

Detaljplan för
Racketen 8
i stadsdelen Alvik
i Stockholm
S-Dp 2009-06779-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ett bostadshus med ca 40 lägenheter på Salkhallens parkeringsdäck, att bygga på befintligt gym mot Gustavslundsvägen med två våningar och att utöka entrén till Salkhallen. Byggrätten ändras inte för själva tennishallen eller dess tillbyggnad mot söder. De befintliga planbestämmelserna för tennishallen och tillbyggnaden mot söder upprepas i princip lika befintliga planer.

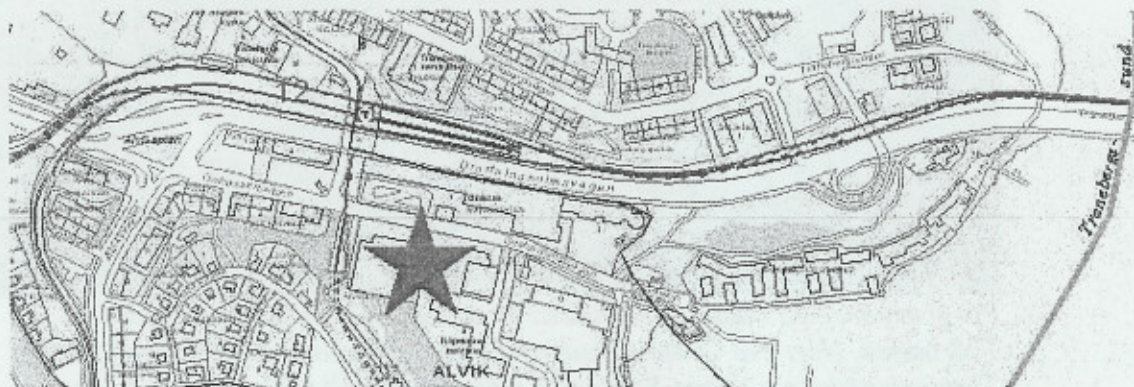
PLANDATA

Planområde

Planområdet utgörs av fastigheten Racketen 8.

Markägoförhållanden

Racketen 8 är upplåten med tomträtt till AB Salktennis.



Racketen 8 söder om Gustavslundsvägen och Drottningholmsvägen. Tunnelbanestationen är Alvik. Till höger syns Tranebergsbron.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

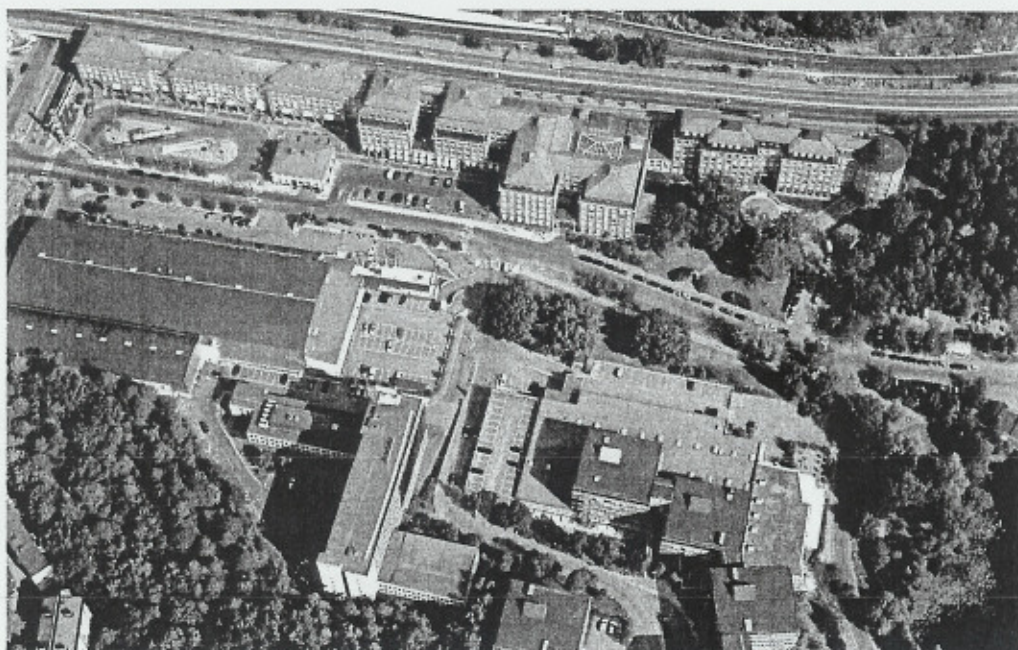
Alvik är en attraktiv knutpunkt med god kollektivtrafik och service och en av de platser i närförort som i översiktsplaneringen pekas ut som lämplig för förtätning och ökad urbanisering. I ÖP99 markeras Racketen 8 och hela det angränsande området söder om Gustavslundsvägen som verksamhetsområde. I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utgör Alvik stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utveckling.

Detaljplaner

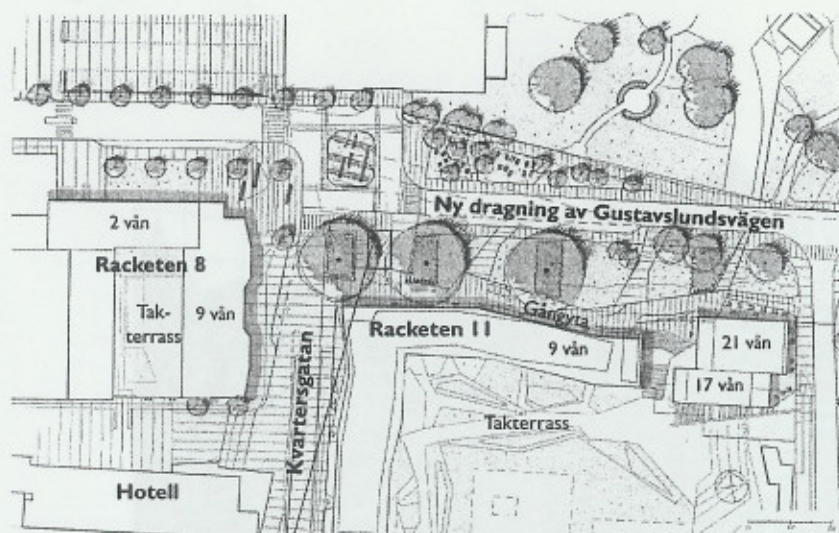
Gällande planer är Dp 1999-00442-54 fastställd 1999 för Racketen 8 m m, med genomförandetid till 2014-11-03 och Dp 2002-14908-54 fastställd 2003 för kv Racketen m m, med genomförandetid till 2018-07-16. Användningsbestämmelser är huvudsakligen idrottsändamål och parkering där lokaler i lågdelar får inredas för handel och kontor.

Program

Ett programarbete för förtätning med 260 - 300 bostäder har genomförts för området kring Gustavslundsvägen, intill Alviks Torg, dnr 2007-05464-53. För Racketen 8 föreslogs ett bostadshus med ca 40 lägenheter samt påbyggnad på befintligt gym. Programmet omfattade även nya bostadshus på befintligt parkeringsdäck i Racketen 11, bl a ett högt hus vid vattnet, samt på parkering och naturmark i Traneberg 1:13. Racketen 8 och 11 föreslogs få kommersiella lokaler i bottenvåningen och Traneberg 1:13 en förskola. Programmet innehöll också åtgärder för att förbättra framkomlighet och trygghet för bilister och fotgängare samt upprustning av friytor. Redovisningen av programmet godkändes i mars 2009 och planarbete påbörjades i fyra separata planärenden.



Programområdet omfattade området kring Gustavslundsvägen öster om Tvärbanan. Norr om Gustavslundsvägen syns centrumbebyggelsen vid Alviks Torg och söder om vägen Salktennis stora tennishall i Racketen 8. Till höger kontor och parkeringsdäck i Racketen 11.



Programmets förslag till ny bebyggelse i Racketen 8 och 11 samt ny dragning av Gustavslundsvägen, med liten solig park norr om vägen.

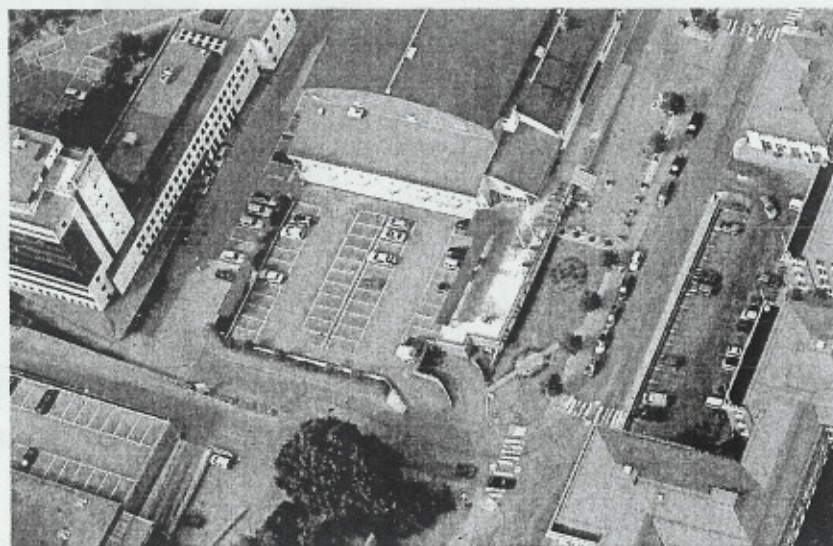
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet

Planområdet, Racketen 8, gränsar i norr till Gustavslundsvägen och Alviks Torg, i öster och söder till Racketen 9, Scandic Hotel, och i söder och väster till parkmark. Racketen 8 har servitut för utfart i Racketen 9.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Racketen 8 ligger Salkhallen, uppförd 1994, med tennisbanor, restaurang och gym. Den stora tennishallen ligger utmed Gustavslundsvägen, mitt emot Alviks Torg. Parkering finns i parkeringsgarage i tillbyggnad mot söder, på parkeringsdäck mot öster och på mark utmed Gustavslundsvägen. Hallen byggdes till med parkeringsgarage och ytterligare tennisbanor år 2004. Söder om Salkhallen ligger Scandic Hotel och öster därom ligger bebyggelsen i Racketen 11. Trafikytan i nordsydlig riktning mellan dessa byggnader ligger på kvartersmark och benämns "kvartersgatan". Alviks torg har ett brett utbud med butiker, postservice, bibliotek, stadsdelsförvaltning och restauranger



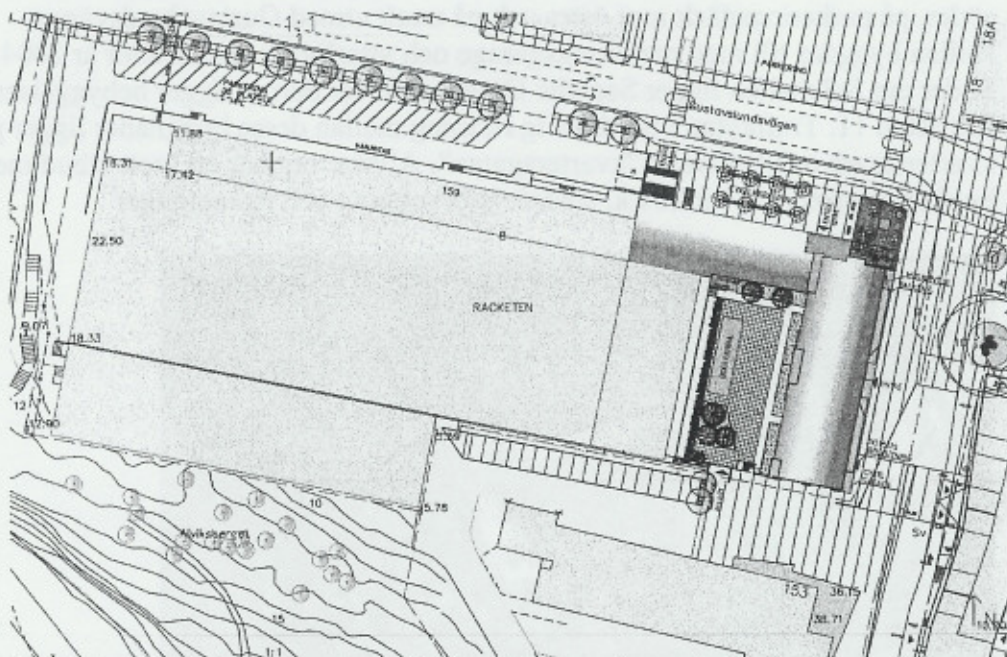
Mitt i bilden ses Salkhallens parkeringsdäck som avses bebyggas med bostadshus och gym. Till vänster syns Scandic Hotel och till höger Gustavslundsvägen och Alviks Torg.



Alviks Torg med bebyggelse i 6-7 våningar.

Ny bebyggelse

På Salkhallens parkeringsdäck medges ett bostadshus med ca 40 lägenheter, som avses upplåtas med bostadsrätt. En flygelbyggnad, en påbyggnad av befintligt gym, medges med två våningar mot Gustavslundsvägen och en mindre hörnlokal medges i markplan för café/butik. Mellan dessa byggnader samt tennishallen avses ett parkeringsgarage byggas i tre våningar vars tak utgör bostadshusets gård. Det nya bostadshuset placeras längs fastighetens östra gräns och utformas som ett ca 15 meter brett och ca 45 meter långt skivhus, med gaveln mot Gustavslundsvägen. Huset medges i sju våningar samt, indraget ovanpå dessa, etagelägenheter i två plan, totalt 9 våningar, vilket är lika högt som planerat nytt bostadshus i Racketen 11.



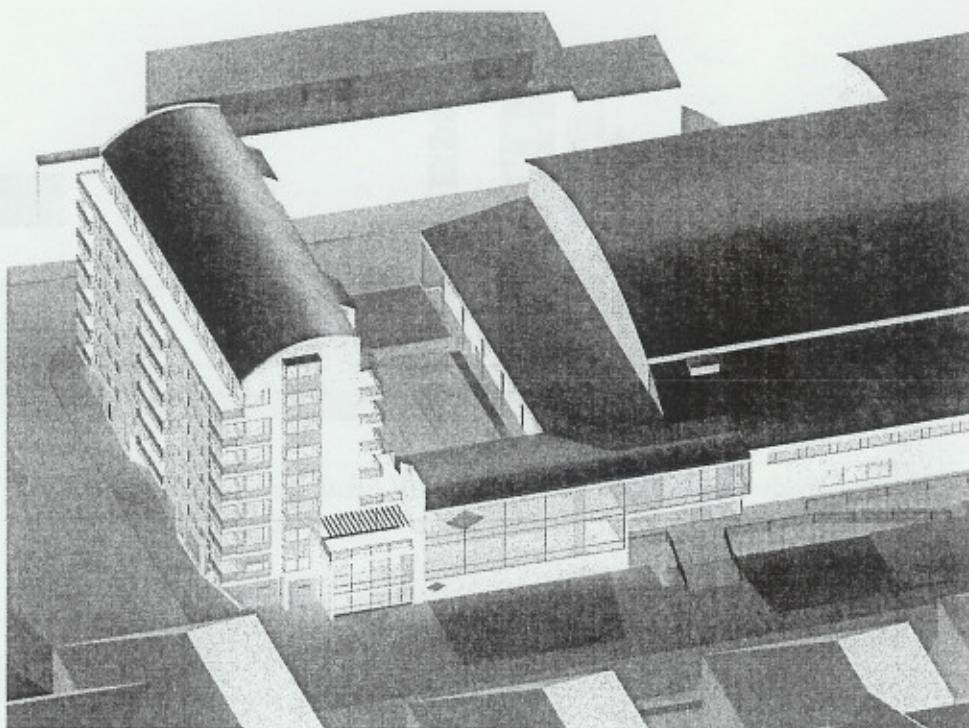
Racketen 8 med föreslaget nytt bostadshus, ny bostadsgård ovanpå nytt garage och ny gymbyggnad. Gården har en öppen sida mot söder. Till höger om bostadshuset ligger "kvartersgatan" mot vilken bostädernas entré vänder sig. Längst ner i bilden syns Scandic Hotel och till höger planerat nytt bostadshus i Racketen 11, som handläggs i ett separat planärende.



Bostadshuset och gymbyggnaden sedda från Gustavslundsvägen. Fasaden o bottenvåningen utmed "kvartersgatan" är bitvis indragen för att ge bra gångytor och bra sikt vid entréer och hörn.

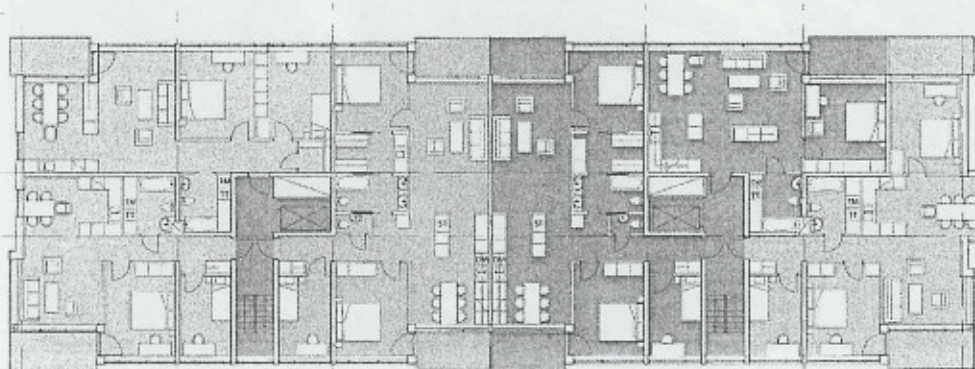
Gestaltning

Bostadshuset och gymbyggnaden föreslås få en karaktär som liknar Salkhallens, med välvda tak belagda med grå plåt, horisontella fönsterband med vita karmar, gula fönsterbågar och slätputsade vita fasader där eventuella elementskarvar i fasad ej får göras avläsbara. Balkonger får glasas in förutsatt att det görs med hela glasskivor utan synliga ramar. Takterrass/gård får ej glasas in.



Nytt bostadshus, påbyggd gymbyggnad och befintlig tennishall. Mellan dessa syns bostadsgården och bakom ligger Scandic Hotel.

Bostadshuset har två trapphus som nås från en gemensam entréhall. Fasaden i bottenvåningen utmed "kvartersgatan" är bitvis indragen för att ge bra gångytor och bra sikt vid entréer och hörn. På entréplanet finns även rum för avfallshandtering, cykelrum, lägenhetsförråd samt parkeringsgarage under den förhöjda gården. Vid den norra gaveln finns en café-/ butikslokal. Ovan entréplanet har byggnaden 6 fulla bostadsvåningar, samt etagelägenheter i indragen takvåning och vindsvåning. Under byggnadens krökta tak ryms även hissmaskinrum och fläktrum. Planen medger inte att några tekniska utrymmen sticker upp ovanför taket. I källarplanet finns parkeringsgarage, lägenhetsförråd samt utrymme för teknik. Parkeringsgaraget nås via en infart från hotellfastigheten Racketen 9.



Förslag på planlösning för bostadsvåning. De flesta lägenheterna får 3-4 rum och kök.

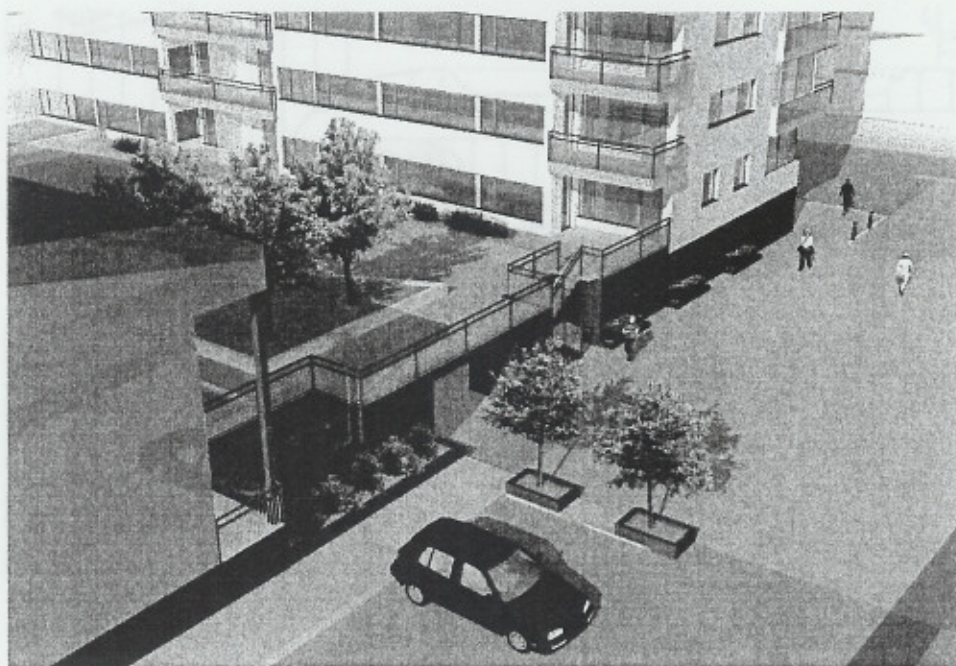
Tvåvåningsbyggnaden mot Gustavslundsvägen är avsedd för gym (alternativt för kontorsändamål) och ges en egen entré mot en ny torgyta på fastighetens mark i hörnet av Gustavslundsvägen och "kvartersgatan". Byggnaden är helt glasad mot gatan, vilket kommer att ge liv åt gatubilden. Mot väster förlängs byggnadens övre plan in över tennishallens entréhall samt terrassen utanför denna. Entrén till tennishallen får en ny bredare och mer generös yttertrappa.



Fasad mot Gustavslundsvägen med entréer till lokal, gym och tennishall och som visar gymbyggnadens helt glasade fasad i två våningar. Till vänster planerat hus i Racketen 11.



Fasad mot väster med sektion genom gymbyggnad och garagevåningar. Detaljplanen medger en ytterligare garagevåning.



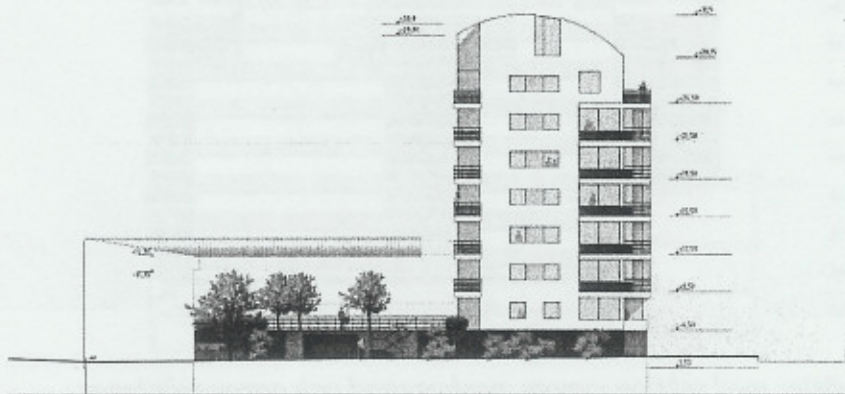
In-/utfart till parkeringsgaraget under terrassen mot Scandic Hotel. Den höga terrassmuren mot hotellfastigheten utförs med en eller två planterade, ca 60 cm breda, terrasser samt en gångtrappa.

Mark

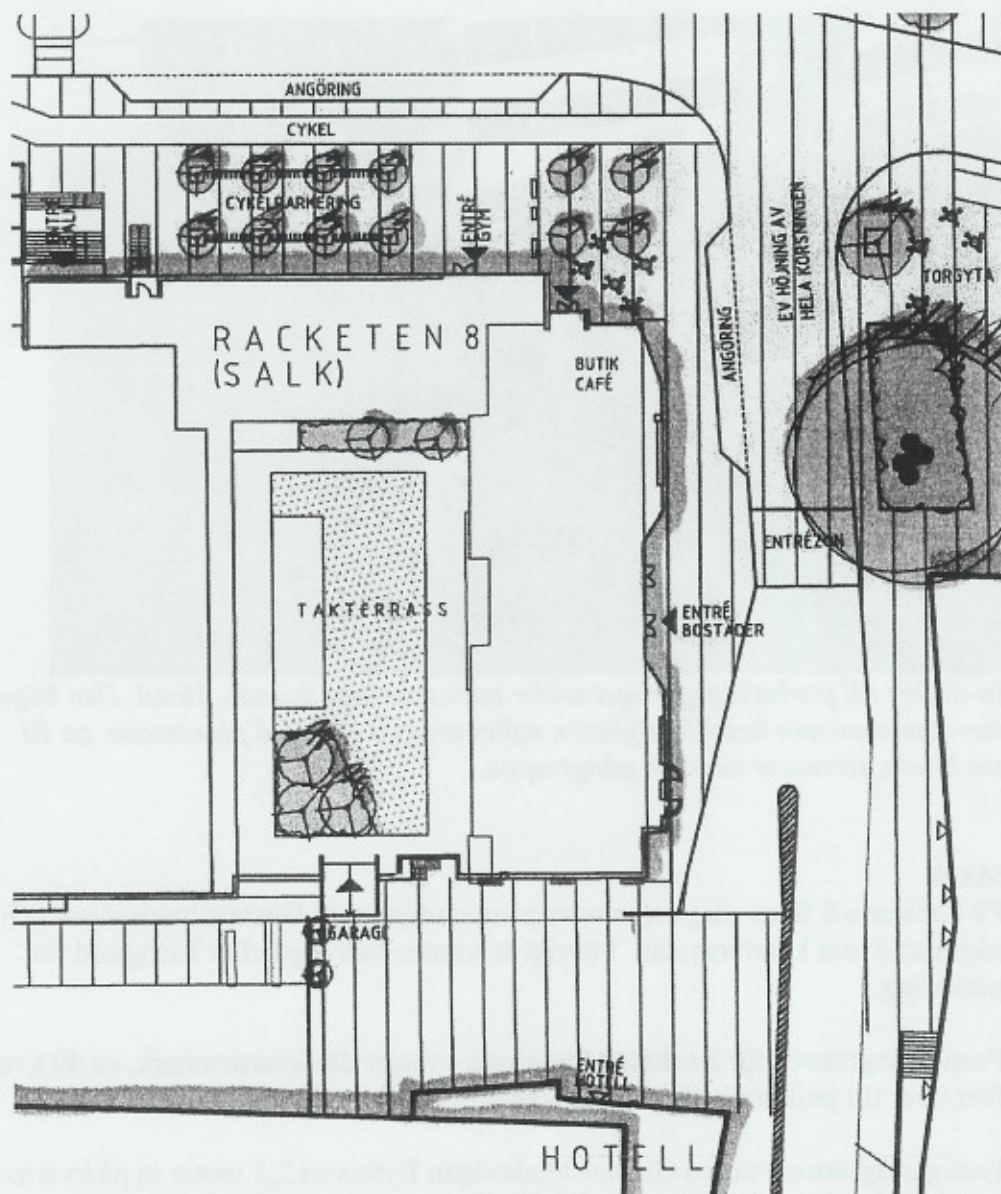
På Racketen 8 finns idag en mindre planterad yta mot Gustavslundsvägen och några träd mot kvartersgatan. I övrigt är tomten bebyggd eller hårdgjord för parkering.

Fastighetsgränsen för Racketen 8 regleras i väster där kvartersmark, ca 40 kvm, förs över till parkmark så att kvartersmarken följer en befintlig stödmur.

Fastighetsgränsen utmed Gustavslundsvägen flyttas ca 2,5 meter in på kvartersmarken för att ge plats åt en ny cykelbana utmed Gustavslundsvägen. Den befintliga gångbanan flyttas in på andra sidan trädraden. Denna mark förs över till gatumark och avses ingå i en samlad upprustning längs hela Gustavslundsvägen med cykelbana samt gång- och vistelseytor. Längs den befintliga tennishallen blir det även i fortsättningen parkering, men den minskade ytan rymmer färre parkeringsplatser.



Fasad mot söder med garageinfart samt trappa till bostadsgård. Till höger ligger "kvartersgatan".



Denna illustration visar "kvartersgatan" öster om bostadshuset med en bred gånggata vid bostadshusets entré och med en angöringsficka. (Tyréns)

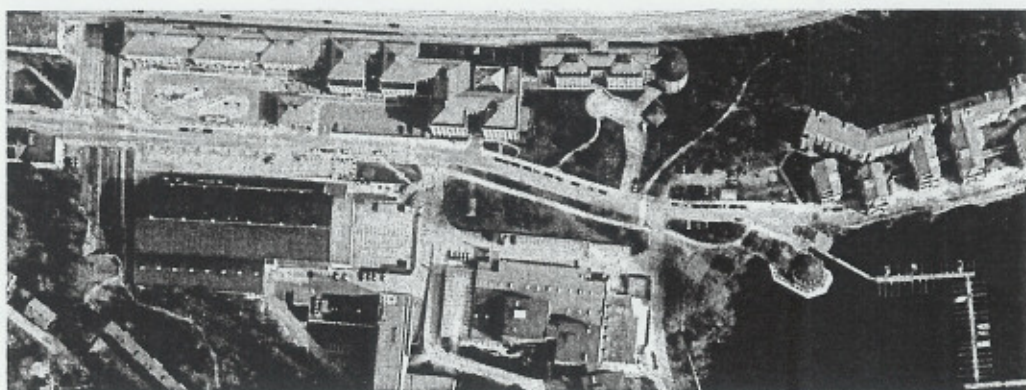
Tomtytan framför entréerna till tennishall, gym och café utformas som en stensatt, delvis trädplanterad torgyta. På denna skapas utrymme för dels cykelparkering dels en mindre uteservering till cafélokalen.

Det nya bostadshuset får en planterad takterrass ovanpå det nya parkeringsgaraget. Takterrassen blir en gemensam uteplats för de boende. Den utförs med ca 50 cm planteringsdjup för gräs- och planteringsytor, en bouleplan samt privata små trädgårdar utanför angränsande bostäder. Gångytor beläggs med sten alternativt markplattor. Den höga terrassmuren mot hotellfastigheten i söder utförs med en eller två planterade, ca 60 cm breda, terrasser samt en gångtrappa.

Friytor och rekreation

I Salkhallen finns tennisbanor och gym. De nya bostäderna får nära till vatten, strandpark, lekplats och strandpromenad samt naturmark på Alviksberget och i Mälarparken. På Tranebergsängen norr om Drottningholmsvägen, som nås via gångväg under Tranebergsbron, finns idrotts- och lekytor. En ny liten solpark planeras norr om Gustavslundsvägen.

Gator och trafik



Gustavslundsvägen öster om Tvärbanan

Gustavslundsvägen är en återvändsgata med in-/utfart via Alviksrondellen. Det pågår, parallellt med planärendena för enskilda fastigheter, en översyn för upp- rustning av Gustavslundsvägen och anslutande park- och gångytor. Många av åtgärderna på gatu- och parkmark kan göras utan ändring av detaljplan, men finansieringen är till stor del beroende av planprojektens genomförande. Åtgär- derna skall syfta till bättre framkomlighet för bilar och säkerhet för cyklister och fotgängare, särskilt för barn och personer med funktionshinder.



Gustavslundsvägen med tennishallen, den påbyggda gymbyggnaden och det nya bostadshuset på höger sida. I bakgrunden syns planerat högt hus på grannfastigheten Racketen 11.

Separat skrift om trafiken

Eftersom trafiksituationen berör mer än ett planprojekt redovisas trafikfrågorna i en separat skrift, som successivt kan uppdateras. I skriften behandlas dagens trafiksituation, den övergripande trafiken, parkeringssituationen, konsekvenser av fler bostäder och lokaler utmed Gustavslundsvägen, konsekvenser och åtgärder på grund av 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.

Kvartersgatan

Infarten mellan Racketen 8 och Racketen 11 benämns i planbeskrivningen för "kvartersgatan". Det är inte en allmän gata, utan den hör till fastigheterna Racketen 9 (Scandic Hotel) respektive Racketen 10 och avses att rustas upp av fastighetsägarna gemensamt. Rätten för fastigheterna Racketen 8 och 11, samt Alvik 1:18, att använda infarten regleras med servitut.

Parkering och angöring

Under det nya bostadshuset och takterrassen byggs parkeringsgarage i tre plan. Racketen 8 har idag infart till sina parkeringsgarage via grannfastigheten Racketen 9 (Scandic Hotel). Även det nya bostadshuset kommer att ha infart till sitt garage via Racketen 9. Angöringsficka placeras framför huvudentrén mot kvartersgatan, inom 10 m från entré.

Parkeringstalet för bostäderna är 1,0 bilplats per lägenhet, inklusive besöks-parkering, vilket preliminärt kräver 40 platser. För lokaler erfordras ytterligare några parkeringsplatser.

När nybyggnaden genomförts kommer fastigheten kunna rymma:

<i>Markparkering längs Gustavslundsvägen</i>	<i>ca 30 platser</i>
<i>P-garage i Salks tillbyggnad mot söder</i>	<i>90 platser</i>
<i>Nytt P-garage under takterrass</i>	<i>nedre plan 40 platser</i>
<i>Eventuellt mellanplan</i>	<i>40 platser</i>
	<i>övre plan 22 platser</i>
<i>Summa</i>	<i>ca 222 platser</i>

Bostadshusets ca 40 lägenheter tillsammans med gymlokalerna kräver ca 45 platser. Scandic Hotels behov förutsättes oförändrat till 60 platser. Detta ger ca 77 platser att disponeras av Salkhallen. Platsantalet har bedömts som tillräckligt även om mellanplanet i garaget inte byggs ut. Tillgång till parkeringsplatser för bostäder i annan fastighet säkras med avtal/servitut.

Gång- och cykel

Staden planerar för dubbelriktad cykelbana mellan vattnet/stranden och Alviksplan. Ett nytt övergångsställe planeras mitt för Salks entré.

Inom fastigheten bör stadens normtal för cykelparkeringsplatser eftersträvas vilket är för bostäder 1,5 cykelparkeringsplats per lägenhet och för idrottsverksamheten 20-40 cykelparkeringsplatser per 100 besökare/åskådare.

Kollektivtrafik

Alvik är en kollektivtrafikknutpunkt med tunnelbana, Tvärbana och bussar. Avståndet till tunnelbanestationen från bostadsentrén är ca 250 meter.

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar

Bostadshuset och dess omgivning ska ges en mycket god tillgänglighet. Angöring ordnas inom 10 meter från entré. Garage finns i källare, med invändig passage från lägenheterna.

Brottsförebyggande i planeringen

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

Konsekvenser för barn

Många barn och ungdomar tränar i Salkhallen, och det har varit olyckstillbud när dessa går över Gustavslundsvägen. I den övergripande översynen av området kring Gustavslundsvägen föreslås ett nytt övergångsställe vid Salkhallens entré.

Teknisk försörjning*Ledningar*

I dag har Racketen 8 anslutningspunkter för vatten och avlopp i Gustavslundsvägen. Om bostadshuset styckas av till en egen fastighet erfordras nya anslutningspunkter för den nya fastigheten. Fjärrvärme finns i området dit anslutning kan göras.

Avfallshantering

Avfallshantering ska enligt stadens riktlinjer utformas med möjlighet till maskinell hämtning. Preliminärt föreslås mobil sopsug, som kan samordnas med kommande ny bebyggelse i Racketen 11. Vid mobil sopsug samlas avfallet i en behållare i huset och hämtas av sopbil.

I entréplanet har fastigheten ett utrymme på ca 50 kvm, som till del kan disponeras för avfallshantering, med dörr direkt ut mot gatan. Alternativt kan behållare för sopsug placeras under del av gångbanan utmed byggnaden (utgör kvartersmark och ej allmän gatumark).

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljö-påverkan 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..

Planförslaget innebär, med bostadshuset, en ändring i förhållande till gällande översiktplan, ÖP99, som anger verksamhetsområde. I Promenadstaden – Översiktplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, utgör Alvik stadsutvecklingsområde och ingår som en del av den centrala stadens utveckling. Programarbetet för området kring Gustavslundsvägen, som ligger till grund för denna detaljplan, överensstämmer med de stadsbyggnadsstrategier för hållbar tillväxt som den nya översiktplanen står för.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten

bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Buller

Det riktvärde för trafikbuller som riksdagen fastställt är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus dagtid och 45 nattetid. Enligt Stockholmsmodellen (tidigare kallad avstegsfall B) accepterar staden att bostäder utförs så att minst hälften av boningsrummen (kök räknas som boningsrum) i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. Minst en balkong/uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras /placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Den ekvivalenta ljudnivån inuti boningsrum får inte överstiga 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte 45 dB(A) mellan kl 22 och 06.

Racketen 8 utsätts från vägtrafikbuller från Drottningholmsavägen, Tranebergsbron, Gustavslundsvägen och kvartersgatan/hotellinfarten. I en trafikbullerutredning utförd av ÅF-Ingemansson bedöms att bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. Två av bostadshusets fasader får över 55 dB(A) ljudnivå. Med lokala bullerskydd (delvisa inglasningar) på balkonger mot nordost och nordväst, samt genomgående lägenheter i större delen av huset kan ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida om högst 55 dB(A) ljudnivå utanför fasaden för minst hälften av bostadsrummen. En gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan ordnas på gården/terrassen. Med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus uppnås.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

Tomten Racketen 8 utgör del av lersvackan i dalgången mellan Alviksplan och Mälaren. Djup till berg varierar mellan ca 5 och ca 10 meter. Grundvattennivån ligger sannolikt på ca +1,5 meter d v s högst i nivå med golv i källarplanet.

Bostadshuset och de två eller tre parkeringsplanen uppförs på mark som nu upptas av det befintliga parkeringsdäcket av betong. Lågdelen utmed Gustavslundsvägen uppförs ovan befintlig terrass. Nybyggnaden av bostadshuset förutsätter att underliggande delar av parkeringsdäcket rivs samt att ny grundläggning med spetspålar av betong eller stålrör utförs. Pålplattor under resterande delar av däcket kan förstärkas genom kompletterande pålning. Det befintliga parkeringsdäcket är uppfört med en pelarstomme. Grundkonstruktionen är dimensionerad för 2 betongdäck.

Befintliga gymlokaler med ovanförliggande terrass utmed Gustavslundsvägen är grundlagd på en utbredd betongplatta som är pålad längs sina förstärkta kanter. Även här krävs sannolikt grundförstärkning.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar. Marken har tidigare varit bebyggd med en större tennishall, som gick ända fram till den östra tomtgränsen, men när den brann i slutet på 1990-talet och den nuvarande hallen byggdes anlades där i stället parkeringsdäck.

Elektromagnetisk strålning

På östra sidan om kvartersgatan finns en elnätsstation. Skyddsavstånd till bostäder skall vara minst 10 meter, vilket klaras.

Dagvatten

Racketen 8 är kopplat till dagvattenledning i Gustavslundsvägen. Eftersom det inte finns någon praktisk möjlighet till infiltration inom fastigheten så föreslås dagvattnet även fortsättningsvis ledas till dagvattenledning.

Översvämningsrisk

Området närmast vattnet berörs av översvämningsrisk. Bostädernas golv bör inte placeras lägre än +2,3 meter över stadens nollplan, vilket klaras.

MEDVERKANDE

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

Nina Åman
Planchef

Karin Månsson
Planarkitekt

Illustrationer: Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB om ej annat angivits.