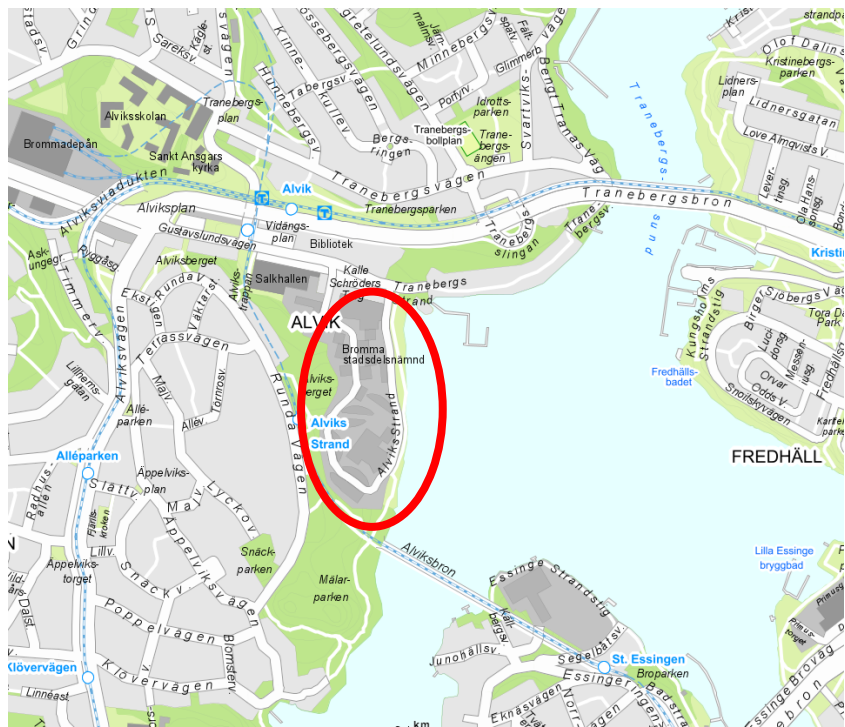


## Planbeskrivning Detaljplan för del av Alvik 1:18 m.fl. Alviks strand i stadsdelen Alvik, Dp 2019-07846



*Planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring*

## Sammanfattning

Planförslaget innebär att Alvik strand byggs ut som en blandad stadsdel med cirka 1000 bostäder, verksamheter och förskolor. Även torg, parker, gator och bryggor anläggs inom området.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och verksamheter i form av kontor samt centrumändamål. Vidare ska två förskolor, tillfällig vistelse, vård, tekniska anläggningar samt allmänna torg, parker, gator och bryggor möjliggöras inom området.

Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen. Det historiska arvet ska vara avläsbart för en förståelse av områdets framväxt. Planen syftar till att bevara och skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från industriepoken och kontorsepoken och planbestämmelser säkerställer detta.

Den tillkommande bebyggelsen i form av kompletteringar samt till- och påbyggnader ska huvudsakligen underordna sig den befintliga bebyggelsen. Planen syftar till att säkerställa en sammanhållen och hög arkitektonisk kvalitet, med tegel som tongivande material och gestaltning som anknyter till områdets industrihistoriska karaktär. Trädens silhuett på Alviksberget ska vara synlig bakom bebyggelsen. Strandparken ska förbättras och en förlängning av promenaden längs med vattnet möjliggöras.

Den arkitektoniska idén sammanfattas av tre teman: staden vid vattnet, den klättrande staden och den industriella blandstaden. Till detaljplanen har ett arkitekturprogram tagits fram.

Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att behålla den större delen av befintlig bebyggelse och komplettera med tillkommande bebyggelse för att åstadkomma 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 och verksamheter, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

Den största delen av befintlig kontorsbebyggelse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt naturmarken på Alviksberget ska bevaras och utvecklas. Befintlig bebyggelse som behålls får delvis ny användning och kompletteras med tillkommande bebyggelse. De befintliga båghusen får indragna påbyggnader på taket, Laboratoriet byggs till och på, Fabriken och delvis även konferensbyggnaden friläggs och får delvis nya fasader.

Tillkommande bebyggelse förläggs längs med gatan och mellan befintlig bebyggelse. En högre byggnad längst ner i söder ramar tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr in området. Bebyggelsen i övrigt får en relativt jämn bebyggelseskala och våningsantal som följer bergets trappning. En allmän hiss tillgängliggör området från tvärbanehallplatsen Alviks strand.

Vattenrummet tillvaratas genom att strandparken utvecklas med en rad av offentliga rum med rekreativa kvaliteter på land och i form av brygganläggningar samt en pendelbåtshållplats i vattnet. Nya offentliga platser skapas genom att torg utvecklas vid Alviks strands hållplats, norr om Vita villan och norr om Fabriken. Även flera mindre mötesplatser och gröna promenadstråk skapas. Alviksberget rustas upp, tillgängliggörs och förses med lekmöjligheter. Åtgärder som en bryggpromenad och utegym planeras även utanför planområdet. Strandskyddet kommer att behöva upphävas.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras.

### **Planförfarande**

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

### **Tidplan**

Start-PM	12 december 2019
Samråd	1 mars – 11 april 2022
Granskning	3 – 30 juni 2026
Antagande	Kvartal 4 2026/kvartal 1 2027

<b>Innehåll</b>	
<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan	3
Planförfarande	3
Tidplan	3
<b>Innehåll</b>	<b>4</b>
<b>Inledning</b>	<b>5</b>
Handlingar	5
Planens syfte	6
Planens huvuddrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
<b>Förutsättningar</b>	<b>9</b>
Befintlig bebyggelse	10
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	11
Natur	13
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Offentlig service	19
Kommersiell service	19
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
<b>Arkitektonisk idé</b>	<b>23</b>
<b>Planförslag</b>	<b>25</b>
Stadsbyggnadsprinciper	27
Gestaltungsprinciper för byggnader	29
Ny bebyggelse och bevarade byggnader	36
Parker och torg	66
Gator och trafik	77
Teknisk försörjning	83
<b>Konsekvenser</b>	<b>85</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan	85
Naturmiljö	87
Dagvatten	88
Miljö kvalitetsnormer för vatten	91
Vattenverksamhet	91
Stadsbild	91
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	93
Konst	99
Trafik	99
Störningar och risker	100
Ljusförhållanden och lokalklimat	110
Barnkonsekvenser	111
Friytor	111
Skyddsrum	112
Riksintressen	113
Strandskydd	113
<b>Tidplan</b>	<b>116</b>
<b>Genomförande</b>	<b>117</b>
Organisatoriska frågor	117
Ansvarsfördelning	117
Huvudmannaskap	117
Avtal	118

## 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 ett arkitekturprogram.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Artskyddsutredning fladdermöss* (Calluna 2025)
- *Fågelinventering* (Calluna 2025)
- *Artskyddsbedömning fåglar* (Calluna 2025)
- *Naturvärdesanalys* (Calluna 2026)
- *Naturvärdesinventering vattenmiljöer* (Ekologigruppen 2025)
- *Friyteanalys* (Funkia 2026)
- *Trafikbillerutredning* (Sweco 2026)
- *Trafikutredning* (Tyréns 2026)
- *Alviks strand – Trafikalstring* (Tyréns 2026)
- *Mobilitetsutredning* (Tyréns 2026)
- *PM Risk – närhet till tvärbanan* (Brandskyddslaget 2026)
- *Maritim riskanalys* (RISE 2026)
- *Flyghinderanalys* (Luftfartsverket 2025)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (Structor 2026)
- *Sammanfattning markföroreningar* (Viken Miljökonsult 2025)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Viken Miljökonsult 2026)
- *Riskbedömning* (Viken Miljökonsult 2026)
- *Geoteknik Allmän platsmark* (Geomind 2026)
- *Geoteknik Gustavslundsvägen* (Geomind 2026)
- *Geoteknik VA-ledningar* (Geomind 2026)
- *Geoteknik Markteknisk undersökningsrapport, MUR* (Geomind 2026)
- *Geoteknik Stabilitetsberäkning* (Geomind 2026)
- *Hållbarhetsprogram* (Vasakronan, 2026)
- *Hållbarhets PM* (JM, 2026)
- *PM Skyddsrum* (iKubik 2025)
- *Antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2026)
- *Pendelbåtsbrygga PM Lokaliseringsutredning* (ELU 2024)
- *Solstudier* (2026)

### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Per Jerling och Anna Ridder. I projektgruppen har även Isabelle Stöckel, Milena Benselfelt, Emma Wirén, Niklas Wadelius och Åsa Kledzik från exploateringskontoret samt Johan Ingelshed från trafikkontoret ingått. Planen har tagits fram tillsammans med Vasakronan AB och JM AB. Medverkande arkitektkontor har varit Brunnberg & Forshed Arkitektkontor, Equator Arkitekter, Funkia, Lindberg Stenberg Arkitekter, Ramboll och Landskapslaget.

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och verksamheter i form av kontor samt centrumändamål. Vidare ska två förskolor, tillfällig vistelse, vård, tekniska anläggningar samt allmänna torg, parker, gator och bryggor möjliggöras inom området.

Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen. Det historiska arvet ska vara avläsbart för en förståelse av områdets framväxt. Planen syftar till att bevara och skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från industriepoken och kontorsepoken och planbestämmelser säkerställer detta. Den tillkommande bebyggelsen i form av kompletteringar samt till- och påbyggnader ska huvudsakligen underordna sig den befintliga bebyggelsen. Planen syftar till att säkerställa en sammanhållen och hög arkitektonisk kvalitet, med tegel som tongivande material och gestaltning som anknyter till områdets industrihistoriska karaktär. Trädens silhuett på Alviksberget ska vara synlig bakom bebyggelsen. Strandparken ska förbättras och en förlängning av promenaden längs med vattnet möjliggöras.

Den arkitektoniska idén sammanfattas av tre teman: staden vid vattnet, den klättrande staden och den industriella blandstaden. Till detaljplanen har ett arkitekturprogram tagits fram. Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att behålla den större delen av befintlig bebyggelse och komplettera med tillkommande bebyggelse för att åstadkomma 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 och verksamheter, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

### **Planens huvuddrag**

Planen innehåller cirka 1000 lägenheter i form av cirka 80 000 kvm BTA bostäder, cirka 40 000 kvm BTA kontor samt cirka 3600 kvm BTA handel och service.

Den största delen av befintlig kontorsbebyggelse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt naturmarken på Alviksberget ska bevaras och utvecklas. Befintlig bebyggelse som behålls får delvis ny användning och kompletteras med tillkommande bebyggelse. De befintliga båghusen får indragna påbyggnader på taket, Laboratoriet byggs till och på, Fabriken och delvis även konferensbyggnaden friläggs och får delvis nya fasader. Tillkommande bebyggelse förläggs längs med gatan och mellan befintlig bebyggelse. En högre byggnad längst ner i söder ramar tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr in området. Bebyggelsen i övrigt får en relativt jämn bebyggelseskala och våningsantal som följer bergets trappning. En allmän hiss tillgängliggör området från tvärbanehallplatsen Alviks strand.

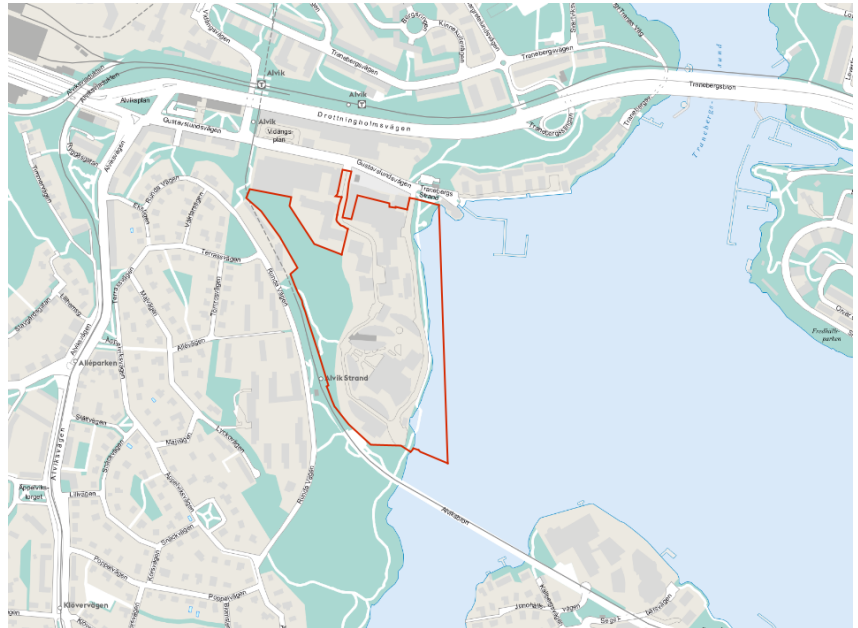
Vattenrummet tillvaratas genom att strandparken utvecklas med en rad av offentliga rum med rekreativa kvaliteter på land och i form av brygganläggningar samt en pendelbåtshållplats i vattnet. Nya offentliga platser skapas genom att torg utvecklas vid Alviks strands hållplats, norr om Vita villan och norr om Fabriken. Även flera mindre mötesplatser och gröna promenadstråk skapas. Alviksberget rustas upp, tillgängliggörs och förses med lekmöjligheter. Åtgärder som en bryggpromenad och utegym planeras även utanför planområdet. Strandskyddet kommer att behöva upphävas.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

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

Planområdet är cirka 100 000 kvm stort och omfattar fastigheten Racketen 10 och delar av fastigheterna Alvik 1:18, Racketen 9 och Racketen 11 som alla är privatägda, samt del av fastigheten Alvik 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Planområdet markerat med röd linje (Stadsbyggnadskontoret)

## Tidigare ställningstaganden

### 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 utpekad som område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås.

### Program

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 23 maj 2013, § 29 att ett programarbete skulle påbörjas för Alvik. 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.

### Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplaner:

- Dp 93021 från 10 oktober 1996
- Dp 1997-00318 från 25 juni 1998
- Dp 1999-02874 från 3 november 1999
- Dp 2002-14908 från 16 juli 2003
- Dp 2007-36218 från 27 november 2008
- Dp 2007-36619 från 27 november 2008
- Dp 2009-06788 från 29 februari 2012

Markanvändning i planerna är huvudsakligen reglerad som kontor, icke störande verksamhet, vård i mindre omfattning, restaurang, spårområde, natur, park och vattenområde.

#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen är området betecknat som verksamhetsområde som utvecklas och tillförs stadskvaliteter. Det 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.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden har enligt beslut den 27 mars 2025 lämnat markanvisning för tillskottsmark till Vasakronan AB för att uppföra bostäder och lokaler inom kvarter 2 och kvarter 3 (se sidan 22). Det anvisade markområdet ligger inom fastigheten Alvik 1:1. Exploateringskontoret och Vasakronan AB har med anledning av detta träffat markanvisningsavtal 9 maj 2025.

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för Bromma flygplats vilket innebär begränsningar för hur högt det går att bygga inom planområdet.

#### 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 ett ytterligare förbättrat läge 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. Samtidigt som det pågår planering för att bygga ut bostadsområden och centrumfunktioner finns det en stor efterfrågan på att utveckla fastigheter. Området har en brist på plana användbara friytor. Alvik bedöms ha goda förutsättningar för omvandling, förtätning och utveckling.

### Befintlig bebyggelse

Alviks strand består idag av ett kontorsområde som till största delen utgörs av en tidstypisk bebyggelse från 1970- och 1980-talet med en stark identitet. 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. Det finns även äldre bebyggelse från tiden som industriområde. De byggnader som är mest värdefulla utifrån kulturmiljö är Fabriken, Laboratoriet, Vita villan och Chaufförsbostaden.



*Nuvarande bebyggelse vid Alviks strand. (Stadsbyggnadskontoret)*

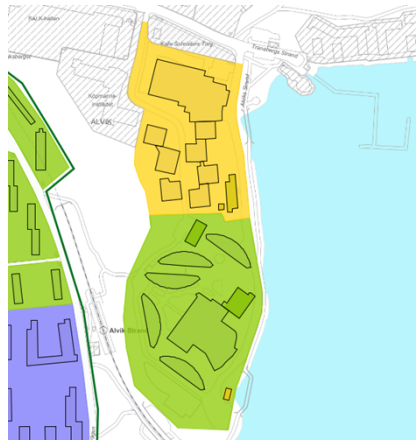
Närheten till vattnet är områdets viktigaste karaktärsdrag. Området angränsar byggnader som Alviks torn, hotellet och Salkhallen som utmärker sig i stadsbilden och ger området en stark identitet, liksom närliggande Alviks torg. Kontorsområdet upplevs slutet och ett antal kontorslokaler i främst den södra delen av området står tomma och outhyrda.

Områdets topografi och siluett samt de stora sammanhängande byggnadsvolymer är ett starkt karaktärsdrag i stadsbilden och bidrar till områdets identitet. Området är svårorienterat och svårframkomligt då det är kuperat och gatorna inte sammankopplade. Träden på Alviksberget utgör idag siluetten i stadslandskapet tillsammans med Alviks torn.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Inom området finns ett antal identitetsstarka byggnader som bidrar till att berätta om 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), i klassificeringskartan.



*Kulturhistorisk klassificering (Stadsmuseet)*

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 tandkräm och hygienprodukter tillverkades. Verksamheten lämnade området på 1980-talet.

Vita villan uppfördes cirka 1860 och har högt kulturhistoriskt värde. 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. 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.

Chaufförsbostaden är en mindre byggnad uppförd under 1800-talet som har ett kulturhistoriskt värde. Det är ett murat hus med ljusgul puts i en våning. Sockeln är gråmålad. Grunden är av natursten. De fyra fönstren är sexdelade. Taket består av falsad målad plåt och en skorsten i tegel.

Fabriken har ett högt kulturhistoriskt värde. Den uppfördes 1918 och byggdes på med våningar 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.

Laboratoriet är beläget mitt i området. Byggnaden från 1935 i funktionalistisk arkitektur är i två våningar med suterrängplan och ett uppglasat trapphus i den västra gaveln. Fasaden är i rött tegel. Byggnaden har högt kulturhistoriskt värde.

Kontorshusen i den norra delen är uppförda mellan åren 1977-1979 och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaderna har en stålstomme med bjälklag av betongelement. Fasaderna är uppbyggda av sandwichelement med rött tegel. Socklar och balkar över fönstren är utförda i betong. Fönstren är placerade i långa fönsterband. Ytterbågar och karmbeklädnad är utförd i blålackerat aluminium. Byggnaderna har påbyggda takvåningar från 1997-1998. Dessa har ett annat fasaduttryck med uppglasade fasader indelade med tunna aluminiumprofiler.

Av de sex bågformade kontorshusen i den södra delen är fem uppförda på 1980-talet och en 1998-2000. De är likartade men inte identiska. Fasaderna har gult tegel och stora uttag för fönster med utsida och bröstningar i vitlackerad plåt. Utanpå finns halvrunda slutna utrymningstrapphus. Den halvrunda formen återkommer som mönstermurade listverk över fönstren. Takvåningarna har olika utbredning och fönstersättning samt fasader och tak av gråvit slät plåt.

Den centralt placerade konferensbyggnaden utgör ett nav i Alviks strand och består av flera delar från olika tider. Mot vattnet har den en svängd fasad i tegel. I mitten finns en glasad galleria.

#### Kulturlandskap

Naturmarken på Alviksberget är ett kulturhistoriskt värdefullt bidrag till Alviks landskapskaraktär. Dalgången mellan Alviksberget och höjderna i Traneberg är identitetsskapande för området. På Alviksberget finns ett före detta skyttevärn från andra världskriget som var en del av försvaret av Tranebergsbron. Det har inget större kulturhistoriskt värde men är militärhistoriskt intressant.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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



Naturvärdesinventering. Ungefärligt planområdet markerat med rosa linje (Calluna)

### Naturvärden

Inom planområdet förekommer naturvärden knutna till barrskog, ädellövskog och till strand- och vattenmiljöerna. Vid naturvärdesinventering 2015 och 2021 registrerades sex naturvärdesobjekt inom planområdet. De högsta naturvärdena är knutna till skog dominerad av tall och till viss del till förekomst av äldre ädellövträd och finns på södra delen av Alviksberget och i Mälarparken söder om planområdet. Inga fynd eller observationer av kopparödla, bäver eller blåsippan har gjorts vid inventeringen 2021, men ska ha funnits tidigare. I den norra delen har ekar, liljekonvaljer, smultron och violer hittats.

### Fladdermöss

Inom planområdet har det vid inventering 2021 noterats sju fladdermusarter: nordfladdermus, vattenfladdermus, mustasch-/tajgafladdermus, större brunfladdermus, brunlångöra, trollpipistrell samt dvärgpipistrell.

Samtliga vilt levande fladdermusarter är skyddade enligt artskyddsförordningen. Det är förbjudet att avsiktligt döda eller störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Det är även förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt.



Fladdermusinventering 2021 (Calluna).

## Fåglar

En fågelinventering har utförts av Calluna under maj-juni 2025. Cirka 32 fågelarter bedömdes häcka i området. Av dessa är åtta prioriterade arter, det vill säga fågelarter som enligt Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen ska prioriteras i artskyddet.

Området består till stor del av redan exploaterad mark samt blandskog och ett parkstråk längs vattnet. Värden för fåglar är främst knutna till skogsmiljöer och äldre träd och även buskar och liknande skyddande miljöer. Hustak i området hyser intressanta boplatsmiljöer för vissa mås- och trutfåglar.

Förekomsten av fåglar är normal sett till typen av miljö. De fågelarter som bedömts ha revir i inventeringsområdet är relativt vanliga häckfåglar i landet och på lokal nivå. Vissa har minskat kraftigt och är därför upptagna som prioriterade inom artskydd.

### Prioriterade fågelarter

#### TECKENFÖRKLARING:

 Inventeringsområde	 fiskmås	 grönsiska	 ärtsångare
<b>Revirpunkt</b>	 gråsparv	 kråka	
 björktrast	 grönfink	 svartvit flugsnappare	



*Prioriterade fågelarter från inventeringen 2025. Kartmarkeringarna motsvarar platser där fåglar bedömts ha revir, och ska läsas som en subjektivt viktad mittpunkt, ett centrum, av en fågelarts revir. (Calluna).*

### Naturvärden i vattenmiljö

Naturvärden i vattenmiljön har inventerats. I den södra delen av planområdet finns höga naturvärden och längst upp i norr påtagliga naturvärden. Området i övrigt har visst naturvärde. De viktigaste värdena är kopplade till grunda vegetationsrika miljöer med förekomst av de rödlistade arterna äkta målarmussla och bandnate samt flertalet arter av vattenvegetation som räknas till naturvårdsarter. Viktiga biotopvärden som noterats är till exempel död ved, beskuggning från träd vid stranden, sandbotten, passande musselbottnar samt uppväxt- och födosöksmiljöer för fisk och födosöksmiljö för fågel och fladdermöss.



*Naturvärden i vattenmiljöer (Ekologigruppen).*

### Rekreation och friluftsliv

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

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Planområdet är mycket kuperat och sluttar ner mot vattnet. Området består i huvudsak av fyllning på lera eller friktionsjord vilande på berg. Berg i dagen förekommer inom framför allt den

västra delen och stora bergsschakter har gjorts i samband med byggnation av de befintliga byggnaderna.

Fyllningen och den naturligt lagrade friktionsjorden innehåller block och sten och i fyllningen förekommer även byggrester bland annat betongrester.

Strandlinjen har historiskt flyttats ut mot Essingefjärden genom succesiv utfyllnad. Under befintlig fyllning närmast vattnet i södra och mellersta delen förekommer begränsad omfattning lera. Längst i norr förekommer större lermäktigheter. Leran klassas som extremt lös i lerans övre del för att på djupet klassas som mycket låg.

#### 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 0,3 m 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 och 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 att behöva föras ner till fasta jordlager eller berg genom exempelvis pålning, plintar eller urskiftning av lera.

#### Markradon

Ingen förhöjd risk för radon är känd inom planområdet.

### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Norr om planområdet föreligger risk för översvämmning vid stora regn samt översvämningsrisk från Mälaren vid en potentiell vattennivåhöjning. Vid skyfall, dvs. regn större än det dimensionerande regnet kommer dagvattenledningar gå fulla, och dagvattnet kommer vid dessa tillfällen i stället helt avrinna på ytan.

Planområdet avvattnas vid skyfall främst via två större rinnstråk. Den norra delen avvattnas norrut förbi den befintliga tennishallen och följer det större rinnstråket längs Gustavslundsvägen österut till recipienten. Rinnstråket avvattnar större områden ytligt vid skyfall. Planområdets södra del avvattnas i sydöstlig riktning mot recipienten.

Det finns några mindre lågpunkter inom planområdet där det riskeras att ansamlas vatten vid skyfall. Det finns utmaningar kring byggnader som avses bevaras. Särskilda platser är båghus G och M i den södra delen av planområdet där skyfallsvägen passerar genom en smal passage mellan husen och den befintliga Fabriken som har en färdig golvnivå på +2,27 meter över nollplanet.

Med anledning av höjning av vattennivån i Mälaren bör bebyggelse inom planområdet placeras över nivån +2,7 meter över nollplanet, enligt länsstyrelsens rekommendation för lägsta grundläggningsnivå för sammanhållen bebyggelse. Grundkonstruktioner under denna nivå ska utföras vattentäta.

#### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i skyddszon för vattenskyddsområde.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE657596-161702). Enligt VISS (Vatten Information System Sverige) mars 2026 har Mälaren-Riddarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnorm som ska uppnås gällande ekologisk status är god ekologisk potential till år 2033.

Miljökvalitetsnorm som ska uppnås gällande kemisk status är god kemisk ytvattenstatus för de flesta ämnen senast 2021. Dock finns undantag (tidsförlängning till 2033) för specifika ämnen som kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE).

#### Dagvatten

Hantering av dagvatten ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi i syfte att utveckla dagvattenhanteringen mot en mer hållbar inriktning. Strategin gäller vid alla nybyggnationer.

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.

Området lutar generellt både åt norr och åt söder där vattendelaren går ungefär i mitten av planområdet. Områdena närmast recipienten lutar åt öst och avvattnas direkt mot Mälaren på bred front. Norra delen av planområdet avvattnas norrut och ansluter till ett större flödesstråk längs Gustavslundsvägen.

Inom planområdet finns privata dagvattenledningar främst lokaliserade i Gustavslundsvägen. Dagvatten släpps ut i recipienten Mälaren-Riddarfjärden utan fördröjning eller rening. Privata ledningar (även privata spill- och vattenledningar) hanteras av SVOA i projekteringsfasen och kommer att utgå för att ersättas av nya. Norr om planområdet finns ett kombinerat ledningssystem som via en pumpstation leder dagvattnet till Bromma avloppsreningsverk (Bromma ARV) och vidare till Saltsjön. Enligt Stockholm Vatten råder en viss kapacitetsbrist för de kombinerade ledningarna norr om planområdet.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Inom området finns idag ingen skola eller förskolor. Närmaste grundskola F-9 är Alviksskolan, cirka 500 meter bort.

#### **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 kommersiella 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

Gatan genom området, som idag är en privat kvartersgata, är smal med låg standard och med en lutning på över 5 %.

Gustavslundsvägen är idag en återvändsgata med begränsad kapacitet och 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.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag stora höjdskillnader och sammanhängande byggnadskroppar som gör det svårt för gående att orientera sig och att gå igenom området. Från Strandparken nere vid vattnet till Tvärbanans hållplats vid Runda vägen är det en höjdskillnad på 22,5 meter. De gångvägar som finns inom området har en låg standard och bredden understiger stadens riktlinjer. Flera gångvägar är smala, branta, har trappor eller sträckor med lutningar som överstiger 5 %.

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. Inom planområdet saknas cykelbanor och cykling sker i blandtrafik.

Koppling från planområdet via Alviksvägen och vidare mot innerstaden innebär omväg, korsning med Tvärbanan samt trängsel. Koppling från planområdet till Tranebergsbron innebär en mycket brant lutning på en smal gång- och cykelväg utan separering. Cykelkoppling från planområdet till Runda vägen och Alviksbron vidare till Kungsholmen och Liljeholmen saknas från planområdet. Kopplingen mellan Essingestråket och det primära Hässelbystråket längs Drottningholmsvägen är en strategiskt viktig koppling.

### Kollektivtrafik

Områdets närhet till Alviks station gör att området har tillgång till försörjning av kollektivtrafik. I Alvik finns tunnelbanans gröna linje som är en snabb koppling till innerstaden, två spårvägslinjer, Nockebybanan och Tvärbanan. Tvärbanan ger hög tillgänglighet till övriga Stockholm och Sundbyberg/Solna samt Bromma flygplats och handelsområdet Bromma Blocks. Om några år också till Kista/Helenelund där många arbetsplatser är lokaliserade.

Vid Alviks torg finns också en bussterminal med flera busslinjer. De flesta linjer trafikerar närområdet men en busslinje trafikerar Spånga station. Idag trafikeras Alviks strand under sommartid av en privat båtlinje mellan Gamla stan och Solna strand som försörjer kontorsbebyggelsen men den är mot avgift öppen att använda för alla.

Direkt i anslutning till planområdet ligger Tvärbanans hållplats Alviks strand som endast nås från planområdet genom en trappkoppling. Hållplatsen Alviks strand har idag dålig koppling med omgivningen. Stora höjdskillnader gör platsen svårtillgänglig och platsen kan idag upplevas otrygg vissa tider på dygnet.

### 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 och skapa en miljö som är tillgänglig.

### Störningar och risker

#### Föroreningar i mark och vatten

Miljöundersökningar har utförts inom området. De övre jordskikten inom stora delar av området kännetecknas av organiskt material med främst PAH och metaller över MKM (mindre känslig markanvändning) alternativt KM (känslig markanvändning). Längs både norra och södra strandlinjen uppmäts halter över KM i majoriteten av proverna, ned till cirka 2 meters djup, och i många punkter även över MKM.

Fyllnadsmaterialet består till stor del av block, sten och tegel. Ämnen som överstiger MKM är, förutom PAH och metaller, även PFAS, PCB samt DDT (i en enstaka punkt).

I anslutning till Fabriken kan det finnas en DDT-förening. Sedimentet har förhöjda halter av DDT och i några provpunkter för jord uppmäts DDT över KM (i en punkt även över MKM). Strandlinjen samt Alviksberget och naturområdet i söder med PAH och metaller över MKM, behöver utredas närmre. I jord strax under körvägen vid Strandgatan uppmäts PAH i FA-nivåer (farligt avfall), som eventuellt härstammar från tidigare förekomst av tjärasfalt i området. Nuvarande asfalt är tjärfri.

Grundvattnet har förhöjda halter av främst PAH och PFAS, och i enstaka rör även metaller (bly, kadmium, nickel). Varken pesticider eller klorerade kolväten har detekterats i grundvattnet. Påvisade VOC-halter (flyktiga organiska föreningar) i porluft indikerar att det rör sig om låga halter. Påvisad förekomst av PAH-M i grundvatten indikerar att det kan finnas risk för exponering via inomhusluft. Sediment längs Alvik strand har förhöjda halter av främst PAH och DDT. Dock består sedimentet av väldigt lite finkornigt sediment.

#### Buller, stomljud, vibrationer

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

#### Risk för urspårning

Den sydvästra delen av planområdet ligger intill Tvärbanan. Några riktlinjer för placering av bebyggelse nära spårväg finns inte. På spåret utmed aktuell sträcka finns inga växlar och Tvärbanan går i ytterkurva förbi planområdet. Det östra spåret är försett med urspårningsräl över Alviksbron samt en bit mot hållplats Alviks strand. De risker som identifierats är förutom urspårning, brand i spårvagn, olovligt spårbeträdande samt suicid.

#### Maritima risker

Öster om planområdet passerar allmän farled Stora Essingen-Bällstaviken. En analys av passerande yrkessjöfart samt riskidentifiering har gjorts. Möjliga olycksscenarioer som identifierats är påsegling av bostadsbyggnader, parkanläggningar med bryggor, grundstötning eller kollisioner mellan fartyg i området under driftskedet. Under anläggningskedet kan olyckor tänkas ske i samband med bryggbyggnation och transporter till sjöss samt även indirekta risker.

## 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

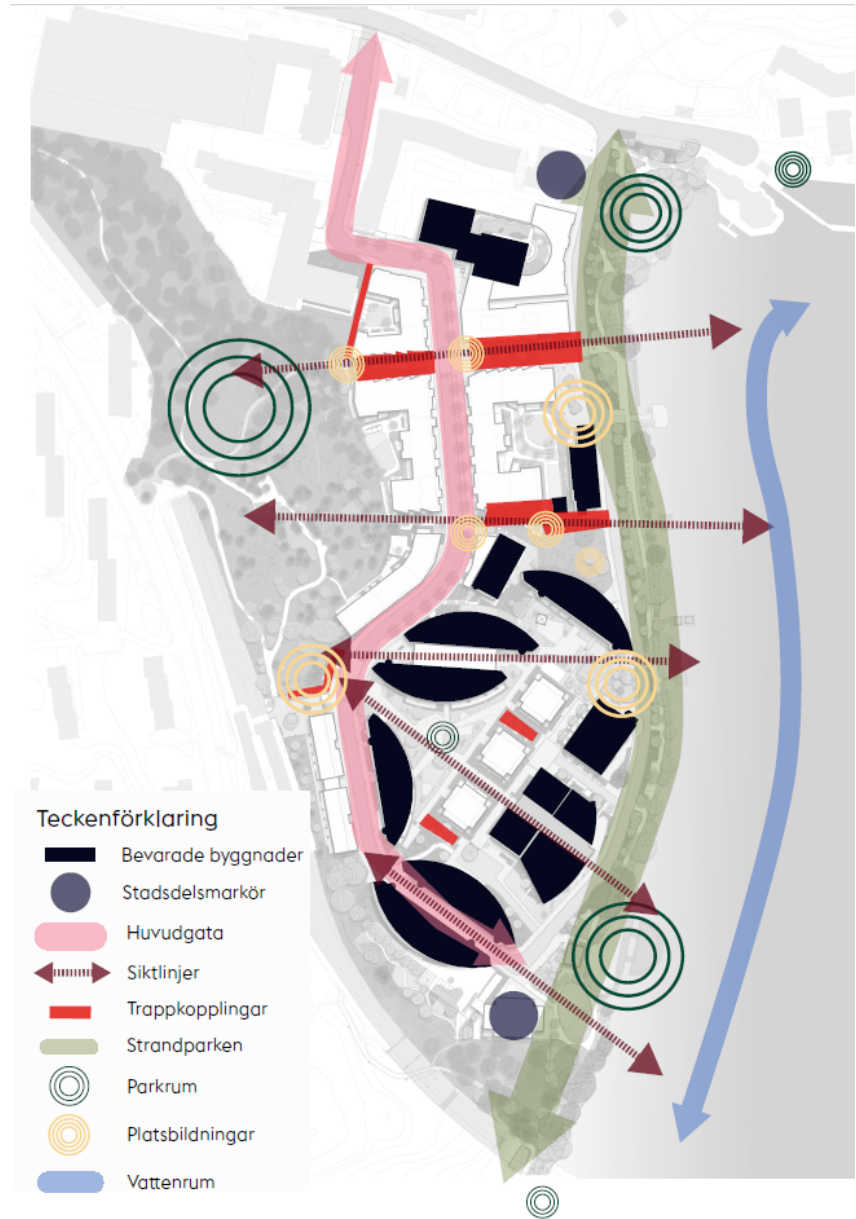
Bebyggelsen vänder sig mot Essingefjärden och skapar en front mot vattnet. I vattenfronten blir både befintliga byggnader och den nya arkitekturen synlig liksom grönskan i Strandparken, Bergsparken och på Alviksberget. En särskilt karaktärsstark byggnad frontar vyn och ramar tillsammans med Alviks Torn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

### 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.

### 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.



*Arkitektonisk idé och planstruktur (Stadsbyggnadskontoret)*

## Planförslag



Illustrationsplan, brunt är befintlig bebyggelse, vit tillkommande (Ramboll)

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och verksamheter i form av kontor samt centrumändamål. Vidare ska två förskolor, tillfällig vistelse, vård, tekniska anläggningar samt allmänna torg, parker, gator och bryggor möjliggöras inom området.

Detaljplanen syftar till att skapa en attraktiv och sammanhängande stadsdel med förstärkta kopplingar till omgivningen. Det historiska arvet ska vara avläsbart för en förståelse av områdets framväxt. Planen syftar till att bevara och skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från industriepoken och kontorsepoken och planbestämmelser

säkerställer detta. Den tillkommande bebyggelsen i form av kompletteringar samt till- och påbyggnader ska huvudsakligen underordna sig den befintliga bebyggelsen. Planen syftar till att säkerställa en sammanhållen och hög arkitektonisk kvalitet, med tegel som tongivande material och gestaltning som anknyter till områdets industrihistoriska karaktär. Trädens silhuett på Alviksberget ska vara synlig bakom bebyggelsen. Strandparken ska förbättras och en förlängning av promenaden längs med vattnet möjliggöras.

Den grundläggande stadsbyggnadsidén för planområdet är att behålla den större delen av befintlig bebyggelse och komplettera med tillkommande bebyggelse för att åstadkomma 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 och verksamheter, där de olika funktionerna i så hög grad som möjligt integreras med varandra.

#### Planförslagets huvuddrag

Planen innehåller cirka 1000 lägenheter i form av cirka 80 000 kvm BTA bostäder, cirka 40 000 kvm BTA kontor samt cirka 3600 kvm BTA handel och service.

Den största delen av befintlig kontorsbebyggelse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt naturmarken på Alviksberget ska bevaras och utvecklas. Befintlig bebyggelse som behålls får delvis ny användning och kompletteras med tillkommande bebyggelse. De befintliga båghusen får indragna påbyggnader på taket, Laboratoriet byggs till och på, Fabriken och delvis även konferensbyggnaden friläggs och får delvis nya fasader.

Tillkommande bebyggelse förläggs längs med gatan och mellan befintlig bebyggelse. En högre byggnad längst ner i söder ramar tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr in området. Bebyggelsen i övrigt får en relativt jämn bebyggelseskala och våningsantal som följer bergets trappning. En allmän hiss tillgängliggör området från tvärbanehallplatsen Alviks strand.

Vattenrummet tillvaratas genom att strandparken utvecklas med en rad av offentliga rum med rekreativa kvaliteter på land och i form av brygganläggningar samt en pendelbåtshållplats i vattnet. Nya offentliga platser skapas genom att torg utvecklas vid Alviks strands hållplats, norr om Vita villan och norr om Fabriken. Även

flera mindre mötesplatser och gröna promenadstråk skapas. Alviksberget rustas upp, tillgängliggörs och förses med lekmöjligheter. Åtgärder som en bryggpromenad och utegym planeras även utanför planområdet. Strandskyddet kommer att behöva upphävas.

## **Stadsbyggnadsprinciper**

### **Planstruktur**

Planstrukturen utgår från topografin, det vattennära läget, sparad natur och sparade befintliga byggnader. Bebyggelsen skapar en representativ och ordnad front mot vattnet. Från vattnet blir både befintlig och tillkommande bebyggelse synlig, liksom grönskan i parkerna. Trädens silhuett på Alviksberget blir synlig bakom bebyggelsen. Kvarterstrukturen är uppbruten för att erbjuda utblickar och siktlinjer mot omgivande natur och vattenrum, stärka orienterbarheten samt för att åstadkomma ljusa gårdar.

### **Bebyggelse**

I området finns årsringar av bebyggelse från den industrihistoriska epoken och senare kontorshus av vilka de flesta behålls. De bevarade byggnaderna gör historien avläsbar. Kring flera av de historiska byggnaderna skapas platser och torg. Den befintliga bebyggelsen och strukturen styr bebyggelseriktning, skala, byggnadshöjd och fasadmaterial. De befintliga byggnaderna behåller sina framträdande roller och får delvis nya användningar. Vissa tillåts byggas på och till samt anpassas till ny användning. Bebyggelsen utformas i form av halvöppna kvarter samt punkthus och lamellhus som möjliggör utblickar och siktlinjer mot Essingefjärden liksom kontakt med Alviksberget. Bebyggelsen anpassas till landskapet och topografin genom att trappas från områdets högre marknivåer ned mot Strandparken i en relativt jämn bebyggelseskala.

Bebyggelsen i Alviks strand kommer att vara synlig på långt håll på grund av dess läge vid Essingefjärden. I den norra delen är bebyggelsen orienterad med gavlar mot vattnet och ska ha en jämn takfotslinje och volymer sett från vattnet. Den tillkommande höga byggnaden i den södra delen av området blir en stadsdelsmarkör som tillsammans med Alviks torn bildar ett framträdande fondmotiv i vattenfronten. Både enskilda byggnader samt byggnadsdelar och gårdsfasader som är exponerade mot vattnet, kräver särskild omsorg i volymhantering och gestaltning.

### Topografi

Genom området löper huvudgatan som en slinga genom området från vilken man angör bebyggelsen. Områdets topografi är en utmaning för att skapa en sammanhängande och tillgänglig stadsdel. Strukturen är utformad för att stärka orienterbarheten och kopplingar mot närliggande områden. Trappgränder tar upp höjdskillnader. Strandparken ska kopplas samman med fortsatt strandpromenad söderut och norrut. Gångstråk, vissa utformade som trappor kopplar ihop områdets olika nivåer och skapar gena kopplingar. Kopplingen till Stationstorget och hållplatsen förbättras med allmänna trappor och en hiss.

Intrång i de få kvarvarande naturliga landskapselementen såsom Alviksberget och klipphällarna vid Bergsparken minimeras. Byggnaders höjder hålls nere för att underordna sig Alviksbergets trädsilhuett, så att den är fortsatt framträdande på håll.

### Publika platser

Strandparken utgör en betydande rekreativ målpunkt för framtida boende och besökare. Intill parken anläggs två torg. Alviksberget bevaras och kompletteras med gångvägar och naturlekplats. Vid tvärbanehallplatsen skapas en platsbildning. Bergsparken utgör ett naturområde med berghällar samt ett trappstråk och utsiktsplatser. Mindre mötesplatser med utblickar mot vattnet i skyddade och soliga lägen och centrumverksamheter i kvarterens bottenvåningar tillskapas.

### Bottenvåningar

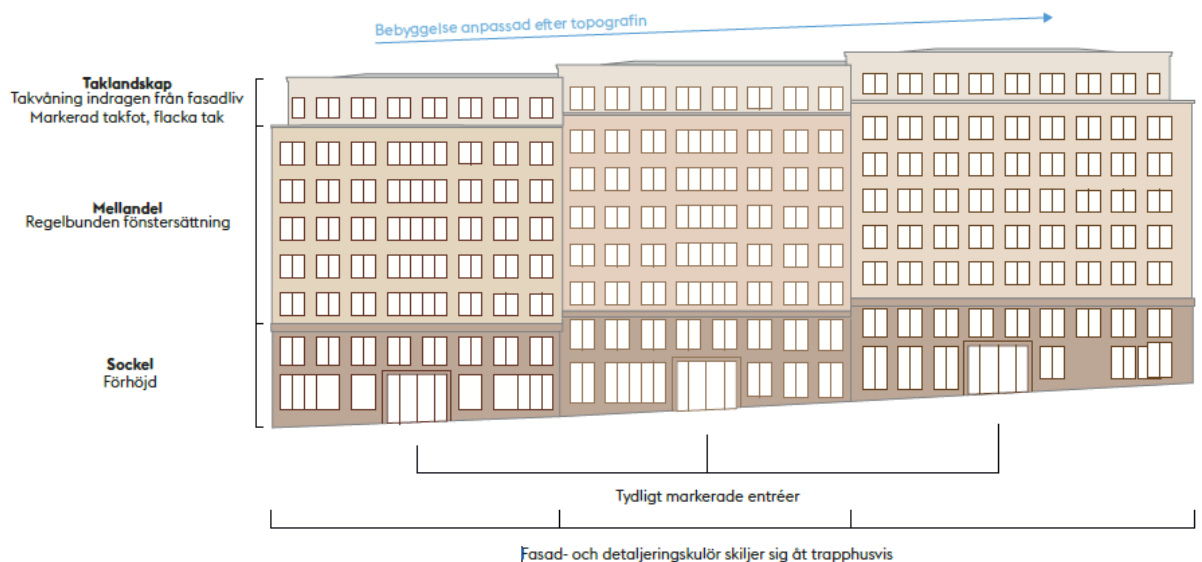
Bebyggelsen placeras huvudsakligen längs med gatan och mellan befintlig bebyggelse. Längs huvudgatans norra del och i trappgränderna föreslås förgårdsmark med entréer och uteplatser för att uppmuntra till vistelse och ett levande gaturum. Där gaturummet är smalt står husen i trottoarkant.

Gaturummen definieras med lokaler eller bostadskomplement i bottenvåningarna. Lokaler för centrumändamål lokaliseras till hörnlägen längs strategiska stråk. Huvudentréer orienteras mot allmän plats. Kvarteren innehåller en blandning användningar.

## Gestaltungsprinciper för byggnader

### Volym och proportioner

Den övergripande byggnadsskalan för tillkommande bebyggelse är sju till åtta våningar med den översta våningen indragen. Nivåskillnaden i området gör att våningsantalet kan variera inom kvarteret. I kvarter 1 tillåts ett högre punkthus avvika från områdets övergripande skala och samspela med Alviks torn, så att de tillsammans ramar in det nya områdets samlade stadssilhuett. Tillkommande bebyggelse har en ren volymkomposition i byggnadsskala med en klassisk indelning i tre komponenter, en förhöjd sockeldel i en till två våningar, en mittdel med huvudsakligen fem normalvåningar och en takdel med indragen våning.



### Sockel

Sockelns utformning och funktion är viktig för upplevelsen av gaturummet i ögonhöjd. Sockelns främsta uppgift är att hantera nivåskillnader och ge byggnaden en visuellt robust bas att stå på. Materialen ska vara gedigna och skapa en solid karaktär och sockelmotivet kan variera mellan en till två våningar. Fönster och dörrar ska möjliggöra visuell kontakt mellan ute och inne i lokallägen, för att bidra till en levande och händelserik gatumiljö.

### Mellandel

Mellandelen utgör den större delen av fasaden som ramar in gaturummet och bidrar till dess karaktär. Proportioner, material, färgsättning och detaljer har stor betydelse för hur fasaden och gaturummet upplevs. Gestaltningen ska uttrycka ordning, lugn och enkelhet. Fasader ska delas in systematiskt med rytm och en

harmonisk fönstersättning. Få antal fönstertyper inom samma byggnad ska eftersträvas. Längre fasader mot gata bryts upp genom att fasadens och detaljeringens, exempelvis fönsterpartierna, balkongpartierna och räcken, nyanser skiljer sig åt trapphusvis.

#### Tak

Taklandskapet har stor betydelse för stadsbilden och hur området upplevs på håll. Takform, takfot och material har inverkan på hur väl anpassat taklandskapet upplevs i relation till omgivande bebyggelses höjd och skala. Taklandskapet ska hålla ihop i material och genom färgsättning. Tekniska utrymmen ska inordna sig i bebyggelsens övergripande gestaltning. Takfoten ska vara tydligt markerad och integreras även i takterrasser.

#### Entréer

Utformningen av entréer till lokaler och bostäder bör spegla byggnadens innehåll och signalera vilka funktioner som finns i byggnaden. Entréer till bostäder och lokaler placeras mot gator, torg och kvartersgator.

#### Material och kulör

Alviks strand ska utformas som en sammanhållen helhet samtidigt som karaktären kan variera mellan olika delar av området. Idag återkommer tegel som fasadmateriäl i olika kulörer från olika tidsepoker, både från den äldre fabriksperioden samt från den senare tidens kontors-byggnader. Även puts förekommer. Tegel ska vara tongivande för den tillkommande bebyggelsen för att anknyta till den befintliga bebyggelsen inom området, men även puts möjliggörs inom vissa kvarter. Inslag av trä och metall som samspelar med områdets material och färgsättning kan användas för att skapa variation.

Färgskalan för tillkommande bebyggelse ska framför allt vara i varma sandtoner enligt Stockholmspaletten för att skapa ett sammanhållet tillägg som låter befintlig bebyggelse framträda. För att bryta upp bebyggelseskalan ska tillkommande byggnader särskiljas trapphusvis gentemot övriga byggnader inom samma kvarter med till exempel fasadkulör och kulör på detaljer så som exempelvis fönster och räcken. Flera sammanbindande länkbyggnader och hissen har fasader huvudsakligen i glas.



*Befintlig bebyggelse i rött och gult tegel samt vit puts/skivmaterial.  
Tillkommande bebyggelse huvudsakligen i varma sandtoner enligt  
Stockholmspaletten.*



*Byggnader särskiljs trapphusvis gentemot byggnader inom samma kvarter,  
genom exempelvis fasad- och detaljeringskulör. Med detaljering avses  
exempelvis dörrar, fönsterkarmar och balkonger.*

### Balkonger och terrasser

Utskjutande delar på fasaden såsom balkonger och burspråk ska underordna sig det offentliga rummet och placeras mot bredare gator med förgårdsmark och bostadsgårdar. Balkonger blir framträdande för att gaturummen ofta är smala eller exponerade mot vattnet. Balkonger bör utformas så att det upplevas som lätta. Val av material och kulör ska samspela med övriga byggnaden. Räckena på balkonger och takterrasser ska utföras med hög kvalitet och genomsiktliga i metall. Utformning, färgsättning och

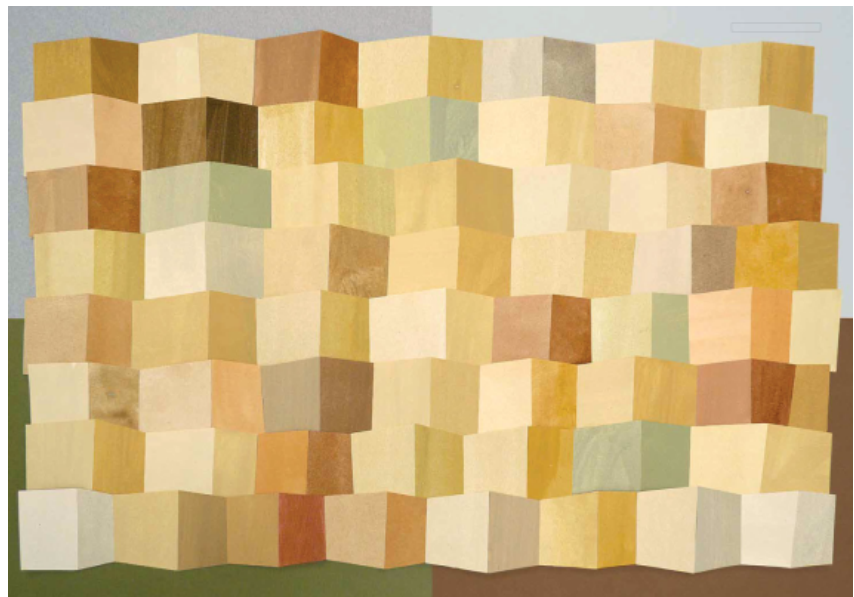
placering av balkonger bör bidra till en sammanhållen gestaltning samt dela upp byggnadsvolymen. De två nedersta våningarna ska huvudsakligen hållas fria från utkragande balkonger.

Balkongplattornas undersida bör omhändertas i gestaltningen. Mot trappgränderna ska balkongerna utformas integrerade i den veckade fasaden. I gavlar mot vattenfronten ska balkonger vara indragna och utformas som en integrerad del av fasaden.

#### Generella utformningsbestämmelser

Fasader på tillkommande bebyggelse ska huvudsakligen utföras i tegel, om inget annat anges. För att tillvarata och bygga vidare på den industriella gestaltningen ska tegel vara det dominerande fasadmaterialet i området.

Fasader på tillkommande bebyggelse ska ha kulörer i varma sandtoner om inget annat anges. Detta för att hålla ihop den befintliga och tillkommande bebyggelsen i området. Kulörerna ska utgå från de varma sandtoner som återfinns i Stockholmspaletten nedan.



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

Tillkommande byggnader innehållande bostäder (B) ska utföras i tre delar, takvåningar, mellandelar och tydligt förhöjda sockelvåningar som särskiljs från varandra genom fasadkulör, detaljeringsgrad eller fasadmateriell. För att bryta ner den höga bebyggelseskalan och ge byggnaderna en klassisk indelning så ska de ha tydliga markerade bottenvåningar i en eller två våningar, en huvudfasad och ett tydligt avslut högt upp i form av indragna och/eller markerade takvåningar.

Tillkommande byggnader innehållande bostäder (B) ska särskiljas trapphusvis gentemot övriga byggnader inom samma kvarter, om inget annat anges. Detta för att bryta upp bebyggelseskalan i de större kvarteren samt tydliggöra varje byggnad och kan ske genom till exempel fasadkulör och detaljer så som kulör på fönsterpartier, balkongpartier, räcken m.m.

Entréer till lokaler och bostäder ska vara tydligt markerade. Detta för att bidra till god orienterbarhet och en attraktiv gatumiljö.

För bostäder ska färdigt golv ligga på minst 0,7 meter ovan intilliggande GATA, TORG och kvartersgator. Detta för att undvika direktinsyn från gata i lågt liggande bostäder.

Bottenvåningar med krav på centrumändamål (C1) enligt illustration 1 ska vara uppglasade till minst 50 % av fasadlängd och fönster ska vara minst 1,8 meter höga. Vita villan, Båghus H och K undantagna. Detta för att bidra till attraktiva och levande bottenvåningar.

Tak på tillkommande bebyggelse ska utföras med en taklutning om högst 10 grader i mörk plåt, papp eller vara vegetationsklädda, om inget annat anges. Takterrasser undantagna. Detta för att hålla ner de stora byggnadsvolymer och hålla en gemensam takgestaltning.

Räcken på balkonger och takterrasser ska utföras med hög kvalitet och genomsiktliga i metall. För att tillvarata och bygga vidare på den industriella gestaltningen ska metall utgöra det dominerande materialet i räcken i området, gärna pinnräcken.

Balkonger som vetter mot allmän plats får inte glasas in, om inget annat anges. Stora inglasade balkonger är volymskapande och tar över fasadgestaltningen och medges därför inte mot gata, utan endast mot gårdar i lämpliga lägen.

Elementskarvar på får endast vara synliga om de integreras som en del i en medveten helhetsgestaltning och bidrar till byggnadens arkitektoniska kvaliteter. Elementskarvar uppfattas som störande och ger ett storskaligt och monotont intryck. De bör undvikas för att skapa ett enhetligt och tilltalande stadsrum. Tegelfogar ska inte betraktas som elementskarvar.

Byggnader som är placerade mot GATA, TORG och kvartersgator ska ha entréer till lokaler och bostäder i bottenvåning mot dessa. Detta för att skapa ett levande och tryggt gaturum, en tydlig adress och främja naturlig övervakning.

Tekniska utrymmen ska inrymmas inom angiven byggnadsvolym. Tekniska installationer på tak får uppföras med en högsta höjd om 1,5 meter över angiven nockhöjd och ska vara placerade minst 1,5 meter från fasadliv. Detta för att låta byggnadens takfot utgöra den upplevda höjden och inte utöka de redan stora byggnadsvolymerne.

Tillkommande murar på allmän plats och på kvartersmark som vetter mot allmän plats ska ges en omsorgsfull gestaltning och uppföras i natursten eller vara beklädda i natursten. Detta för att ge ett hållbart, estetiskt tilltalande uttryck samt bidra till en trivsam och trygg miljö som smälter in i den historiska miljön.



*Elevation vattenfronten som visar den höga byggnaden och färgsättning.*



*Elevation Gustavslundsvägen västra sidan*



*Elevation Gustavslundsvägen östra sidan*



*Elevation Tvärbanan-båghus M och G-Fabriksgränd-Fabrikstorget*



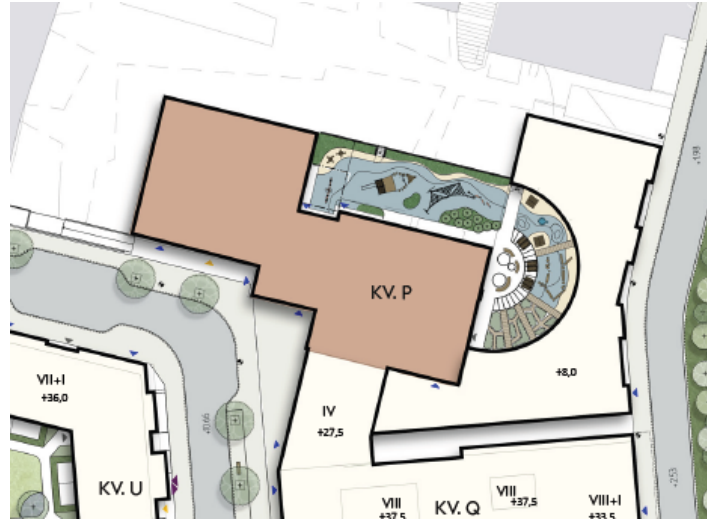
*Elevation Strandparken-Fabriksgränd-Växthusgården-hållplats Alviks strand*



*Elevation Strandparken-Bergsparken-Alviksberget*

## Ny bebyggelse och bevarade byggnader

### Kvarter P



De två befintliga kontorshusen som ska bevaras har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och de lägre delarna mot öster möjliggörs för i huvudsak kontor (K) och parkeringsgarage (P1). I det västra kontorshuset planeras ett LSS-boende i ett våningsplan (B1). I det östra kontorshusets bottenvåning samt i underliggande byggnadsdel planeras en förskola (S1) för sex avdelningar. Förskolans gård möjliggörs på bjälklag i två nivåer. Förskolegårdens storlek är planerad för 15 kvm per barn. Under förskolegården mot Strandgatan och mot gata ska centrumändamål (C1) finnas i bottenvåningen.

Det befintliga parkeringsgaraget under byggnader, gård och gata planeras att byggas om och kommer delvis att ligga under allmän gata vilket möjliggör 3D-fastighetsbildning. Den del av parkeringsgaraget som ligger under allmän gata (P4) avgränsas i höjddled enligt sektion B i plankartan.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras (q1).
- Byggnadernas exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen med rött tegel, socklar och våningsavskiljande balkar över fönstren, fönsterband i blågrå kulör samt fönsteromfattningar i röd plåt. Bottenvåningar mot GATA och gårdar samt trapphus undantagna (q8).
- Trapphus mellan huskropparna ska utföras i glas med profilsystem av metall (k7).



*Kv P och länkbyggnad i fonden, kv U till höger (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Kv P terrass och huvudentré mot gata (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

### Kvarter Q



För kvarter Q möjliggör detaljplanen bostäder (B) samt centrumändamål i bottenvåning (C1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot torg och gata. I norr föreslås en länkbyggnad med portik under med användning bostäder (B) och förskola (S1). Länkbyggnaden kan vara i avvikande material. Genom portiken skapas en siktlinje ut mot vattnet.

Byggnadens gavel mot Essingefjärden blir en del av vattenfronten där balkonger och burspråk ska vara indragna för att inte bli volymskapande. Byggnadsvolymen kragar ut 2,5 meter över Strandgatans trottoar. Planbestämmelse anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd. För att utkragande delar som balkonger och burspråk inte ska bli för dominerande mot gata begränsas de i storlek.

Mot trappgränden i söder är byggrätten anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger för goda utblickar mot vattnet. De bryter även upp fasaden mot gränden. Mot trappgränden ska även entré finnas.

Gemensam gård ordnas på takterrass. Takterrassens räcke ska dras in från fasadliv för att inte blir volymskapande.

En transformatorstation (E3) planeras inhytt i källaren och regleras med planbestämmelse mellan nivå från +2,7 till +6,6 meter över nollplanet. Ovan detta får endast mindre tillhörande schakt förekomma.

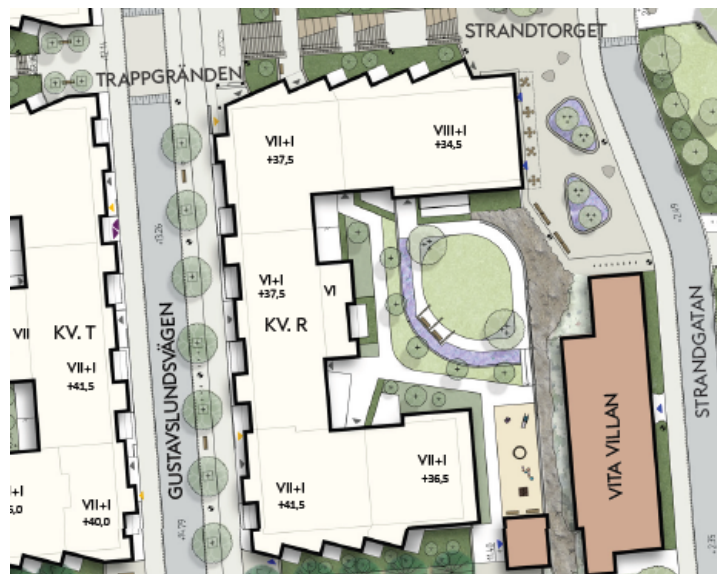
- Portik ska finnas med en minsta bredd om 18,0 meter och en fri höjd om minst 3,5 meter, mot GATA. Pelare får förekomma (portik1).
- Fasader ska utgöras av matt plåt eller tegel (f10).
- Byggnad ska ha en fri höjd om minst 5,0 meter mot allmän plats. Pelare får förekomma (f12).
- Balkonger och burspråk får inte kraga ut utanför angiven byggrätt (f13).
- Balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,0 meter utanför angiven byggrätt mot GATA (f14).
- Takterrassens räcke ska vara indraget minst 1,0 meter från fasadliv (f17).
- Området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea). Balkonger och utkragande byggnadsdelar ska inkluderas inom bebyggd area (e1).
- Bostadsentré ska finnas mot GÅNG (p).

- Marken ska ha anslutning i nivå med intilliggande allmän plats (n2).
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 4,5 meter (x).



*Kv R och Q, trappgränden och Strandtorget (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

### Kvarter R



För kvarter R möjliggör detaljplanen bostäder (B) samt centrumändamål i bottenvåning (C1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot torg.

För planbestämmelsen om högsta antal våningar mot GATA gällande de båda gavlarna mot vattnet, avses Strandgatan i öster.

Byggnadens gavlar mot Essingefjärden blir en del av vattenfronten där balkonger och burspråk ska vara indragna för att inte bli volymskapande. Byggnadsvolymen kragar ut 2,5 meter över Strandtorget. Planbestämmelse anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd. För att utkragande delar som balkonger och burspråk inte ska bli för dominerande mot gata begränsas de i storlek.

Mot trappgränderna i norr och söder är byggrätten anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger för goda utblickar mot vattnet. De bryter även upp fasaden mot gränderna. Mot trappgränden i norr ska även entré finnas.

Den mot vattnet exponerade gårdsfasaden vara omsorgsfullt gestaltad och inte ha en alltför hög skala. Fasaden bryts upp med indrag i fasad, kulörvariation och indrag av takvåningarna.

Berget mellan gården och torget ska falla ut naturligt och/eller förses med en granitklädd mur.

- Byggnad ska ha en fri höjd om minst 5,0 meter mot allmän plats. Pelare får förekomma (f12).
- Balkonger och burspråk får inte kraga ut utanför angiven byggrätt (f13).
- Balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,0 meter utanför angiven byggrätt mot GATA (f14).
- Området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea). Balkonger och utkragande byggnadsdelar ska inkluderas inom bebyggd area (e1).
- Bostadsentré ska finnas mot GÅNG (p).
- Marken ska ha anslutning i nivå med intilliggande allmän plats (n2).
- Berget ska falla ut naturligt mot TORG i så stor utsträckning som möjligt. Bergskärningar mot TORG ska döljas med granitmur eller granitbeklädd mur (n5).
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av minst 4,5 meter (x).



*Kv Q och R, trappgränden mot Essingefjärden (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

#### Vita villan

Vita villan har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Detaljplanen möjliggör för bostäder (B) i de två övre våningarna och kontor (K) samt centrumändamål i bottenvåning (C1). Den befintliga förbindelsegången som går från baksidan rivs och byggnaden friläggs. De värdebärande karaktärsdragen för huvudentrén är portal av sandsten med halvkolonner, balustrad, smidesräcke, ekport och spröjsat överljusfönster.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras (q1).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på den klassicistiska fasadutformningen med markerat mittparti, två vidbyggda flyglar, naturstenssockel, rusticerad sockelvåning, hörnlisener, takfotslist, falsat tak i svart plåt, huvudentré samt profilerade fönsteromfattningar och fönstersättning mot öster och söder (q3).
- Fönster mot öster, norr och söder ska utföras i trä med fast spröjs. Entré mot norr får anordnas (k1).





*Vita villan (Stadsbyggnadskontoret)*

#### Chaufförsbostaden

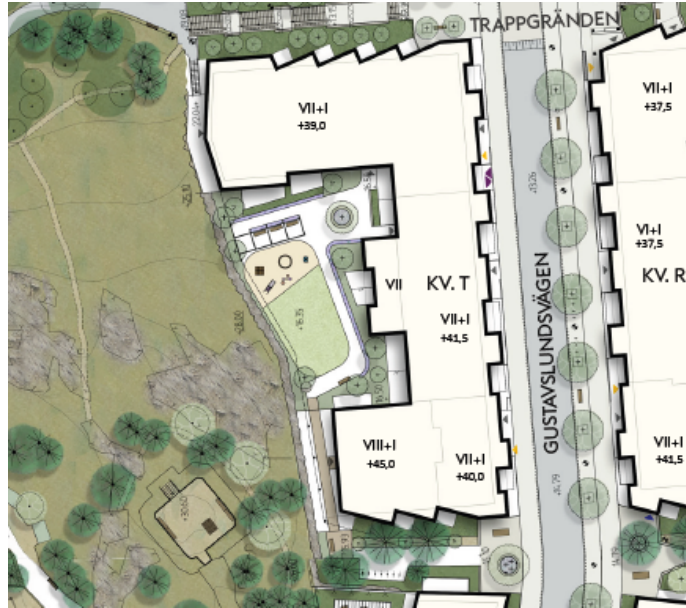
Chaufförsbostaden är en mindre byggnad som har ett kulturhistoriskt värde och som ska bevaras. Detaljplanen möjliggör för bostäder (B) och kontor (K) samt centrumändamål (C1). Byggnaden behöver eventuellt flyttas under genomförandet och planeras då att återuppföras på samma plats.

- Byggnadens exteriör avseende fasadutformningen med slätputsade fasader, profilerad takfot, spröjsade fönster och falsat tak i svart plåt ska bibehållas (k2).



*Chaufförsbostaden (Stadsbyggnadskontoret)*

## Kvarter T



För kvarter R möjliggör detaljplanen bostäder (B) samt centrumändamål i bottenvåning (C1) samt parkering i underliggande garage (P1).

För att utkragande delar som balkonger och burspråk inte ska bli för dominerande mot gata begränsas de i storlek. Mot gård medges inglasning av balkonger.

Mot trappgränden i norr och mot söder är byggrätten anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger för goda utblickar mot vattnet. De bryter även upp fasaden mot gränderna.

Byggnadens norra gavel byggs mot Alviksberget och fylls igen. Den södra gaveln får ett släpp mellan byggnad och berget för avrinning av skyfallsvatten och för att kunna röra sig däremellan. De två nedersta våningarna ska vara rejält indragna från bergväggen och ha en entré för att ge en trygg gångpassage.

- Balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,0 meter utanför angiven byggrätt mot GATA (f14).
- Balkonger mot gård får glasas in (f16).
- Området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea). Balkonger och utkragande byggnadsdelar ska inkluderas inom bebyggd area (e1).
- Marken ska ha anslutning i nivå med intilliggande allmän plats (n2).

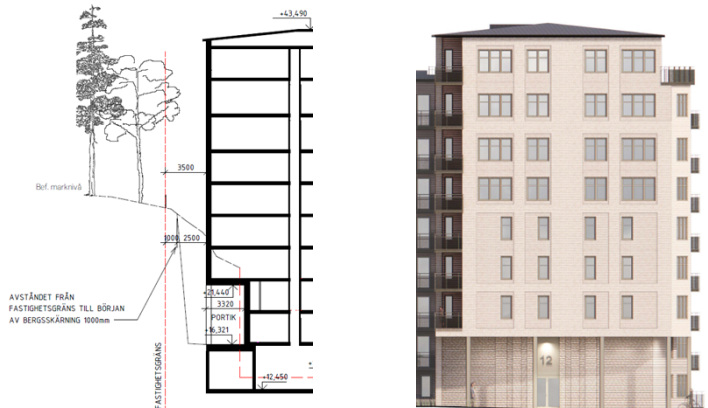
- Byggnadens två nedersta våningar ska vara indragna och placeras minst 4,5 meter från bergvägg. Portik ska finnas med en fri höjd om minst 4,5 meter. Pelare får förekomma. Entré ska finnas i bottenvåning mot berget (portik2).



*Gustavslundsvägen med kv T till vänster kv R till höger (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

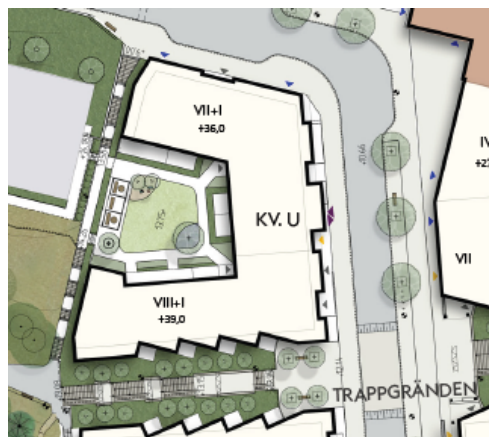


*Kv T från gården, den södra gaveln mot berget (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Sektion och elevation, portik mellan berg och byggnad (Lindberg Stenberg Arkitekter) Avståndet till bergväggen i markplan är minst 4,5 meter.*

## Kvarter U



För kvarter U möjliggör detaljplanen bostäder (B) samt centrumändamål i bottenvåning (C1) samt parkering i underliggande garage (P1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot gata.

Kvarterets läge och byggnadens norra gavel utgör ett fondmotiv och en entré till området och ska ges en omsorgsfull gestaltning. Balkonger och burspråk ska där vara indragna för att inte bli volymskapande. För att utkragande delar som balkonger och burspråk inte ska bli för dominerande mot gata begränsas de i storlek. Mot gård medges inglasning av balkonger.

Mot trappgränden i söder är byggrätten anpassad för att möjliggöra snedställda balkonger för goda utblickar mot vattnet. Den bryter även upp fasaden mot gränden.

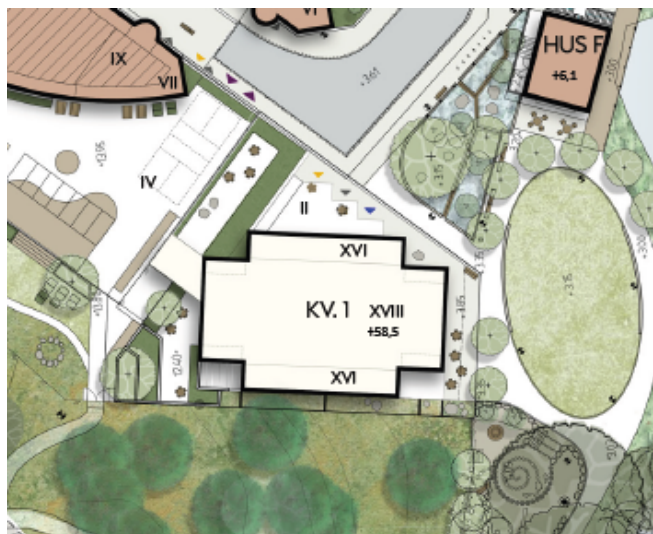
I väster föreslås ett allmänt gångstråk med trappor till vilken gårdens marknivå ska ansluta.

- Balkonger och burspråk får inte kraga ut utanför angiven byggrätt (f13).
- Balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,0 meter utanför angiven byggrätt mot GATA (f14).
- Balkonger mot gård får glasas in (f16).
- Fönster i bottenvåning mot GATA ska vara minst 1,0 meter höga (f19).
- Området får bebyggas till högst 75 % (byggnadsarea). Balkonger och utkragande byggnadsdelar ska inkluderas inom bebyggd area (e1).
- Marken ska ha anslutning i nivå med intilliggande allmän plats (n2).



*Kv U med trappan upp till Alviksberget (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

## Kvarter 1



Kvarteret består av ett högre punkthus i 18 våningar utformat som ett komplement till det befintliga Alviks torn sett till dess skala, proportioner och komposition. Tillsammans ramar de in vattenfronten och bildar tydliga accenter.

Detaljplanen möjliggör bostäder (B) och centrumändamål i bottenvåning (C1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Strandparken. I befintlig sockelbyggnad intill medges transformatorstation (E4) mellan +3,3 till +7,0 meter över nollplanet.

- Fasader ska utgöras av tegel med horisontella band. Byggnadens krön ska utföras med fönster som är två våningar höga. Sockelvåningarna ska gestaltas med en högre detaljeringsgrad än övrig fasad. Balkonger ska placeras i byggnadens hörn och får inte kraga ut utanför angiven byggrätt. Inglasning av balkonger ska ske med ett ramlöst system och utformas som en enhetlig del av byggnadens gestaltning (f1).
- Skärmtak får finnas med en fri höjd av minst 3,5 meter (f11).
- Markterrass om högst 0,5 meter ovan intilliggande PARK får finnas (n6).

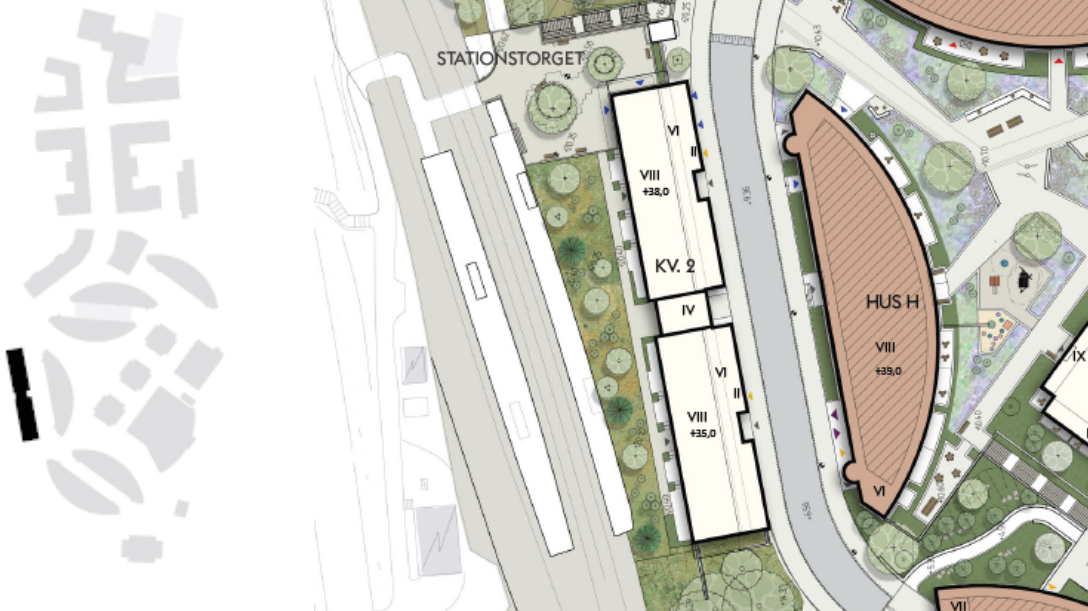


*Kv 1 från Tvärbanan på Alviksbron (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Vy från Runda vägen (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

## Kvarter 2

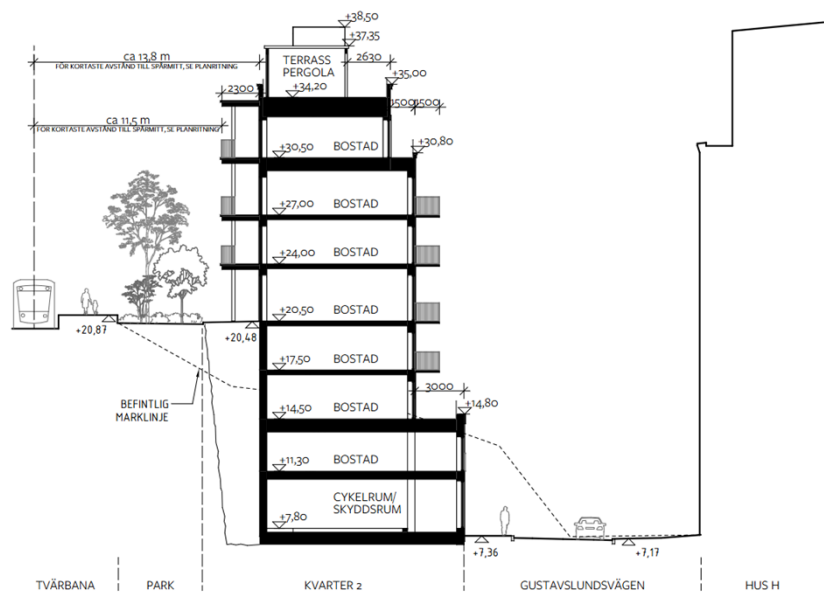


Kvarteret består av två lameller i tegel/puts med en uppglasad lägre del mellan sig. Byggnaderna står på en tvåvåningssockel mot gatan och trappar både längs gatan och mot gatan. Byggnaderna ligger i kraftig sutteräng och har åtta våningar mot gatan samt fyra respektive fem våningar mot tvärbanespåret. Detaljplanen möjliggör bostäder (B) och centrumändamål i bottenvåning (C1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Stationstorget.

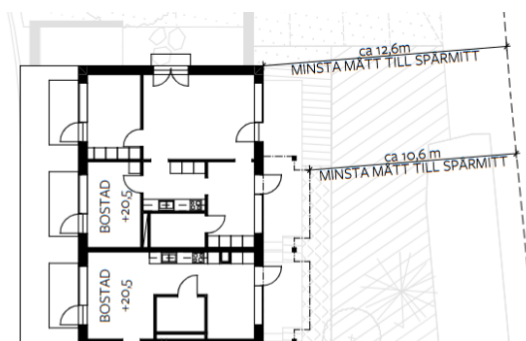
- Sockelvåningarna mot GATA ska utföras i tvåvåningsmotiv i tegel. Övriga fasader ska utgöras av huvudsakligen tegel eller puts. Inslag av metall och trä får förekomma. Fasader ska utföras med en vertikalitet, exempelvis genom pilastrar. Balkonger får kraga ut högst 1,4 meter från fasadliv ovanför sockelvåningar mot GATA. Balkonger får kraga ut högst 0,5 meter på gavlar samt mot TORG (f2).
- Fasader ska huvudsakligen utgöras av glas (f8).
- Balkonger och loftgång ska inordnas i en konstruktion som kragar ut högst 2,4 meter från fasadliv (f15).
- Utöver angiven byggrätt får teknikbyggnad uppföras om högst 25 kvm byggnadsarea med en nockhöjd om högst 3,5 meter utöver angiven högsta nockhöjd på huvudbyggnad och ska vara indragen minst 2,0 meter från fasadliv mot norr, öster och söder (e4).
- Ett tätt glasat bullerskydd om högst 2,5 meter får uppföras på takterrass (m2).



*Kv 2 med hissen och trappan från Gustavslundsvägen (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Sektion kv 2 med spårväg (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Planritning med byggnadens kortaste avstånd till spårväg. Söder uppåt i bild. (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

## Kvarter 3



Kvarteret består av en lamell i tegel/puts med tre sammanbyggda huskroppar och tre trapphus som följer gatans lutning. Den norra huskroppen är vinklad för att även följa gatans dragning. Byggnaderna vilar på en tvåvåningssockel och avslutas av en indragen våning högst upp. Detaljplanen möjliggör för bostäder (B) och centrumändamål i bottenvåning (C1).



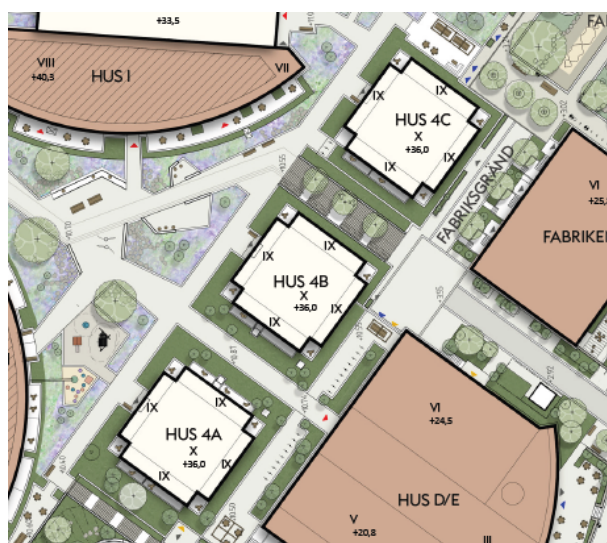
*Kv 3 från Gustavslundsvägen (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

- Sockelvåningarna mot GATA ska utföras i tvåvåningsmotiv i tegel. Övriga fasader ska utgöras av huvudsakligen tegel eller puts. Inslag av metall och trä får förekomma. Fasader ska utföras med en vertikalitet, exempelvis genom pilastrar. Balkonger får kraga ut högst 0,5 meter på gavel mot norr. (f3).
- Balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,0 meter utanför angiven byggrätt mot GATA (f14).
- Balkonger mot gård får glasas in (f16).
- Området får bebyggas till högst 9 kvm byggnadsarea (e3).



*Elevation norra gaveln med gård ovanpå berg och mur mot Alviksberget  
(Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

#### Kvarter 4



Kvarter 4 består av tre punkthus mitt i området. De föreslagna volymerna står på en gemensam dubbelhög sockelvåning mot Fabrikstorget och de båda kvartersgränderna samt därutöver en indragen huvudvolym i sju plus en våning.

Detaljplanen möjliggör bostäder (B) och centrumändamål i bottenvåning (C1) samt parkering i underliggande garage (P1). Centrumändamål ska finnas i bottenvåning mot Fabrikstorget och i inre delen av Fabriksgränd mellan hus 4B och konferensen.

För planbestämmelsen om högsta antal våningar mot GATA gällande punkthusen, avses antal våningar räknat från kvartersgatorna inklusive sockelbyggnaden samt mot Strandgatan i öster.

Över växthusgården och genom kvarter 4 till Fabriksgränd går ett gångstråk delvis i trappa.



*Kv 4 från Växthusgården (Equator Arkitekter)*

- Byggnader inom kvarteret ska utgöras av huvudsakligen tegel i samma fasadkulör. Sockelvåningarna mot kvartersgatorna ska utföras i tvåvåningsmotiv och ska skilja sig i kulör och/eller detaljeringsgrad mot ovanliggande fasad. Balkonger ska placeras i byggnadens hörn indragna minst 0,3 meter från fasadliv (f4).
- Trappa ska finnas (n3).

## Laboratoriet



Laboratoriet har högt kulturhistoriskt värde och planeras byggas på och till. För att ta upp nivåskillnaden till följd av att huvudgatan anläggs på en marknivå cirka 5-6 meter lägre än nuvarande gata planeras en utskjutande byggnadsdel mellan nuvarande byggnad och gatan med terrass ovanpå. På taket till huvudbyggnaden får en indragen våning i trä uppföras.

Byggnaden planeras för bostäder (B) och kontor (K) samt ska ha centrumändamål (C1) i tillbyggnadens bottenvåning.

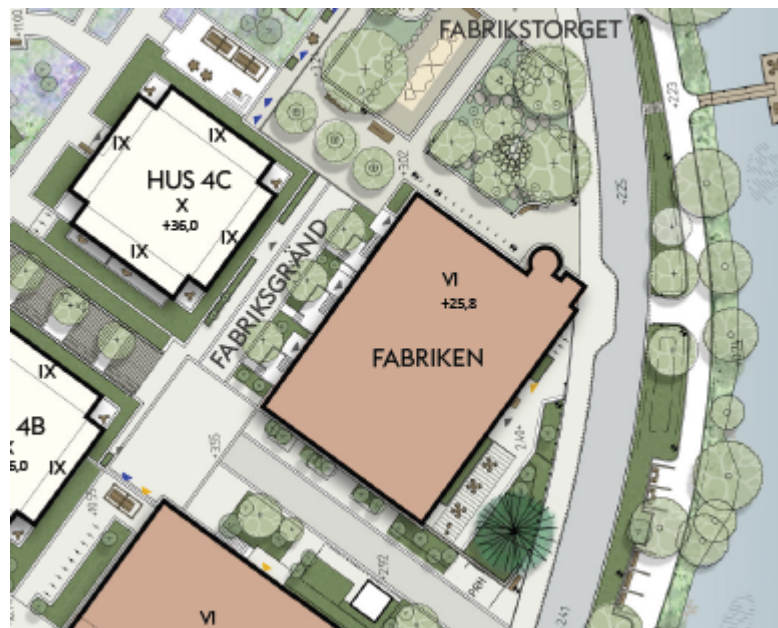
Marken söder om byggnaden är kuperad och behöver terrasseras.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym 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 samt kopparplåt på murkrön, skärmtak och avtäckningar samt omfattningar av betong och granit. Det södra trapphuset med glasparti och pardörr av trä, uppglasad fasad och omfattning av betong samt den västra entrén med kopparklätt skärmtak, omfattning av granit och glasad träport, får inte ändras (q4).
- Takpåbyggnadens fasader och fönsterbågar ska utföras i trä, fönster ska placeras symmetriskt och inordna sig den befintliga byggnadens fönstersättning samt taket ska utföras flackt. Tillbyggnadens fasader mot allmän plats ska utföras i tvåvåningsmotiv i rött tegel (f7).
- Markterrasser ska utföras med murar högst 1,2 meter höga (n4).



Laboratoriet från Gustavslundsvägen (Equator Arkitekter)

## Fabriken



Fabriken har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras. Detaljplanen medger användning bostäder (B), kontor (K) och centrum (C). Med områdets omdaning friläggs byggnaden och den västra och södra fasaden får nya fasader. Dessa fasader iordningställs för att överensstämma med byggnadens uttryck. Den karaktäristiska klockan på taket har ett starkt symbolvärde och ska behållas. Framför Fabriken mot Strandparken står en svarttall.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym 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 takfot, fönster samt klockan på taket. Fönster i bottenvåning undantagna (q5).
- Tillkommande huvudentré i bottenvåningen ska centreras mitt på fasaden mot öster. Fönster mot väster och söder ska utföras spröjsade med fönsterbåge i trä och murade valv ovan fönster lika befintliga. Fönster får anordnas i det runda trapphuset. Fönster i de två översta våningarna samt på det runda trapphuset får utföras utan spröjs. Balkonger på den västra fasaden ska inordna sig fönstersättningen, placeras symmetriskt, utföras med betongplatta och kraga ut högst 1,4 meter från fasadliv. Räckerna ska utgöras av svarta pinnräcken i metall. Balkonger får inte anordnas på övriga fasader. Fasad, terrasser, trappor och murar ska utföras i murat rött tegel, lika befintlig fasad (k3).
- Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuka eller om det utgör en fara för person och egendom (n1).
- Marklov krävs för fällning av träd markerat med n1.



*Fabriken idag (Stadsbyggnadskontoret)*

## Båghus K



Byggnaden utgör ett av de sex karaktäristiska båghusen i området och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden har idag en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med två nya indragna våningar. Den karaktäristiska skylten med blå text ”Alviks strand” på taket har ett symbolvärde för området och ska behållas.

Kvarteret medges för bostäder (B), kontor (K), centrum i bottenvåning (C1) samt parkering i underliggande garage (P1).



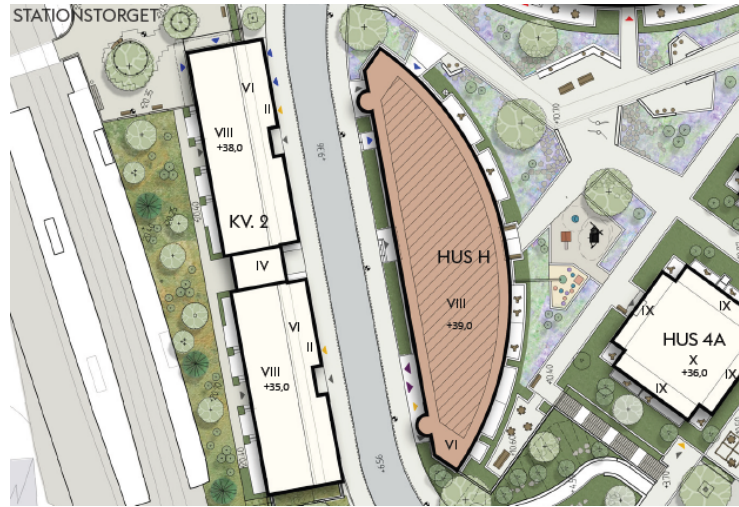
*Båghus K nordöstra fasaden mot Strandparken (Equator Arkitekter)*

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning (q2).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren, takfotslist, portikens pelare och balkar (q6).
- Balkonger på den södra raka fasaden ska inordna sig fönstersättningen, placeras symmetriskt och kraga ut högst 1,4 meter från fasadliv. Balkonger på den norra välvda fasaden ska inordna sig fönstersättningen, placeras symmetriskt och kraga ut högst 1,0 meter från fasadliv samt utföras med balkongplatta i betong och pinnräcken i metall med ljus kulör, utan dragstag. Entréer i bottenvåning mot gård ska inordna sig fönstersättningen. Fönsterpartier ska placeras regelbundet och utföras i metall med ljus kulör (k4).
- Takpåbyggnadens fasader ska utföras i material med matt yta och varm ljus kulör i samma ton som befintlig byggnadstegelkulör. Takpåbyggnaden ska utföras i tvåvåningsmotiv med djupverkan genom till exempel indrag, kulör, material eller reliefverkan. Vertikala element mellan fönsterpartier får högst vara 0,5 meter breda. Tak ska utföras med en taklutning om högst 6 grader, i ljus plåt eller vara vegetationsbeklädda (f5).



*Båghus K södra fasaden (Equator Arkitekter)*

## Båghus H



Byggnaden utgör ett av de sex karaktäristiska båghusen i området och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden har idag en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med två nya indragna våningar. Kvarteret medges för bostäder (B), kontor (K), tillfällig vistelse (O), centrumändamål i bottenvåning (C1) samt parkering. Garage får endast placeras i bottenvåning mot GATA samt i källare och under gård (P2).

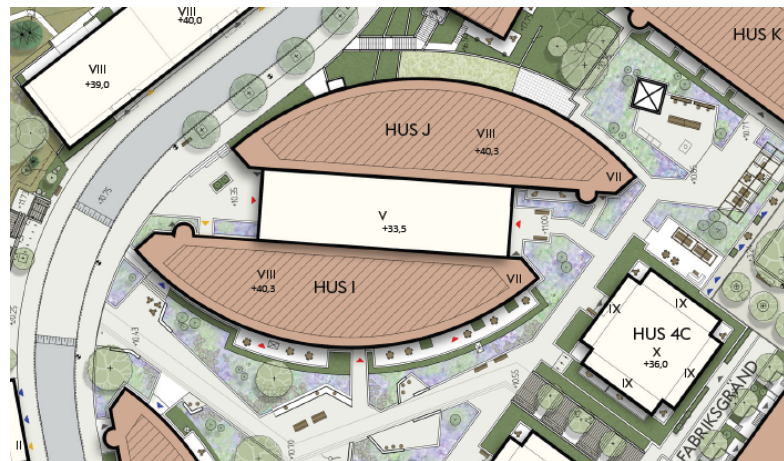
- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning (q2).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren och takfotslist (q7).
- Balkonger på den östra välvda fasaden ska inordna sig fönstersättningen, placeras symmetriskt och kraga ut högst 1,4 meter från fasadliv. Balkonger på den västra raka fasaden ska inordna sig fönstersättningen, placeras symmetriskt och inte kraga ut från fasadliv. Entré mot GATA ska utföras i glas. Direktentréer i bottenvåning mot gård ska inordna sig fönstersättningen. Fönsterpartier ska placeras regelbundet och utföras i metall med ljus kulör (k5).
- Takpåbyggnadens fasader ska utföras i material med matt yta och varm ljus kulör i samma ton som befintlig byggnadstegelkulör. Takpåbyggnaden ska utföras i tvåvåningsmotiv med djupverkan genom till exempel indrag, kulör, material eller reliefverkan. Vertikala element mellan fönsterpartier får högst vara 0,5 meter

breda. Tak ska utföras med en taklutning om högst 6 grader, i ljus plåt eller vara vegetationsbeklädda (f5).



*Båghus H västra fasaden mot gata (Equator Arkitekter)*

### Båghus I och J



Byggnaderna utgör två av de sex karaktäristiska båghusen i området och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaderna har idag en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med en ny indragen våning. Kvarteret medges för kontor (K), centrum (C), vård (D) samt parkering i underliggande garage (P1).

Mellan de båda båghusen medges en lägre, lättare byggnad i glas.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning (q2).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren och takfotslist (q7).
- Takpåbyggnadens fasader ska utföras i material med matt yta och varm ljus kulör i samma ton som befintlig

byggnads tegelkulör. Vertikala element mellan fönsterpartier får högst vara 0,5 meter breda. Tak ska utföras med en taklutning om högst 6 grader, i ljus plåt eller vara vegetationsbeklädda (f6).

- Fasader ska huvudsakligen utgöras av glas (f8).

Området utanför båghus I och J, ovanför garaget utgör en stor gemensam gård, Växthusparken som planeras att hållas öppet. Ett gångstråk utformas allmänt för en gen koppling från tvärbanehallplatsen till Strandparken.



*Båghus I och J, västra fasaden mot gata (Equator Arkitekter)*

## Båghus G



Byggnaden utgör ett av de sex karaktäristiska båghusen i området och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden har idag en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med två

nya indragna våningar. Kvarteret medges för kontor (K) och centrum (C).

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning (q2).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren och takfotslist (q7).
- Huvudentré mot GATA ska utföras i glas. Fönsterpartier ska placeras regelbundet och utföras i metall med ljus kulör (k6).
- Takpåbyggnadens fasader ska utföras i material med matt yta och varm ljus kulör i samma ton som befintlig byggnadstegelkulör. Takpåbyggnaden ska utföras i tvåvåningsmotiv med djupverkan genom till exempel indrag, kulör, material eller reliefverkan. Vertikala element mellan fönsterpartier får högst vara 0,5 meter breda. Tak ska utföras med en taklutning om högst 6 grader, i ljus plåt eller vara vegetationsbeklädda (f5).



*Båghus G södra fasaden mot gata (Equator Arkitekter)*

## Båghus M



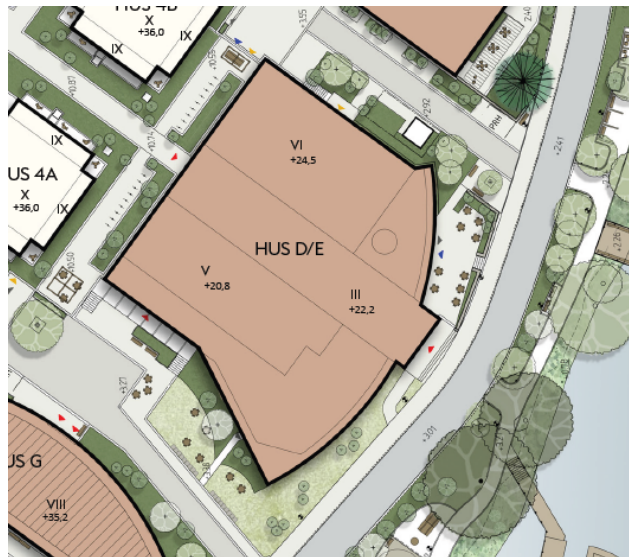
Byggnaden utgör ett av de sex karaktäristiska båghusen i området och har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden har idag en indragen takvåning som planeras tas bort och ersättas med två nya indragna våningar. Kvarteret medges för kontor (K), centrum (C), förskola (S1) samt parkering. Garage får placeras i de nedersta fyra våningarna inklusive källare samt under gård och inte direkt mot GATA (P3). Garageinfart får finnas mot gata.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Byggnadens volym ska bevaras, med undantag för rivning av indragen takvåning (q2).
- Byggnadens exteriör får inte ändras med avseende på fasadutformningen i gult tegel med mönstermurat listverk, utkragande understycke till fönstren och takfotslist (q7).
- Huvudentré mot GATA ska utföras i glas. Fönsterpartier ska placeras regelbundet och utföras i metall med ljus kulör (k6).
- Takpåbyggnadens fasader ska utföras i material med matt yta och varm ljus kulör i samma ton som befintlig byggnadstegelkulör. Takpåbyggnaden ska utföras i tvåvåningsmotiv med djupverkan genom till exempel indrag, kulör, material eller reliefverkan. Vertikala element mellan fönsterpartier får högst vara 0,5 meter breda. Tak ska utföras med en taklutning om högst 6 grader, i ljus plåt eller vara vegetationsbeklädda (f5).
- Hiss får anordnas utöver högsta angiven höjd på bjälklag (f18).



*Båghus M norra fasaden mot gata (Equator Arkitekter)*

### Konferensbyggnaden



Byggnaden planeras att bevaras förutom lågdelar i norr och väster som rivs. Byggnaden medger användning kontor (K) och centrum (C). Dagens användning som konferensanläggning inryms i användningen.

- Byggnaden får inte rivas (r).
- Mittdelens fasader ska huvudsakligen utgöras av glas (f8).



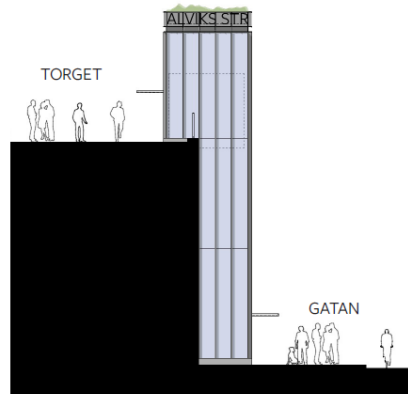
*Konferensbyggnaden (Equator Arkitekter)*

### Hiss

Mellan Stationstorget och gatan nedanför är en nivåskillnad på cirka tio meter. Denna ska tas upp med trappor samt med en ny allmän hiss som utformas för både gående och cyklister. Hissen ska möjliggöra transport av cykel för att nå cykelstråk vid Runda vägen. Hissbyggnaden ska ges en industriell gestaltning av glas och stål.

- Fasader ska huvudsakligen utgöras av glas (f8).

Under den allmänna trappan planeras en transformatorstation (E5) som gäller mellan nivåer över nollplanet, enligt sektion A i plankartan.



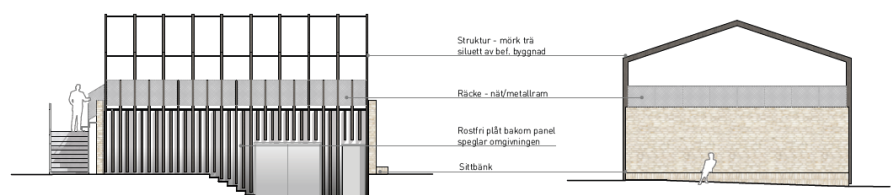
*Förslag utformning hiss (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



### Sjökyllanläggning

I den södra delen av Strandparken finns en befintlig sjökyllanläggning (E2) som behöver finnas kvar. Befintlig takpåbyggnad planeras att tas bort och ersättas med en terrass och nya trappor, som planeras att kunna användas av allmänheten även om den utgör kvartersmark. Ovanpå föreslås en pergola i trä uppföras.

- Fasader ska utgöras av tegel och/eller trä (f9).

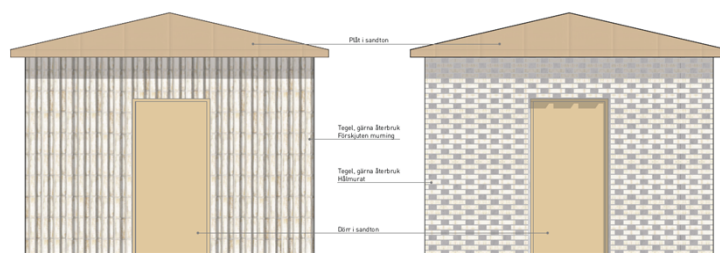


*Sjökyllanläggning, fasad mot väster respektive söder (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

### Pumpstation

I Fabriksgränd mellan Fabriken och konferensbyggnaden planeras en pumpstation (E1) för spillvatten.

- Byggnad får uppföras med en högsta byggnadsarea om 15,0 kvm och nockhöjden får högst vara 4,0 meter (e2).
- Fasader ska utgöras av tegel och/eller trä (f9).



*Förslag utformning pumpstation (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*

### Parker och torg

#### Strandparken

Strandparken kommer att rustas upp och få fler vistelsezoner på land och på vattnet. Förebild för gestaltningen har varit Norr Mälarstrands uttryck mellan Holger Bloms plats till Rålambshovsparken på Kungsholmen. Förslaget för strandparken utgår från de befintliga förutsättningarna med strandpromenaden, närheten till vatten och befintlig grönska, men tillför nya planteringar och ett antal nya vistelsezoner vid och på vattnet. I norra och södra delen där strandparken är lite bredare planeras



solbelysta, plana gräsytor för lek och solbad. I de smalare delarna av parken skapas sittplatser under pergolor och i grupper med parksoffor. Utanför strandtorget planeras en pendelbåtsbrygga.

Ytterligare vistelseytor föreslås genom ett antal bryggor. I norr planeras en bred solbrygga med ett antal solsoffor och en försänkt bryggdel för närmare vattenkontakt. I Bergsparkens förlängning och mitt framför Fabriken anläggs två pontonbryggor med trädäck och varierad möblering för att kunna sola, sitta på en parksoffa eller äta vid någon av sittgrupperna. I mitten av området finns en bastuflotte som även ges möjlighet att flytta längre norrut. I södra delen föreslås en stor flytbrygga med en platsbyggd sittmöbel för solbad. I södra delen av parken finns plats för en lekyta med en stor gunga och en grillplats med bord och bänkar. Längst söderut föreslås en mindre naturlekplats.

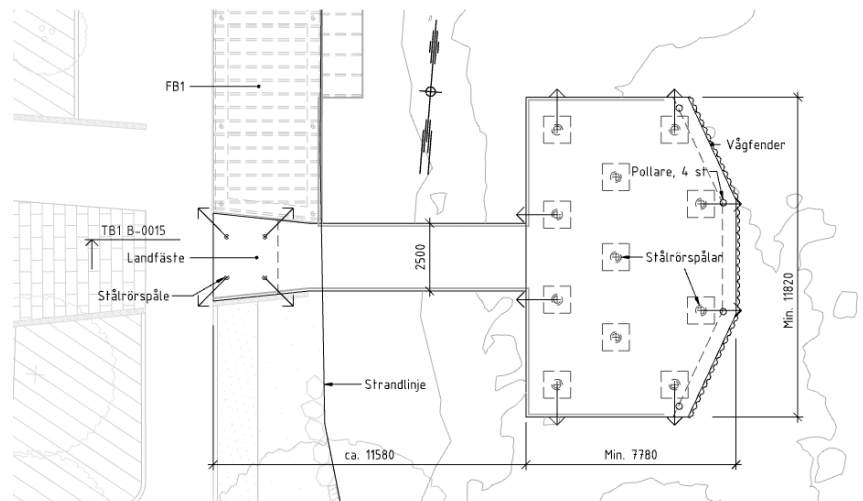
Utrustning och byggda element kommer igen längs hela parken för att ge ett sammanhållet uttryck. Återkommande element är murar av granit, bredare sittmurar som även ska hindra besökare från att gena över gräsytor och högre murar som skapar ett skydd i ryggen bakom bänkar och parksoffor. Planteringarna i parken kommer att förnyas. En trädinventering och värdering har varit utgångspunkten. Ett antal äldre träd tas bort eftersom de är i dåligt skick och en del större träd mot gatan tas ner på grund av ledningsarbeten. De stora klippalarna i Alviken, de äldre ekarna i södra delen av parken och delar av vegetationsridåerna i strandzonen bevaras.

De tillkommande planteringarna kommer att bestå av omväxlande flerskiktade planteringar med träd, solitärbuskar och marktäckande planteringar. Området kommer att kunna erbjuda en stor variation av biotopplanteringar. De ska bidra till att skapa rumslighet i parken och en avskärmning mot gatan.

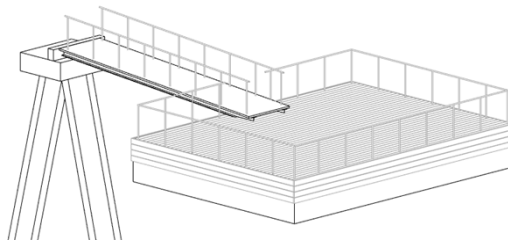
I södra delen av parken, intill kvarter 1 anläggs en försänkt regnbädd. Regnbädden tillförs vatten från Gustavslundsvägen via brunnar i gatan och som fördröjs i växtbädden. Regnbädden planteras med flerstammiga träd, buskar, prydnadsgräs och perenner. Den branta strandzonen bevaras till stor del som naturmark. På några ställen tillförs blommande strandvegetation i form av strandrullar. Den ibland täta strandvegetationen gallras för att skapa fri sikt över vattnet från vistelseytorna.



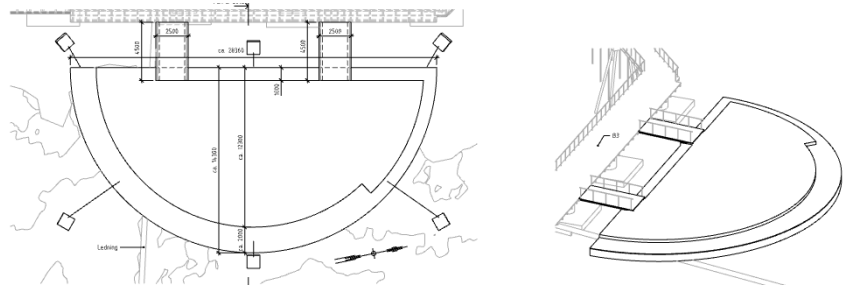
*Strandparken med kv 1 och Alviksbron (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



*Föreslagen fast pendelbåtsbrygga utanför Strandtorget (ELU)*



*Föreslagna mindre pontonbryggor vid Bergsparken och Fabrikstorget (ELU)*



Föreslagen större rekreativ pontonbrygga utanför sjökylanläggningen (ELU)



### Strandtorget

Strandtorget skapar ett väl sammanhållet mindre torg med stort inslag av grönska och en variation av sittplatser för vistelse och möten.

Platsens inramning av höga bostadshus och en frilagd utsprängd bergvägg, föreslås en gestaltning i form av ett golv med ett småskaligt mönster av betongsten med inslag av brunsvart granit. Torget föreslås möbleras med två stora planteringsytor inramade av granitmurar i mjuka triangulära former. Murarna blir också torgets informella sittmöbler. Till det föreslås några sittstenar i granit i samma formspråk som binder samman torggestaltningen. Långa parksoffor placeras framför den nätspända bergväggen.

De upphöjda växtbäddarna föreslås planteras med uppstammade solitärbuskar i paraplyform med underplanteringar av perenner och prydnadsgräs. Större träd föreslås i torgets norra del i anslutning till lokal i bottenvåningen. Här finns möjlighet till uteservering.



Strandtorget från trappgränden (Ramboll/Lindberg Stenberg Arkitekter)



### Fabrikstorget

Fabrikstorget föreslås bli ett inbjudande och samlande mindre torg med betoning på återbruk och biologisk mångfald.

Fabrikstorget, som har fått sitt arbetsnamn från den äldre tegelbyggnad som utgör platsens södra sida, föreslås utformas som ett parktorg med mycket grönska, sittplatser och en lekskulptur. Platsen ligger i skyddat läge omgiven av byggnader på tre sidor medan den fjärde sidan vänder sig mot Strandparken och vattnet. Fabrikstorget ges en speciell prägel då de omgivande byggnaderna representerar flera olika epoker och typologier. Platsen fungerar som sammanhållande av dessa olika uttryck men spelar också vidare på detta tema genom att byggas upp av återbrukat material från de olika tidsepokerna.

Platsen föreslås utgöras av en grön central kärna omgiven av en hårdgjord ram längs byggnaderna. Den centrala grönskan är genombruten av ett stråk som i förlängningen leder hela vägen upp till Alviks strands tvärbanehallplats. Grönytornas utbredning förhåller sig till Fabrikens byggnadsvolym. Där behov finns föreslås den hårdgjorda ytan bölja ut i grönytan för att skapa yta för sittplatser i fint solläge och med utsikt. Den västra planteringen, som gränsar mot lekskulpturen, föreslås utformas som en robust plantering med blomsterprakt och tåliga buskage som främjar biologisk mångfald. Ett större träd föreslås som på sikt kan bli platsens vårdträd. Den östra planteringsytan är nedsänkt och hanterar dagvatten från torget. Mot gatan planteras ett par stora träd för att bidra till ett grönnare gaturum.



*Fabrikstorget med kv 4 ovanpå sockelvåningen (Equator Arkitekter)*



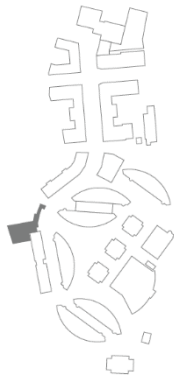
### Bergsparken

Bergsparken föreslås utgöra ett mindre parkstråk med stora höjdskillnader, anlagda terrasser med sittplatser och utsikt mot vattnet samt en trappa mellan Strandparken och Gustavslundsvägen. Centralt i området, mellan Vita villan och Laboratoriet, ligger ett av få bevarade naturmarkspartierna i området. Det är en brant sluttning med både berg i dagen och äldre blandad vegetation. Naturpartiet är tänkt att sparas som en del av Bergsparken. Genom parken går en av flera trappvägar som förbinder strandgatan med den övre delen av Gustavslundsvägen.

Slänten föreslås terrasseras med granitklädda stödmurar för att bevara berget och för att kunna anlägga två plana vistelseytor. Terrasserna möbleras med sittplatser och möjlighet till vy ut över vattnet skapas. Den övre terrassen kan nå tillgängligt från Gustavslundsvägen. Den övre delen av parken, som sprängs bort för att klara anslutningar till Gustavslundsvägen och föreslagen bebyggelse, föreslås omges av anlagda planteringsytor med naturlig karaktär i form av uppstammade tallar i en matta av blåbärsris. I Bergsparkens förlängning vidgar sig den allmänna ytan på varsin sida om den övre Gustavslundsvägen i två mindre platsbildningar. De avgränsas av sittmurar i granit mot kvartersmarken och förses med sittbänkar och mindre träd.



*Bergsparken (Ramboll/Lindberg Stenberg Arkitekter)*



### Stationstorget

Stationstorget ska utgöra en välkomnande knutpunkt med naturliknande grönska och återbrukat material. Stationstorget ligger högst upp i området vid tvärbanans hållplats Alviks strand och är en knutpunkt för kommunikation i området. Platsen utgör en av huvudentréerna till området liksom entré till Alviksberget.

En allmän hiss ska göra platsen tillgänglig från Gustavslundsvägen. En elnätsstation anläggs under trappan som leder från Gustavslundsvägen upp till stationstorget. Det ligger i brytpunkten mellan det byggda och platsens natur vilket har inspirerat utformningen. På samma sätt föreslås den enkla strikta markbeläggningen brytas upp av det naturlika i form av återbrukat material. Dagvattnet från torget tas om hand i de nedsänkta planteringarna samt i den södra delens återskapade naturmark mellan perrong och tillkommande bebyggelse.



*Stationstorget från hållplats Alviks strand (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor)*



### Trappgränderna

Trappgränder anläggs i ett tvärgående allmänt stråk mellan kvarter Q och R samt mellan kvarter T och U som binder ihop Alviksberget med Strandtorget och Strandparken. De regleras med planbestämmelse GÅNG.

Trappgränderna tar upp nivåskillnader och tillgängliggör området för fotgängare. De bildar också långa siktlinjer ut mot Essingefjärden. 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. Bostadsentréer ska finnas mot nedre trappgränden.

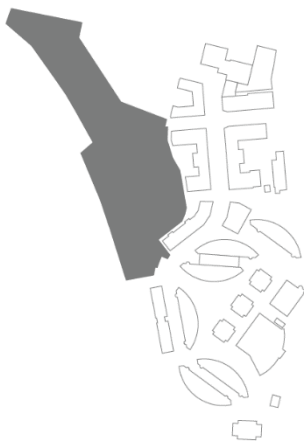
Ett allmänt gångstråk med trappor anläggs även mellan kvarter U och den befintliga byggnaden i väster för en genare gångkoppling mellan Alviksberget och Alviks centrum. Bostadskvarterets gård samt befintlig byggnads utrymningsväg föreslås ansluta till gångstråket.



### Alviksberget

Alviksberget föreslås få förbättrade gångkopplingar, en naturnära lekplats och öppna gräsytor för lek. I en naturlig dalgång i terrängen på Alviksberget anläggs en ny lekplats. Lekplatsen har utformats med naturkaraktär och med stor hänsyn till befintlig vegetation och topografi. Alviksberget består av känslig hällmarkstallskog med mjukt formade berghällar. Terrängen är till delar brant och svårtillgänglig, men många befintliga stigar visar att området är populärt för vistelse. Lekutrustningen har valts för att komplettera naturen både avseende karaktär och lekbarhet. Tre stora utrustningar föreslås; en större klätterbana, ett torn med rutschkana och en kompisunga.

Den föreslagna grusade gångvägen som leder upp till lekplatsen breddas längs ytan med lekredskap och förses med sittplatser av olika slag. Vid lekplatsens norra del breddas den grusade ytan upp till en platsbildning med picknickbord. Leksulpturer av trä i form av svenska djur ex, räv, björn placeras längs grusytan.





*Alviksberget med det f.d. skyttevärnet (Stadsbyggnadskontoret)*

Skogen runt om lekplatsen ses som en lika självklar och värdefull lekmiljö som den anlagda lekplatsen. För att spara på naturen har lekplatsens utbredning koncentrerats till en begränsad yta. Placeringen av lektyor och stråk har anpassats till värdefulla träd och synligt berg för att kunna spara så mycket som möjligt av befintliga naturvärden. Höjdsättning har gjorts med ambitionen att undvika större schakter och bergsprängning.

En ny gångkoppling föreslås från trappgränden mellan den nya bebyggelsen upp till Runda vägen. Denna gångväg asfalteras och belyses för att förbättra tryggheten i området över hela dygnet.

En gångväg till lekplatsen föreslås från den föreslagna primära gångvägen i norr via lekplatsen och till Stationstorget vid tvärbanans hållplats Alviks strand. Denna gångväg utförs i stenmjöl och med belysning.

I närheten av lekplatsen ligger ett före detta skyttevärn som föreslås utvecklas till ett utflyktsmål. Värnet föreslås att friläggas från träd och förna. Nya staket, en trappa och sittmöjligheter gör platsen säker att vistas på. Den skyttegång som idag finns nedsprängd på värnets östra sida fylls igen av säkerhetsskäl.

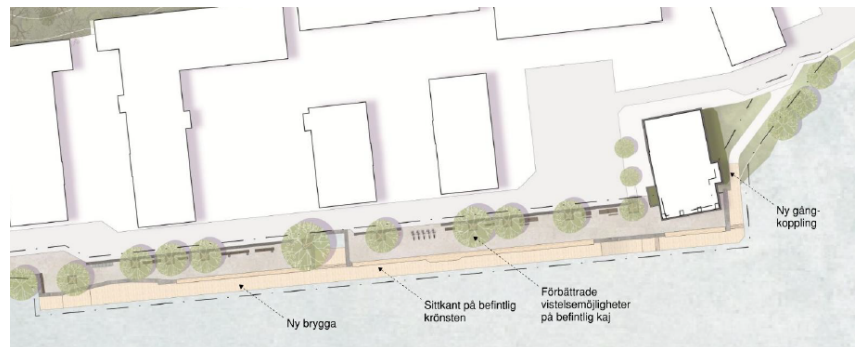
Norr om lekplatsen röjs igenvuxen mark från sly och större aspar upp till en glänta med öppna gräsytor. I östra delen av gläntan placeras sittbänkar samt en grill.



*Förslag utformning Alviksberget (Landskapslaget)*

### Bryggpromenad längs Tranebergs strand

Utanför planområdet föreslås en upprustning av kaj och ny bryggpromenad för utökade vistelsezoner i gott klimatläge och vid vatten. Vistelsezoner utökas och förbättras genom en konsolbrygga med en träyta längs befintlig kajkant. Bryggan föreslås ca 0,4 meter under kajens kant och nås via trappsteg eller ramper från kajen. Längs ramper och trappsteg placeras ett stålräcke med träöverläggare och infälld belysning. Kajen förses med fler och mer varierade möblering för möjlighet att vistas i fint solläge vid vatten. Bryggpromenaden förlängs i slutet av kajen i öster för att skapa en sammanhängande promenad längs vattenlinjen.



*Förslag bryggpromenad längs Tranebergs strand (Landskapslaget)*

### Under Alviksbron

Utanför planområdet går en befintlig gångväg under Alviksbron och ned mot Essingefjärden. Gångstråket planeras att uppgraderas med belysning och avrinningen från gångvägen behöver förbättras. Nere vid strandlinjen, under bron, anläggs ett utegym, ny belysning samt en upprustning av befintlig utsiktsplats.



*Förslag utformning under Alviksbron (Landskapslaget)*

## Gator och trafik

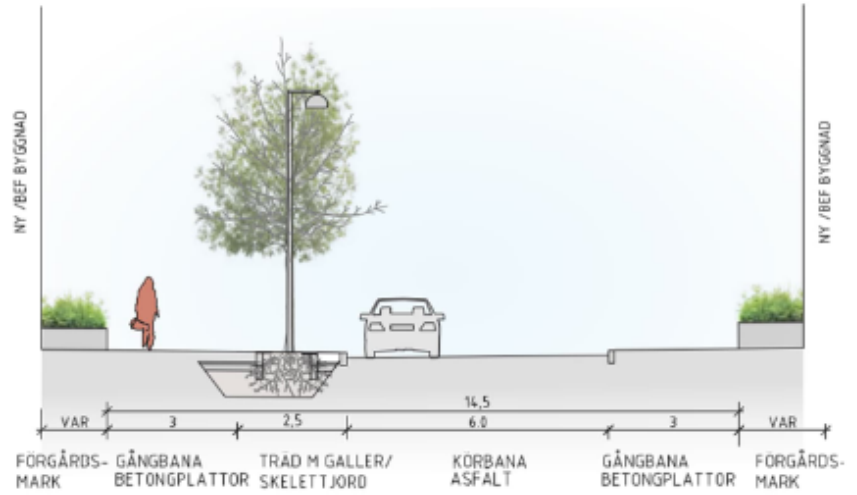
### Gatunät

Tillfarterna till området gestaltas för att åstadkomma stadsmässiga, tillgängliga och välkomnande entréer till den tillkommande stadsdelen. Huvudgatans sektion varierar något beroende på befintliga byggnader och där förgårdsmark kan åstadkommas. Gustavslundsvägen har en körbana om 6 meter och gångbanor om 3 meter på båda sidor samt en möbleringszon för gatuträd på den ena sidan. Den smala passagen mellan de båda båghusen utformas som ett gångfartsområde. Strandgatan har en körbana på 5,5 meter och en gångbana på den östra sidan. På den västra sidan leder gångvägar i strandparken.

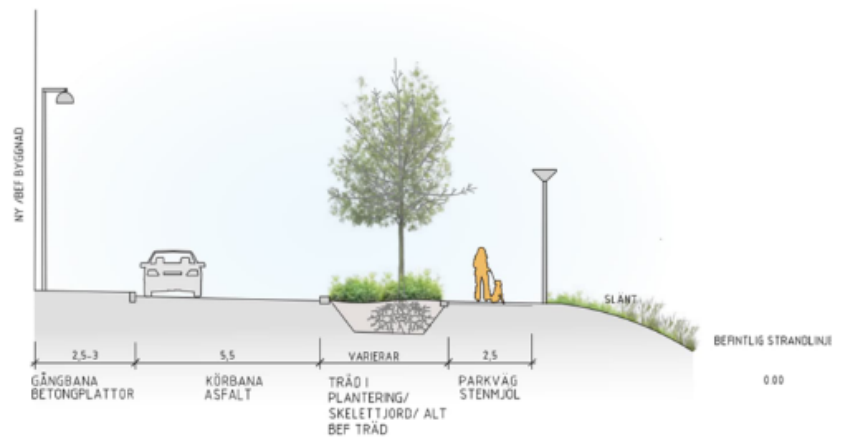
På vissa punkter på gatan och på viktiga allmänna platser regleras föreskriven höjd över nollplanet.

I områdets västra tillfart, på Gustavslundsvägen, är det trångt mellan mur mot hotellet och befintligt bostadskvarter. Stödmuren mot hotellet håller upp gatan och blir genom förslaget allmän. Befintlig garageinfart i södra hörnet av kvarter P rivs när gatan dras om för en lägre lutning. All in- och utfart till garaget i kvarter P samlas då i de nedre infarterna.

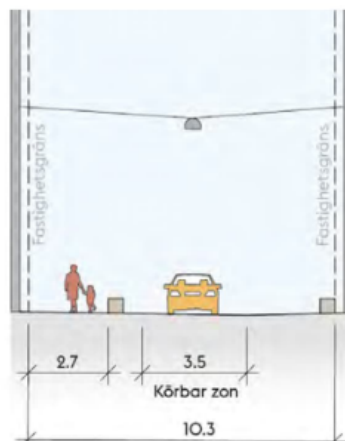
Gatan vid hotellets infart övergår till staden och blir allmän plats. Körytorna föreslås minskas till förmån för bredare gångbanor. Den befintliga angöringen för buss som i dagsläget är samnyttjad kvartersmark, kommer att tas bort och den olämpliga backvändningen med buss över gångbana kommer inte vara möjlig. Buss kan köra upp för backen och vidare genom området men det är mycket trångt och kräver svep över gångbanor. Därför föreslås det att hotellets bussangöring flyttar ut på Gustavslundsvägen i höjd med Kalle Schröders torg utanför planområdet.



Gatusektion Gustavslundsvägen (Tyréns)



Gatusektion Strandgatan (Tyréns)



Gatusektion mellan båghus M och G, gångfartsområde (Tyréns)

Områdets bilnät föreslås som en dubbelriktad slinga som utgörs av två allmänna lokalgator, Gustavslundsvägen och Strandgatan. Vändplatser kommer att saknas i området. Kvarteren angörs från den allmänna gatan förutom kvarter 4 som angörs via två gränder på kvartersmark på ömse sidor om konferensbyggnaden.

Områdets gator klassificeras som lokalgator. Högsta tillåtna hastigheten i området föreslås vara 30 km/tim. Vid den trånga passagen mellan båghus G och M är tillgängligt gatumått 10-11 meter. Eftersom trafikmängderna är små föreslås området utformas och regleras som ett gångfartsområde med en skyddad zon för fotgängare längs den södra fasaden.



*Röda pilar visar infarter till större garage. Kvartergränder i blått. Gångfartsområde i lila. Upphöjda gångpassager i gult. (Tyréns)*

### Bilparkering

De största garageinfarterna föreslås fortsatt ligga i områdets lägre delar. Besöksparkeringen till bostäder och kontor samlas i gemensamt garage med in- och utfart från Strandgatan. Eftersom befintlig ramp inte medger möte behöver det finnas en yta för väntande fordon framför in/utfarten. Längs gatorna är inte parkering tillåten.

Det stora garaget i den centrala delen av området under båghus H och I samt kvarter 4 kommer att försörja de ovanliggande kvarteren med parkering. I det nedre garageplanet med in- och utfart i båghus K mot Strandgatan samlas kontorens parkering och platser för besöksparkering till området i ett öppet publikt garage. I det övre garageplanet samlas bostadsparkeringen och

detta plan får en ny in- och utfart i båghus H mot Gustavslundsvägen. Befintligt garage under båghus M försörjer både befintliga båghus M och G, konferensbyggnaden och kvarter 1. Parkering för kvarter 2 och 3 hänvisas till det stora centrala garaget. För att klara parkering för personer med nedsatt rörlighet inom 25 meter från Laboratoriet föreslås en parkeringsplats för detta på gatumark.

Ett stort befintligt garage i kvarter P som är gemensamt med brf Alviks Torn kommer huvudsakligen försörja de norra kvarteren med parkering. I kvarter T och U föreslås mindre garage anläggas för att främst lösa behovet av parkering för personer med nedsatt rörlighet. För kvarter R föreslås parkering för personer med nedsatt rörlighet i intilliggande kvarters garage.

Parkeringen för Vita Villan och Chaufförsbostaden löses genom parkeringsköp i det stora centrala garaget. En plats för parkering för rörelsehindrad föreslås på Vita Villans södra sida. Platsen kräver backning över Alviks strands gångbana.

Det projektspecifika parkeringstalet för planen är 0,4675 parkeringsplatser per lägenhet. Parkeringstalet inkluderar platser för besöksparkering. För kontor har antagits att fem parkeringsplatser behövs per 1 000 kvm BTA. För korttidsparkering till övriga verksamheter har antagits att två parkeringsplatser behövs per 1 000 kvm BTA. Bedömningen är att få av förskolebarnen kommer att skjutas med bil eftersom upptagningsområdet bedöms utgöras av närområdet.

Enligt förslaget har Vasakronan 338 parkeringsplatser varav 169 platser i garageplan öppet för besökare. JM har 235 parkeringsplatser.

För att klara parkeringsnormen behövs både samnyttjande av platser för kontor och besökare till området samt vissa mobilitetsåtgärder. Exempel på åtgärderna som kommer vara aktuella är; kommunikationsåtgärder, cykelparkering av hög standard och cykelservice, cykelpool och bilpool.



*Utbredning av garage samt antal parkeringsplatser inom de respektive olika kvarteren. (Tyréns)*

### Gångtrafik

Gångbanor föreslås generellt minst 3 meter breda. Längs Strandgatan föreslås gångbanan 2,5 meter för att ge så mycket plats som möjligt till Strandparken. Områdets koppling till tvärbanans hållplats Alviks strand och den nya Stationsplatsen föreslås som en allmän hiss samt trappor. Nya trappkopplingar skapar genvägar från Strandparken till Alviksberget. De viktigaste trappkopplingarna förses med barnvagnsramper. Fungerande vinterskötsel av de mest strategiska trapporna kommer vara viktig för området.

### Cykeltrafik

Lokalgatornas utformning med högsta tillåten hastighet 30 km/tim och lite biltrafik motiverar att cykling i blandtrafik är acceptabelt. Cykelkopplingen från planområdet till tvärbanans hållplats och Runda vägen/Alviksbron föreslås som en hisskoppling. I anslutning till verksamhetslokaler planeras allmän cykelparkering. Bedömningen är att få kommer cykla till tvärbanans hållplats Alviks strand och cykelparkering för dessa resor behöver inte ordnas på Stationsplatsen. Platser för cykelparkering på västra sidan Tvärbanan utanför planområdet bör utökas. För planområdet föreslås 3 platser/100 kvm BTA ovan mark. Det innebär ett behov av 2100 - 2400 cykelplatser för bostäderna. För kontor och verksamheter föreslås 10 platser/1000 kvm BTA. Förskola bedöms behöva 15 platser/1000 kvm BTA. Utöver detta behöver i snitt 0,2 cykelparkeringar anläggas per anställd i övriga typer av verksamheter. Det innebär ett behov av 470 – 570 cykelplatser för kontor och andra verksamheter.

### Kollektivtrafik

Tillgängligheten till tvärbanans hållplats Alviks strand vid Runda vägen förbättras genom föreslagen hiss. Bryggan för båtpendling vid Alviks strand som planeras av regionen blir ett viktigt tillskott för området.

### Tillgänglighet

På grund av befintliga byggnader som ska bevaras krävs brantare lutning än 5 % längs några gatusträckor. I norra delen mot hotellet kortas sträckan med 8 % ner till 35 meter mot dagens situation, vid båghus H och kvarter 2 lutar det som idag 5,6 % längs 45 meter. Mellan båghus M och kvarter 2 minskas lutningen i förslaget från dagens lutning på 10 % till 6,4 % på en sträcka av 20 meter. Stationsplatsen, Fabriken, Bergsplatsen samt Strandtorget kommer att vara plana och tillgängliga.

Tillgänglighet i form av angöring bör enligt Stockholms stads riktlinjer klaras inom 10 meter från entré. Enligt BBR (Boverkets byggregler) gäller att angöring ska klaras inom 25 meter från byggnadernas entréer och att parkering för rörelsehindrad ska kunna ordnas. BBR anger också att parkering för rörelsehindrad inte bör anläggas där gata lutar mer än 2 % i längsled.

Inom området föreslås parkeringsförbud gälla på gata. Det innebär att korttidsangöring som till exempel lastning och lossning, på- och avstigning tillåts i körbanan. Parkering för personer med tillstånd för rörelsehindrade upp till 3 timmar tillåts också. All parkering för såväl bostäder, kontor och besökare till boende och verksamheter hänvisas därmed till garage.

Planområdets topografi och anslutningar till befintliga hus som ska bevaras för med sig att den föreslagna gatan genom området till stor del kommer luta 5 %. På enstaka sträckor mer än det. Strandgatan föreslås fortsatt flack och klarar till stora delar gränsen 2 % lutning.

Boende- och besöksparkering till befintliga och tillkommande byggnader som saknar garage hänvisas till garage i andra byggnader i området. Avståndet till parkering för rörelsehindrade blir därmed längre än riktlinjerna anger. Korttidsangöring i direkt anslutning till entréer är i förslaget möjlig.

För kvarter 2, 3 och R som saknar garage behöver boendeparkering för personer med nedsatt rörlighet lösas genom invändiga förbindelser i bostadshuset med en utvändigt koppling på som mest 25 meter till annan byggnad med garage.

## **Teknisk försörjning**

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

### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Stockholm Vatten har inget allmänt ledningsnät inom planområdet i dagsläget, då området huvudsakligen utgörs av kvartersmark. VA-försörjningen sker idag via privata ledningar som ansluter till befintligt ledningsnät i Gustavslundsvägen. För att möjliggöra försörjning av nya och befintliga kvarter kommer SVOA anlägga ett nytt allmänt ledningsnät inom området.

De tillkommande VA-ledningarna planeras i huvudsak att förläggas i befintligt gatuutrymme. För att möjliggöra VA-försörjning av kvarter 4 förläggs ledningar även inom den privata kvartersgatan Fabriksgränd (mellan Konferensbyggnaden och Fabriken).

Det planerade spillvattensystemet för den södra delen av planområdet förutsätter anläggande av en pumpstation varifrån spillvatten leds norrut via tryckledning och självfallsledning till anslutningspunkt mot befintligt spillvattensystem. Pumpstationen planeras att placeras inom Fabriksgränd med användning (E1) Då Fabriksgränd utgör framtida kvartersmark behöver u-område för VA-ledningar samt E-område för pumpstation säkerställas i detaljplanen.

### **EI/Tele**

Ett nytt elnät ska byggas ut och ansluta till det befintliga elnätet. Inom planområdet finns behov av fler transformatorstationer. De tillkommande transformatorstationerna placeras inhysta i källare och i gatuplan och möjliggörs i plankartan genom (E). En placeras i källaren på kv Q, en i gatuplan intill kv I och en under den allmänna trappan till stationsområdet. De ska 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. Soprum nås från allmän gata. Lutningen på gatorna är oftast mindre än 5 %.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon.

Där avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och punkten för insats överstiger 50 meter, eller där förutsättningar för att ordna uppställningsplats för stege 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 likaså för byggnader med fler våningar än åtta.

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

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

De bryggor som föreslås i vattnet är placerade för att undvika områden med höga naturvärden och för att begränsa påverkan på naturvärdena. En uppdaterad naturvärdesinventering för vattenmiljön har tagits fram. Negativa konsekvenser bedöms bli obetydliga till små. Planerade bryggor placeras och utformas så att påverkan begränsas genom upphöjning från vattenytan och genom att undvika grunda vegetationsrika bottnar. Påverkan på arter bedöms bli liten då de viktigaste livsmiljöerna undviks. Då vattenmiljöerna till stor del redan är påverkade av tidigare utfyllnad med krossten blir konsekvenserna för morfologin begränsade. Planen beräknas inte försvåra möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Området innehåller naturvärden, bland annat på Alviksberget, längs stranden samt i den södra delen. De högsta värdena är knutna till gammal talldominerad skog och förekomst av gamla ädellövträd. Mindre delar av en livsmiljö för vedskalbaggar tas i anspråk, bl a ett särskilt skyddsvärt träd. Naturen på Alviksberget kommer att bevaras. Endast mindre känsliga delar tas i anspråk för att få till fungerande byggrätter och en god miljö vid stationen och i den södra delen.

Artskyddsutredning för fladdermöss har tagits fram. Den visar att om anpassning av belysning och en försiktig gallring i strandvegetationen görs så är planen förenlig med artskyddsförordningen.

Fågelinventering och artskyddsbedömning har tagits fram som visar att om skyddsåtgärder i form av att inte avverka träd och buskar samt inte riva byggnader under häckningsperioden 20 mars – 20 augusti, så står planen inte i strid med artskyddsförordningen avseende fåglar.

Planområdet påverkas av framför allt spårtrafikbuller från tvärbanan och vägtrafikbuller från Gustavslundsvägen. Bullerstörda bostäder närmast tvärbanan kommer att ha tillgång till ljuddämpad sida eller utföras som små lägenheter för att klara

riktvärdet för buller. Förskolegårdar och uteplatser planeras för att klara riktvärdena.

Bostäder nära tvärbanan riskerar att utsättas för stomljud, vilket har utretts. Andelen bostäder nära tvärbanan är färre än i tidigare samrådsförslag eftersom befintligt kontorshus (båghus M) ska behållas. Detaljplanen kommer med en planbestämmelse att säkerställa att stomljudsstörda bostäder grundläggs och konstrueras så att stomljud inte sprids. Byggnaderna (kvarter 1 och 2) ska stomljudsisoleras genom att grundläggas på stomljuddämpande mattor eller på gummikuddar alternativt stålfjädrar. För kvarter 2 ska ingen mekanisk kontakt mellan mark/berg och byggnadens ytterväggar förekomma.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet, framför allt trafikbuller, naturmiljö, artskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningsrisk, urspårningsrisk, påseglingsrisk, markföroreningar, dagvatten och skyfall har studerats. Framtagna utredningar visar att förslaget inte påverkar naturvärden negativt, att markföroreningar kan hanteras samt gällande riktvärden och mål uppnås.

Förslaget kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljö eller kulturarv. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med granskningsyttrande.

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

## Naturmiljö

Calluna och Ekologigruppen har mellan åren 2015 och 2021 utfört en rad inventeringar och analyser av naturmiljön i området.

De planerade brygganläggningarna har anpassats för att minska negativ påverkan på vattenmiljöerna. Med nuvarande förslag undviks brygganläggningar i områden med höga naturvärden helt och endast små överlapp finns med områden klassade till påtagligt naturvärde.

Negativa konsekvenser av föreslagen plan på vattenmiljöerna bedöms bli obetydliga till små. De viktigaste värdena undviks och planerade konstruktioner i form av bryggor är generellt placerade och utformade på ett sätt som begränsar påverkan på vattenmiljön, exempelvis genom upphöjning från vattenytan och undvikande av grunda vegetationsrika bottnar. Även påverkan på arter bedöms bli liten då de viktigaste livsmiljöerna undviks. Eftersom de aktuella vattenmiljöerna till stor del redan är påverkade av tidigare utfyllnad med krossten blir konsekvenserna för morfologin begränsade.

Det bör säkerställas att områden med höga naturvärden inte påverkas av muddring och grumling. Värdefulla beskuggande träd och ansamlingar av död ved bör sparas. Träd i strandzonen bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Tre arter av fladdermöss utgör lokala populationer inom utredningsområdet, nordfladdermus, vattenfladdermus och dvärgpipistrell. En artskyddsutredning för fladdermöss har tagits fram. Den största risken för fladdermössen är tillkommande belysning och strandparken är det viktigaste området att anpassa belysningen på. Där belysning är nödvändig behöver den sättas under trädtopphöjd och skärmas av så att den endast lyser nedåt och inte utåt sidorna eller uppåt. Gallringen av strandvegetationen i strandparken behöver göras på ett sätt som inte inverkar negativt på strandmiljöns ekologiska funktion för fladdermössen. Vid utformning av gallringsåtgärderna behöver ekolog medverka. Förutsatt att detta genomförs bedöms planen förenlig med bestämmelserna i artskyddsförordningen.

En fågelinventering genomfördes under 2025 och har kompletterats med en artskyddsbedömning. Det har inte bedömts nödvändigt att göra en fördjupad artskyddsutredning. Planens påverkan bedöms inte medföra en betydande påverkan för fågelarterna. Det behövs skyddsåtgärd i form av att inte skada

och störa fåglar under deras häckningstid. Detta gäller generellt men särskilt för prioriterade arter vars boplatser skulle kunna skadas. Generell skyddsåtgärd är därmed att inte avverka träd och buskar samt att inte riva byggnader under häckningsperioden 20 mars – 20 augusti. Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms inte detaljplanen stå i strid med artskyddsförordningen avseende fåglar.

Detaljplanen bedöms inte påverka blåsippan, bäver eller kopparödla som är fridlysta och omfattas av artskyddsbestämmelser, eftersom arterna inte återfanns i området vid inventeringen 2021. Barrskogsanalysen visar att uppskattningsvis 0,2 ha av kantzonen av ett stödhabitat för barrskogsmesar kommer att försvinna. Detaljplanen leder till en viss förlust av naturvärden då en del av en livsmiljö för vedlevande skalbaggar tas i anspråk för en ny byggnad. Ett särskilt skyddsvärt träd kommer att försvinna.

Mälarparken, söder om planområdet har höga naturvärden och är en viktig livsmiljö för barrskogslevande arter. Området bidrar till goda spridningsförhållanden mellan olika barrskogsmiljöer på en större skala.

### **Dagvatten**

Dagvattenflöden förväntas öka i planerad situation för hela planområdet utan fördröjning jämfört med befintlig situation. Med implementering av fördröjningsåtgärder enligt 20 mm-kravet minskar det dimensionerade flödet jämfört med befintlig situation.

Större delen av planområdet bör kunna uppnå åtgärdsnivån gällande dagvatten med undantag från en mindre del av västra Gustavslundsvägen där gatusektionen är för trång för att inrymma skelettjordar eller andra dagvattenlösningar. Detta kompenseras genom att rena och fördröja en större volym från andra trafikerade ytor inom planområdet.

Föreslagna dagvattenlösningar inom kvartersmark är regnbäddar, skelettjordar, magasin och gröna tak. Inom allmän platsmark föreslås generellt skelettjordar för trafikerade ytor och regnbäddar för torg. Eftersom planområdet ligger intill recipienten och ett nytt ledningsnät kommer att anläggas inom planområdet kan det antas att det inte kommer finnas flödesbegränsningar. Behovet av ren fördröjning är därmed sekundärt. Behovet av rening kvarstår dock. Undantag gällande

flödeskapacitet gäller dock för den nordligaste delen av västra Gustavslundsvägen som ansluts mot befintlig ledning i gamla Gustavslundsvägen.

#### Fördröjning kvartersmark

Dagvattenåtgärder på bostadsgårdar är regnbäddar, skelettjordar, gröna tak och magasin (exempelvis underjordiska makadammagasin). Där gårdarna är underbyggda med bjälklag är det viktigt att planera för en överbyggnad som tillgodoser att en ordentlig växtbädd med tillräckligt jorddjup kan byggas upp ovanpå bjälklaget för att infiltrera och rena dagvatten.

Användningen av hårdgjorda ytor på gårdarna minimeras och plattor med fogar, trädäck och/eller stenmjöl används där det är möjligt. Dagvatten från utåt lutande takytor behöver antingen anläggas med gröna tak eller ledas mot dagvattenlösningar på förgårdsmark. För många av kvarteren är den tillgängliga ytan på mark mycket begränsad. Det innebär att en del av dessa takytor behöver förses med gröna tak.

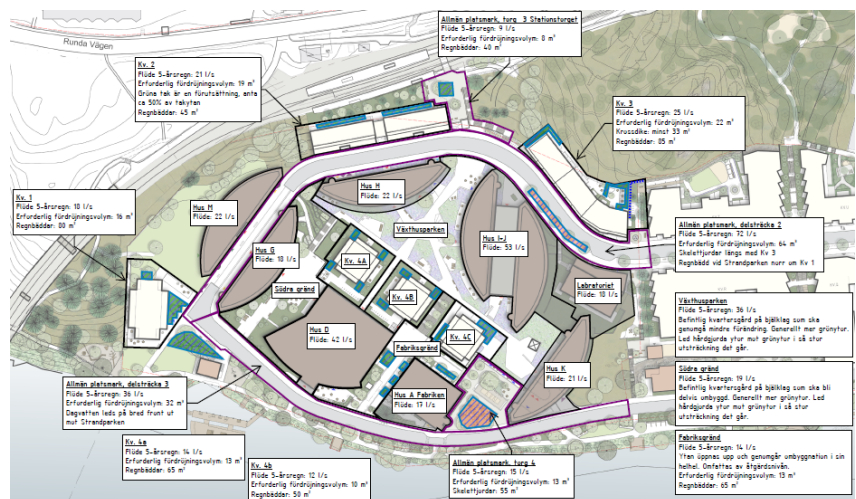
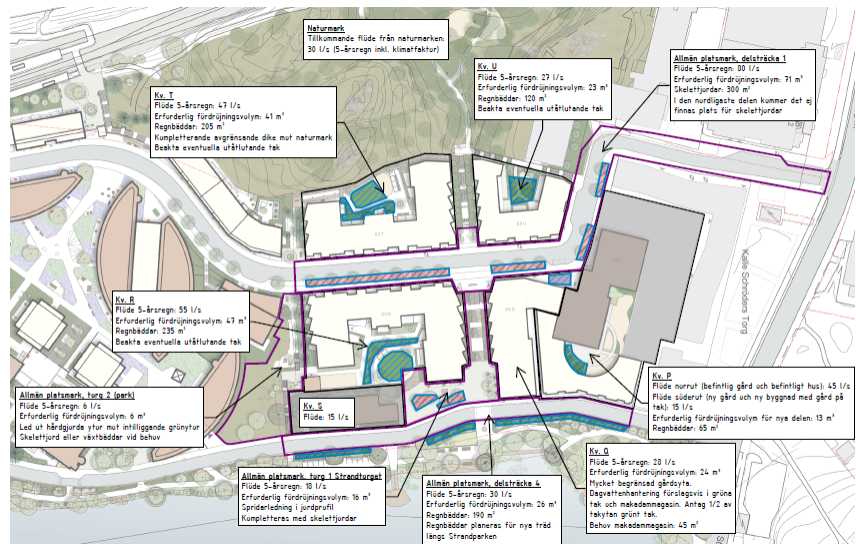
Inom kvarter 1 föreslås nedsänkta regnbäddar. I kvarter 2 är gröna tak en förutsättning. I kvarter 3 planeras ett krossdike i bakkant mot gården samt regnbäddar. Det kan även komma att behövas gröna tak. I kvarter 4 föreslås regnbäddar på gårdsytan. För Kvarter T föreslås dagvattenhanteringen på gårdsytan och i små ytor förgårdsmark. Utöver detta kommer kvarteret förses med en portik för att kunna leda ut skyfallsvatten från gårdsytan. För kvarter R och U föreslås regnbäddar och eventuellt magasin mot Gustavslundsvägen. För kvarter Q behöver fördröjning ske på taket samt med exempelvis ett makadammagasin mot Gustavslundsvägen som komplement. För kvarter P behövs regnbäddar på gården. För övriga kvarter finns möjlighet till förbättringar av dagvattenhanteringen runt båghus H, I och J.

#### Fördröjning allmän plats

Gator ska förses med lokala fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvatten. Längs den nya Gustavslundsvägen planeras träd längs vissa delar av gatan, dessa planeras anläggas i skelettjordar. Skelettjorden kan breda ut sig under hårdgjorda ytor. En tumregel är att varje träd som planeras behöver ungefär 20 kubikmeter skelettjord.

För torgytor kan skelettjordar kompletteras av regnbäddar. Regnbäddar utformas likt vanliga planteringsytor men med en yttlig fördröjningszon där dagvattnet kan stå tillfälligt innan det infiltrerar. För att kunna omhänderta dagvatten från omkringliggande ytor behöver regnbäddarna vara nedsänkta.

Längs Gustavslundvägen planeras en trädrad som anläggs i skelettjordar där gatusektionen är tillräckligt bred. För den södra delen av Strandgatan planeras dagvattnet avvattnas på bred front till grönytor i Strandparken. Kantstenen behöver därför sänkas med jämna mellanrum för att skapa släpp där dagvattnet rinner ut mot parkytan. För den norra delen av Strandgatan planeras träd i Strandparken som anläggs i regnbäddar och som gatan avvattnas mot. På Strandtorget planeras upphöjda växtbäddar som kan användas för dagvattenhantering. På Stationstorget planeras dagvatten ledas till regnbäddar eller skelettjordar samt till angränsande naturmark. För Fabrikstorget planeras skelettjordar eller regnbäddar. Dagvatten från hårdgjorda ytor i Strandparken föreslås avrinna ytligt mot närmaste grönyta och vidare mot recipienten.



Schematisk markering av yta för dagvattenhantering. Regnbäddar (grönt), makadammagasin (blå), skelettjord (rosa). (Structor)

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE657596-161702) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer (MKN) ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Riddarfjärden (SE657596-161702). Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheterna. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Föroreningsberäkningar har utförts. Resultatet från beräkningarna visar att utsläppet av samtliga studerade föroreningar förväntas minska i och med föreslagen dagvattenhantering. Föroreningar som studeras är de vanligaste förekommande föroreningarna i dagvatten samt de särskilt prioriterade ämnena för recipienten vilka är fosfor (P), perfluoroktansulfon (PFOS), Kadmium (Cd), bly (Pb), antracen (ANT), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE). Området är idag exploaterat utan reningsåtgärder för dagvattnet. Då utbyggnad sker och dagvatten från stora delar av området kan ledas till reningsanläggningar beräknas en minskning ske gällande föroreningsutsläppet till recipienten. Detta trots att föroreningsberäkningarna baseras på att inte allt dagvatten kommer kunna genomgå rening. Därmed beräknas planen inte försvåra recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.

### **Vattenverksamhet**

För anläggandet av bryggor längs stranden och åtgärder i vattenområde krävs anmälan av vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Anmälan görs till länsstyrelsen. Den bottenyta som berörs får högst vara 3000 kvm.

### **Stadsbild**

Vyn från vattnet och från västra Kungsholmen och Essingeöarna blir delvis förändrad. Majoriteten av de befintliga byggnaderna behålls och vissa byggs på samt kompletteras med ny bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen förhåller sig i skala och höjd till den befintliga. De befintliga byggnaderna som sparas kommer kunna framträda i stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsens terrasserade taklandskap följer topografin. Ett högre hus i den

södra delen ramar tillsammans med det befintliga Alviks torn i norr in området från vattenfronten. Bakom bebyggelsen ska Alviksbergets trädsilhuett fortfarande vara synlig på håll.



*Vy från Fredhäll (Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Vy från Tranebergsbron (Lindberg Stenberg Arkitekter)*

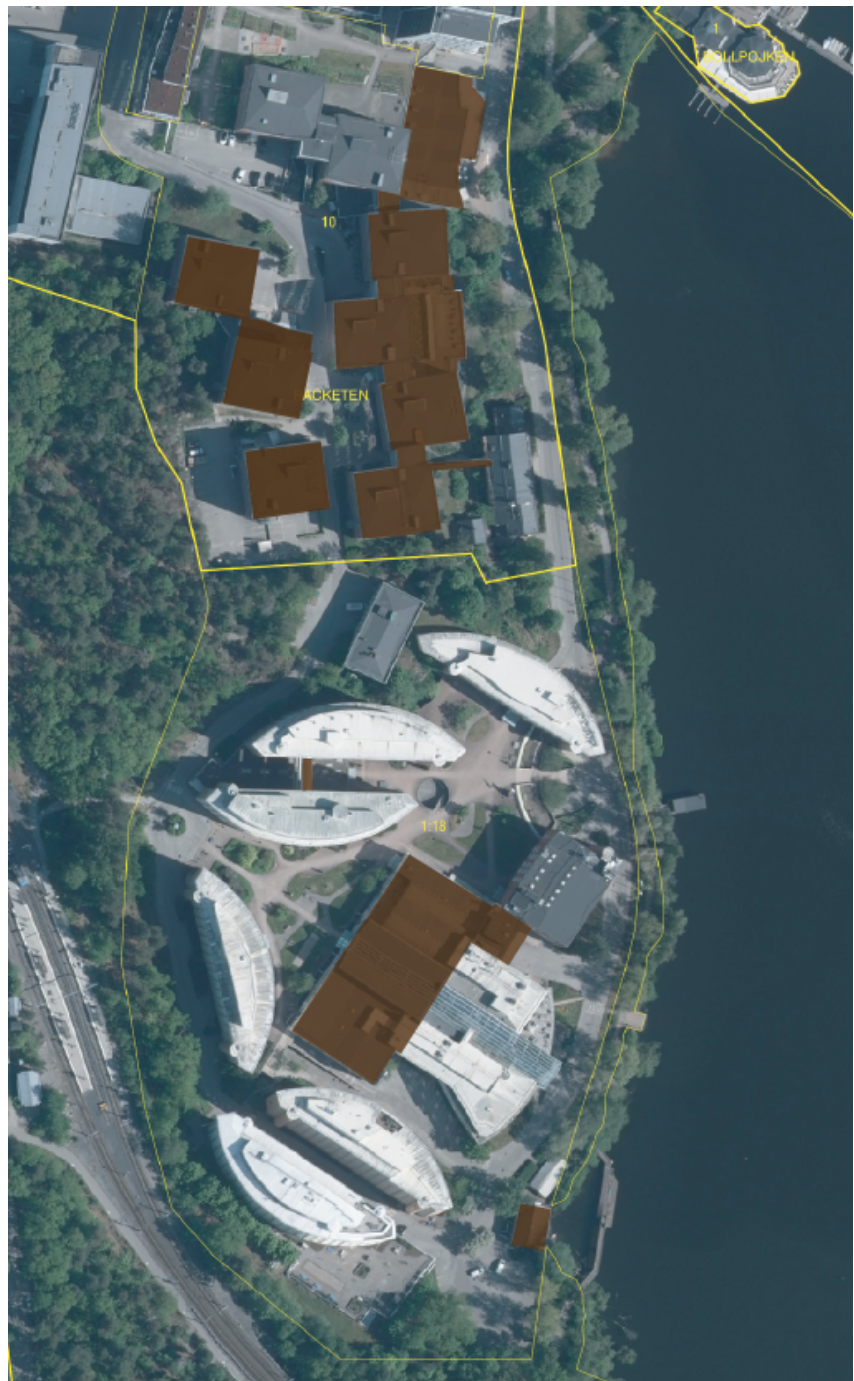
Detaljplanen innebär ett större bevarande av 1980-talets kontorspark, vilket gör att dess arkitektoniska kvaliteter och tidstypiska karaktärsdrag kvarstår. Kontorsepoken i Alviks historia kommer att tydligt kunna läsas av i området. Sparade byggnader kommer att hamna i ett nytt sammanhang, få en ny användning och tillgängliggöras i den nya bebyggelsen.

Planstrukturen skapar genomblickar från Alviksberget och inifrån området ut mot vattnet på vissa platser, något som dagens kompakta kontorsbebyggelse inte medger. Kontakten med vattnet blir tydligare, gatustrukturen bibehålls men förbättras, området kopplar bättre ihop med omgivningen och Strandparken och Alviksberget utvecklas.

Alviksberget bibehålls till största del och säkerställs som park. Ett bostadshus tillkommer i den södra slänten. Planförslaget

innebär att befintlig landskapskaraktär i huvudsak bibehålls men ändras något från en naturpräglad skogbevuxen sluttning med kontor till en mer urban blandstadsmiljö. Skogsmark som historiskt har använts som buffert mellan bebyggda områden kommer huvudsakligen att behållas.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö



*Bruna markeringar visar de byggnader som enligt förslaget rivs. (Tyréns)*

### Omvandling till blandstad

Planförslaget innebär att Alviks strand genomgår en tredje omvandling efter att först industriella verksamheter etablerats och därefter avlösts av stora kontorsanläggningar. Med en tät stadsenkav och bostäder kommer området sannolikt få en mer fast och beständig karaktär som kommer att bestå på lång sikt. Spår av tidigare verksamheter och epoker kommer att finnas kvar. Bostäder innebär att det ställs andra krav på bland annat tillgänglighet, programmering av ytor och gestaltning.

De rivningar, nya byggnader och den omgestaltning av landskapet som föreslås innebär att förståelsen för områdets tidigare utveckling från industri till kontor försvagas, men bedöms genom bevarad bebyggelse vara möjlig att fortsatt utläsa i framtiden.

Kontorshuset är tillsammans med de bevarade äldre industribyggnaderna utmed stranden utpekade som viktiga för stadsdelens identitet och som karaktärsbyggnader. Bebyggelsen mot stranden utgör Alviks ansikte mot innerstaden och omgivande stadsdelar vid vattenrummet. Bebyggelsen utgör en port till Alvik för resenärer på Tvärbanan. Förnyelsen kommer att ge stadsdelen en delvis ny identitet.

### Konsekvenser för industriepoken

Från industriepoken bevaras de kulturhistoriskt mest värdefulla och känsliga inslagen. Det innebär att områdets kulturhistoriska koppling till vattnet bevaras. Byggnaderna ger en förankring i platsens industrihistoria och bidrar till platsens historiska läsbarhet. Den enda markyta som har en verklig industrikaraktär, angöringsytan framför lastkajen söder om Fabriken, utgår. Konsekvenserna för industriepoken bedöms bli begränsade.

Fabrikens sydvästra fasad friläggs och får en bättre anpassad fasadutformning, vilket är positivt. Även gestaltningen av nordvästra fasaden är positiv för byggnadens och platsens kulturhistoriska värde jämfört med befintlig utformning. Balkongerna som planeras på fasaden påverkar i viss mån den industriella prägeln men är sekundära. Fabriken bedöms i viss mån påverkas negativt av att höjdskalet på tillkommande byggnad närmast vattnet och bakom Fabriken överstiger dess höjd.

För Laboratoriet innebär förslaget att bygga till och anpassa byggnaden till bostäder samt förändringarna av marken runt byggnaden både positiva effekter och negativ påverkan för

kulturvärden. Den negativa påverkan som bedöms uppstå är till stor del kopplade till att samverkan med landskapet förändras i hög grad samt på- och tillbyggnad, inklusive den planerade utrymningstrappan. De innebär en tydlig påverkan på uppfattningen av byggnadens ursprungliga gestaltning.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för industriepoken bli små till måttliga negativa där den största enskilda konsekvensen utgörs av påverkan på Laboratoriet. En flytt eller demontering av Chaufförsbostaden riskerar innebära en stor negativ konsekvens för dess kulturhistoriska värde och bör undvikas.

#### Konsekvenser för kontorsepoken

I den kulturhistoriskt värdefulla kontorsparken från 1980- och 90-talen inom Alvik 1:18 blir de sex båghusen kvar och endast delar av det omvandlade fabrikskomplexet med gallerian från 1980-talet rivs.

Den del av planförslaget som berör Racketen 10 förutsätter omfattande rivningar av gulklassad kontorsbebyggelse från 1970- och 80-talen. Två av nio kontorshus bevaras. Kontorshusen är påbyggda, tillbyggnader har gjorts och ovarsamma förändringar har gjorts. Restaurangbyggnaden utmed stranden i söder är idag inte läsbar som en del av 1980-talsanläggningen och en rivning av byggnaden bedöms därför inte medföra några negativa konsekvenser för områdets kulturvärde som helhet. Att stora delar av kontorsanläggningen inom Racketen 10 rivs bedöms ge måttliga negativa konsekvenser för områdets kulturvärden

Bevarandet av två av husen i Kvarter P är betydelsefullt för läsbarheten kring kontorsepoken. Trots att det inte är de bäst bevarade kontorshusen som föreslås bli kvar kommer de vara viktiga i den omvandlade miljön. De har ett strategiskt, synligt läge och kommer även fortsatt användas som kontor. Delar av den befintliga kontorsbebyggelsen bevaras insprängd bland de nya flerbostadshusen. De byggnader som föreslås bevaras ligger väl synliga vid huvudstråket.

De sammantagna konsekvenserna för kontorsepoken bedöms bli måttliga negativa. Läsbarheten av helheten försvagas. Inom Alvik 1:18 blir de sex båghusen kvar, vilket är betydelsefullt. Däremot sker påbyggnader och stora förändringar av kontorsparkens kulturhistoriska sammanhang. Rivningarna inom Racketen 10 är negativa, men dessa kontorsbyggnader har bedömts ha lägre kulturhistoriska värden. Konsekvenserna mildras även av bevarad

kontorsfunktion och god synlighet i stadsbilden för bevarade hus i Kvarter P.

#### Konsekvenser för landskapet

Den visuella kontakten med Alviksberget mellan byggnaderna kommer att försvagas på grund av den bebyggelse som planeras vid Alviks strands station medan den i norr punktvis stärks genom ny trappförbindelse. Skillnaderna i marknivåer blir främst påtagliga vid Laboratoriet. Inom hela området påverkas möjligheten att utläsa hur bebyggelsen anpassat sig till topografin. Att Bergsparken med den gröna kilen bevaras är positivt i detta avseende. Förbindelser och siktlinjer skapas mellan vattnet och Alviksberget genom nya och gamla trapplopp från stranden uppåt vilket är positivt för kulturmiljön.

Kulturvärden påverkas negativt av att den naturpräglade marken försvinner och tas i anspråk för bebyggelse och torg. På bergets norra delar bedöms det inte bli någon påverkan, inte heller platsens militära anknytning bedöms påverkas. Tillgängligheten till och inom Alviksberget förbättras och nya målpunkter på berget tillskapas vilket är positivt. Alviksbergets siluett med skogsriddan påverkas något negativt när en mindre del av naturmark tas i anspråk samt ny bebyggelse delvis höjer sig ovan berget.

I Strandparken behålls till viss del dess naturliga karaktär med hängande träd, promenadstråk och mjuka strandkanter vilket är positivt. Bidragande till kulturmiljön är den centrala delen av strandparken där dess naturliga element blir väl bevarat och tillsammans med Laboratoriet och Bergsparken skapar en plats där områdets kulturhistoriska värden möts och kan upplevas. Sammantaget bedöms konsekvenserna för landskapet som små till måttliga negativa.

#### God helhetsverkan

Alviks strand utgör en varierad och diversifierad miljö. Planförslaget innebär att de två delområdena utvecklas delvis åt olika håll. Inom Racketen 10 blir förändringarna långtgående. Nya volymer bildar en väl sammanhållen miljö. De bevarade kontorshusen i kvarter P kommer bli väl framträdande som fondbyggnader men inklämda mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Från vattnet inordnar sig de bevarade kontorshusen inom Racketen 10 i kvarteret. I detta perspektiv bedöms helhetsverkan bli god. Vita villan och Chaufförsbostaden står inte tydligt ut mot den bebyggelse som tillkommer bakom och blir inte framträdande på håll.

I den södra delen av planområdet tillkommer ny bebyggelse både inne i kontorsparken och som en yttre ring utanför båghusen. Därtill görs påbyggnader på både båghus och Laboratoriet. Båghusen kommer inte på samma sätt som idag forma stadsbilden. Deras skulpturala verkan som grupp minskar något men bågformerna stärks samtidigt av påbyggnaderna. De tre punkthusen centralt i kvarteret inordnas i gruppen av båghus såväl höjdmässigt som sett till kulörtoner. Deras ljusa kulör tillåter Fabriken att bibehålla sin stora betydelse för stadsbilden. De tre epokerna industri, kontor och bostäder/blandstad blir väl läsbara i en tät men samlad bebyggelsegrupp.

Bebyggelsen är formad för att underordna sig Alviksbergets skogssiluett. Tillägget med ett högt punkthus längst i söder ger en stadsbildsmässigt välgörande balansering av Alviks Torn. Effekten blir en samlad verkan som manifesterar Alviks strands roll vid det stora vattenrummet. De två höga husen och respekten för Alviksbergets mjuka siluett ger ett starkt ramverk som gör att brokigheten inom området inte blir lika tongivande. Inne i de södra delarna av planområdet bedöms helhetsverkan bli god genom att viktiga siktlinjer beaktats. Täta gatusektioner växlas med större öppenhet.

De kraftiga justeringarna av marknivån får mycket stora konsekvenser för Laboratoriet. Här bedöms helhetsverkan bli mindre god. Friläggandet av Fabriken innebär negativa konsekvenser för industrihistoriska värden men för byggnaden som sådan och närområdet stärks helhetsverkan.

Fronten mot vattnet kommer att vara sig lik i söder och upp till och med Vita villan. I norra delen etableras en tydligare sjöfront. Här blir omställningen till blandstad mer märkbar. Detta bedöms vara lämpligt sett till helhetsverkan. Förtätning av miljön liksom det nya landmärket, som det höga huset i Kvarter 1 nära Alviksbron utgör, bedöms inte påverka befintliga miljöer negativt. Helhetsverkan bedöms sammantaget bli god men med ett par undantag.

#### Förvanskning

Planförslaget bedöms inte innebära förvanskning av Fabriken, Vita villan och Chaufförsbostaden, då byggnadernas befintliga karaktärsdrag består. Trots omfattande tillägg bedöms inte heller Laboratoriet förvanskas. Detta eftersom tilläggen anpassas i utformning så att ursprungsvolymen fortsatt blir väl läsbar. Förståelsen hur byggnaden har förhållit sig till topografin kommer däremot att försvagas.

Kontorsbebyggelsen inom Alvik 1:18 föreslås på- och tillbyggnader. Hus H och K får tillägg med balkonger. Förändringarna bedöms inte vara förvanskande då de ursprungliga byggnadsvolymer fortsatt blir väl avläsbara.

#### Varsamhet

Att Fabriken friställs är både positivt och negativt från kulturmiljösynpunkt. Byggnadens värdebärande karaktärsdrag respekteras och nygestaltade delar är utformade för att skapa en sammanhängande byggnad och god helhetsverkan. Förslaget bedöms vara varsamt.

Det befintliga Laboratoriets tegelfasader, inslag av koppar och det manifesterade uppglasade trapphuset förändras inte påtagligt. Tilläggen som görs är utformade för att låta ursprungsvolymer vara väl läsbara. Nya dörrar i ursprunglig volym inordnas i fasadmönstret och fönstersättningen i påbyggnadsvolymer.

För Vita villan och Chaufförsbostaden föreslås inga betydande ändringar. Det bedöms finnas goda förutsättningar att återställa den västra fasaden på Vita villan efter att förbindelsegången till kontorshuset rivits.

Att förbättra entréförhållandena i båghusen enligt förslaget bedöms vara varsamt. Utformningen av nya fönster blir dock av stor vikt för att den ändring ett fönsterbyte innebär ska ge ett varsamt resultat. Balkonger bedöms kunna tillkomma på ett varsamt sätt genom en medveten placering och diskret utformning. Påbyggnaderna på båghusen förutsätter rivning av befintliga våningar, ges ett eget uttryck och materialverkan vilket bedöms vara ett varsamt grepp då befintliga takvåningar som ersätts också tydligt avviker från tegelfasaderna. Inglasningen mellan båghus I och J bedöms vara väl anpassad arkitektoniskt och för vidare motivet med en hög andel uppglasning.

Av konferensbyggnaden bevaras de betydelsebärande delarna. Den västra delen av byggnaden och delar av ljusgården rivs. Byggnadens främsta karaktärsdrag bevaras och helhetsgreppet bedöms vara varsamt.

De kontorsbyggnader inom Racketen 10 som bevaras förändras i de nedersta delarna då planerad förskola innebär nya krav. Den avvikande gestaltningen bedöms ge en arkitektonisk tydlighet som inte är ovarsam. Fasadändringarna är märkbara men de blir

inte synliga från det offentliga rummet. Ändringarna av det bevarade kontorshuset bedöms vara varsamma.

För de befintliga byggnaderna som behålls föreslås rivningsförbud. För att behålla chaufförsbostadens befintliga karaktär vid ett eventuellt återuppbyggande gäller varsamhetsbestämmelsen k2 som bedöms vara ändamålsenlig.

För värdefulla byggnader föreslås skyddsbestämmelser. Omfattning och innehåll i bestämmelserna bedöms vara lämplig. De kompletteras med varsamhetsbestämmelser. Rivningsförbud, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser bedöms ge förutsättningar för ett mycket gott långsiktigt skydd. De värdebärande karaktärsdragen har identifierats och inarbetats.

Syftet med föreslagna utformningsbestämmelser är att bland annat säkerställa arkitektonisk utformning av tillkommande bebyggelse. Utöver det har ett arkitekturprogram utarbetats.

Sammantaget bedöms planens reglering av rivningsförbud, byggnadshöjder, skydd och varsamhet ifråga om befintliga byggnader samt utformning av nya byggnader och tillägg till befintliga ge goda förutsättningar för en sett till kulturvärden gynnsam förvaltning och utveckling av bebyggelsen inom planområdet.

### **Konst**

Inom planområdet finns flera konstverk och skulpturer som 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.

### **Trafik**

Trafikalstring har beräknats och utretts. Den visar att biltrafiken som genereras av bebyggelsen och dess verksamheter i Alvik strand är i samma storleksordning som idag för framtida markanvändning då området omvandlas från att domineras av kontor till att bli ett blandat område med både kontor och bostäder.

Bedömningen visar att biltrafiken fortsatt ligger på samma nivå som idag och att biltrafiken snarar minskar med ett par hundra fordon i områdets anslutningar till Gustavslundsvägen.

Genom att kontoren minskar och ersätts av bostäder kommer fördelningen av biltrafikens riktningar ändras. Idag kommer en stor del av bilarna på morgon och åker på eftermiddagen. Fler bostäder och färre kontor ger en mer blandad riktningsuppdelning på biltrafiken.

Vissa byggnader har flexibel användning med både bostäder och kontor. Alternativet med mindre kontorsbebyggelse och mer bostäder ger upphov till mindre biltrafik eftersom kontorsverksamhet alstrar mer biltrafik än bostadsbebyggelse.

Även om vissa osäkerheter finns i alstringstal och bedömningar är det små skillnader mellan den biltrafik som framtida bebyggelse ger upphov till och de uppmätta trafikmängder som dagens verksamheter i området leder till. I scenariot med fler bostäder är en minskning av biltrafiken jämfört idag möjlig.

Det är i fortsatt planering viktigt att konsekvent utforma området och bebyggelsen för att bilanvändandet ska hållas så lågt som möjligt. Det görs främst genom låga parkeringstal, avgiftsbelagd parkering och väl utformade mobilitetslösningar för alternativa färdval. Området har också ett av de bättre kollektivtrafiklägena i Stockholm och kan därför anses ha bra alternativa resmöjligheter till bilen. Även möjligheterna att cykelpendla är goda för området.

### **Störningar och risker**

#### **Föroreningar**

En fördjupad riskbedömning för att belysa miljöaspekter och bedöma om området är lämpligt enligt föreslagen markanvändning har tagits fram. Platsspecifika riktvärden (PSRV) har tagits fram. Det förekommer föroreningar inom planområdet som motiverar riskreduktion. Lokala föroreningsförekomster kan hanteras i samband med markarbeten på platsen men eventuella större schaktsaneringar kan vara lämpliga att utföra separat från övriga markarbeten, t.ex. kring den historiska VA-anläggningen i norra delen av Strandparken, massorna i anslutning till det före detta skyttevärnets eller arbeten i anslutning till Fabriken. Även misstänkt gammal vägbeläggning med tjärasfalt hanteras med fördel separat.

Bidraget av PFOS och PAH till ytvattenrecipienten är inte försumbart. Mark-/grundvatten förorenat med PFAS och i viss mån PAH har påträffats vid Fabriken och inom norra Strandparken. Förekomsten av PFAS i mark-/grundvatten i

anslutning till Fabriken behöver utredas vidare. Norra Strandparken bör undersökas mer i detalj för att klargöra om påslaget i mark-/grundvattnet kommer från källa inom planområdet eller uppströms.



*Delytor med avvikande halter ungefärligt markerade (Viken Miljökonsult)*

För naturmarken på Alviksberget och i södra delen av planområdet kan en riskvärdering behövas för (måttligt förhöjda blyhalter i jord) hur den slutliga utformningen ska se ut och välja den lämpligaste åtgärden för att reducera riskerna på platsen. För lekplats i området kan särskild hänsyn och åtgärder behövas.

För löpande markarbeten och metallförekomster har ett antal tröskelvärden tagits fram avseende skydd av markmiljö. I de fall platsspecifika riktvärden (PSRV) begränsas av skydd av markmiljö avseende kadmium, bly, kobolt, koppar, nickel eller zink så kan dessa tröskelvärden tillämpas för att bedöma behovet

av åtgärd. Tröskelvärdena har tagits fram dels för mullrik naturlig jord på Alviksberget och dels för förekommande fyllnadsmassor inom planområdet.

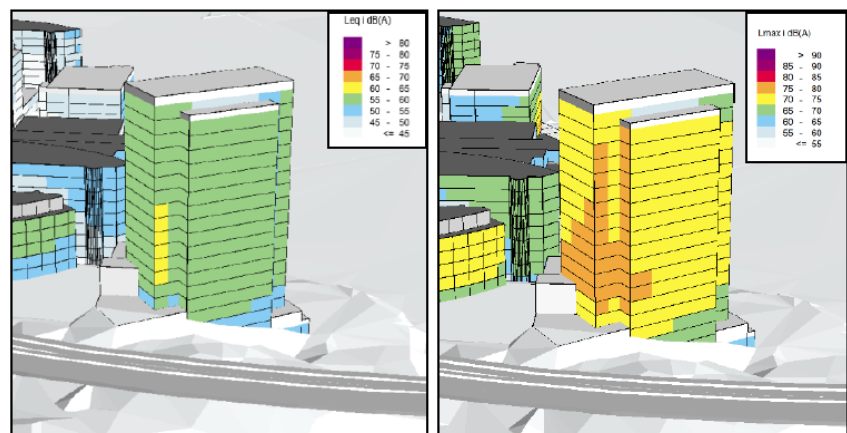
Sammantaget bedöms marken inom planområdet, förutsatt att riskreduktion utförs på nämnda markytor, som lämplig för den avsedda markanvändningen. Detta säkerställs genom planbestämmelse enligt nedan.

Startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpits och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Etappvis utbyggnad och sanering tillåts.

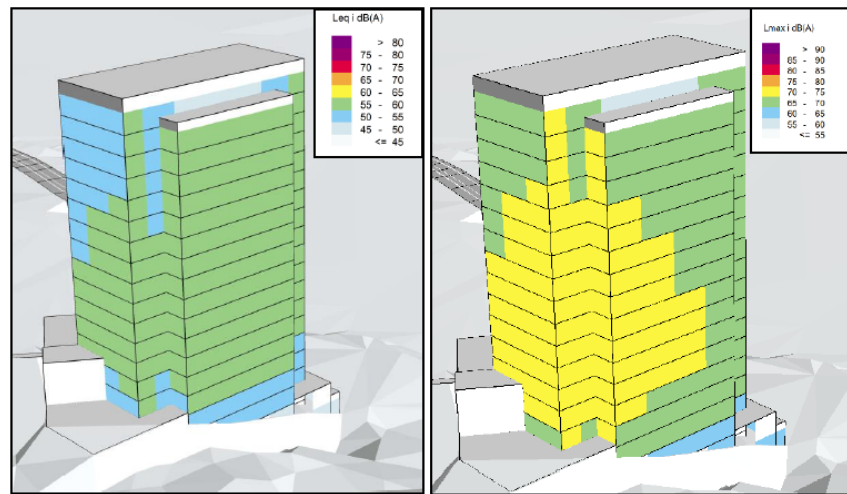
#### Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram. I kvarter 1 finns ett antal lägenheter mot Tvärbanan där beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad överskrider riktvärdet 60 dBA med 1 dB för sex lägenheter. Detta gäller med de operativa hastigheterna på Tvärbanan som tillhandahållits av SL. Med uppmätta faktiska hastigheter på Tvärbanan från 2023, som är väsentligt lägre än de operativa, bedöms samtliga lägenheter klara riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om operativa hastigheter tillämpas måste lägenheter där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider 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. Ett alternativ är att bygga enkelsidiga smålägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> vid dessa fasader.



*Ekvivalenta (vänster) och maximala (höger) ljudnivåer vid fasad för kvarter 1, med operativa hastigheter på tvärbanan. Riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrider med 1 dB vid 6 lägenheter.*



Ekvivalenta (vänster) och maximala (höger) ljudnivåer vid fasad för kvarter 1, med uppmätta hastigheter på tvärbanan. Riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga lägenheter.

I övriga kvarter innehålls riktvärden vid fasad enligt förordningen med såväl operativa som uppmätta hastigheter.

Inom bostäder (B) gäller att där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För lägenheter om högst 35 kvm gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen avser trafikbuller.

Uteplatser får i de flesta fall som högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, vilket uppfyller riktvärde för bullerskyddade uteplatser. Gemensamma uteplatser kan generellt anordnas i bullerskyddat läge på innergårdar eller på takterrasser.

Gemensam uteplats på gård i kvarter 1 överskrider riktvärdet för uteplatser. Med en 2 m hög bullerskyddsskärm innehålls riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på uteplatsen som vetter mot båghus M.

Takterrasserna i kvarter 2 överskrider riktvärdet för uteplatser. Med täta skärmar/räcken 2,5 meter högt och placerat runt terrasserna kan riktvärdet för bullerskyddad uteplats innehållas på båda takterrasserna.

Förskolegården i kvarter P överskrider riktvärdena för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Med en lämplig bullerskyddsskärm

runt gården, cirka 2 m hög, bedöms förskolegården uppfylla riktvärdet på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå över största delen av gårdsytan. Förskolegården i hus M bedöms klara riktvärden för lek, vila och pedagogisk verksamhet på ca halva gården, enligt tidigare utförd bullermätning och utredning. För förskolegårdarna gäller planbestämmelse om att bullerskyddsskärm får uppföras till en högsta höjd av 2,0 meter. Bullerskyddstak får uppföras om högst 50 kvm byggnadsarea (m<sup>1</sup>). För kvarter 2 gäller planbestämmelse om att ett glasat bullerskydd om högst 2,5 meter får uppföras på takterrass (m<sup>2</sup>).

Kvarter 1 och 2 ligger inom 50 m från Tvärbanan. Dessa byggnader riskerar överskridande av riktvärde för stomljud från spårtrafik. I kvarter 1 förväntas väsentligt lägre nivåer eftersom tvärbanan går upp på bro i höjd med södra delen av planområdet. Risk för överskridande av gällande riktvärde för bostäder finns dock fortfarande, framför allt i lägre våningsplan.

Byggnaderna behöver stomljudsisoleras genom att grundläggas på stomljudsdämpande mattor eller på gummikuddar alternativt stålfjädrar. För kvarter 2 är det särskilt viktigt att ingen mekanisk kontakt mellan mark/berg och byggnadens ytterväggar får förekomma.

För att dimensionera erforderlig stomljudsisolering för respektive byggnad behöver nya vibrationsmätningar utföras efter att bergschaktet är klart, för att säkerställa exakta vibrationsnivåer där husen ska grundläggas.

Byggnader i kvarter 1 och 2 ska grundläggas och utföras så att maximal stomljudsnivå i bostadsrum inte överskrider 32 dBA FAST vid tågpassage. Byggnader i kvarter 1 och 2 ska grundläggas och utföras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum inte överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

### Risker kopplade till Tvärbanan

Risker kopplade till Tvärbanan är främst urspårning och tågbrand. Framtagen utredning visar att scenariot avseende urspårning har en mycket liten påverkan på personsäkerheten inom det studerade området. Vid urspårning så bedöms sannolikheten att en vagn kolliderar med planerad byggnad vara försumbar. Längs med spårvagnssträckan är den maximala hastigheten 80 km/tim men utmed bebyggelsen bedöms hastigheten vara lägre med hänsyn till närheten till station. Om en urspårad vagn ändå når byggnad nära spåret bedöms skadorna bli mycket begränsade och endast lokala.

När det gäller brand bedöms den låga sannolikheten för tågbrand samt avståndet mellan spår och planerad bebyggelse medföra att bidraget till risknivån inom området från scenariot är mycket begränsat.



*Aktuell del av Tvärbanan. Placering av urspåringsräl markerad med orange heldragen linje. (Brandskyddslaget)*

En grov bedömning är att aktuellt planförslag inte i sig medför en ökad risk för suicid på den aktuella platsen. Risken för olovligt spårbeträdande kan dock öka i samband med exploateringen. Befintligt stängsel innebär att barn och djur förhindras att ta sig ut på spårområdet. Det är dock inte omöjligt att ta sig över stängslet för de som vill. Behovet av suicidstängsel på platsen bedöms dock vara litet.

Planens påverkan på Tvärbanans anläggning eller drift av spårvagnstrafiken bedöms vara liten.

Den övergripande bedömningen är att närheten till Tvärbanan innebär ett begränsat bidrag till risknivån inom aktuellt område. Höjdskillnaden bedöms inte medföra att risknivån blir så hög att åtgärder blir nödvändiga. Risknivån bedöms vara så låg att den kan accepteras och att säkerhetshöjande åtgärder inte är nödvändiga.

#### Maritima risker

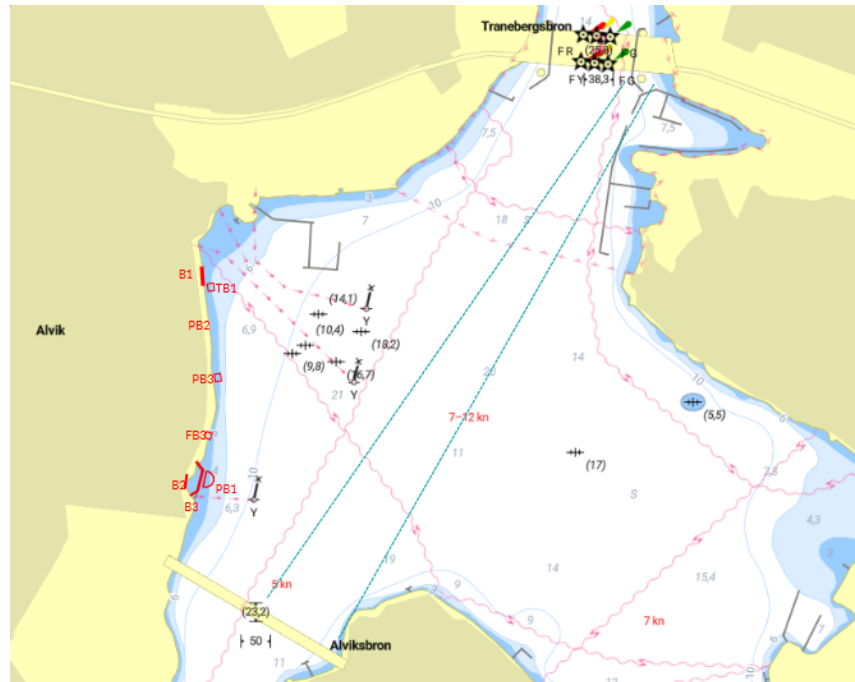
Trafikintensiteten av yrkessjöfart förbi Alviks strand är idag låg och de flesta fartyg som passerar är små, med längd mindre än 25 m. Ett hundratal fartyg med längd 75 m passerar årligen på avstånd av 100-150 m utanför området.

Sannolikheten för påsegling av fartyg från fartygsstråket mellan Alviksbron och Tranebergsbron samt mellan Essingebron och Tranebergsbron, mot Alviks strand till följd av blackout eller mänskliga misstag, bedöms därför vara mycket liten. Endast tekniska fel exempelvis roderfel skulle teoretiskt kunna leda till påsegling.

Sommartid tillkommer en intensiv fritidsbåtstrafik i området. Planerade bryggor sträcker sig endast något tiotal meter utanför strandlinjen och sannolikheten påseglingsscenarioer bedöms vara låg, och möjliga konsekvenser av sådana olyckor är i regel små.

Planerad pendelbåtsbrygga är väl avskild från de passerande fartygsstråken, och anlöps- och vändningsmanövrar kommer att kunna ske utan interaktion med passerande yrkessjöfart. Bad ska inte ske i närheten av pendelbåtsbryggan. Information med föreskrifter eller rekommendationer för var bad är tillåtet respektive inte tillåtet bör anslås i strandparken och vid bryggorna.

Sammantaget bedöms planförslaget med föreslagna förändringar av strandparken med bryggor inte generera tillkommande maritima risker. Förutsättningarna för användning och utveckling av farleden som passerar utanför området bedöms inte heller påverkas negativt.



*Sjökortsutdrag med planerade bryggor samt del av vattenytan (mellan blå streckade linjer) som kan ianspråkats av fartygstrafik mellan Alviksbron och Tranebergsbron (RISE Research Institutes of Sweden AB)*

### Flyghinderanalys

Enligt framtagen flyghinderanalys bedöms den tillkommande höga byggnaden i kvarter 1 inte påverka Bromma flygplats med dess luftrum, in- och utflygningsprocedurer, radarutrustning samt hinderbegränsande områden.

### Översvämningsrisker

Översvämningsrisken för planområdet bedöms förbättras på många håll efter ombyggnationen, både för befintliga och planerade byggnader. Eftersom planområdet ligger intill recipienten avleds skyfallsvatten direkt mot recipienten vid dessa tillfällen.

Översvämningsrisken för befintliga byggnader och gårdar som inte planeras göras om bör beaktas vid exploatering. Det finns ett antal platser med viss översvämningsrisk i befintlig situation men genom att ha arbetat med höjdsättningen och skyfallsfrågan i systemhandlingsprojekteringen har problemen kunnat planeras bort. Framkomlighet till området kan också säkerställas.

Kvarter T behöver förses med en portik för att möjliggöra avledning av skyfallsvatten från gård- och takytor vilket regleras med planbestämmelse.

Lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader bör vara +2,7 m RH2000 enligt bestämmelser från Stockholms länsstyrelse. Den

befintliga Fabriken ligger lägre än detta, men efter ett antal åtgärder som planeras genomföras minskar översvämningsrisken för denna byggnad. Den befintliga entrén mot norr ligger på ca +2,21 m över nollplanet. Den föreslagna nya huvudentrén på Fabriken hamnar på ca +2,32 m över nollplanet.

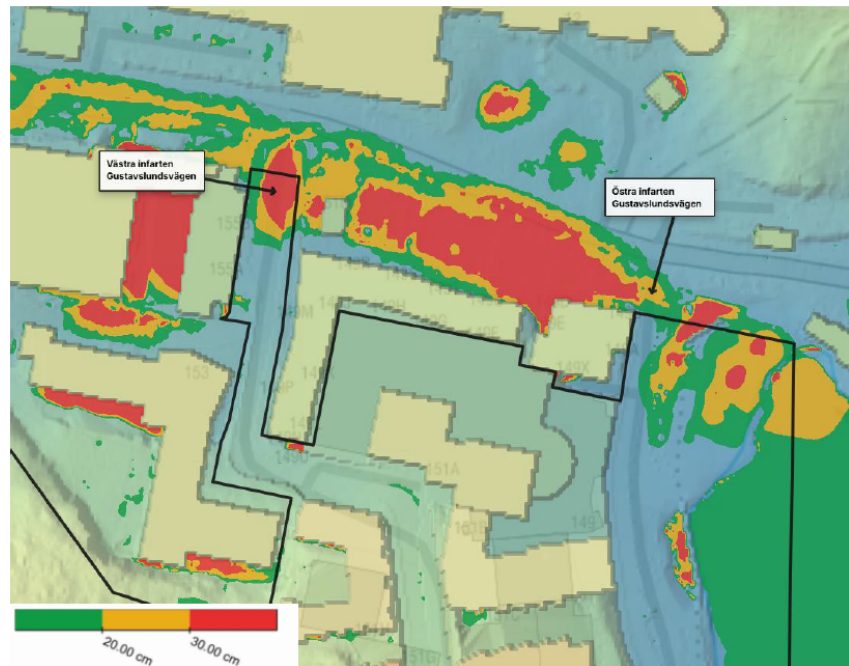
Lägsta tillåtna nivå på färdigt golv i lokaler och bostäder i tillkommande byggnader är +2,7 meter över nollplanet. Tillkommande grundkonstruktioner under denna nivå ska utföras vattentäta. Detta säkerställs med planbestämmelse.

En skyfallsmodellering har utförts över planområdet. Skyfallskarteringen har utförts för ett klimatanpassat 100-årsregn.

I utbyggnadsförslaget har Gustavslundsvägen, delsträckan mellan båghus G och M, höjdsatts med en låglinje i mitten vilket innebär att flödet koncentreras till mitten av vägen. Det innebär att det inte längre finns någon översvämningsrisk vid båghus G.

Resultatet i utbyggnadsförslaget visar att flödet längs Gustavslundsvägen ökar något, både norrut och söderut, detta till följd av den ökade exploateringsgraden. I höjd med Fabriken ligger en lågpunkt och av denna anledning kommer kantstenen vara nollad längs en sträcka med syfte att ytligt kunna avleda skyfallsvatten mot Essingefjärden. Ett flöde under Alviksbron rinner in mot kvarter 1. Det är viktigt att gården utformas så att flödet leds runt kvarteret. I Södra gränd blir en lokal lågpunkt. Det är dock säkerställt i höjdsättningen att bräddnivån är ut mot gatan och inte mot intilliggande byggnader. Öster om Laboratoriet finns en lågpunkt intill ett befintligt garage. Öppningen till garaget kommer att byggas igen och omkringliggande höjder justeras för att undvika att vatten tar sig ner i garaget. Översvämningsrisken vid Fabriken är borta i utbyggnadsförslaget med den nya höjdsättningen.

För att gatan ska vara framkomlig för räddningsfordon får vattendjupet inte överskrida 20 cm. Lokalt förekommer vattendjup över 30 cm för den västra infarten och vattendjup över 20 cm för den östra infarten. Det maximala vattendjupet uppgår vid analys till 21,5 cm på en sträcka på 7 m. Den totala tiden då vattendjupet överskrider 20 cm endast är 5 minuter. Dessa faktorer, samt det faktum att Strandparkens och gatans höjdsättning anpassats i så stor utsträckning det är möjligt för att avleda skyfall, gör att framkomligheten i planerad situation bedöms som tillräckligt god.



Maximala vattendjup vid de båda infarterna i norr till området. Gul färg visar ett vattendjup över 20 cm och röd färg visar ett vattendjup över 30 cm.

Den nya bebyggelsen får inte försämra för byggnader nedströms. I den södra delen av planområdet leds skyfallsvatten direkt mot recipient, men i den norra delen leds det via den gamla Gustavslundsvägen, norr om planområdet vidare mot recipienten. Vid transformatorstationen på Kalle Schröders torg uppgår maxdjupet till +3,37 i befintlig situation och +3,38 i planerad situation, dvs. en ökning på 1 cm. Ökningen är så pass liten och inom modellens felmarginal att den kan bedömas som försumbar. Vid det L-formade bostadshuset uppgår maxdjupet till +3,09 i både befintlig och planerad situation. Vid punkthuset Alviks torn finns en befintlig översvämningsrisk som kvarstår och förblir oförändrad i planerad situation, dvs. att ingen försämring bedöms ske.

#### Geoteknik, grundläggning, sättningar

Det finns tecken på att mindre sättningsrörelser om någon eller några mm per år pågår inom vissa delar av Gustavslundsvägen där leran är som mest mäktig och fyllnadslagren är begränsade. Vid förändringar av lastförhållanden exempelvis schaktning följt av återfyllning med kompakterat material eller vid nivåjustering av gata, kan ytterligare sättningar uppstå.

Ledningsförläggningen bedöms ske huvudsakligen inom befintlig fyllning och förväntas därför inte medföra signifikant lastökning. Bedömd långtidssättning är cirka 5 cm över 50 år, vilket då skulle vara i nivå med befintliga rörelser i omkringliggande ledningar och brunnar.

För gator planeras som mest en höjning om ca 0,4 m. Utanför Laboratoriet planeras gatans nivå sänkas med som mest cirka 6 m. SVOAs ledningar kommer att förläggas i ett pålat betongtråg i en del av Strandgatan där ledningarna bedöms som sättningskänsliga. För att undvika sättningar rekommenderas lättfyllning. Inom delar av sträckan kan sprängning bli aktuell. Övriga ledningar bedöms kunna grundläggas utan särskilda åtgärder.

Samtliga bryggor rekommenderas att grundläggas med borrade pålar. Fabrikstorget, Bergsparken, Strandtorget och Stationsplatsen bedöms kunna utföras på packad kontrollerad fyllning. Schakter kommer i huvudsak att utföras i befintlig fyllning.

Länshållning av vatten från Mälaren samt dagvatten bedöms bli aktuell inom de delar av området där schaktbotten hamnar under Mälarens nivå. Detta berör i huvudsak schakt för SVOAs ledningar och pumpstation.

#### Ras och skred, erosion

Genomförda stabilitetsberäkningar visar att säkerheten mot skred är god och uppfyller krav för den planerade bebyggelsen. Bedömningen påverkas inte av förväntade klimatförändringar, såsom ökade nederbördsmängder eller högre temperaturer. I bygghandlingsskedet ska behovet av arbetsplattformar utredas för att säkerställa säkerheten mot skred i byggskedet.

Permanent slänter som utgörs av friktionsjord, vilket framför allt bedöms bli aktuellt i anslutning till konstruktioner så som trappor, murar och bryggor, ska utformas så att erosion inte kan uppstå som en följd av ökad nederbörd.

#### Ljuförhållanden 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. Befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet bedöms inte påverkas negativt av skuggning från tillkommande bebyggelse. För att få in mer ljus i bostadskvarteren och på gårdarna samt på allmän plats har solförhållandena studerats. Genom placeringen av brygganläggningarna bedöms strandparken få goda solförhållanden.

Bostadskvarteren består av halvt slutna kvarter med gårdar som öppnar sig mot ett vädersträck eller av fristående lameller och punkthus som släpper in ljus och luft på gårdar och förbättrar lägenheternas dagsljuförhållanden. På de flesta byggnader är den

översta våningen indragen från fasadliv. Gällande krav på solljus och dagsljus 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 lekparker och grönytor får ett högt slitage. Detaljplanen bidrar till fler programmerade ytor, vilket har efterfrågats i dialog med barn och unga under programarbetet. Strandparken som planeras kommer främst bli ett tillskott för äldre barn och vuxna, inte så mycket för yngre barn. Flera lekplatser planeras i området. Planen har ett relativt lågt parkeringstal, vilket anses positivt ur ett barnperspektiv. Bostadsgårdarna har möjlighet att innehålla närlek för de yngsta barnen.

Inom området planeras två förskolor, vilket innebär nya ändamålsenliga lokaler för barn. Förskolegårdarna är båda större än 1600 kvm. De klarar riktvärdena för buller och har både sol och skugga.

### **Friytor**

I Alviks strand planeras för en blandad bebyggelse med kontor, verksamhetslokaler och bostäder, vilket innebär att både boende och arbetande kommer att nyttja områdets friytor.

Inom planområdet tillskapas nya park- och torgytor i form av utökad yta för Alviks strandpark, Bergsparken, Fabrikstorget, Stationstorget, Strandtorget samt mindre platsbildningar. Befintliga Alviks strandspark och naturområdet Alviksberget, utvecklas med fler och nya parkkvaliteter och säkerställs som PARK. Den gröna ytan på Alviksberget minskar något, men endast marginellt, pga. tillkommande byggnader i förslaget.

Utanför planområdet, längs Tranebergs strand anläggs en cirka 150 meter lång bryggkonstruktion som tillskapar vistelseytor och möjliggör för en utökning och förlängning av promenaden längs med strandkanten. Samtidigt rustas dagens kaj upp och

kompletteras med fler sittplatser i ett fint klimatläge med vattenutsikt. Söder om planområdet i anslutning till skogsslätten vid det tillkommande punkthuset anläggs en mindre naturlek för de yngre och under Alviksbron anläggs ett utegym.

Områdets viktigaste och mest utnyttjade del kommer mest sannolikt att vara Alviks strandpark. Den vattennära parken med många kvalitativa vistelseytor i soliga lägen förväntas bli en attraktiv plats för både boende och arbetande inom planområdet. Parken kommer sannolikt även att ha en dragningskraft på besökare från angränsande stadsdelar och möjligen även mer långväga besökare, med tanke på dess stadsnära läge och goda kommunikationer, såsom tvärbana och pendelbåt.

Sammantaget bedöms detta medföra ett högt slitage, framför allt på strandparkens ytor. Det ställer höga krav på utformning, materialval och skötsel, särskilt vad gäller ytornas tålighet.

Planförslaget ökar andelen sociotopyta både för analysområdet och för planeringsområdet. Orsaken är att nya sociotopytor tillskapas inom planeringsområdet samtidigt som en stor del av den tillkommande bebyggelsen anläggs på redan bebyggd mark. Området har ingen stadsdelspark idag och med förslaget tillskapas ingen stadsdelspark. Men Alviksberget utvecklas med nya vistelse- och lekytor, Alviks strandpark utökas och får nya vistelse- och aktivitetsytor.

Enligt Friyreguidens rekommendationer bör det finnas minst 10 kvm grön oas per boende. Beräkningarna för grön oas och andel sociotopyta utgår från att hela Alviksberget räknas som bostadsnära natur och grön oas och att området inkluderas i planeringsområdet. Enligt Stockholms sociotopkarta är Alviksberget inte klassat som varken grön oas eller bostadsnära natur, trots dess signifikanta naturvärden. Om Alviksberget inte skulle ingå i planeringsområdet minskar tillgången till grön oas från 15,2 kvm per boende till 3,6 kvm per boende. Om endast halva Alviksberget inkluderas – med hänsyn till att delar av berget är svårtillgängliga och mindre lämpade för vistelse – skulle siffran uppgå till 9,4 kvm per boende. Ett lågt värde för grön oas/boende innebär fler besökare på mindre ytor vilket bland annat leder till ett ökat slitage.

### **Skyddsrum**

Inom fastigheten Racketen 10 finns idag fem skyddsrum med totalt 802 platser i byggnader som ska rivs och som alla behöver

ersättas av nya skyddsrum. Inom fastigheten Alvik 1:18 finns idag sex skyddsrum med totalt 1066 platser. Två av dem bedöms vara möjliga att förstärka för de utökade lasterna enligt planerade påbyggnader medan övriga behöver ersättas med nya skyddsrum. Ett nyproducerat skyddsrum får innehålla högst 120 skyddsrumspatser.

De tillkommande skyddsrummen är tänkta i nyproducerade byggnader. Myndigheten för civilt försvar är huvudman för Sveriges skyddsrum och är de som fattar beslut om ersättningsskyddsrummens omfattning och placering, vilket sker först då rivningsbeslut finns på byggnaderna som inrymmer skyddsrummen som ska ersättas.

### **Riksintressen**

Riksintresse Bromma flygplats med dess begränsning på bebyggelsens höjd hanteras genom att nockhöjd för kvarter 1 begränsas till högst +59,0 meter över nollplanet. Planen bedöms inte påverka riksintresset.

### **Strandskydd**

Vid detaljplaneläggning återinträder strandskyddet. 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. En konsekvens av detaljplanen är att strandskyddet måste upphävas. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste särskilda skäl uppfyllas enligt § 18 e 7 kap. miljöbalken.

### **Kvartersmark**

För de områden inom planområdet som idag är ianspråktagna för bebyggelse eller gator motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 1 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den del av området som ligger på land och som behövs för att tillskapa och anlägga kvartersmark med bostäder (B), centrum (C), kontor (K), förskola (S1), parkering (P) och tekniska anläggningar (E) samt de allmänna platserna för gata, torg och gång, är redan ianspråktaget av befintlig kontorsbebyggelse med tillhörande gator och parkering. Merparten av området i planförslaget utgörs av ianspråktagen hårdgjord yta som huvudsakligen använts för industriella verksamheter och kontor och i övrigt hårdgjorda ytor. En liten del i söder med högt naturvärde föreslås tas i anspråk för att få till en fungerande byggrätt för kvarter 1. En stor del av

marken där utgör idag privat kvartersmark men som med planförslaget säkerställs som allmän plats, park och därmed allmänhetens framkomlighet.

#### Vattenområden – bryggor

För bryggor för pendelbåtshållplats, rekreation, allmän gångtrafik och bastu (W1, W2, W3) motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 3 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Planområdet har en brist på användbara och tillgängliga friytor och en möjlighet att kunna tillskapa solbelysta rekreativa och tillgängliga platser för allmänheten i närhet av bostäderna och kontorsarbetsplatserna samt ta tillvara det attraktiva vattennära läget, är genom att utveckla och komplettera strandparken med rekreativa brygganläggningar i vattnet. Bryggornas placering, storlek och utförande har studerats väl för att inte påverka naturvärdena i vattnet och strandzonen samt för att göra dem tillgängliga.

För brygga för pendelbåtshållplats (W1) motiveras upphävande av strandskydd även i enlighet med punkt 5 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att den behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det är av angeläget allmänt intresse att en pendelbåtlinje för kollektivtrafik på vatten möjliggörs i centrala Stockholm, där Alviks strand utgör en viktig knutpunkt i föreslagna linjesträckningar med många befintliga och tillkommande bostäder. Placeringen av hållplatsläget är väl studerat utifrån att komma så nära befintlig kollektivtrafik vid Alviks station som möjligt och minimera påverkan på naturvärdena i vattnet samt inte komma i konflikt med befintlig småbåtshamn.

För brygga för bastu (W2), den norra gångbron utanför kvarter Q (W3), den mindre bryggan söder om Fabriken (W3) samt gångbron utanför sjökylanläggningen (W3) motiveras upphävande av strandskydd även i enlighet med punkt 1 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att den redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Alla dessa brygganläggningar är befintliga och avses rustas upp, förbättras och tillgängliggöras för allmänheten.

Inom öppet vattenområde (W) bedöms strandskyddet kunna ligga kvar.

#### Allmän plats – park

För det område som planläggs som allmän plats, park (strandparken) motiveras upphävande av strandskydd i enlighet med punkt 1 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandparken är redan idag ianspråktagen av bland annat en större asfalterad yta med cirka 40 bilparkeringsplatser, en cirka 200 kvm stor restaurangbyggnad, en cirka 200 kvm stor teknikbyggnad med trappanläggningar, en hårdgjord torgyta med en stor bronsstaty på stensockel, anlagda grusvägar, utegym, sittmöbler, staket, planteringsanläggningar, stensättningar, papperskorgar, belysningsanordningar, flaggstänger, påkörningsskydd i granit, trafikskyltar m.m. Strandparken bedöms redan vara så påverkad av verksamheter att det finns särskilda skäl för ett upphävande.

För det område som planläggs som allmän plats, park (strandparken) motiveras upphävande av strandskydd även i enlighet med punkt 5 i § 18 e 7 kap miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Parkanläggningarna vid strandparken med sammanhängande strandpromenad, är anordningar av sådan art att de behöver ligga vid stranden och för att tillgodose friluftslivets intressen (kanotbrygga, rekreativa bryggor för vattennära kontakt, strandpromenad) och kan inte tillgodoses utanför området.

Att upphäva strandskyddet för strandparken underlättar det administrativa besväret att annars behöva söka strandskyddsdispens för varje enskild åtgärd som behöver vidtas i strandparken. Ett upphävande av strandskyddet för hela strandparken ger dessutom en tydlighet i var strandskyddet gäller och inte gäller vid parkskötsel.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns anledning att upphäva strandskyddet inom allmän plats för strandparken. För att uppnå tillräcklig mängd friyta och samtidigt möjliggöra för en stor mängd nya bostäder behöver nya rekreativa brygganläggningar skapas i vattenområdet och åtgärder göras i Strandparken. 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 viktiga upprustningen som behövs för att tillskapa och anlägga strandparken, motiverar att strandskyddet kan upphävas. Även vid skötsel av strandparken kan många åtgärder behöva vidtas för att vidmakthålla parkens kvaliteter för människor och djur- och växtlivet och ett bibehållet strandskydd kan motverka goda intentioner.

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 kollektivtrafiknära läge och en lång sammanhängande strandpark med stora rekreativa och kvalitativa värden med vattenkontakt och som kan bli en mötesplats för ett större närområde.

### **Tidplan**

Start-PM	12 december 2019
Samråd	1 mars – 11 april 2022
Granskning	3 – 30 juni 2026
Antagande	Kvartal 4 2026/kvartal 1 2027

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsåtgärder efter ansökan av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal med byggaktörerna för genomförandet av planen.

Byggaktörerna finansierar och ansvarar för projektering och utbyggnad av alla åtgärder inom kvartersmark samt alla erforderliga anläggningar och åtgärder inom allmän platsmark.

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

Byggaktörerna ansvarar för ansökan om tillstånd för hantering av skyddsrumsfunktion inom fastigheterna.

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

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Trafikkontoret ansvarar för driften av allmänna gator, torg, gångvägar med trappor, allmän hiss samt bryggkonstruktioner inom planområdet.

Bromma stadsdelsförvaltning ansvarar för skötsel av parkmark, naturområden samt ytskikt på bryggkonstruktioner.

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 Stadsbyggnadskontoret och JM AB och Vasakronan AB som innebär att byggaktörerna bekostar planarbetet.

Exploateringsnämnden har tecknat föravtal med JM AB och Vasakronan AB gällande kostnads- och ansvarsfördelning för utredning, projektering och utbyggnad av blivande allmän platsmark.

Exploateringsnämnden har tecknat markanvisningsavtal för tillskottsmark med Vasakronan AB.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan byggaktörerna och exploateringsnämnden. Avtalen reglerar överlåtelse av mark och frågor rörande genomförandet av detaljplanen. Avtalen ska vara klara innan detaljplanen antas.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan byggaktörerna och respektive ledningsägande bolag som berörs av planförslaget. Byggaktörerna ansvarar för ledningssamordning.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 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 som ägs av JM AB, en större del av fastigheten Alvik 1:18 som ägs av Förvaltningsbolaget Alvikshus H/B c/o Vasakronan AB, mindre delar av Racketen 9 som ägs av Norgani Alvik Hasselbacken AB c/o Pandox AB, en mindre del av Racketen 11 som ägs av Brf Alviks Torn samt delar av fastigheten Alvik 1:1 som ägs av Stockholms stad.

### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområden.

Kvartersmark planläggs som bostäder, centrum, vård, teknisk anläggning, kontor, tillfällig vistelse (hotell), parkering, förskola och spårvägsområde. Allmän platsmark planläggs som gata, gång, torg, park och natur. Vattenområden planläggs som öppet vattenområde och bryggor.

### Fastighetsbildning

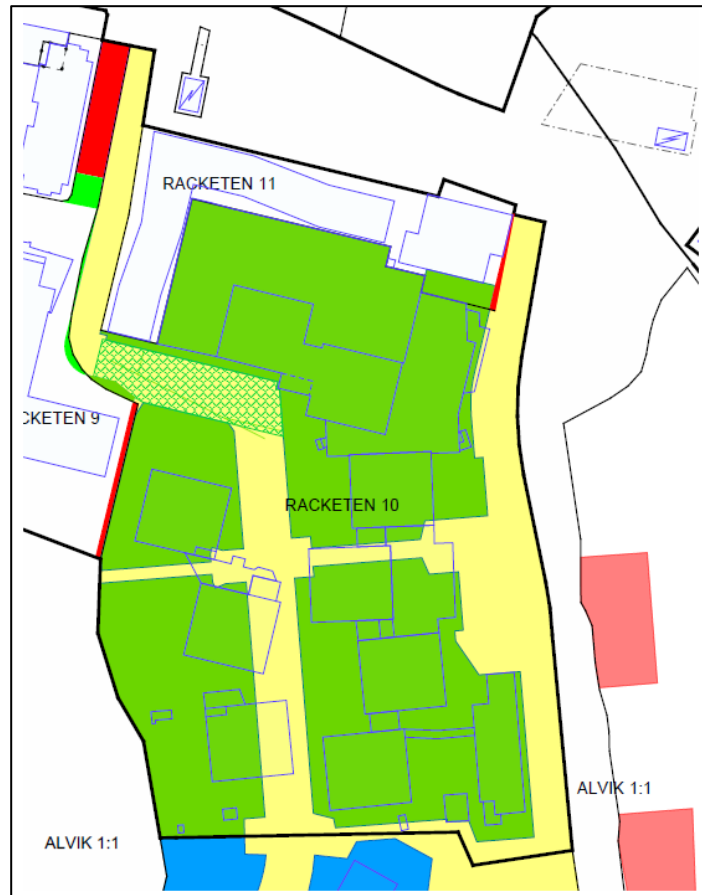
Fastighetsbildning sker efter ansökan från fastighetsägare till lantmäterimyndigheten. För att genomföra planen krävs fastighetsreglering av kvartersmark till allmän platsmark och av allmän platsmark till kvartersmark. Område för kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Lämplighet avseende fastigheters utformning prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden som utgör kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område med kvartersmark med användning kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamheter, restaurang och parkering i gällande detaljplan. Några mindre områden ändras från allmän plats (naturmark) till kvartersmark (bostäder, centrumändamål och spårvägsområde).

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

Område som utgör allmän platsmark (gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, gångtrafik med trappor, torg, park och naturområde) ska ingå i en av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Racketen 9, 10 och 11 samt Alvik 1:18 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, park och naturområde). Områden tillhörande Alvik 1:18 planlagda som vattenområden för bryggor (W1, W2, W3) föreslås ska ingå i en av Stockholms stad ägd fastighet.

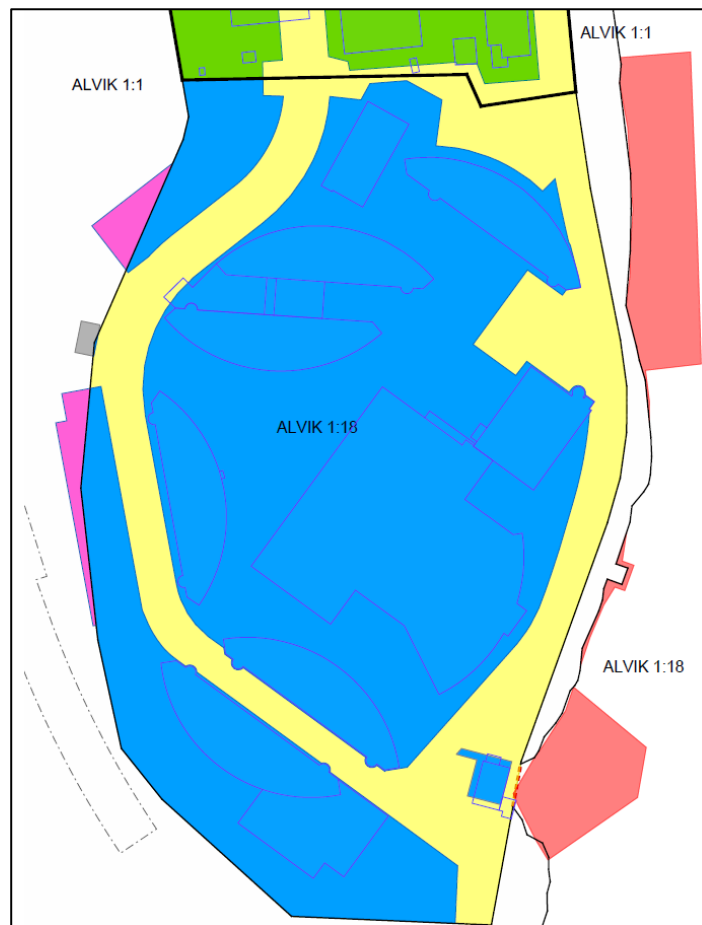
Nedanstående kartor redovisar de föreslagna marköverföringar och nybildningar av fastigheter som blir aktuella som en följd av detaljplanen.



Förändringskarta Racketen 9, 10 och 11.

- **Racketen 9** avstår mark som i planen utgör allmän platsmark (gata samt gång) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med röd färg.
- **Racketen 10** avstår mark som i planen utgör allmän platsmark (gata, gång, torg, park och natur) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med gul färg.
- Gröna områden utgör kvartersmark för bostäder, kontor, centrum, förskola, parkering och teknisk anläggning. Ett antal fastigheter för dessa ändamål är avsedda att bildas vid lantmäteriförrättning.

- Områden med grönt raster är kvartersmark för parkering under allmän plats (gata). De avses utgöra tredimensionella fastighetsutrymmen till lämpliga fastigheter.
- **Racketen 11** avstår mark som i planen utgör allmän platsmark (gata) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med röd färg.



Förändringskarta Alvik 1:18 och Alvik 1:1.

- **Alvik 1:18** avstår mark som i planen utgör allmän platsmark (gata, gång, torg, park och natur) genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Området är markerat med gul färg.
- **Alvik 1:18** avstår mark som i planen utgör vattenområden för bryggor genom fastighetsreglering till Alvik 1:1. Områdena är markerade med rosa färg.
- Blå områden utgör kvartersmark för bostäder, kontor, centrum, tillfällig vistelse, vård, förskola, parkering och teknisk anläggning. Områdena avser bilda ett antal fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering.

- Del av **Alvik 1:1** är utlagd som kvartersmark för bostäder och centrum och avses bilda egna fastigheter tillsammans med angränsande kvartersmark för samma ändamål. Områdena är markerat med lila färg.
- Område med grå färg inom **Alvik 1:1** utgör kvartersmark för teknisk anläggning belägen under allmän plats (torg). Området kan bilda en egen tredimensionell fastighet.

Avsikten är att överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas innan planens antagande. Även åtgärder rörande nya och befintliga servitut och andra rättigheter avses hanteras i ett sådant avtal.

#### Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats

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

Rättigheter, servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade. Vissa av rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande, medan andra upphör att gälla eller behöver ombildas i samband med planens genomförande. Se sammanställning nedan.

Nr	Ändamål	Förmån	Last	Åtgärd
Avtalsrättigheter				
1	08/24295 Fjärrvärmeledningar	Nimrod 7	Racketen 10	Lämnas orörd eller ändras i samråd med ledningshavaren.
2	D201500559834:1 Parkering	Racketen 11	Racketen 10	Rätt till parkering. Lämnas orörd eller ombildas i samråd mellan parterna.
3	D201600571247:1 Fjärrvärmeledningar	Nimrod 7	Racketen 10	Lämnas orörd eller ändras i samråd med ledningshavaren.
4	80/4887.1 Vatten mm	Racketen 10	Alvik 1:18	Rätt att ta och släppa ut vatten samt anlägga och bibehålla en sjövätskeledning. Lämnas orörd.
5	01-IM2-80/49887.1 Vatten mm	Racketen 10	Alvik 1:18	Rätt att ta och släppa ut vatten samt anlägga och bibehålla en sjövätskeledning. Lämnas orörd.
6	A127/180 Dagvatten	Alvik 1:1	Alvik 1:18	Allmänna ledningar för dagvatten. Rätt att anlägga och bibehålla ledningar. Kan upphävas i samråd mellan parterna.
7	01-IM2-2000/20709.2 Gångbro	Alvik 1:1	Alvik 1:18	Rätt för allmän gångtrafik nyttja anlagd gångbro (betecknas WB 1 i servitutsavtalet). Rätten för allmän gångtrafik ska upphöra enligt detaljplanen. Mark övergår till allmän plats.

Officialrättigheter				
1	A127/1980.1 Ledningar	Alvik 1:18 Racketen 10	Alvik 1:1	Ledning för dagvattenavlopp. Kan upphävas i lantmäteriförrättning i samband med marköverföring.
2	A127/1980.2 Ledningar	Alvik 1:18	Racketen 10	Ledningar för serviceändamål. Kan upphävas i lantmäteriförrättning i samband med marköverföring.
3	A127/1980.3 Ledningar	Racketen 10	Alvik 1:1	Ledningar för sjövattnen. Lämnas orörd.
4	0180K-2007-04058.1 Väg	Racketen 11	Racketen 10	Infart till garage. Upphävs i lantmäteriförrättning. Ersätts av annan tillfart (invändig ramp) som ej behöver ny rättighet.
5	0180K-2015-21508.2 Parkering	Racketen 11	Racketen 10	19 p-platser samt 2 mc-platser i garage. 2 handikapparkeringar utomhus. Ändras i samråd mellan parterna då bl.a. platserna utomhus behöver omlokaliseras efter ombyggnation av gata.
6	0180K-2015-21508.3 Gård/uteplatser	Racketen 11	Racketen 10	Utrymme ovan garagetak. Lämnas orörd
7	0180K-2015-21508.4 Balkonger	Racketen 11	Racketen 10	Utstickande balkonger ovan mark. Lämnas orörd
8	0180K-2015-21508.5 Gångväg	Racketen 11	Racketen 10	Gångväg för att ta sig till och från förrådsutrymme och cykelrum. Upphävs i lantmäteriförrättning efter marköverföring.
9	0180K-2015-21508.10 Utrymning	Racketen 11	Racketen 10	Utrymning från garage. Behöver ändras inför ombyggnation till följd av ombyggnation av gata.
10	0180K-2015-21508.16 Rökgasventilation	Racketen 11	Racketen 10	Rökgasventilation från garage. Behöver ändras inför ombyggnation till följd av ombyggnation av gata.
11	0180K-2015-21508.17 Gångpassage	Racketen 11	Racketen 10	Gångpassage genom garage. Lämnas orörd. Ej lokaliserad.
12	0180K-2015-21508.18 Pelare	Racketen 11	Racketen 10	Pelare för bärande konstruktion i garage. Lämnas orörd.
13	A127/1980.1 Ledningar	Alvik 1:18 Racketen 10	Alvik 1:1	Ledning för dagvattenavlopp. Kan upphävas i lantmäteriförrättning i samband med marköverföring.
14	A127/1980.2 Ledningar	Alvik 1:18	Racketen 10	Ledningar för serviceändamål fram till endera anslutningspunkten för gemensamhetsanläggning eller till gata. Blir onyttigt i samband med genomförandet och bör upphävas.

Nr	Ändamål	Ingående fastigheter	Åtgärd
Gemensamhetsanläggningar			
1	A127/1980 Väg mm	Alvik 1:18, Racketen 10	GA 1. Väg, trappa invid Vita villan samt spillvattenavlopp invid vita villan mot Mälaren. Upphävs vid lantmäteriförrättning vid genomförande av ny detaljplan.
2	08816-421 Kvartersgata	Alvik 1:18, Racketen 8-12	GA 3. Kvartersgata. Upphävs vid lantmäteriförrättning vid genomförande av ny detaljplan.
3	21508-421 Väg mm	Alvik 1:18, Racketen 10-11	GA 4. Väg med tillhörande erforderliga ledningar. Upphävs vid lantmäteriförrättning vid genomförande av ny detaljplan.
4	A127/1980 Väg mm	Alvik 1:18, Racketen 10-11	Racketen GA 1. Väg, trappa invid Vita villan samt spillvattenavlopp invid vita villan mot Mälaren. Upphävs vid lantmäteriförrättning vid genomförande av ny detaljplan.

5	08816-421 Kvartersgata	Alvik 1:18, Racketen 8-12	Racketen GA 3. Kvartersgata. Delar av gemensamhetsanläggningen kommer att vara kvar, merparten av området övergår till allmän plats. Förrättningsåtgärd krävs vid genomförande av ny detaljplan.
6	21508-421 Väg mm	Alvik 1:18, Racketen 10-11	Racketen GA 4. Väg med tillhörande erforderliga ledningar. Upphävs vid lantmäteriförrättning vid genomförande av ny detaljplan.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts. Rätten kan säkras genom upprättande av servitut eller ledningsrätt. Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x) är avsatt. 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.

### **Ekonomiska frågor**

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

Stadens intäkter består av markförsäljning av mindre delar för att få till lämpliga byggrätter vid området runt tvärbanehallplatsen och stationstorget.

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 inom planområdet samt mindre delar utanför planområdet i form av en bryggpromenad längs Tranebergs strand och utegym m.m. under Alviksbron.

Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med staden och enligt stadens standard. Genomförandet av exploateringen ska regleras i 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.

#### Gatukostnader

Kostnader förknippad med utveckling av planlagd allmän platsmark bekostas av byggaktören och regleras genom exploateringsavtal mellan parterna.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark och vattenområde till staden. Ersättning för markförvärv regleras i det exploateringsavtal som tecknas mellan staden och byggaktören.

#### Fastighetsbildning

Byggaktörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för de delar som respektive byggaktör äger.

#### 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 rustas upp och förses med brygganläggningar och Alviksberget förses med nya gångvägar och lekplats. Utanför planområdet planeras upprustning av parken under Alviksbron och en promenadbrygga längs Tranebergs strand.

#### **Tekniska frågor**

#### Vatten och avlopp

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

### 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 på kvartersmark ska så långt som möjligt fördröjas inom kvartersmarken. Därefter får dagvattnet, enligt VA-huvudmannens anvisningar, avledas till dagvattenledning.

### EI/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Nya transformatorstationer kommer att placeras under mark inom kvartersmark, i gatuplan på kvartersmark samt under allmän plats i anslutning till stationsplatsen.

### Fjärrvärme

Området är avsett att försörjas med fjärrvärme.

### Genomförandetid

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