



Karin Månsson
Planavdelningen
Tfn 08- 508 28 105

2011-04-05

Dp 2009-06788-54

Detaljplan för
Racketen 11 m m
i stadsdelen Alvik
i Stockholm
Dp 2009-06788-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med gestaltungsprogram samt genomförandebeskrivning. Trafikfrågorna redovisas i en separat skrift, Trafik-PM för området kring Gustavslundsvägen, som revideras löpande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra två nya bostadshus i Racketen 11, med kommersiella lokaler i bottenvåningen. Det höga huset har en placering som är väl synlig från vattnet, Tranebergsbron och Fredhäll. Det är avsett att bli ett landmärke för Alvik. Det är viktigt att bägge husen får en arkitektoniskt högklassig gestaltning. De nya husen ersätter befintliga parkeringsdäck. För att undvika störningar för nya bostäder i Racketen 11 och för att bättre anpassa planbestämmelsen till dagens användning ändras användningsbestämmelsen i Racketen 10 från "Industri, kontor" till "Kontor, vård i mindre omfattning och ej störande verksamhet". I anslutning till nya bostäder föreslås upprustning av park/torg och gata för att ge ett sammanhållet och attraktivt gata-torg-parkstråk från Racketen 8 ner till strandparken.

PLANDATA

Planområde

Planområdet ligger i sydöstra delen av Alvik. Planområdet utgörs av fastigheterna Racketen 11 och Racketen 10, Alvik 1:20 (befintlig elnätsstation), del av Racketen 9 (utfart/kvartersgata), samt park/torg och gata på Alvik 1:1.

Markägoförhållanden

Racketen 11 ägs av Fabege Racketen Mindre AB.

Racketen 10 ägs av Racs Racketen Större AB, c/o Profi Förvaltning AB.

Alvik 1:20 ägs av Fortum Distribution AB.

Racketen 9 ägs av Norgani Alvik Hasselbacken AB, c/o Norgani Sweden Holding AB.

Gatu- och parkmark ägs av staden.



Planområdets läge

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Alvik är en attraktiv knutpunkt med god kollektivtrafik (tunnelbana, Tvärbanan och bussar), centrum och ett stort kontorsområde. Alvik är en av de platser i närförort som i översiktsplaneringen pekas ut som lämplig för förtätning och ökad urbanisering. I ÖP99 markeras Racketen 10 och 11 och hela det angränsande området söder om Gustavslundsvägen som verksamhetsområde. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utgör Alvik stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utvidgning. Det övergripande målet är att skapa en tät och blandad stadsdel med både arbetsplatser, centrum och bostäder.

Detaljplaner

Gustavslundsvägen samt östra delen av parken/torget och norra delen av kvartersgatan. Dp 8200A från 1992. Ingen kvarvarande genomförandetid.

Västra delen av parken/torget samt elnätsstationen. Dp 1997-00863 från 1997 med genomförandetid till 2012-12-22.

Racketen 10 och norra delen av Racketen 11. Dp 1997-00318 från 1998 med genomförandetid till 2013-06-25. Planbestämmelse Industri, kontor.

Kvartersgatans utfart mot Gustavslundsvägen, på Racketen 9 respektive 10, samt västra delen av Racketen 11. Dp 1999-02784 från 1999, med genomförandetid till 2014-11-03. Planbestämmelse Industri, kontor respektive Parkeringshus.

Program och programsamråd

Ett gemensamt programsamråd för förtätning med bostäder genomfördes hösten 2008 för området kring Gustavslundsvägen, dnr 2007-05464-53. För Racketen 11 föreslogs nya bostadshus med 180-200 lägenheter på befintligt parkeringsdäck, bl a ett högt hus vid vattnet. Programmet omfattade även ett bostadshus med ca 40 lgh på befintligt parkeringsdäck i grannfastigheten Racketen 8, samt bostadshus på parkering och naturmark norr om Gustavslundsvägen i Traneberg 1:13. Totalt föreslogs 260 – 300 lägenheter. Racketen 8 och 11 föreslogs få kommersiella lokaler i bottenvåningen och Traneberg 1:13 en

förskola. Programförslaget innehöll också åtgärder för att förbättra framkomlighet och trygghet för bilister och fotgängare samt upprustning av friytor.

Berörda nämnder och SL var i sina remissvar på programsamrådsförslaget genomgående positiva till förtätning med fler bostäder, men påpekade att det finns trafikproblem som måste bearbetas. Synpunkterna från närboende m fl handlade framförallt om trafiksituationen, som beskrevs som mycket besvärlig på Gustavslundsvägen och vid Alviksplan, med köer i rusningstid och brist på parkeringsplatser. Många uttryckte farhågor för att tillskottet av trafik från nya bostäder skulle förvärra trafiksituationen och ville inte att det skulle byggas något nytt innan befintliga trafikproblem är lösta.

Trafikkontoret bedömde i sitt tjänsteutlåtande till trafik- och renhållningsnämnden att Gustavslundsvägen kommer att tåla den tillkommande trafik som programförslaget ger, eftersom bostadstrafiken till stor del är motriktad dagens dominerande arbetsplatstrafik. Trafik- och renhållningsnämnden efterfrågade förbättringsåtgärder för cyklister i området kring Gustavslundsvägen.



Programområdet omfattade området kring Gustavslundsvägen, från korsningen med Tvärbanan och ner till vattnet. Nya bostäder föreslogs på parkeringsdäck vid Salkhallen i Racketen 8, på parkeringsdäck i Racketen 11 och på parkering och parkmark i Traneberg 1:13. Norr om Gustavslundsvägen syns centrumbebyggelsen vid Alviks Torg. Efter programsamrådet har området delats in i flera separata detaljplaner.



Programsamrådets förslag till ny bebyggelse i Racketen 8 och 11 samt ny dragnig av Gustavslundsvägen, med liten solig park norr om vägen. Det höga huset har efter programsamråd sänkts till 18 resp 15 våningar.

Det höga huset föreslogs i programmet bli 21 våningar högt, vilket förutsatte dispens från högsta tillåtna inflygningshöjd (+59,0 meter över stadens nollplan) till Bromma flygplats. Dispens medgavs ej och höjden är i planförslaget sänkt till +59 vilket motsvarar 18 våningar.

Hinderfrihetskraven har medfört att antalet lägenheter minskat till 150. Den lägre delen av Racketen 11 har ändrats från 9 våningar till 8 våningar plus en indragen nionde våning. Det planerade bostadshuset i grannfastigheten Racketen 8 får också 8 våningar plus en indragen nionde våning. Befintliga hus i Alviks centrum är 6-7 våningar.

Efter programsamrådet har det fortsatta planarbetet delats upp i flera separata detaljplaner, där detta är en.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kontorskomplexet inom fastigheten Racketen 10 uppfördes i slutet av 1970-talet och består av nio fristående men sammanlänkade byggnadskroppar, kubiska i rött tegel, samt verkstadshall och parkeringsdäck. Racketen 10 och 11 har enligt stadsmuseets klassificering visst kulturhistoriskt värde, gult på klassificeringskartan. Området vid stranden har haft industriverksamhet sedan 1800-talets senare hälft och inom fastigheten finns en äldre byggnad, den s k Vita villan, som var huvudkontor för Barnängens tekniska fabriker. Vita villan har ett särskilt kulturhistoriskt värde, grönt på klassificeringskartan. Den är q-märkt i detaljplan sedan tidigare. Planbestämmelsen för hela området är ”Industri, kontor”, men år 2011 finns ingen tung industri kvar. I stället hyrs lokaler ut till kontor och olika verksamheter såsom Bromma stadsdelsförvaltning, gym osv. I Racketen 10 finns ca 25.000 kvm (LOA) kontor med ca 1200 arbetsplatser. En del verksamheter har endast kunnat få tillfälliga (tidsbegränsade) bygglov, eftersom de strider mot detaljplanen. Mot vattnet finns en restaurang med uteservering, samt inlastning och parkering.

Racketen 10 har infart/utfart genom en gata på kvartersmark, ”kvartersgatan” som viker av från Gustavslundsvägen öster om Salkhallen/Racketen 8 och som försörjer både Scandic Hotel/Racketen 9 och Racketen 10 och viss mån även kontorsfastigheten Alvik 1:18 som ligger söder om Racketen 10.

Fastigheten Racketen 11 har styckats av från den större kontorsfastigheten Racketen 10 med syftet att bygga bostäder. Racketen 11 är smal och L-formad. Den är bebyggd med låga parkeringsdäck med utfart mot ”kvartersgatan”.

Mellan Gustavslundsvägen och Racketen 11 ligger en norrvänd parkyta med tre stora ekar och en elnätsstation. Två av de stora ekarna har skydd i gällande detaljplan.



Planområdet sett från öster/vattnet. Från vänster kontorsområdet Racketen 10 med röda kubiska tegelhus och den kulturhistoriskt värdefulla och q-märkta "Vita villan", den låga industridelen, parkeringsdäcken i Racketen 11, den lilla parkytan med tre stora ekar samt längst till höger Gustavslundsvägen.



Racketen 11 med parkeringsdäck och den lilla parkytan med tre stora ekar. I bakgrunden syns Scandic Hotel, Salkhallen och elnätsstationen.

Förändringar av Racketen 11 och norra delen av Racketen 10
Avsnittet utgör gestaltungsprogram för nya byggnader i Racketen 11 (sid 6 – 14)

I Racketen 11 föreslås befintliga låga parkeringsdäck ersättas av flerbostadshus med kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Den nya bebyggelsen består av två tydliga byggnadsvolymer, en L-formad lågdal med 8 våningar samt en indragen takvåning, och en höghusdel med 15 respektive 18 våningar. I lågdelen ryms preliminärt 102 lägenheter och i höghuset preliminärt 48, sammanlagt ca 150 lägenheter. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1 och 5 rum och kök. Våning 8 och 9 i lågdelen utformas som etagelägenheter. Bostäderna har entréer från torgytan norr om Racketen 11 respektive från ”kvartersgatan” i väster. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt.

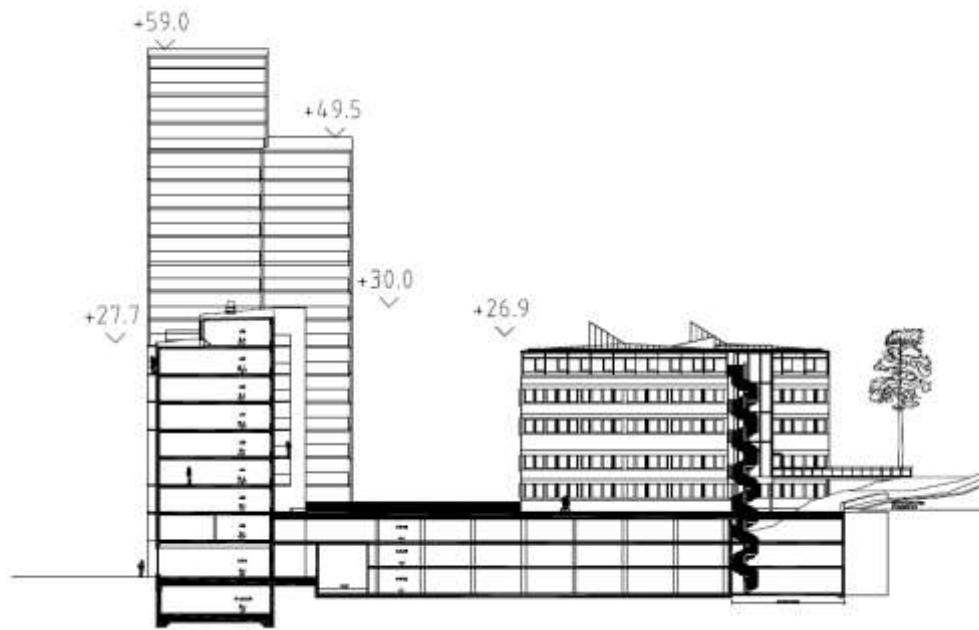
I lågdalens bottenvåning mot Gustavslundsvägen placeras kommersiella lokaler med förhöjd rumshöjd, totalt ca 700 kvm lokalyta för butiker och verksamheter, med ingång från en bred torgyta intill fasaden. I höghusets bottenvåning finns en lokal tänkt för en restaurang, på ca 350 kvm med plats för 70-80 sittande gäster inomhus samt med möjlighet till uteservering.

Bostäderna utnyttjar nya parkeringsgarage och takterrass (gård) i Racketen 10, vilket regleras genom avtal/gemensamhetsanläggning.

Höghusets höjd begränsas av inflygningshöjden mot Bromma Flygplats, som är +59,0 meter över stadens nollplan. Det ger möjlighet till högst 18 våningar. Lågdalens 8 våningar plus en indragen takvåning blir lika högt som planerat bostadshus i grannfastigheten Racketen 8, men högre än befintliga byggnader norr om Gustavslundsvägen, som är 6-7 våningar höga.



Racketen 11 med vinkelformat bostadshus i 8 våningar samt en indragen takvåning, högt hus i 18 respektive 15 våningar samt en takterrass (gård) som är gemensam för de nya bostäderna och befintliga kontor på Racketen 10.



Sektion genom Racketen 11 med det tvådelade höghuset, låghuset med indragen takvåning och parkeringsgaraget i tre plan. Till höger befintliga kontor i Racketen 10.



Racketen 11 sett från norr/Gustavslundsvägen. Till höger planerat bostadshus på Racketen 8, och bakom det Scandic Hotel.

Bostadskvaliteter

De nya bostäderna skall ge en mycket god bostadsmiljö, med bostadskvaliteter som genomgående lägenheter, gemensam takterrass/gård med sjöutsikt, parkeringsplats i garage som kan nås med invändig passage, cykelrum, samt nära till service, kollektivtrafik och strandpromenad.

Lägenheter

Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1 och 5 rum och kök. De flesta lägenheterna i låghuset är genomgående, med en balkong åt varje håll. Vissa har sjöutsikt från gårdsbalkongerna. Våning 8 och den indragna våning 9 är utformade som etagelägenheter, som förutom balkong också har takterrass. Lägenheterna i höghuset går över hörn, med en stor balkong åt antingen öster/vattnet eller väster.

Bostadskomplement

Lägenhetsförråd, finns i källare och i markplan och nås med hiss. Barnvagns- och rullstolsförråd finns i markplan i anslutning till varje bostadsentré. Det finns två cykelrum, ett för höghuset och ett för låghuset. Tvättutrustning placeras i lägenheterna.

Kommersiella lokaler i bottenvåning

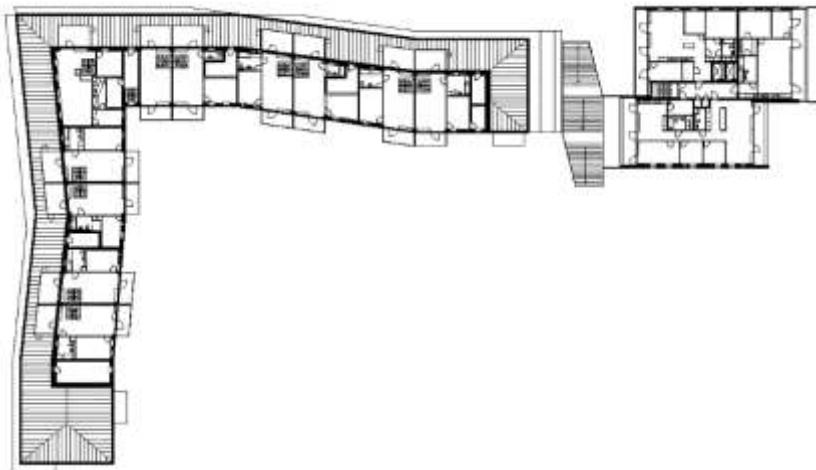
I låghusets bottenvåning mot Gustavslundsvägen placeras kommersiella lokaler. Tillsammans med restaurangen i höghusets bottenvåning och uteserveringar mot ost och nordost tillför de platsen ett nytt lager av stadsliv under dag och kvällstid och skapar ett aktivt stråk från Alviks centrum ner till vattnet och strandpromenaden.



Planlösning för bostadsvåningar i låghus respektive höghus. Mot norr och väster har låghuset långa grunda balkonger.



Typlägenheter i låghuset



Låghusets nionde indragna våning. De översta lägenheterna är utformade som etagelägenheter i två plan (vån 8+9).

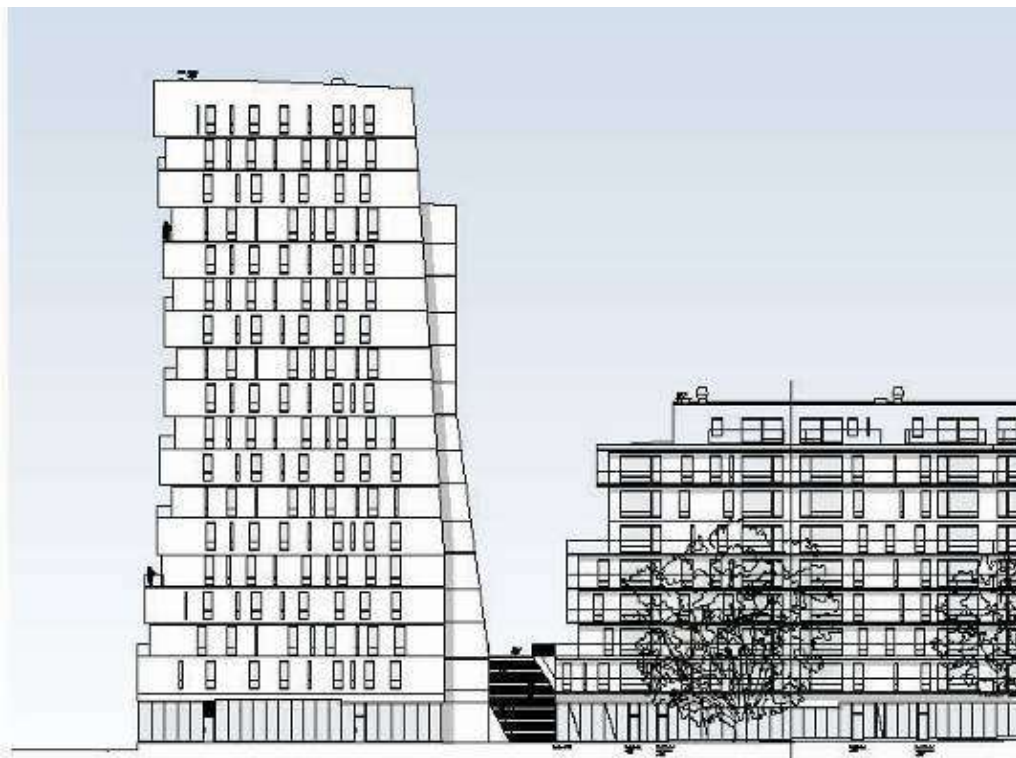
Gestaltning av det höga huset

Det höga huset har en placering som är väl synlig från vattnet, Tranebergsbron och Fredhäll. Det är avsett att bli ett landmärke för Alvik och det är viktigt att det får en arkitektoniskt högklassig gestaltning.

Husvolymen har en skulptural utformning. För att få ett slankare och elegantare intryck har byggnaden delats upp i två förskjutna byggnadskroppar med olika bredd och höjd. De två byggnadskropparna har olika "sidoprofiler", som är konkava mot vattnet och konvexa mot låghuset. Höghuset har en tydlig framsida mot vattnet med balkonger över hela fasaden. Sidorna mot norr och söder är mer slutna.



Kvällsbild av höghuset sett från vattnet



Det höga huset sett från norr/Gustavslundsvägen. Mellan det höga och det låga huset finns en bred öppning med trappa ner från takterrassen.



Perspektiv som visar det tvådelade höga huset sett från öster, dvs från vattnet.

Valet av utformning föregicks av parallella uppdrag där flera arkitektkontor lämnade förslag. C F Möller/Bergs förslag till högt hus valdes eftersom det har en stark och karakteristisk form. Arkitektfirman CF Möller/Berg som ritat byggnaderna för Peabs räkning beskriver projektets övergripande koncept som ett möte mellan stad och land. Staden är Alviks torg med dess tydliga stads-karakteristik och slutna stadsrum, medan Mälarens strandkant representerar landskapet. Arkitekterna såg det rumsliga sambandet mellan de två som alltför svagt och odefinierat och har strävat efter att bilda en övergång genom en lägre L-formad volym mot Alviks torg, som förstärker stadsrummet kring Gustavslundsvägen, och ett höghus som blickar ut över vattnet och samtidigt bildar ett karakteristiskt landmärke för Alvik. Bebyggelsen har getts ett modernt och nutida uttryck. Fasadernas vinklade och fasetterade uttryck fick ursprungligen sin inspiration från Stockholms karakteristiska förkastningsbranter (höga bergväggar mot norr).



Höghusets tvådelade fasad mot öster/vattnet. I bakgrunden syns låghusets vinkel och till vänster de befintliga kontorshusen och Scandic Hotel

Gestaltning av låghuset

För låghuset medges åtta våningar samt en indragen takvåning. Fasaden mot Gustavslundsvägen blir 75 meter lång, och för att ge den liv är fasaden veckad. Denna riktningsförändring i fasaden kan förskjutas något beroende på den lägenhetslösning som väljs. Utrymme för detta har markerats med v1 på plankartan. Utanpå betongfasaden finns en halvöppen ytterfasad av glas uppbyggd av smala långa balkonger med glasade räcken utmed hela fasaden mot torgytan (norr) och kvartersgatan (väster). De långa balkongerna är olika djupa och på vissa våningsplan utförs balkongerna som ”halvt inglasade”. På detta sätt skapas intrycket av att byggnadens våningsplan är förskjutna i förhållande till varandra.



Låghusets fasad mot Gustavslundsvägen/norr

De tre stora ekarna norr om lågdelen samspelar med fasaderna, på varierande vis beroende på årstid. Mellan ekarnas kronor och fasaden bildas ett stadsrum som avses accentueras med belysning.

En viktig del i gestaltningen av helheten är att höghuset och låghuset är separata volymer. Mellan dem finns en bred trappa ner från takterrassen till Gustavslundsvägens nivå. Öppningen mellan husen vidgas uppåt genom att gavlarna är trappade. Genom öppningen förs ljus och sol ner på torgytan.



Låghuset sett från Alviks Torg. Kommersiella lokaler i bottenvåningen med ett brett gångstråk/torg framför. De tre stora ekarna bevaras och skyddas i plan.

Fasadutformning - betongelement

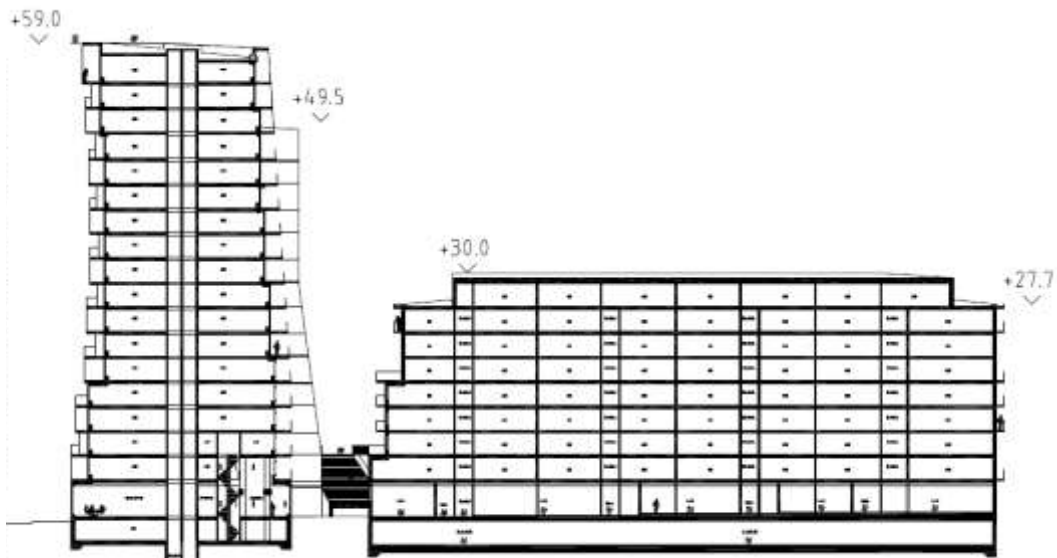
Fasaderna är tänkta att utföras med prefabricerade betongelement. Betongelementen ska vara av hög kvalitet med en ljus yta. De ges en vertikal reliefstruktur, med ett mönster som återkommer igenom hela projektet. Den vertikala reliefen hjälper till med att dölja de vertikala elementfogarna. De våningshöga elementen ger en storskalig blockindelning som blir en strukturerande del i byggnadernas skulpturala helhetsverkan

Normalt medges inte synliga elementskarvar i ett så synligt läge. Här ses skarvarna som en del av detaljeringen/gestaltningen, vilket förutsätter hög kvalitet, exakta mått och god passning mellan elementen.

Höghus och låghus ges olika fasaduttryck. Tanken är att låghusdelens fasader mot norr och väster med hjälp av livförskjutningar skapade av långsträckta balkonger får ett horisontellt uttryck, medan höghusdelens skulpturala volymer har ett mer vertikalt uttryck. I bottenvåningen mot Gustavslundsvägen, som innehåller butiks- och verksamhetslokaler, ersätts de tunga betongfasaderna med skyltfönster och bostadsentréer.



Låghusets fasad mot väster/"kvartersgatan". I bakgrunden höghusets två delar. "Kvartersgatan" har en kraftig lutning vilket gör att de olika garageinfarterna respektive bostadsentréerna ligger på olika nivåer.

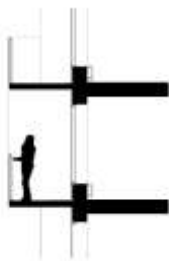


Sektion genom höghus och låghus. Höghuset smalnar av uppåt, vilket accentueras av balkongutformningen.

Balkonger och egna uteplatser

Balkongerna har olika utformning på hög- och låghuset. De redovisas också på olika sätt på plankartan och i planbestämmelserna. På höghuset täcks hela fasaderna mot öster och väster av balkonger med täta sidostycken av betongelement. Balkongerna blir en integrerad del av husvolymen och i markplanet går restauranglokalen ut under balkongerna. I detaljplanen ingår balkongerna i den markerade byggrätten.

Låghuset har utanpåliggande balkonger mot gården/takterrassen. Låghuset har förutom de stora balkongerna för utevistelse även smala utanpåliggande balkonger mot norr och väster, som i första hand är till för att ge en varierad fasad. Några balkonger går ut över fastighetsgräns mot grannfastigheten Racketen 10 och rätten till detta måste säkras genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Balkonger medges ej ut över allmän plats. Lägenheterna i terrassplanet har egna uteplatser på terrassen. Även där erfordras servitut när de går över fastighetsgräns. Etagelägenheterna högst upp i huset har både vanlig balkong och egen takterrass.



*Höghusbalkonger
Olika djupa sidoväggar av
betong ger varierad fasad*



*Smala låghusbalkonger mot torgytan
Olika djupa balkonger ger varierad
fasad*

Balkongräcken utförs i transparent glas. På låghusets norr- och västfasad ges glaset ett mönster lika betongelementens relief. På låghusets södra och östra fasader, in mot gården, utförs balkongerna med möjlighet till inglasning. Inglasning skall utföras med profillösa glas. Eventuella inglasningar av balkonger utförs endast då tak finns ovan balkongen.



Låghusets hörn mot nordväst, med smala balkonger med glasade räcken

Fönster

Fönsterpartier i lägenheter utformas genomgående med samma höjd. Partiet kan sedan delas in i öppningsbara eller ej öppningsbara delar, samt täta delar med fasadglas. För att förstärka känslan av håll i mur rår betongelementens ytterskiva över fönsterkarmarna. I bottenvåningen mot Gustavslundsvägen/torget ska fasaden uppfattas som transparent glas/skyltfönster till kommersiella lokaler.

Tak och takfot

Taken utförs som flacka pulpettak i ljus plåt. Taken kragar inte ut utanför fasadlivet.

Uteplatser på kvartersmark, gemensam takterrass, lek

Fastigheten Racketen 11 är till största delen bebyggd och saknar plats för utevistelse, förutom balkonger. Mot söder gränsar tomten mot Racketen 10. I samarbete med fastighetsägaren för Racketen 10 planeras för en gemensam gårdsmiljö/takterrass för bostadsrättshavare i Racketen 11 och kontorshyresgäster i Racketen 10, ovanpå de tre garagevåningarna. Gården utformas som en grön miljö, där de större växterna planteras i upphöjda planteringslådor (ca 60-70 cm). Växtmaterialet är tänkt att vara varierat med prydnadsträd, höga gräs och perenner, samt klippta gräsytor. De lägenheter som ligger i terrassens nivå får egna uteplatser, i storlek som balkongerna och skilda från den gemensamma gården genom en planteringsyta. Gården nås från alla bostadstrapphus. Mitt på gården löper ett stråk fram till den breda trappan mellan höghuset och låghuset. Utformning av gårdsmiljön omfattar funktioner som vistelseytor i sol och skugglägen, lek för mindre barn och cykelparkering.

Från takterrassen har man utsikt mot vattnet över taket på den befintliga restaurangen i Racketen 10.



Takterrassen inramad av det vinkelformade låghuset och de befintliga kvadratiska kontorsbyggnaderna. Längst söderut utnyttjas en mindre del av terrassdäcket för parkering.



Sektion genom parkeringsgaraget med de tre parkeringsvåningar och med takterrassen ovanpå. Till höger trappan från terrassen ner mot torgytan.

Förändringar av Racketen 10

I verksamhetsområdet Racketen 10 föreslås endast några mindre fysiska ändringar. Den stora ändringen är att användningsbestämmelsen för större delen av Racketen 10 förändras från ”Industri, kontor” till ”Kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamhet”, för att garantera att de nya bostäderna inte utsätts för störningar, som fläktbuller eller tung trafik nattetid. Ändringen är också en anpassning till verkliga förhållanden, eftersom det inte längre finns någon tung industri i området. Beteckningen ”Kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamhet” avses ge möjlighet att ge permanenta bygglov för ett bredare spektrum av verksamheter som i dag har tillfälliga bygglov. Motsvarande ändring har tidigare gjorts för grannfastigheten Alvik 1:18.

Den låga f d industridelen intill Racketen 11, ersätts med parkeringsgarage i tre våningar och en takterrass. Högsta tillåtna totalhöjd för den delen sänks från +12,5 meter över nollplanet till +9,7 och användningen ändras till ”parkering i garage”. Ny byggrätt för garage tillkommer i kvartersgatans krök, mitt emot Scandic Hotel. Genom nybyggnad av parkeringsgarage åstadkoms nya parkeringsplatser för bostäderna i Racketen 11, medan antalet parkeringsplatser för verksamhetshyresgästerna i Racketen 10 förblir oförändrat. Se vidare avsnittet om parkering.

För befintlig restaurang som idag är i en våning sänks ej utnyttjad byggrätt från högsta byggnadshöjd +12,5 till +9,7, vilket lämnar kvar möjlighet till takterrass med t ex en inglasad takpaviljong på restaurangens tak. Restaurangen som troligen fick bygglov som personalrestaurang strider idag mot planbestämmelsen ”Industri, kontor”. Användningsbestämmelsen ändras till ”Kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamhet, restaurang”.

Några befintliga men planstridiga entré tillbyggnader och vindfång till kontorsbyggnader ges byggrätt. I övrigt görs inga ändringar av byggrätten, som i princip är fullt utnyttjad, och befintliga detaljplanebestämmelser förs över till den nya planen. I fastighetens sydvästra hörn överförs en mindre yta som i gällande detaljplan är en del av Racketen 10:s parkering, men som ligger inom Alvik 1:1, från Alvik 1:1 till Racketen 10.

Mark och vegetation – upprustning av park- och gatumiljö

När området förtätas och får fler invånare är det viktigt att höja kvaliteten på grön- och friytor. I denna detaljplan berörs främst del av Gustavslundsvägen och parkrummet/torgytan norr om Racketen 11. ”Kvartersgatan” mellan Racketen 8 och Racketen 11, avses rustas upp gemensamt av berörda fastig-

hetsägare. Parken vid vattnet och strandpromenaden avses rustas upp i samband med kommande plan för Traneberg 1:13.

Detaljplanens främsta syfte är att reglera nya byggrätter, dvs hur mycket hus som får byggas inom kvartersmark. Inom den allmänna marken – gata, park och torg – kan staden i många fall ändra utformningen utan att planen behöver ändras. Den skiss till utformning av gatu- och parkrummet som arbetats fram till området i stort tar ett helhetsgrepp och skapar ett sammanhållet gata-torg-parkstråk från Salkhallen ner till strandparken, över Racketen 8, 9, 10, 11 och stadens gatu- och parkmark. I norr ansluter stråket till parken framför kontorshuset på Nätdomaren 3.

Viktiga utgångspunkter för en upprustning har varit:

- Utforma gata, gång- och torgytor som ett samlat stadsrum, kring de tre stora ekarna
- Bevara och skydda de tre stora ekarna och ge dem goda livsbetingelser
- Skapa en attraktiv och inbjudande gång- och torgyta utmed den nya byggnadens fasad mot norr och dess lokaler i bv och restaurang med uteservering i höghusets bv
- Förbättra belysningen på gata, gång- och torgytor, särskilt för fotgängare, med särskild omsorg om stråket under ekarna, ev belysta trädkronor
- Skapa vistelseytor och sittplatser där det är sol, särskilt kvällssol, ta tillvara ytan med kvällssol norr om vägen
- Förbättrad framkomlighet för bilar inkl transporter till Alviks Torg och kontorsområdet
- Dubbelriktad cykelbana utmed Gustavslundsvägen

På plankartan föreslås Gustavslundsvägen behålla beteckningen ”Lokalgata”, men ytan på planen breddas för att kunna inkludera cykelbana och liten solpark norr om Racketen 11, och ge frihet till mindre förskjutning av körbanornas läge. Parkytan norr om Racketen 11 föreslås få ändrad användningsbestämmelse till ”Torg”. Ytan utformas med hårdgjorda gång- och vistelseytor respektive planterade ytor runt ekarna. Angöring till bostäder och lokaler, handikapparkering och utryckningsfordon medges på den hårdgjorda ytan närmast huset (enkelriktat mot öster). För att brandfordon skall kunna köra in från kvartersgatan krävs en viss fri höjd. Därför finns inga balkonger på vån 1, närmast hörnet.

Bevarande av de tre ekarna

Racketen 11 gränsar i norr mot allmän mark där det växer tre större ekar. Den i mitten och den närmast kvartersgatan är redan skyddade i befintlig detaljplan. I den nya detaljplanen föreslås alla tre skyddas och ges skyddsbestämmelser och skötselplaner. Ekarna har inventerats och vitalitetsbedömts. De är i olika god kondition, men bedöms samtliga kunna klara sig många år framöver.

Ekgruppen närmast ”kvartersgatan” står idag tätt intill den asfalterade trottoaren. För att ha möjlighet att bevara och skydda trädet i framtiden bör ny väggkropp inte ligga närmare än 2.5 m från mitten på yttersta stam. Schakt för ny väggkropp utföres enligt trafikkontorets handbok ”Växtbäddar för stadsträd i Stockholm 2009-02-23”, kapitel 5 punkt 4 ”Restriktioner vid schakt nära träd och beskärning av rötter”. Se www.stockholm.se.

Ekarnas bevarande ställer stora krav på en försiktig byggprocess. Ekarnas kronor går delvis in över Racketen 11 vilket innebär att en viss beskärning blir



Den skiss som arbetats fram för området kring Gustavslundsvägen tar ett helhetsgrepp och skapar ett sammanhållet gata-torg-parkstråk från Salkhallen ner till strandparken. Kvartersgatan i mitten rustas upp gemensamt av berörda fastighetsägare och får bli bredare gångbanor. Illustration Tyréns

nödvändig. Beskrning av ekarna och behandling av marken kring ekarna ska göras mycket varsamt och på sådant sätt att ekarna inte skadas. Beskrning av ekarna utförs av staden (inte byggherren) innan byggnationen påbörjas. Vid schaktningsarbete i direkt anslutning till trädens dropplinje görs provgropar för att lokalisera trädens rotsystem. Vid påträffande av rötter tjockare än 3 cm skall vidare schaktningsarbete ske med vakuumschakt. Staden kontaktas i god tid

innan schakt blir aktuell, så att arbetet kan övervakas av arborist (träexpert). Arbetet ska utföras enligt anvisningar i skriften "Växtbäddar för stadsträd i Stockholm 2009-02-23".

Under ekarna skall så mycket som möjligt av ytan vara genomsläpplig, och planterad med marktäckare. Stenkistor och skelettjordskonstruktioner ger en bra växtmiljö. Det är viktigt att vattnet kan rinna vidare från stenkistorna till en rännstensbrunn i gatan och inte stå stilla kring träden.

Park-/torgytan med ekarna kan komma att behöva användas för etablering och transporter under byggskedet. Även detta måste göras med stor hänsyn till ekarna, och inga upplag eller transporter får förekomma under ekarna.

Belysningsprogram

Staden har tagit fram ett belysningsprogram för Gustavslundsvägen, som dels förbättrar den traditionella gatubelysningen, dels framhäver vissa punkter, som gångvägen i strandparken, de tre stora ekarna och den lilla "solparken", så att helhetsmiljön blir intressant, ändamålsenlig och trygg.



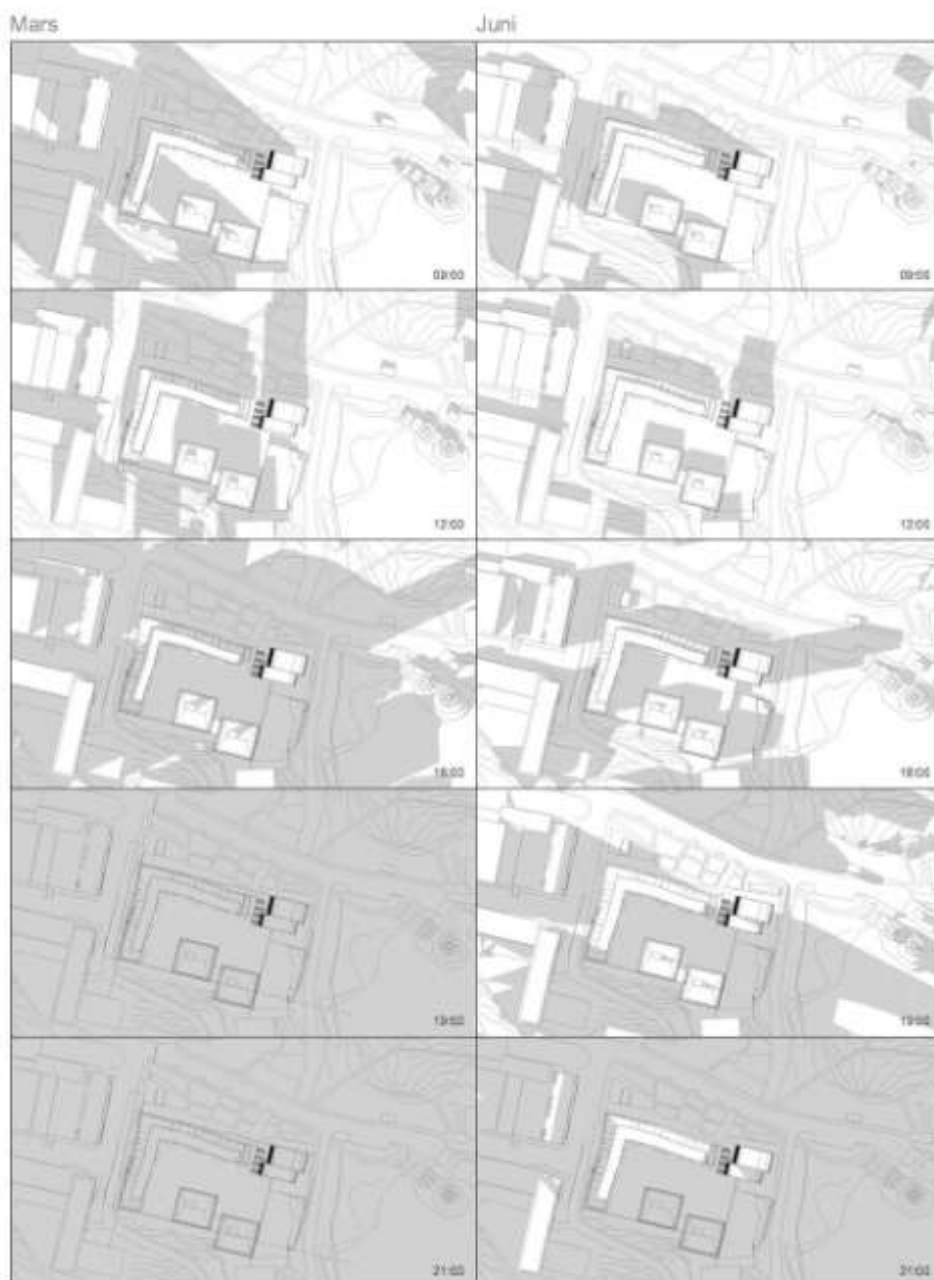
Förslag till gatu- och cykelbanebelysning samt belysning av de stora ekarnas kronor med små spotlights monterade på stag. Illustration Ljusgestaltung

Övriga grönytor och rekreativsmöjligheter

De nya bostäderna får nära till vatten, strandpark, lekplats och strandpromenad samt naturmark på Alviksberget och i Mälarparken. I Salkhallen finns tennisbanor och gym. På Tranebergsängen norr om Drottningholmsvägen, som nås via gångväg under Tranebergsbron, finns en större samlad idrotts- och lekyta med bl a bollplan, skateboardramp och träningsredskap.

Sol och skugga

Parken norr om Racketen 11 är norrvänd och skuggas av de stora ekarna. Strandparken har morgensol och sol mitt på dagen. Det är ont om kvällsol i området. De höga byggnadsvolymer i Racketen 11, och även planerat nytt bostadshus i Racketen 8, kommer att skugga omgivningen. Under sommaren blir det sol hela dagen på och kring Gustavslundsvägen. I upprustningsförslaget föreslås vägen förskjutas något söderut för att möjliggöra en liten solpark med kvällsol norr om vägen.



Solstudier för mars och juni, olika tider på dagen



Solstudier september och december, olika tider på dagen

Gator och trafik

Gustavslundsvägen

Gustavslundsvägen är en återvändsgata med in-/utfart via Alviksrondellen. Trafikproblemen på Gustavslundsvägen och i Alviksrondellen, med köer i rusningstid m m, har utretts och diskuterats under programarbetet och även under tidigare planarbeten i området. Det gäller både nuvarande trafiksituation och konsekvenserna av ökad turtäthet på tvärbanan respektive trafiktillskott från ny bebyggelse.

Som en fortsättning av programarbetet pågår, parallellt med planärendena för enskilda fastigheter, en översyn för upprustning av Gustavslundsvägen och anslutande park- och gångytor. Lösningar för att förbättra framkomlighet och säkerhet utreds tillsammans med SL. Många av åtgärderna på gatu- och parkmark kan göras utan ändring av detaljplan, men finansieringen av åtgärderna är delvis beroende av planprojektets genomförande. SL arbetar med åtgärder för god framkomlighet över tvärbanespåren, trots ökad turtäthet när Tvärbanan förlängs till Solna (2013) respektive Kista (ca 2018).

Separat skrift om trafiken

Eftersom trafiksituationen berör mer än ett planprojekt redovisas trafikfrågorna i en separat skrift, Trafik-PM för området kring Gustavslundsvägen, som revideras löpande. I skriften behandlas dagens trafiksituation, den övergripande trafiken, parkeringssituationen, konsekvenser av fler bostäder och lokaler utmed Gustavslundsvägen, konsekvenser och åtgärder pga ökad turtäthet på Tvärbanan, stadens mål, förslag till åtgärder för att ge en god framkomlighet och trygg miljö för fotgängare och cyklister, samt trafiksituationen under byggtiden.



Gustavslundsvägen öster om Tvärbanan. I mitten syns kvarterersgatan

Kvarterersgatan

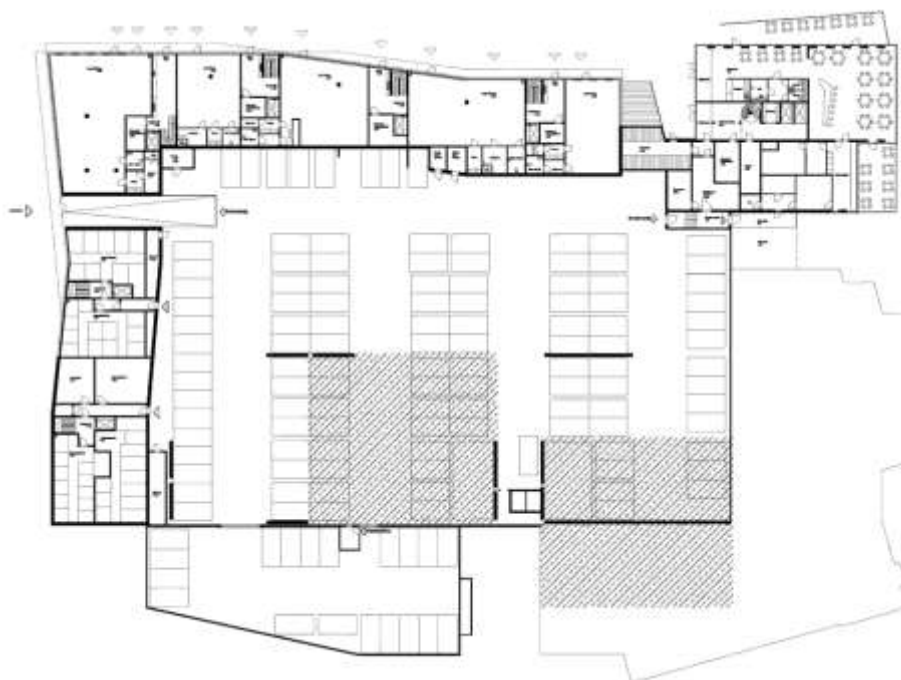
Infarten mellan Racketen 8 och Racketen 11 kallas här för "kvarterersgatan". Det är inte en allmän gata, utan den hör till fastigheterna Racketen 10 respektive Racketen 9 (Scandic Hotel). Rätten för fastigheterna Racketen 8 och 11, samt Alvik 1:18, att använda infarten regleras med servitut. En av ambitionerna i programarbetet var att förbättra kvarterersgatans funktion och utseende i den del som ligger mellan Racketen 8 och 11. Berörda fastighetsägare arbetar med detta. Trottoarerna föreslås att breddas, vilket ger en förbättrad tillfart för fotgängare till Scandic Hotel och även till arbetsplatserna längre upp i backen. Den del av "kvarterersgatan" som ligger närmast Gustavslundsvägen föreslås bli gemensamhetsanläggning.

En överenskommelse mellan berörda fastighetsägare om kvarterersgatans nya utformning, kostnadsfördelning och framtida drift (ev genom upprättande av en ny gemensamhetsanläggning) ska ha tecknats innan föreslagna detaljplaner för Racketen 8 och 11 antas.

Parkering och angöring i planområdet

Den ursprungliga stora kontors- och industrifastigheten Racketen 10 hade parkeringsdäck mot Gustavslundsvägen och kvarterersgatan, med utfart mot kvarterersgatan. Dessa parkeringsdäck har styckats av och blivit fastigheten Racketen 11. De är hopbyggda med låga industrilokaler i Racketen 10, som bl a innehållit tryckeri och lokaler för posten.

När nya bostadshus byggs på Racketen 11 avses en stor del av parkeringen lösas inom Racketen 10. Det befintliga tryckeriet/industrilokalerna ersätts med parkeringsgarage i tre våningar. Varje våningsplan i garaget får en separat utfart mot kvarterersgatan och man kommer inte att kunna köra mellan planen. Parkeringshusets tak utformas som en takterrass. I söder ges möjlighet att bygga en helt ny del av garaget med 3 vån och takparkering, i anslutning till befintliga kontorshus.



Plan över bottenvåning, med lokaler mot Gustavslundsvägen/torgytan och garage i Racketen 10. Parkeringsgaraget går in i Racketen 11 vilket kräver att det är brandtekniskt avskilt i brandklass EI60 från angränsande lokaler i bägge fastigheterna.

Parkeringsantalet för bostäderna är generellt 1,0 bilplats per lägenhet, inklusive besöksparkering, vilket kräver ca 150 platser. En mindre del av bostadsparkeringen, motsvarande antalet besöksplatser, bedöms kunna samutnyttjas med kontoren (se nedan). Dessutom krävs ca 4 parkeringsplatser för butiker och verksamheter i Racketen 11. Bostädernas långsiktiga tillgång till garageplatserna i Racketen 10 säkras genom gemensamhetsanläggning och/eller servitut.

Idag finns ca 275 parkeringsplatser inom de berörda delarna av Racketen 10 och 11. Dessa disponeras av Profi Förvaltning för uthyrning till kontor och verksamheter i Racketen 10. Avsikten är att de nya parkeringsgaragen skall ge lika många platser till Racketen 10/Profi som de har idag, samtidigt som parkeringsbehovet skall täckas för bostäder och verksamheter i Racketen 11. Staden bedömer det som en rimlig lösning att utnyttja möjligheten till samutnyttjande mellan bostäder och kontor, upp till ca 10 % av bostädernas behov. Planen ger också möjlighet till parkering i källare under Racketen 11.

Parkeringsplatser för personer med funktionshinder anordnas i garaget nära hissarna. Från alla bostadstrapphus är det möjligt att nå parkering i garaget via invändig passage utan nivåskillnad.

De flesta av bostadshusens entréer ligger mot torgytan norr om Racketen 11, med en bred gångyta närmast huset. Där medges angöring och besöksparkering för personer med nedsatt rörelseförmåga, inom 10 m från entré. Även transporter till verksamheter och butiker i de kommersiella lokalerna i bottenvåningen avses ske via torgytan. För de bostäder som har entré mot kvartersgatan finns möjlighet till angöring och handikapparkering via takterrassen. En del av p-platserna på det öppna parkeringsdäcket i söder bör användas för besöksparkering för bostäderna. Korttidsparkering för kunder till verksamheter m fl finns längs med Gustavslundsvägen.

Restaurang i höghusets bottenvåning och den befintliga restaurangen i Racketen 10 får en gemensam inlastning under skärmtak mellan befintlig restaurang och den nya i Racketen 11.

Särskilt utrymme för cyklar finns i vardera huset med egen ingång. Dessa platser kompletteras med cykelparkering på gården/takterrassen.

Gång- och cykel

Trafikkontoret planerar en ny dubbelriktad cykelbana från strandparken/vattnet till Alviksplan. Den avses rymmas inom området "Lokalgata".

Kollektivtrafik

Alvik är en kollektivtrafikknutpunkt med tunnelbana, Tvärbana och bussar. Avståndet till tunnelbanestationen från bostadsentréer är 350 - 400 meter.



Alviks Torg

Service

Racketen 11 ligger i anslutning till Alviks centrum, där det finns ett brett utbud med butiker, restauranger, postservice, bibliotek och stadsdelsförvaltning.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar

Ambitionen är att bostadshuset och alla nyanlagda markytor i omgivningen ska ha en god tillgänglighet. Angöring ordnas inom 10 meter från entré. Parkeeringsplatser för personer med funktionshinder anordnas i garaget nära hissarna. Från alla bostadstrapphus är det möjligt att nå parkering i garaget via invändig passage utan nivåskillnad. Fri höjd i garaget blir 210-230 cm, vilket innebär att s k vanbilar med plats för rullstol inte ryms. Den befintliga nivåskillnaden till Alviks Torg kvarstår dock, liksom "kvartersgatans" branta sluttning.

Brottsförebyggande i planeringen

Det nya bostadshuset och lokalerna i bottenvåningen gör miljön utmed Gustavslundsvägen och "kvartersgatan" ljusare och tryggare. Gatu- och parkbelysningen förbättras.

Konsekvenser för barn

De nya bostäderna får en skyddad och solig yta för småbarnslek på takterrassen. Norr om Gustavslundsvägen mellan kontoren i Nätdomaren 3 och bostäderna i Tranebergs strand finns en lekplats. I en kommande plan för det området, Traneberg 1:13, planeras en förskola. Befintlig lekplats avses vid en ev bebyggelse i Traneberg 1:13 flyttas till strandparken.

I den övergripande översynen av området kring Gustavslundsvägen föreslås ett nytt övergångsställe vid Salkhallens entré, där många barn och ungdomar går över gatan. En dubbelriktad cykelbana planeras utmed Gustavslundsvägen. I pågående planarbete för Akka 10 m m norr om tunnelbanan och Drottningholmsvägen ses övergångsställen över Vidängsvägen mot Alviksskolan över.

Teknisk försörjning

Ledningar

I dag har befintliga byggnader anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gustavslundsvägen. Eftersom Racketen 11 har styckats av från Racketen 10 till en egen bostadsfastighet erfordras nya anslutningspunkter för den nya fastigheten.

En 110 kV högspänningsledning från Gustavslundsvägen till Racketen 10 berörs av ny bebyggelse och måste flyttas och en optisk kabel bör flyttas.

Fjärrvärme finns i området. En fjärrvärmeledning från Racketen 9 in i Racketen 10 och vidare söderut i kvartersgatan markeras som u-område på planen. Uppvärmning av bostadshusen förutses ske via distribution från fjärrvärmeleverantör samt med återvinning från ventilationssystemet.

Befintliga teleledningar inom kvartersmark går i stor utsträckning i befintliga byggnader.

Avfallshantering

Avfallshantering ska enligt stadens riktlinjer utformas med möjlighet till maskinell hämtning. Den föreslås ske med mobil sopsugsanläggning, med sopnedkast på bottenvåningen i varje trapphus. Vid mobil sopsug samlas avfallet i en behållare och hämtas av sopbil. Sopsugshämtningen avses ske från ”kvartersgatan”, med dockningsstationen ca 10 meter från låghusets nordvästra hörn, på Racketen 11/kvartersmark. Under hämtning står soppilen på ”kvartersgatan”.

Sortering i olika fraktioner sker i två stycken grovsoprum, ett för varje bostadshus. I höghuset ligger grovsoprummet vid restaurangens lastkaj. I låghuset ligger det vid den södra gaveln, med en parkeringsficka för sopfordon utmed kvartersgatan, på Racketen 10/kvartersmark. Det har diskuterats att eventuellt installera köksavfallskvarnar i alla lägenheter.

De kommersiella lokalerna ska ha egna utrymmen för sin avfallshantering, placerade så att maskinell hämtning möjliggörs.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen har delats av stadsbyggnadsnämnden, miljöförvaltningen, stadsmuseum och länsstyrelsen.

För Racketen 11 innebär planförslaget en ändring i förhållande till gällande översiktplan, ÖP 99, som anger verksamhetsområde. Planeringen har bl a därför föregåtts av programarbete. Den del av planområdet som är närmast vattnet berörs av ändrade regler för strandskydd. Se nedan. I övrigt bedöms inte planförslaget strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar eller beröra område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

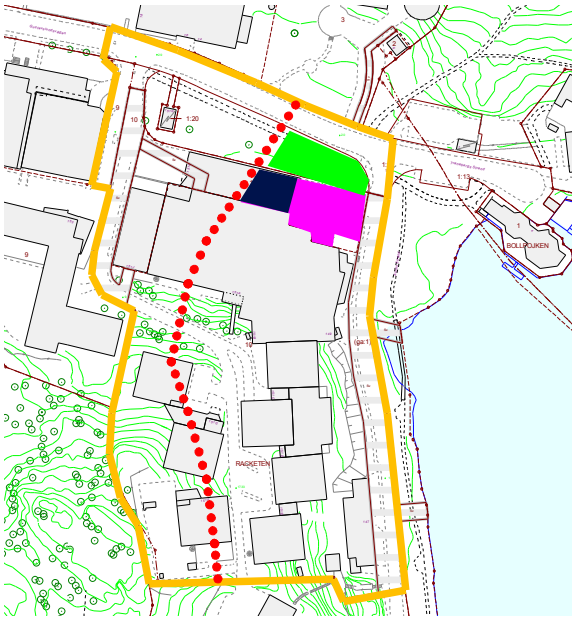
Strandskydd

Sedan 2009-07-01 gäller nya bestämmelser för strandskydd, som innebär att strandskydd automatiskt inträder inom 100 meter från strandkant när en äldre plan ersätts med en ny detaljplan. Den östra delen av planområdet för Racketen 11 m m ligger närmare strandlinjen än 100 meter och således inträder automatiskt strandskydd för en stor del av planområdet, när ny plan ersätter befintlig. För planärenden som inlets före 2009-07-01 gäller övergångsbestämmelser. Eftersom planarbetet för Racketen 11 påbörjades före 2009-07-01 så är det länsstyrelsen som är beslutsmyndighet och beslut i strandskyddsfrågor fattas enligt de äldre reglerna. Länsstyrelsens beslut skall fattas innan planen antas.

Staden har begärt hos länsstyrelsen att länsstyrelsen förordnar att strandskydd inte skall gälla inom planområdet, i det fall staden beslutar att anta en ny plan.

Särskilda skäl utifrån strandskyddets syften, som staden bedömer föreligger för upphävande av strandskydd är:

- Föreslagna nybyggnader placerats på ytor som redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (parkeringsdäck, parkering och inlastning, hårdgjord yta för uteservering).
- Berörd mark är väl avskild från området närmast strandlinjen (strandpark och strandpromenad) genom en gata på kvartersmark, respektive befintlig bebyggelse.
- Allmänheten är garanterad fri passage utmed vattnet och fri tillgång till strandområdet genom detaljplanebestämmelsen PARK i Dp 1997-00318-54 från 1998.
- Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte försämrats väsentligt.
- Helhetslösningen för fotgängare och cyklister förbättras.



Kartan visar planområdet. Röd prickad linje är den ungefärliga gränsen för strandskydd = 100 meter från strandlinjen.

- Grön yta = tidigare park/gräsyta som hamnar inom strandskyddsområde, ca 860 kvm. Föreslås ändras till parktorg.
- Svart yta = tidigare ianspråktagen yta, idag parkeringsdäck i 2 vån = ca 400 kvm. Föreslås bebyggas med bostadshus i 9 våningar.
- Cerise yta = tidigare ianspråktagen yta, idag hårdgjord markparkering, inlastning och uteservering = ca 875 kvm. Föreslås bebyggas med bostadshus i upp till 18 våningar.
- Garage i 3 våningar i byggnadskomplexets mitt ersätter befintlig industribyggnad med ungefär samma höjd.
- Övriga delar av strandskyddsområde inom planområdet är befintlig kontorsbebyggelse, som inte avses förändras. Planbestämmelsen föreslås ändras från kontor-industri till Kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamhet.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Planområdet ligger nära vattnet. Områden som ligger lägre än +1,3 meter över stadens nollplan riskerar att drabbas av ett s k 100-årsflöde, vilket innebär stor risk för översvämmning. Sådana områden bör ej bebyggas. I Alvik gäller det strandparken och en smal remsa öster om strandpromenaden.

I områden med ett högsta dimensionerande flöde på +2,3 meter över nollplanet är risken för översvämmning mindre, men det krävs att man bygger med speciell teknik, t ex vattentät betong och med höga krav på grundläggning. Markplan bör inte användas till bostäder. Det är delar av gång-/torgytan norr om Racketen 11, delar av Gustavslundsvägen och den del av Racketen 11 där höghuset avses placeras, samt strandpromenaden och intilliggande kvartersgata som ligger under +2,3.

För att ge säkerhet mot översvämningsrisken har lägsta golvnivåerna för bostadsvåningar samt kommersiella lokaler bestämts till +2,3 meter över stadens nollplan. Låghusets lägsta källargolv ligger på +1,1. Höghuset har källargolv -0,65 vilket är ca 1,65 meter under grundvattennivån.

Närhet till verksamhetsområde

Nya bostäder i Racketen 11 ligger intill verksamhetsområdet Racketen 10. För att undvika risk för störningar från verksamhetsområdet ändras användningsbestämmelsen för Racketen 10 från "Industri, kontor" till "Kontor, vård i mindre omfattning och icke störande verksamhet". Motsvarande ändring har tidigare gjorts för Alvik 1:18, som ligger söder om Racketen 10.

Buller

Den s k Stockholmsmodellen för detaljplaner och trafikbuller (tidigare kallad avstegsfall B) innebär att bostäder ska byggas så att det går att sova ostört om natten, dvs högst 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus. Hälften av boningsrummen (kök räknas inte som boningsrum) skall ligga mot tyst sida, dvs högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönstret. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde).

Racketen 11 utsätts från vägtrafikbuller från Drottningholmsvägen, Tranebergsbron, Gustavslundsvägen och "kvartersgatan", samt för flygbuller. I en trafikbullerutredning utförd av ÅF-Ingemansson (Rapport 3105407 G, daterad 2011-03-11) bedöms att bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. Två av bostadshusens fasader får över 55 dB(A) ljudnivå. Med lokala bullerskydd (delvisa inglasningar) på balkonger mot nordost, samt specialfönster till två av lägenheterna kan ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras.

Lokala bullerskydd på balkonger och specialfönster

Med lokala bullerskydd på balkongen samt ljudabsorbenter i balkongtaken kan, beroende på ljudinfallets riktning, upp till 10 dB(A) dämpning av bullernivåerna erhållas vid fönster som vetter mot balkongen. En avskärmning som omfattar tätt räcke samt högst 75 % av ytan mellan balkongräcket och balkongtaket accepteras. De lägenheter med balkonger som ligger på plan 1 enkelrikta-de mot Gustavslundsvägen ska enligt ÅF-Ingemansson klara gällande ljudkrav.

Specialfönster

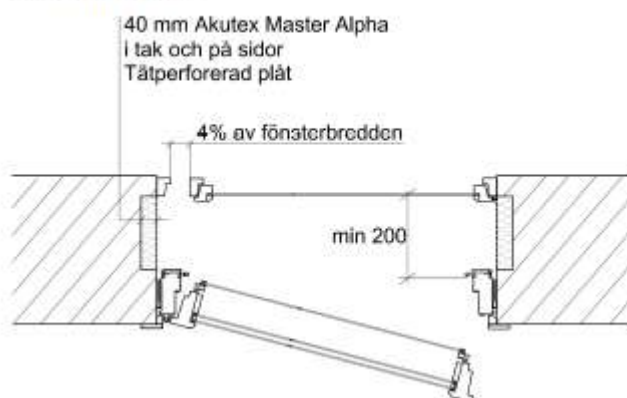


Illustration på specialfönster från ÅF-Ingemanssons trafikbullerutredning.

Samtliga lägenheter, utom de två som nämns ovan som förses med specialfönster, har tillgång till en tyst sida om högst 55 dB(A) ljudnivå utanför fasad för minst hälften av bostadsrummen. En gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå avses ordnas på den gemensamma gården/terrassen. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon bedöms god ljudmiljö inomhus kunna uppnås.

Lokalklimat intill det höga huset

Runt höga hus finns det risk för starka vindar. Man räknar med att ca 2/3 av vindmängden mot ett höghus trycks ner mot marken. För Racketen 11 bedöms dock vinden begränsas av att platsen ligger lågt i förhållande till omgivningen och är omgivet av höga hus och stora träd.

För att mildra effekten av starka vindar kring höghuset har entréerna till höghusets bostäder och restaurang placerats på västfasaden, eftersom balkongerna hindrar att vinden trycks ned längs fasad i detta läge. Även i gattet mellan hög- och låghuset finns risk för ökat vindtryck. Detta begränsas genom att fasaderna är terrasserade och att fasaderna lutar bort från varandra. De stora ekarna framför fasaden dämpar också vindens framfart. Takterrassen är väl omsluten av omkringliggande byggnader och är på så vis skyddad. Balkongerna i höghuset är helt eller delvis indragna i förhållande till fasadens ytterliv och är därmed delvis skyddade från vind.

Kulturmiljö

Stadsdelen Alvik motsvarar det område gården Alvik omfattade vid 1800-talets början. Området vid stranden har haft en industriverksamhet sedan 1800-talets senare hälft. Fabrikör Lars Montén, ägare till Alvik och Äppelvikens gård, förlade 1864 sin stearinljusfabrik till Alviks strand, där ett stort industri-komplex växte fram. År 1929 gick bolaget samman med Barnängens tekniska fabriker. På 1970-talet började området närmast vattnet exploateras mer och det domineras nu av stora kontorskomplex.

Alla hus byggda före 1990 i stadsdelen Alvik inventerades och klassificerade av stadsmuséet 2006. Parkeringsdäcket inom Racketen 11 och kontorsbyggnaden i Racketen 10 har bedömts ha ett visst kulturhistoriskt värde. Den s k "Vita villan" i Racketen 10 är kulturhistoriskt värdefull. Den är redan q-märkt i gällande detaljplan och planbestämmelserna förs oförändrade över från tidigare detaljplan: "Byggnaden får inte rivas. Byggnaden får inte till sitt yttre förvanskas."

Stadsmuséet bedömer att det höga huset kommer att få stor påverkan på miljön i området och poängterar vikten av att det inte får upplevas som en konkurrent till studenthuset från 1960-talet i kv Akka, KFUM-huset, norr om tunnelbanan.

Kulturnämnden hade inte någon erinran mot programförslaget och stadsmuséet har inte bedömt förslaget som betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Tomten Racketen 11 utgör bergslutningen ner mot dalgången som finns mellan Alviksplan och Mälaren. Den södra delen har berg i dagen som sluttar norrut. Vid norra delen av tomten varierar djupet till berg mellan 7-10 meter. Grundvattennivån ligger sannolikt på +1,0, vilket är Mälarens HHW. Låghusets lägsta källargolv ligger på +1,1. Höghuset har källargolv -0,65 vilket är ca 1,65 meter under grundvattennivån. Åtgärder som permanent sänker grundvattnet får inte vidtagas.

Det lägre bostadshuset uppförs på mark som nu upptas av befintliga parkeringsdäck av betong. Höghuset uppförs på parkeringsyta. Nybyggnad av låghuset förutsätter att befintliga parkeringsdäck rives. Ny grundläggning utförs

med pålar till fast botten. En mindre del av södra delen av låghuset grundlägges på berg.

Efter rivning av hallbyggnad ned till golv +4,1 uppförs de nya parkeringsdäcken med ovanliggande terrass på befintlig stomme och grundläggning. Viss komplettering av grundkonstruktioner för stabilitet kommer att krävas. Utökning av det befintliga parkeringsdäcket utförs söderut. Detta medför bergschakt ned till +0,5. Nya parkeringsdäcket grundläggs på berg.

Markföroreningar

En miljöteknisk utredning har utförts i och i direkt anslutning till Racketen 11 för att kartlägga eventuella föroreningar i mark och grundvatten. Utifrån resultatet av provtagningar och kemiska analyser bedöms nuvarande och tidigare verksamheter inte ha förorenat vatten eller grundvatten inom Racketen 11. Intill elnätsstationen i Alvik 1:20 påträffades förorenad jord (tyngre alifaliska kolväten) på ett djup av 2,5 meter. Liknande föroreningar påträffades och sanerades vid byggandet av Scandic Hotel i Racketen 9. Vid schaktarbete inom planområdet skall massornas föroreningsinnehåll kontrolleras och vid behov transporteras till godkänd mottagningsanläggning, samt anmälas till miljöförvaltningen.

Elektromagnetisk strålning

Norr om Racketen 11, i Alvik 1:20, finns en elnätsstation. Skyddsavstånd till bostäder skall enligt Fortum vara minst 10 meter, vilket klaras. Vid mätningar på plats 2009-11-04 har inga onormala värden uppmätts. 10 m från nätstationen var strålningen 0,08 mikrotlesla respektive 6 V/m. Vägledande rekommendationer är max 0,2 mikrotlesla och 10 V/m.

Dagvatten

Mälaren är en s k ytvattenförekomst enligt gällande vattendirektiv. Miljökvalitetsnormer kommer att tas fram vilka inte får överskridas efter sannolikt år 2015 alternativt 2021. Förorenat dagvatten kan innebära en försämring av vattenkvaliteten för denna del av Mälaren och bör därför hindras att nå sjön utan att renas.

Racketen 10/11 är kopplade till dagvattenledning i Gustavslundsvägen. För de nya byggnaderna föreslås att dagvatten från gården/takterrassen ansluts till nuvarande dagvattensystem som avvattnar garagetaket. Takdagvatten från byggnader på den norra delen av tomten, samt dagvatten från de hårdgjorda ytorna i den norra delen av tomten planeras avvattnas till en stenkista som löper längs med gågatan, dvs till anslutande allmän mark, torget. Denna stenkista samordnas med skelettjordskonstruktioner som avses byggas med hänsyn till de tre ekarnas rötter under torgytan. Om stenkistan inte klarar att infiltrera hela dagvattenflödet bräddas dagvattenflödet över till kommunens ledning för att säkerställa att inget dagvatten rinner ut i Mälaren.

Brand

En brandskyddsdocumentation har utförts av Brandkonsulten AB. Bostadsprojektet i Racketen 11 innehåller ett antal delar som kräver särskild uppmärksamhet. Det är dels det höga huset, dels de garageutrymmen som samutnyttjas med kontorsfastigheten Racketen 10. Gränsen mellan garage och lokaler överensstämmer inte med fastighetsgränsen.

Höghusets byggnadshöjd medför att insatstid till de övre våningsplanen är att betrakta som lång om inga åtgärder vidtas. Möjlighet till användande av hiss

vid insats skall beaktas, krav på att hissen utformas som brandhiss kan komma. I höghuset finns två hissar och dessa skall vara avskilda mot trapphuset.

Skydd mot brandspridning mellan fastigheterna Racketen 10 och 11 under mark/i garage tillgodoses genom att det mellanliggande gemensamma garaget avskiljs i brandteknisk klass EI 60 mot bägge fastigheterna.

Störningar under byggtiden

Området kring östra delen av Gustavslundsvägen är en återvändsgata. Nya bostäder planeras på Racketen 8 och Racketen 11 och på litet längre sikt även inom Traneberg 1:13. År 2013 kommer SL att öka turtätheten på Tvärbanan, som korsar Gustavslundsvägen. I den särskilda trafikskriften finns en sammanställning av tidplanerna. Staden kommer att verka för samordning av byggprojektet och SL:s förändringar för att minimera effekterna på trafiken.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats i samråd med Hanna Flygt på exploateringskontoret, Josefine Weinberg och Maria Andberger på trafikkontoret och Micael Johansson på lantmäterimyndigheten.

Nina Åman
Planchef

Karin Månsson
Planarkitekt

Illustrationer: Berg arkitektkontor AB där inget annat anges