämnas ut och lägre lutningar tillskapas. Gående får bättre framkomlighet genom att trottoarer anläggs. En allmän hiss kopplar ihop stationsområdet vid tvärbanan med gatan

nedanför. Gångtrappor tillkommer mellan de olika nivåerna. Cykling sker i blandtrafik. En brygga för pendelbåtstrafik föreslås.

Grön och vattennära stad

Tillkommande bebyggelse föreslås på huvudsakligen redan ianspråktagen mark. Alviksberget kommer att behållas och säkerställas som parkmark. Endast mindre delar tas i anspråk för att få till en god stationsmiljö och fungerande byggrätter. Den utvecklade strandparken erbjuder en grönskande och vattennära miljö och som stärker strandpromenaden. Naturliga spridningssamband och befintliga naturvärden behålls i möjligaste mån. Artskyddsutredning för fladdermöss har tagits fram som visar att om anpassning av belysning och en försiktig gallring i strandvegetationen görs så är planen förenlig med artskyddsförordningen. En fågelinventering har gjorts och en artskyddsbedömning ska tas fram. Brygganläggningarna i vattnet placeras för att undvika områden med höga naturvärden och begränsa påverkan. Anmälan om vattenverksamhet kommer att behöva göras. En del av strandskyddet kommer att upphävas, framförallt för bryggor och kvartersmark.



*Vy från strandparken söderut mot det högre huset och Alviksbron med tvärbana.
(Brunnberg & Forshed)*

Kulturliv, idrott och rekreation

Strandparken rustas upp och utökas genom brygganläggningar där strandpromenaden stärks och rekreativa och sociala mötesplatser som är solbelysta skapas. Alviksberget utvecklas med gångvägar, lekvärden och parkkvaliteter. I strandparken föreslås två mindre lekplatser och på Alviksberget en naturlekplats. Utanför planområdet planeras även en mötesplats under Alviksbron och en solbrygga längs Tranebergs strand.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Genom att behålla den större delen av den befintliga bebyggelsen i området minskas klimatpåverkan jämfört med en rivning. Planförslaget möjliggör återbruk och återvinning av byggnadsmaterial för de delar som rivs. Byggaktörerna kommer att ta fram ett hållbarhetsprogram.

Bullerstörda bostäder kommer att ha tillgång till ljuddämpad sida eller utföras som små lägenheter för att klara riktvärden för buller. Förskolegårdar bedöms klara riktvärdena.

För att hantera översvämningsrisk kommer allmän plats och kvartersmark att höjdsättas så att vatten kan rinna bort från byggnader. Hänsyn tas till Mälarens rekommenderade nivå +2,7 meter över nollplanet. Miljökvalitetsnormer för vatten innebär att det inte får ske en försämring i vattenförekomsten.

En fördjupad geoteknisk utredning inklusive ras och skred, erosion och bergkvalitet kommer att tas fram. Saneringsåtgärder kommer att vidtas för förorenade områden. Eventuella åtgärder på grund av urspårningsrisk av spårvagnar samt påseglingsrisk av fartyg kommer att säkerställas.

Teknisk försörjning

Tre elnätsstationer anläggs i området samt en pumpstation uppförs i Fabriksgränd. Allmänna ledningar kommer att gå i gata. Vissa privata ledningar kan komma att behöva ligga i allmän platsmark. Avfallshantering planeras ske genom hämtning från miljörum.

Planprocess

Process

Planarbetet avses förändras från att bedrivas med utökat förfarande till att bedrivas med standardförfarande. Detta eftersom detaljplanens genomförande inte längre kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet av planförslaget.

Plansamråd pågick under 1 mars till 11 april 2022. Ett informationsblad skickades ut till cirka 1400 hushåll då inget samrådsmöte hölls på grund av covid-19-pandemin.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2019, § 28 vid beslut om godkännande av programsamråd och

beslut om planstart. Efter samrådet behandlades ärendet i stadsbyggnadsnämnden den 26 januari 2023, § 13 vid redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning. I samband med det beslutade nämnden att återremittera ärendet samt att därutöver anföra följande:

”Stadsbyggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för att utreda möjligheten att behålla en högre andel av befintlig bebyggelse och på så sätt minska andelen rivningar inom planen för Alviks strand. På så vis kan både blandstad och en minskad klimatpåverkan uppnås.

Mot bakgrund av att arbetet med planen pågått under en lång tid är det viktigt att omarbetningen av planen nu prioriteras av kontoret och byggaktörerna så att den blir kvalitativt väl utförd och kan återredovisas till nämnden så snart som möjligt.”

Stadsbyggnadskontoret har omhändertagit stadsbyggnadsnämndens synpunkter. En betydligt större andel av befintlig bebyggelse föreslås behållas och andelen rivning och klimatpåverkan minskas. Utöver tidigare föreslagen bevarad bebyggelse, föreslås nu alla båghus samt den stora konferensbyggnaden behållas. Då en större andel kontor behålls åstadkoms även en större funktionsblandning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har begärt in kompletterande underlag från miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvaret och Stadsmuseet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5§ och 10-13§§. Nytt avgränsningssamråd med länsstyrelsen kommer att samordnas med granskningsyttrande.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter tillkommer förväntas följande tidplan:

Granskning	mars 2026
Antagande SBN	september 2026

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Alviks strand utgör en viktig del i att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål vilket sker i en mycket attraktiv miljö nära vatten och i ett läge med mycket god kollektivtrafik. Alviks strand har goda möjligheter att utvecklas till en blandad stadsmiljö med bostäder, förskolor, kontor, centrumändamål och nya attraktiva offentliga rum. Förtätningen av Alviks strand är en viktig del av stadens långsiktiga stadsutvecklingsmål och förslaget följer översiktsplanens mål.

Stadsbyggnadskontoret avser i granskningsförslaget att bibehålla en betydligt större andel av befintlig bebyggelse och därmed minska andelen rivning och klimatpåverkan. Då en större andel kontor behålls åstadkoms även en större funktionsblandning. Alla sex båghus samt den stora konferensbyggnaden bibehålls. Detta ger en annan bebyggelsestruktur där tillkommande bebyggelse behöver anpassas mer till den befintliga bebyggelsen och befintlig gata behöver ligga kvar i nuvarande sträckning. En allmän hiss till stationsområdet tillkommer i förslaget.

Angående den övergripande trafiksituationen ser kontoret att området bör kunna utvecklas i linje med stadens framkomlighetsstrategi där gång- cykel- och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik. Kontoret anser att områdets läge lämpar sig väl för en relativt hög exploateringsnivå avvägt gentemot behovet av offentliga ytor. Kontoret anser att skolan och skolgården på Alviksberget ska utgå ur förslaget på grund av det minskade antalet bostäder och besked om minskat skolbehov från utbildningsförvaltningen. Intrång i naturmarken på Alviksberget och i söder minskas och inga utfyllnader föreslås längre i vattnet. Kontoret anser att en upprustning av strandparken med brygganläggningar och en utveckling av Alviksberget kan bli en tillgång för området även om utformning och genomförande behöver studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT