



Förslag

Detaljplan för områden vid

Runda Vägen/Alviksberget som utgör delar av Alvik 1:1, Alvik 1:18 och Racketen 10 m m,

i stadsdelen Alvik

i Stockholm

S-Dp 2004-07261-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med kvalitetsprogram och behovsbedömning, samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att bygga bostäder på Alviksberget, intill det kontorsområde som ligger söder om Alviks centrum. Fyra punkthus föreslås placeras på naturmark (i ÖP99 angiven som verksamhetsområde) och ett hus på mark med planbestämmelsen industri- och kontor. Sammanlagt kan husen rymma ca 85 lägenheter. Bostadshuset är i fem våningar med inredd vindsvåning, utformad som ett toppigt tak, samt souterrängvåning där detta erfordras för anpassning till terrängen. De nya bostäderna får tillfart från Gustavslundsvägen. Den befintliga vägen genom kontorsområdet föreslås byggas om så att lutningen blir högst 8 % och omvandlas till allmän gata. I planen ingår ett parkeringsdäck i två plan med sammanlagt ca 70 bilplatser (p-tal drygt 0,8+hk-platser), samt en elnäststation vid tvärbanehallplatsen Alviks strand. Bostäderna får mycket god kollektivtrafiktillgänglighet genom närheten till tvärbanehallplatsen Alviks strand respektive till Alviks centrum med tunnelbanestation Alvik och flera busslinjer. Bostäderna får ingen direkt bilförbindelse med Runda Vägen, som ligger öster om området, eller med villaområdet Äppelviken. Närmaste bostadshus blir äldre bostäder i Brommahemmet 2. Avståndet dit blir som närmast 60 meter. Planbeställare är Svenska Bostäder och lägenheterna avses upplåtas med hyresrätt. Ianspråktagandet av naturmark föreslås kompenseras bla a genom skötselplan för naturområde och särskilt de stora ekarna, upprustning av gångvägnät och strandpromenad, samt komplettering av växtlighet. Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL /miljöbalken bedöms inte behövas.

PLANDATA

Planområde

Huvuddelen av planområdet ligger uppe på Alviksberget, söder om Racketen 8 (SALK-hallen) och Racketen 9 (Scandic Hotel), väster om kontors- och industrifastigheterna Racketen 10 och Alvik 1:18, öster om Runda Vägen och tvärbanan och norr om tvärbanehallplatsen Alviks strand. I planområdet ingår också befintlig väg upp genom kontors- och industriområdet från Gustavslundsvägen, som föreslås bli allmän gata, samt yta för en ny elnätsstation söder om tvärbanehallplatsen Alviks strand. Detaljplanen för de två befintliga elnätsstationerna vid hallplatsen revideras i enlighet med den verkliga utformningen. Planen omfattar delar av fastigheten Alvik 1:1, Racketen 10 och Alvik 1:18 i stadsdelen Alvik samt några kvadratmeter av Racketen 9. Planen innebär att naturmark respektive mark med användningsbestämmelsen industri/kontor blir kvartersmark för bostadsändamål, respektive allmän gata och ett mindre område vid tvärbanehallplatsen blir kvartersmark för teknisk anläggning. Planområdets yta är ca 7000 kvm plus befintlig väg genom kontorsområdet.

Markägoförhållanden

Alvik 1:1 ägs av staden, Racketen 10 av Racketen 10 HB (Fabège), Alvik 1:18 av Förvaltningsbolaget Alvikshus HB (AP Fastigheter), och Racketen 9 av KB Racketen Alvik.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan (ÖP99) och Stockholms byggnadsordning

Översiktsplanen, ÖP99, slår fast att Stockholms strategi för att utveckla staden på ett hållbart sätt är att "bygga staden inåt". Strategin innebär bl a att utveckla attraktiva knutpunkter i ytterstaden, bygga i goda kollektivtrafiklägen, komplettera ytterstadsdelar för lokala behov och i högre grad än hittills söka integrera bostäder och verksamheter. Alvik är en attraktiv knutpunkt med god kollektivtrafik och Alviks centrum ett av de tolv stadsutvecklingsområden, som enligt ÖP99 utgör Stockholms främsta utbyggnadsresurs. På översiktsplanens markanvändningskarta daterad mars 2003 är planområdet markerat som verksamhetsområde.

Stockholms byggnadsordning är en del av ÖP 99. Den beskriver olika bebyggelsemiljöers karaktärsdrag och anger sätt att förhålla sig vid förändring av befintliga miljöer. Byggnadsordningens allmänna förhållningssätt är att ny bebyggelse utformas med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet och gestaltas så att den bidrar till staden med samma tydlighet, läsbarhet och uttryck för tiden som finns hos den äldre bebyggelsen. Nya byggnader infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. För fronter mot vattnet gäller att tillkommande bebyggelse utformas med respekt för det öppna vattenrummet och med utgångspunkt från de kvaliteter som präglar omgivande goda exempel.

Gällande detaljplaner

Delar av följande gällande detaljplaner föreslås ändras:

Dp 93021 från 1996-10-19 för tvärbanan, där området mellan tvärbanan och kontorsområdet har markanvändningen naturområde.

Dp 1997-00318 från 1998-06-25 för fastigheterna Racketen 10 och Alvik 1:18 i arbetsområdet, som anger kontors- och industriändamål.

Dp 1999-02874 från 1999-11-03 respektive 8200A från 1992-04-02 för delar av infartsvägen genom kontorsområdet som föreslås bli allmän gata för lokaltrafik

Samtliga planer har 15 års genomförandetid.

Program för planområdet

Planförslaget utgår från och har stöd i översiktsplanens planeringsinriktningar (se ovan). Bebyggelsen följer byggnadsordningens allmänna förhållningssätt för ny bebyggelse, för fronter mot vattnet och stadslandskapets helhetsverkan. Då utgångspunkter och mål för detaljplanen framgår av översiktsplanen ÖP99 har programskedet bedömts kunna undvaras och detaljplanen genomföras med normalt planförfarande, utan program eller programsamråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Alvik

Stadsdelen Alvik, söder om Drottningholmsvägen/tunnelbanan, består av två delar, en lägre belägen del kring Alviks Torg och Gustavslundsvägen med direktkontakt med vattnet och en övre kring Runda vägen. Nivåskillnaden är ca 25 meter. Direkt vägförbindelse saknas mellan de två delarna, och bilar, cyklisterna och personer med rullstolar, rollatorer eller barnvagnar måste ta vägen via Alviksplan. Bara fotgängarna har egna genvägar, via en lång och brant terrängtrappa från Alviks centrum eller via gatan genom kontorsområdet och vidare på stigar genom naturpartiet. Den mest tillgängliga vägen är tvärbanan från Alvik till hållplatsen Alviks Strand.

Alviks centrum som det ser ut idag har till största delen vuxit fram under 1990-talet. Då kom kontorsområdena Alviks Terrass och Alviks Strand utmed Gustavslundsvägen och strandpromenaden, bostadsområdet Tranebergs strand med 300 lägenheter (hör till stadsdelen Traneberg), Alviks Torg (Vidängsplan) med ett rikt butiksutbud, den återuppbyggda SALK-hallen, Scandic Hotel, tvärbanan och ny tunnelbanestation. Bebyggelsen är tät och det har inte varit självklart att tänka sig att det skulle finnas plats för ytterligare expansion.

Kontorsområdet domineras av två storskaliga bebyggelsegrupper med karakteristisk utformning, de mjukt svängda gula tegelhusen i Alviks Strand/Alvik 1:18 och de kubiska byggnaderna i rött tegel med fönsterband och glasade takvåningar i Alviks Terrass/Racketen 10. Den väg som går upp genom Racketen 10 har delvis karaktär av stadsgata. Kontorsområdet har planbestämmelserna KJ, dvs kontor och industri, men innehåller idag ingen störande industriverksamhet. Om man bygger nya bostäder nära området innebär det i praktiken att störande industriverksamhet inte längre kan medges.

Uppe på berget utmed Runda Vägen ligger flerbostadshus från 1930-och 40-talen. Husen är 3-4 våningar höga lamellhus och flera av dem innehåller äldre bostäder. Husen har enkla, släta fasader i grågult tegel eller ljusgul eller grå puts. Både husen utmed Runda Vägen och det intilliggande villaområdet Äppelviken har stort kulturhistoriskt värde. Från berget har man glimtvisa utblickar mot Mälaren, Kungsholmen och Stora Essingen.

Från Fredhäll på andra sidan vattnet och från Tranebergsbron ser man sluttningen, med hustaken utmed Runda Vägen som långa horisontaler i grönskan. Bebyggelsen ligger under trädtoppshöjd och följer sluttningen. Vyn domineras av den höga och täta byggnadsmassan i verksamhetsområdet.

Tvärbanan

Tvärbanan kommer i tunnel från Alvik och går en bit i ett öppet bergsschakt genom naturmarken väster om kontors- och industriområdet innan den når hållplatsen Alviks Strand. Därifrån går den vidare ut på tvärbanebron mot Stora Essingen. Hållplatsen som ligger alldeles intill Runda Vägen har fått sitt namn av arbetsområdet nedanför. Spårområdet utgör en barriär i området, som bara kan korsas norr om tunnelmynningen, vid hållplatsen eller på strandpromenaden under tvärbanebron.

Antal invånare, lägenheter och lokalytor

År 2004 bodde det i hela stadsdelen Alvik 989 personer, varav 345 män och 644 kvinnor. Det kraftiga kvinnoöverskottet torde bero på stiftelsen Elfvinggården, som har 250 smålägenheter för enbart kvinnor. Det fanns 87 barnfamiljer och 61 barn under 7 år. Bostadsbeståndet utgjordes av 706 lägenheter i flerbostadshus och 43 småhus. Huvuddelen av lägenheterna, 562 stycken, var ett- och två-ör. Endast 6 lägenheter ägdes av allmännyttiga bostadsbolag, medan 283 var bostadsrätter. I det angränsande flerbostadsområdet Tranebergs Strand (som hör till stadsdelen Traneberg) med ca 300 lägenheter bodde 611 personer år 2005. I kontorsområdet vid vattnet och kring torget fanns sammanlagt ca 100.000 kvm kontor och kring torget ca 4000 kvm handel. Kring 5500 personer hade sin arbetsplats i stadsdelen Alvik, på 161 olika arbetsställen.

Övergripande grönstruktur

Mellan den täta bebyggelsen i centrala Alvik och den äldre bostadsbebyggelsen uppe på berget finns en zon med naturmark. Stadsdelen Alvik gränsar till Mälaren och utmed hela strandlinjen går en strandpromenad, som är en del av ett sammanhängande gångstråk från Ulvsunda till Hässelby. Mälarparken söder om tvärbanebron, är ett värdefullt naturområde både ur ekologiskt perspektiv och för rekreation. Ekologiska spridningsvägar till och från parken går genom villaområdet och utmed vattnet.

Mark och vegetation i planområdet

Området där hus och parkeringsdäck placeras består av hällmarkstallskog som i en landskapsanalys (se nedan) inte bedömts ha några större ekologiska värden. I anslutning till den planerade bebyggelsen finns också en del större ädellövträd (ekar) som mäts in och skyddas. Området används för utevistelse för närliggande förskola.

Ny bebyggelse

Placering

År 2003 utfördes en landskapsanalys för Alvik och angränsande delar av Äppelviken. Analysen visade vilken naturmark som var viktigast att bevara och pekade ut ett antal platser vid Runda Vägen, som ur natursynpunkt bedömdes som möjliga att bebygga. Av dessa behandlades fyra i ett samråd våren 2005. Samrådet visade på risk för trafikproblem vid infart genom villaområdet Äppelviken och endast det nu aktuella området bedömdes av stadsbyggnadsnämnden som möjligt för fortsatt planprovning, under förutsättning att det trafikförsörjdes från Gustavslundsvägen.

De nya bostäderna ligger uppe på Alviksberget, i den övre delen av Alvik, men med biltillfart från den lågt liggande Gustavslundsvägen, via en befintlig relativt brant väg genom kontorsområdet, som byggs om och förlängs. Fotgängare föreslås få en ny terrängtrappa öster om hotellet. Vägen ger bostadshusen en nära knytning till kontorsområdet och Alviks centrum, vilket stämmer med översiktsplanens intentioner om att utveckla attraktiva knutpunkter i ytterstaden och integrera bostäder och verksamheter.

Kvalitetsprogram för gestaltning av nya byggnader och utemiljö (denna text kommer också att finnas som separat kvalitetsprogram, knutet till exploateringsöverenskommelse mellan staden och byggherren).

Planen omfattar fem flerbostadshus. Det är punkthus med sammanlagt ca 85 lägenheter. Husen är fem våningar höga plus inredd vindsvåning i ett toppigt tak, samt en eller i något fall flera souterrängvåningar beroende på terrängen. Husens utformning med små mått (ca 16,5 x 16,5 meter) och trapphus och hiss i mitten gör att lägenhetsfördelningen inte behöver låsas förrän i ett sent skede. Preliminärt planeras en tvåa, en trea och en fyra på varje våningsplan och en femma eller två tvåor överst på den inredda vindsvåningen. Förråd, tvättstugor etc placeras i souterrängvåningar.

Gestaltningen av området bygger på att husen har en enkel och distinkt form och att husen placeras tillsammans i en tät och geometriskt precis grupp. Alla hus har samma riktning. Husen har en enkel form, där huskroppen och det toppiga taket utgör en helhet. Eftersom gestaltningen bygger på husvolymen så är den känslig för förändringar av mått och proportioner. Husen får inte göras (märkbart) tjockare. Taken får inte ges en lägre lutning eller annorlunda form än den som anges i planbestämmelserna. I gestaltningsidén ingår också att fasader och tak har en samordnad färgskala (kulör och grad av ljushet/mörkhet). Husen kan exempelvis ges fasadfärger som är olika nyanser eller ljushetsgrader av samma kulör, medan samtliga tak har samma kulör, som i sin tur är ytterligare en nyans av den genomgående färgen. Kulörskalan har föreslagits vara relativt mörk och kan t ex vara olika nyanser av grått.

Gruppen av bostadshus uppe på berget samspelar med grupperna av kontorshus nere vid vattnet och i slutningen. Varje grupp har sitt eget karakteristiska formspråk och färg. Bostadshusens silhuett med de toppiga taken mot himlen är viktig.

Det är viktigt att fasaden är slät och har en hög grad av precision i utförandet. Fasadmaterialet bör vara puts. Tegel bedöms ge en alltför klumpig karaktär för den enkla husformen. Taket skall utföras av plåt, med relativt nätt takfot, så att husets och takets form utgör en helhet. Entrédörrar skall utföras av ek. Balkongfronter skall vara transparenta. Eventuella stag för att bära upp balkongerna får ej sticka upp ovanför balkongfront/räcke. Balkongerna skall ha slät undersida. Balkonger får ej glasas in.

Husen binds ihop med varandra och med kontorshusen genom den halvcirkelformade gatan. De små entréplatser som ansluter till gatan skall ha en omsorgsfullt bearbetad karaktär, med markbeläggning av betongsten, marktegel eller liknande och anlagda planteringar, cykelparkering, sittplatser samt väl utformade platser för avfallsbehållare (se också särskilt avsnitt om avfallshantering i planbeskrivningen). De bearbetade entréplatserna kontrasterar mot husens baksidor som ansluter direkt till naturmarken. Gatans

svängda stödmur mot söder skall utföras med omsorg, med beklädnad av natursten alternativt kläs med spaljé och växtlighet.

Parkeringsdäcket skall utföras med en hög kvalitetsnivå. Däcket är inpassat i terrängen mellan två befintliga kullar, med det övre däckets något lägre än kullarna. Det man ser utifrån är främst gavelpartiet mot nordväst, som täcks med spaljé eller liknande. Det övre öppna däckets skall ansluta så skonsamt som möjligt till den intilliggande marken och i princip se ut som en inhägnad markparkering. Det undre däckets är låsbart. Det är viktigt att det planteras (buskar, klängväxter, träd) runt parkeringsdäcket så att det så mycket som möjligt smälter in i omgivande natur.

Gata och gatubelysning skall utformas med omsorg för att ge en god och vårdad miljö för både boende och arbetande i området.

Förhållande till befintliga kulturhistoriska bebyggelsevärden

Den befintliga bostadsbebyggelsen i övre delen av Alvik och det angränsande villaområdet Äppelviken är kulturhistoriskt värdefulla miljöer, där översiktsplanen anger att särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden.

De fem nya bostadshusen ligger utanför det område som är markerat som kulturhistoriskt värdefullt. Husen ligger långt indragna från Runda Vägen (bostadshus som närmast 70 meter från vägen, och parkeringsdäcket 40 meter) och blir stadsbildsmässigt en del av kontorsområdet. De kommer att synas från Runda vägen, men stor del av husen skymms av mellanliggande trädparti och bedöms inte negativt påverka intrycket av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Enligt skönhetsrådets bedömning är den nya bebyggelsen öster om Runda Vägen möjlig att acceptera, eftersom den tyr sig till det högre exploaterade kontorsområdet. Planmönstret, med nya för området avvikande hus, bedöms av rådet kunna fungera väl ihop med den storskaliga kontorsbebyggelsen liksom de mörka toppiga bostadshusen kan spela mot kontorshusen. Stadsmuseiförvaltningen och Stadsmuseinämnden har bedömt att punkthus öster om Runda Vägen kan accepteras.

Förhållande till befintliga naturvärden

Grönkartan

Stockholms grönkarta (aug 2004), som bygger på översiktsplanen ÖP99, biotopkartan och sociotopkartan, är ett översiktligt planeringsunderlag, som preciserar översiktsplanens redovisning av grönstrukturen. Grönkartan delar in stadens obebyggda mark i tre kategorier, värdefull naturmiljö, potentiellt värdefull naturmiljö samt område med lågt ekologiskt värde. Beteckningen värdefull naturmiljö betyder att ytan har förutsättningar att vara livsmiljö för ett stort antal olika arter, och används för i princip alla grönytor med äldre träd och/eller fuktig mark. Avsikten är inte att all mark som betecknas som värdefull naturmark skall undantas från bebyggelse, utan att visa var grönområden behöver studeras mer i detalj, exempelvis genom en landskapsanalys. Grönkartan betecknar det föreslagna bebyggelseområdet som värdefull naturmiljö. Området har sedan studerats närmare i en landskapsanalys.

Landskapsanalysens bedömning av den naturmark som tas i anspråk

Området där hus och parkeringsdäck placeras består av hållmarkstallskog som i landskapsanalysen inte bedöms ha några större ekologiska värden. Området har rekreativvärde, som utflyktsmål för närliggande förskola.

Friytetillgång

Friytetillgången för flerbostadshusen vid Runda Vägen (kvartersmark inklusive anslutande friytor på allmän mark) bedöms i grönkartan som god, dvs 50-75% av området är friytor av god kvalitet, och för det angränsande villaområdet som mycket god, vilket betyder att mer än 75% av området består av friytor med god kvalitet. De nya husen har placerats för att ta så lite naturmark som möjligt i anspråk, ett av husen står på mark som enligt gällande detaljplan är avsedd för industri-kontorsändamål..

Kompensation för den grönyta som tas i anspråk

Enligt Stockholms miljöprogram delmål 4.2 bör kompensationsåtgärder genomföras när ett grönområde tas i anspråk för ny bebyggelse. En huvudprincip är att försöka ersätta de värden och funktioner som annars går förlorade. Exempelvis kan man förstärka en artfattig grönyta, som tas i anspråk, med trädplanteringar i de delar som inte bebyggs. Förlorade värden bör kompenseras med samma typ av värde, dvs rekreativvärde med motsvarande rekreativvärden och ekologiska värden med värden som ökar den ekologiska mångfalden.

Lämpliga kompensationsåtgärder för ianspråktagandet av naturmarken kommer att mer detaljerat arbetas fram av markkontoret. Som ekologisk kompensation föreslår markkontoret en skötselplan för naturmarken på Alviksberget och i Mälarparken. Skötselplanens viktigaste syfte är att bevara områdets större ekar genom att friställa dem och ge dem bättre livsbetingelser. Detta gynnar i sin tur insekts- och fågellivet. Markkontoret har också föreslagit upprustning av strandpromenaden, plantering och komplettering av växtlighet vid tvärbanehallplatsen och under Alviksbron, uppsättning av fågelholkar samt tillgänglighetsanpassning av en promenadslinga i södra delen av Mälarparken, genom räcken längs gångvägens brantare partier och jämnare markbeläggning. Markkontoret bedömer det som svårt att hitta lämpliga ytor för bollplan eller en anlagd lekplats, men föreslår en samlingsplats för barn insmugen i skogen med möjlighet att grilla, kanske linbana och rustika lekredskap. En sådan plats bör placeras och utformas i samråd med befintliga förskolor som utnyttjar naturområdet. Markkontoret ser inga möjligheter att anlägga våtmarkspartier eller förstärka befintliga sådana.

Större ädellövräd/ekar i anslutning till bebyggelsen skall mätas in och skyddas (se även nedan). I samband med byggandet av nya bostäder avses gångvägnätet i området ses över och förbättras.

Geotekniska förhållanden

Området är fastmarksområde med berg och morän. Geotekniska undersökningar har ej utförts under planarbetet utan skall utföras före byggstart.

Service

Ett brett serviceutbud finns vid Alviks Torg (Vidängsplan), med tunnelbanestation, bussterminal, butiker, bibliotek m m. Alviks Torg nås via en terrängtrappa från Runda Vägen eller med tvärbanan. De nya bostäderna får ca 300 meter till Alviks Torg.

Förskoleplatser

Stadsdelsförvaltningen räknar med att behovet av förskoleplatser är ca 25 per 100 nya lägenheter. Behovet utifrån planprojektet blir då ca 20 förskoleplatser. Alvik ingår i upptagningsområdet Alvik-Traneberg-Ulvsunda, som inte har någon utpekad brist på förskoleplatser. I stadsdelen Alvik finns tre privata förskolor och inga kommunala. Stadsdelsförvaltningen önskade i tidigare skede av planprojektet, när bostäderna hade infart från Runda Vägen, en förskola med 4-5 avdelningar vid Runda Vägen, som skulle tillgodose behovet både från de nya husen och det stora behovet i det angränsande upptagningsområdet Äppelviken m m. Förskoleförslaget har efter samråd våren 2005 utgått ur detaljplanarbetet pga svårigheter att dra in trafik genom villaområdet. Stadsdelsförvaltningen fortsätter i samarbete med stadsbyggnadskontoret och markkontoret sitt arbete för att kort- och långsiktigt tillgodose förskolebehovet Bromma stadsdelsnämndsområde.

Gator och trafik

Tidigare samråd visade att det var förenat med nackdelar att ha infart till de nya bostäderna från Runda Vägen/genom villaområdet Äppelviken. På uppdrag av mark- och trafikkontoren har Tyréns utrett trafik och parkering kring Gustavslundsvägen, inklusive infart till de nya bostäderna på Alviksberget. De nya bostäderna får biltillfart enbart från Gustavslundsvägen, via befintlig gata genom kontorsområdet. Bostäderna får ingen direkt bilförbindelse med Runda Vägen och påverkar därmed inte heller trafiken på Runda Vägen eller i villaområdet Äppelviken. Den befintliga kontorsgatan, som idag ligger på kvartersmark, föreslås bli allmän gata, vilket kräver att den breddas och byggs om för att bli en flackare lutning. Kontorsgatan förlängs med en ny halvcirkelformad del som slutar i en vändplan. Även denna del föreslås bli allmän gata.

Eftersom den tillkommande trafiken på Gustavslundsvägen är bostadstrafik kommer den till stor del att vara motriktad nuvarande kontorstrafik och bedöms enligt trafikutredningen inte ge någon stor ökning av belastningen under den dimensionerande eftermiddagstrafiken ut från området. Fler bostäder förstärker dock det redan befintliga behovet av åtgärder längs Gustavslundsvägen. För att kunna ta emot mer trafik på Gustavslundsvägen föreslås i trafikutredningen att den idag stökiga trafiksituationen förenklas och att den begränsade kapaciteten på Gustavslundsvägen ökas. De viktigaste åtgärderna som föreslås är breddning av gatan mitt för Vidängsplan (dvs Alviks Torg) och tillskapande av väntetrymmen för vänstersvägande fordon på gatans östra del.

Kollektivtrafik

Området har en mycket god kollektivtrafikstandard med egen hållplats för tvärbanan Alvik-Liljeholmen- Hammarby Sjöstad och nära till Alviks centrum med tunnelbanans gröna linje och bussar till Spånga, Bromma flygplats m m. Restiden Alvik-T-centralen med tunnelbanan är 13 minuter. Med en framtida förlängning av tvärbanan norrut från Alvik kommer tvärbanans turtäthet att öka.

Gång- och cykeltrafik

I samband med byggandet av nya bostäder avses gångvägnätet i området ses över och förbättras. Gångvägen till Alvik har nyligen förbättrats genom en ny gångväg öster om kv Brommahemmet bort mot befintlig terrängtrappa. I anslutning till de nya husen föreslås även en ny gen terrängtrappa öster om hotellet/Racketen 8. Vägen ner genom kontorsområdet har relativt stark lutning men går att cykla på. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-03-24 att ett

cykelstråk mellan tvärbanebron/Alviksbron och Alviksplan skall anordnas utmed Runda Vägen/Ekstigen för att knyta ihop gång- och cykelbanan på tvärbanebron med det regionala cykelstråket utmed Drottningholmsvägen. Det arbetet kommer nu att påbörjas.

Parkering och angöring

Parkering för de nya bostäderna skall ordnas inom fastigheten. Parkering är inlagd i ett parkeringsdäck i två plan som omsorgsfullt lagts in i den kuperade terrängen, så att man kör in direkt från gatan till både det undre och det övre planet. Däcket rymmer 70 bilplatser. Därutöver finns möjlighet att anordna handikapparkeringsplatser (6 platser) intill entréer. Parkeringstalet blir drygt 0,8 + hk-platser. Angöring kan ske inom 10 meter från entré.

Tillgänglighet

Området är kuperat med stora höjdskillnader. Stadens utemiljöprogram skall följas inom planområdet. Gatans högsta lutning blir 8%. Angöring och hk-parkering kan ordnas inom 10 m från bostadsentréer. Samrådet pekade på dålig tillgänglighet till tvärbanehallplatsen Alviks Strand, men detta har inte kunnat åtgärdas inom planarbetet.

Konsekvenser för barn

I stadsdelen Alvik fanns 2004 ca 60 barn under 7 år. Till det kommer barn i bostadsområdet Tranebergs Strand och villaområdet Äppelviken, som utnyttjar grönområdena och har Alviks centrum som mål. I samrådet framstod tillgången till grönytor, behovet av säkra gång- och cykelvägar respektive riskerna i trafiken som de viktigaste frågorna för barnen.

Många samrådssvar poängterade vikten av grönytor så att barnen får möjlighet att röra på sig och leka fritt och möjlighet att följa naturens utveckling och årstidernas växlingar. Vid Runda Vägen finns två privata förskolor med utemiljöprofil (Äppelbo med 36 barn och Musketören med 18 barn), som utnyttjar bl a skogspartiet norr om tvärbanehallplatsen samt Mälarparken för fri lek och pedagogisk verksamhet. En del av ytan norr om tvärbanehallplatsen tas i anspråk för den nya bebyggelsen, men kontoret bedömer att det ändå finns tillräckliga ytor kvar. Markkontoret har undersökt möjligheten att anlägga en mindre bollplan och lekplats, men inte hittat några lämpliga ytor i den kuperade terrängen. Kontoret föreslår i stället en samlingsplats i skogen med grillmöjlighet och rustika lekredskap, som utformas i samråd med förskolorna.

Förbättring av gång- och cykelvägar se detta avsnitt. Ev kan ytterligare stängsel behöva sättas upp vid tvärbanan för att öka barnsäkerheten.

Trafiken på Runda Vägen och genom Äppelviken kommer inte att beröras av den nya bebyggelsen. Den trafikutredning som utförts visar att man kan förbättra säkerheten för gående vid Gustavslundsvägen med ett bättre placerat övergångsställe mellan Salkhallen och Vidängsplan/Alviks Torg. Bl a Salkhallen har pekat på att många barn springer över gatan från Salkhallen till hamburgerrestaurangen.

Konsekvenser för miljön

Miljöförvaltningen har utarbetat ett underlag för bedömning av planens påverkan på miljön. De väsentligaste miljöfrågorna att behandla i planen är enligt miljöförvaltningen naturmark och buller. Ett dokument som beskriver miljöfrågorna och hur de hanteras har upprättats av Structor Miljöbyrå.

Resultatet av det här arbetets in i planbeskrivningen under rubrikerna buller, dagvatten osv.

Buller

De nya husen klarar gällande bullerriktvärden utan avsteg. En trafikbullerberäkning har utförts av Ingemansson Technology AB. De ekvivalenta och maximala bullernivåerna på grund av den spårbundna trafiken på tvärbanan och vägtrafiken på Runda Vägen har beräknats. Bullernivåerna vid de planerade byggnadernas fasader, balkonger, uteplatser på mark överskrider inte 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå. Nivån inomhus med stängda fönster kan klara inomhuskraven ekvivalentnivå 30 dB(A) och maximalnivån 45 dB(A) nattetid, genom lämpligt val av fönster och uteluftdon. Målet högst 30 dB(A) inomhus pga stömljud från trafiken på tvärbanan innehålls i samtliga lägenheter utan speciella åtgärder.

Behov av miljöbedömning (behovsbedömning)

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18§, miljöbalken 16 kap 11§ och MKB-förordningen skall alla detaljplaner *behovsbedömas*. Med behovsbedömning menas den analys som leder fram till kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas leda till *betydande miljöpåverkan*. Om planen bedöms leda till betydande miljöpåverkan så skall också en *miljöbedömning* göras. Behovsbedömningen skall utgå från kriterierna i MKB-förordningens bilaga 4 och bilaga 2. Kommunens ställningstagande skall göras tillgängligt för allmänheten. Med beaktande av planens syfte kan behovsbedömningen göras utifrån schemat Platsen – Påverkan – Planen (=planens karaktär).

Behovsbedömningen blir därmed också en sammanfattning av sådant som behandlas mer utförligt i andra delar av planbeskrivningen.

Platsen

Det område som föreslås bebyggas utgörs av en naturmarksyta mellan befintlig kontorsbebyggelse och tvärbanan. I planområdet ingår också en befintlig gata genom kontorsområdet. I gällande detaljplan är större delen av den yta som avses bebyggas betecknad som natur, och resten som kontor och industri. På översiktsplanens, ÖP99, markanvändningskarta är hela området markerat som verksamhetsområde. Valet av bebyggelseområde utgår från en landskapsanalys, som gjort en helhetsvärdering av Alvik och del av Äppelviken. Landskapsanalysen beskriver den natur som ingår i planområdet som hållmarkstallskog utan större ekologiska värden, med visst rekreativvärde som utflyktsmål för närliggande dagis. De ekologiska spridningsvägarna går enligt analysen utmed vattnet och genom villaträdgårdarna, inte genom planområdet. Landskapsanalysen delar in analysområdets friytor i områden lämpliga som grönområde respektive som bebyggelseområde. Den föreslagna bebyggelseytan är ett av sex delområden som i analysen bedömdes som lämpliga för bebyggelse. Genom området går gångstigar, bl a från verksamhetsområdet till tvärbanehallplatsen. Området används av närliggande förskolor för utelek och pedagogisk verksamhet. I närområdet finns god tillgång på friytor och rekreativsytor, bl a Mälarparken och strandpromenad. På andra sidan Runda Vägen, 100 meter bort, finns bostadsområden som enligt stadens översiktsplan ÖP 99 utgör kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Enligt stadsmuseum kan planområdet bebyggas enligt planförslaget utan att kulturhistoriska värden påverkas. Inga fornlämningar eller riksintressen berörs. Kontors- och industriområdet innehåller idag endast icke-störande verksamheter. Inga miljö kvalitetsnormer riskerar att överträdas. Området ligger nära Alviks centrum med rikt serviceutbud och tunnelbanestation samt nära tvärbanehallplatsen Alviks Strand.

Påverkan

- Ca 7000 kvm naturmark tas i anspråk för byggande av bostadshus och parkeringsdäck samt anläggande av gata och hårdgjorda ytor vid husens entréer. En stödmur byggs på gatans södra sida.
- Dagvatten avses hanteras enligt stadens dagvattenprogram. Dagvatten från tak skall där så är möjligt infiltreras i kvartersmark eller omgivande naturmark.
- Hämtställe för avfall placeras inom 10 meter från gata vilket möjliggör maskinell avfallshantering. Utrymme för källsortering skall finnas.
- Bullerriktlinjerna för nya bostäder och uteplatser klaras utan avsteg. Bullernivåerna från tvärbana och Runda Vägen överskrider inte 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.
- Sanering. Inom planområdet finns ett övergivet litet bergrum med mindre oljerester, som kommer att saneras och fyllas upp.
- Påverkan på stadsbild och kulturhistoriskt värde. Husen kommer att synas från befintliga bostadshus (ca 60 meters avstånd) och från Runda Vägen (70 meter till bostadshus, 40 meter till parkeringsdäck), samt från andra sidan vattnet. Husen bedöms komma att samspela med den storskaliga kontorsbebyggelsen på ett bra sätt och inte störa stadsbilden eller det kulturhistoriska värdet i området kring Runda vägen.
- Ökad trafik på Gustavslundsvägen och gata genom kontorsområdet. En trafikutredning bedömer det som möjligt att öka bostadstrafiken på Gustavslundsvägen eftersom den går i motsatt riktning mot kontorstrafiken, och föreslår också åtgärder för att förbättra gatans kapacitet. Trafiken på Runda Vägen och i Äppelviken påverkas inte.

Planen

Planen ger byggrätt för fem bostadshus i fem våningar med inredd vind och souterrängvåningar, vardera ca 16 x 16 meter och ett parkeringsdäck i två plan (ca 70 p-platser) vars form anpassats till terrängen. Totalt planeras ca 85 lägenheter och 70 bilplatser, samt gata, stödmur och hårdgjord mark i anslutning till husens entréer.

Genom att bostäder byggs nära ett område med planbeteckningen kontor och industri, begränsas möjligheten att bedriva störande verksamheter i dessa. Verksamhetsområdena Racketen 10 och Alvik 1:18 innehåller idag huvudsakligen kontorsytor och ingen störande verksamhet eller tung industri. I en framtid ser staden och fastighetsägarna möjlighet till ytterligare integrering av bostäder och verksamheter i dessa områden, i enlighet med intentionerna i översiktsplanen ÖP99.

Ställningstagande

Den mark som tas i anspråk har bedömts som möjlig att bebygga efter en samlad bedömning/värdering av hela områdets grönytor. I området finns god tillgång på natur- och rekreationsytor. Planen skadar inte riksintressen, fornlämningar eller kulturhistoriska värden och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer eller risk för människors hälsa eller miljön.

Enligt ”Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 2005:356, (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt

bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Utgångspunkten för bedömning av betydande miljöpåverkan är kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen. Kontoret bedömer att planen ej kan anses medföra betydande miljöpåverkan i enlighet med kriterierna i bilaga 4. Planen medger inte heller markanvändning för verksamhet som återfinns i 5 kap 18§ PBL. Därmed uppfylls inte heller kriterierna i bilaga 2 till MKB-förordningen.

Teknisk försörjning

Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, el och gas finns i Runda Vägen. Det kan ev vara problem att dra anslutningsledningar över tvärbanetunneln eftersom täcksiktet enligt SL är för litet. Alternativet är anslutning till vatten och avloppsledningar i Gustavslundsvägen. (Vid anslutning till Runda Vägen kan ev erfordras pumpning av avlopp från något hus). En fjärrvärmeledning går öster om kvarteret Brommahemmet för att sedan gå ut till Runda Vägen norr om fastigheten Brommahemmet 2. För elförsörjningen till de nya bostäderna erfordras en ny elnätsstation, som efter samråd med Fortum föreslås placeras söder om tvärbanehallplatsen, i anslutning till SL:s likriktarstationer för tvärbanan (se nedan).

Dagvatten

Stadens dagvattenprogram skall följas. Då marken huvudsakligen består av berg finns begränsade förutsättningar för infiltration av dagvatten. Dagvattnet från tak avses i möjligaste mån ledas ut i omgivande grönområde, där det kan infiltreras och fördröjas.

Avfallshantering och källsortering

Avstånd mellan avfallsbehållare och sopbil får vara högst 10 meter. Husen ligger nära gatan och avfallsutrymme kan placeras i bottenvåningen. Utrymme för sopseparering/källsortering skall finnas. En föreslås nedgrävda behållare för maskinell hämtning för hushållsavfall, samt utrymmen för källsortering och grovsoprum i bottenvåningen i två av husen. Ett alternativ kan vara en sopsugsanläggning

Skyddsrum

Skyddsrumsbesked skall sökas.

Radon

Radonmätning skall utföras före byggstart.

SL:s likriktarstationer

Stockholms Lokaltrafik, SL, har två likriktarstationer vid tvärbanehallplatsen Alviks Strand. I detaljplanen för tvärbanan finns ett E-område markerat, men den ena stationen ligger endast delvis inom det området medan den andra ligger helt utanför. Detta rättas till och ett nytt gemensamt E-område för de tre stationerna läggs in i den nya planen. Den obebyggda delen av E-området i gällande plan blir natur.

Skyddsåtgärder under byggtiden

Under byggtiden får intilliggande naturmark inte skadas. Träd skall skyddas under den tid som byggnadsarbetet pågår.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har utarbetats av stadsbyggnadskontoret genom Karin Månsson, med medverkan av Christer Fliesberg och Jette Harboe från gatu- och fastighetskontoret och beställaren Svenska Bostäder och deras konsult Johanson Linnman arkitekter.

Bengt Andrén
Planchef

Karin Månsson
Planarkitekt

Illustrationer se särskilt illustrationsark

Underlagsmaterial:

Landskapsanalys Alvik, Landskapslaget 2003

Trafik och parkering kring Gustavslundsvägen, Tyréns 2006

Trafikbullerutredning, Ingemansson 2005, rev 2006

Miljökonsekvensutredning för detaljplan, Structor Miljöbyrå 2005