

Utlåtande 2013: RIII (Dnr 311-1720/2013)

Detaljplan för del av Sjövik 5, del 2 (kajen), i stadsdelen Liljeholmen, Dp 2010-21700-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för del av Sjövik 5, del 2 (kajen), i stadsdelen Liljeholmen, Dp 2010-21700-54, antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Detaljplanen fullföljer intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal om att skapa en attraktiv stadsmiljö med ett levande kajstråk och goda kopplingar till det omgivande landskapet. Bebyggelsen, som omfattar cirka 600 nya bostäder, varierar från 6-26 våningar varav våning 25-26 utgörs av en tydligt urskiljbar restaurangdel på ett av kajens totalt fyra 24-våningshus.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden. Redogörelse för samtliga instansers yttranden, såväl inom som utom Stockholms stad, finns i bilaga 4, utställningsutlåtande.

Mina synpunkter

Under de kommande åren beräknas Stockholms invånarantal växa till en miljon människor och en hög takt i bostadsbyggandet är mycket viktigt. Fram till år 2022 ska 58 000 nya bostäder vara inflyttningsklara.

Det föreliggande förslaget till detaljplan rymmer förutom omkring 600 nya bostäder också många kvaliteter som överensstämmer med idén om promenadstaden – en nära, trygg och miljövänlig stad där samband och attraktiva miljöer skapas.

Kvarteren har fått en genomarbetad utformning som medvetet gjorts med tanke på omgivning och miljö. Kajkvarteren får vardera en högre byggnad ut mot kajen vilka skapar en tydlig siluett. Det arkitektoniska uttrycket varierar mellan de ingående byggnaderna och bidrar till en intressant stadsbild. Ett av höghusen får ytterligare två våningar endast avsedda för restaurangändamål. Syftet är att restaurangen ska gestaltas och teckna sig som en lanterna ovanför övriga höghus. I den östligaste delen föreslås en fristående byggnad som skiljer sig från kvarteretsstrukturen och ges en egen skala som relaterar till Årstabroarna och markerar övergången från stadsbebyggelsen till naturen i Årstaskogen. Såväl inom kvarteren som längs kajen skapas lokaler för publika verksamheter som kommer att bidra till att skapa en levande, attraktiv miljö för både boende och besökare. I vattenområdet närmast kajen möjliggörs bryggor och soldäck.

Jag ser den nya bebyggelsen som ett positivt tillskott för både stadsdelen och staden som helhet och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Plankarta, rev 2013-10-10
2. Planbeskrivning, rev 2013-10-10
3. Samrådsredogörelse
4. Utställningsutlåtande, rev 2013-10-10

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Det är av största vikt att området i samband med den fortsatta exploateringen förses med tillräcklig samhällsservice. Det är bland annat nödvändigt att arbetet med en ny skola påskyndas. Samtidigt kan vi konstatera att förskolorna i området generellt har mycket små gårdar. Att hänvisa verksamheten till naturmark och mindre lekparkar är i längden ohållbart. Hög exploateringsgrad måste kombineras med god miljö för barnen.

Stockholms stad har som mål att bostadsområden ska ha blandade upplåtelseformer. I det aktuella området har en majoritet av bostäderna upplåtelseformen bostadsrätt. Sett i ljuset av upplåtelseformsfördelningen för alla flerbostadshus i Liljeholmen där hela 72 procent av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt ökas därmed skevheten än mer.

Med hänsyn tagen till att marken kommer att anvisas som tomträtt men upplåtas som bostadsrätter borde exploateringen kunna bära ytterligare mervärden för området. T ex är det i dagsläget inte tillåtet att bada från bryggorna i Årstadalshamnen och enligt Hägersten- och Liljeholmens stadsdelsförvaltning krävs att det dels tas vattenprover med jämna mellanrum och att det dels sätts ut bojar och skyddsanordningar för att hindra badande från att komma ut i farleden. Nämnden anser att detta bör kunna finansieras via exploateringen och att arbetet med att sätta ut bojar borde ha ingått i de åtaganden som enligt avtalet åligger JM. I detta instämmer vi.

I avtalet bör krav ställas på att minst var femte lägenhet ska byggas för målgruppen unga och studenter samt att 5 procent av bostäderna ska vara avsedda för personer med särskilda behov.

Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Sjövik 5, del 2 (kajen), i stadsdelen Liljeholmen, Dp 2010-21700-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Detaljplanen fullföljer intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal om att skapa en attraktiv stadsmiljö med ett levande kajstråk och goda kopplingar till det omgivande landskapet. Bebyggelsen, som omfattar cirka 600 nya bostäder, varierar från 6-26 våningar varav våning 25-26 utgörs av en tydligt urskiljbar restaurangdel på ett av kajens totalt fyra 24-våningshus.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2013 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande, samt att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Det finns ingen anledning att bygga 600 bostadsrätter i ett område där den bostadsformen är dominerande. Därför anser Vänsterpartiet att de föreslagna lägenheterna blir hyresrätter.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Utlåtande

Syfte och bakgrund

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny markanvändning för ca 600 nya bostäder med lokaler i bottenvåningar inom utvecklingsområdet Årstadals östra del. Planen ska fullfölja intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal om att skapa en attraktiv stadsmiljö med ett levande kajstråk och goda kopplingar till det omgivande landskapet.

Planområdet omfattar cirka 4,2 ha, varav ca 1,2 ha är vattenområde. Området utgör den sista utbyggnadsetappen längs Liljeholmskajen och avgränsas av planerad byggnation av bostäder i kvarteren Lagringen (tidigare Kajen 5) och Berghus 2 i väst, Årstavikens vatten i norr och Årstabroarna i öst. Plangränsen mot söder ligger i naturområdet på Sjövikshöjden.

Markområdet omfattar del av fastigheten Sjövik 5, kallad "Kajen", vilken ägs av JM AB. Vattenområdet tillhör fastigheten Årsta1:1 som ägs av Stockholms stad. JM äger merparten av utvecklingsområdet Årstadal och har planer i området för totalt cirka 4500 bostäder.

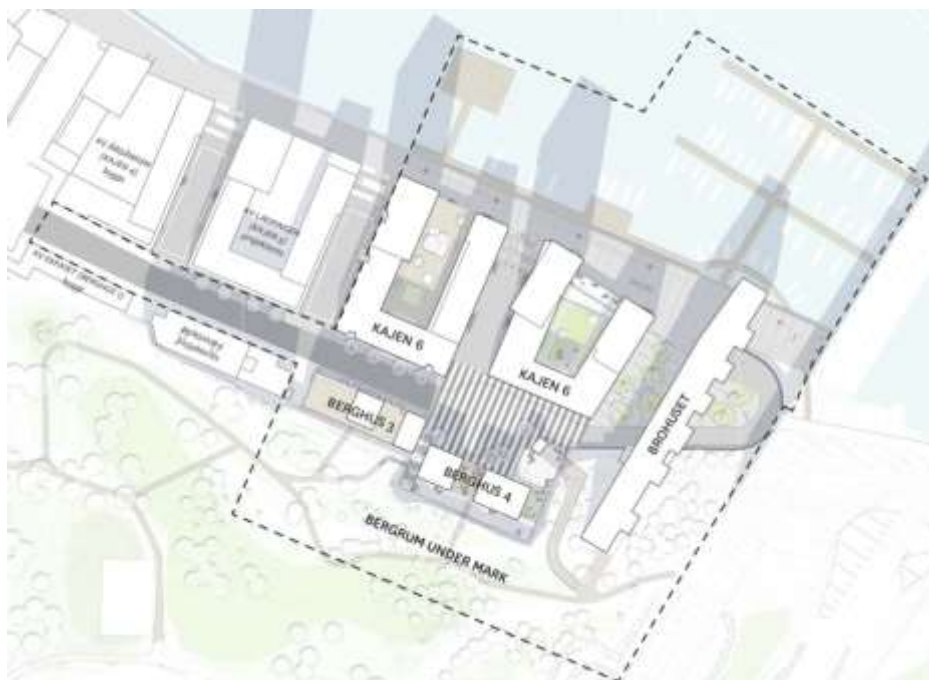
Planförslag

Bebyggelse

Förslaget innefattar bebyggelse om totalt ca 600 bostäder med lokaler för publikt ändamål i delar av bottenvåningarna. Bebyggelsen är tänkt att uppföras som två större bostadskvarter med ett höghus i varje ut mot kajen, två så kallade berghus i anslutning till bergsslutningen i söder och de bergrum som ryms i berget, samt en större byggnad, brohuset, utmed stambanan.

Stadsbyggnadsstrukturen är en fortsättning på den påbörjade strukturen och volymerna i området, med utgångspunkt i programmet från 2000.

Bebyggelsen varierar från lägst 2 till högst 24/26 våningar i enlighet med stadsutvecklingsprogrammets intentioner om en tät kvartersbebyggelse som underordnar sig det storskaliga landskapet och ett antal kontrasterande byggnader som ger karaktär, däribland de fyra höghusen och brohuset.



Illustrationsplan över planområdet (inom streckad linje) Den del av planområdet som omfattar nödutrymning/ventilationstorn från bergrummen ligger utanför illustrationsplanen.

Kajkvarteren får vardera en högre byggnad om 24/26 våningar ut mot kajen, vilka tillsammans med övriga byggda/planerade kajkvarter bildar en tydlig siluett åt området med en horisontal bas och fyra vertikaler samt brohuset. Tre av de fyra höghusen längs kajen ges möjlighet till 24 våningar. Ett av höghusen, inom Kajen 6, får ytterligare två

våningar endast avsedda för restaurangändamål. Syftet med det högre våningsantalet är att restaurangen ska gestaltas och teckna sig som en lanterna ovanför övriga höghus.

I områdets östligaste del föreslås det så kallade brohuset, en fristående byggnad som skiljer sig från kvarteretsstrukturen och ges en egen skala som relaterar till Årstabroarna och markerar övergången från stadsbebyggelsen till naturen i Årstaskogen.



Ovan: Vy från Liljeholmsbron respektive Årstabron som visar hur den nya byggnationen bildar en tydlig siluett längs kajen.



T.v.: Vy över Liljeholmskajen från vattnet med Kajen 6 i förgrunden med sin urskiljande restaurangdel, Kajen 7 i mitten och Brohuset som möter Årstabron och Årstaskogen i bakgrunden.

Nedan: Vy från restaurang med 360 grader utsikt.



Allmänna platser

Kajens innehåll och gestaltning syftar till att göra hela stråket mellan Liljeholmsbron och Årstaskogen till en kvalitativ och attraktiv kajanläggning för besökare både på land och till sjöss. Gestaltningen följer utformningen i den redan färdigställda delen av kajen.

I Sjöviksvägens östra ände finns en platsbildning med ett körbart torg och en allmänt tillgänglig hiss. Hissen blir ett fondmotiv och kännetecken som markerar områdets koppling till Sjövikshöjden.



T.v.: Vy över kajstråket med brohuset och Årstabron i blickfånget. T.h.: Den allmänna hissen som utgör ett fondmotiv vid platsbildningen i slutet av Sjöviksvägen.

Mellan Kajen 7, och brohuset anläggs en sluttande allmän plats, ett slags gradängtorg, vilken fungerar som ett karaktärsnämnt sammanbindande element. Platsen knyter ihop kajstråk och bostäder med naturmarken i Årstaskogen. Hela platsen blir ett mellanting mellan park, torg och lekplats.

I passagen mellan kajen och Årstaskogen finns goda möjligheter att anordna utomhusaktivitet som binder ihop naturmarken med stadsstrukturen, exempelvis utegym, anordningar för klättring, med mera. Aktiviteter och belysning bidrar till ett tryggt och tillgängligt möte mellan bostäder och natur.



T.v.: Gradängtorget mellan brohuset och kajen 7.

Nedan: Passagen under brohuset sett från Årstaskogen.



Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2012-02-20 till 2012-04-02. Under samrådet inkom 27 yttranden. Remissinstanserna tillstyrkte eller hade inga kommentarer om planförslaget huvuddrag men framförde synpunkter i sakfrågor, framförallt vad gäller buller, risk och gestaltning. Många av de inkomna synpunkterna innehöll önskemål om att en föreslagen allmänt tillgänglig hiss mellan de lägre nivåerna utmed Sjövikskajen och naturområdet uppe på Sjövikshöjden genomförs. Få boende i närområdet inkom med synpunkter.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet studerades gestaltning av bebyggelse, utformning av allmänna platser, buller, riskhänsyn och förverkligande av en allmänt tillgänglig hiss mellan kajen och Sjövikshöjden vidare inför granskningen.

Förslaget förtydligades gällande hur hänsyn tagits till trafikbuller och risker förknippade med närhet till farled och järnväg. Förslaget ändrades även så att

platsbildningen i slutet av Sjöviksvägen kom att få en tryggare utformning för alla trafikanter.

Gestaltningen av bebyggelsen utvecklades för att öka områdets kvaliteter bland annat genom att formgivningen av det högsta höghuset gavs en tydligare skillnad mellan bostadsvåningarna och de två översta restaurangvåningarna som reser sig över de sammanlagt fyra höghusens bostadsvåningar. Den allmänt tillgängliga hissen gavs en mer framträdande placering.

Granskning

Planförslaget ställdes ut för granskning 2013-02-27 – 2013-03-27. Under granskningen inkom 15 yttranden som föranledde följande förändringar av planförslaget:

Buller:

- Nya beräkningar har gjorts med trafiksiffror för 2030/2050 enligt kapacitetsutredningen (886 tåg per dygn). Beräkningarna visar att ljudnivån påverkas marginellt eller inte alls (enstaka värden är t o m lägre).
- Planbeskrivning samt genomförandebeskrivning har uppdaterats med text om att lägenheter i Kajen 7 som enligt bullerutredning kräver delvis inglasad balkong dimensioneras för ljudklass B (enligt SS 25267:2004) avseende trafikbuller inomhus. Lägenheter i Brohuset som har bostadsrum mot järnvägen dimensioneras på samma sätt för ljudklass B.
- Plankartan har ändrats under utformning, v8 till:
”bullerskydd i glas får utöver angiven totalhöjd anordnas”.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser gällande stomljud och vibrationer under störningsskydd:
”Bostäder ska utformas så att stomljud inte överstiger 30dBA (slow).”
”Bostäder ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,4 mm/s.”

Risk

- Plankartan har ändrats under riskreducerande åtgärder, b:
”fönster mot öster i utrymningsvägar såsom trapphus och loftgångar ska uppfylla E30 eller motsvarande samt vara icke öppningsbara”
- Planbeskrivningen har kompletterats med text och illustration gällande Brohusets östra fasad som beskriver att denna fasad är en tät betongfasad klädd med glas i vilken det finns ett antal fönster. Trapphusen är helt täta och de fönster som finns i loftgångarna uppfyller E30.
- Plankartan har ändrats under riskreducerande åtgärder, b:
”Påseglingsskydd dimensionerat för ett fartyg om 6500 ton i 5 knop ska uppföras vid kajen för att säkerställa byggnadens integritet vid en påseglingssolycka i händelse att felnavigerande fartyg kommer innanför ledverket.”

- Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration på en teknisk lösning av påseglingsskydd samt en text om att man för att säkerställa husets integritet och förhindra påverkan från ett fartyg vid påsegling ska uppföra ett påseglingsskydd dimensionerat för ett fartyg på 6500 ton i 5 knop vid kajen.
- Plankartan har ändrats och kompletterats med bestämmelsen WV2 för det vattenområde som är beläget inom 30m från nya Årstabron:
”Vattenområde inom vilket brygganläggning för icke stadigvarande vistelse får anläggas”.
- Plankartan har kompletterats under bestämmelsen WV1 med ”Byggnad för uteservering får högst uppgå till 30 kvm BTA.”

Övriga revideringar

- Texten angående upphävande av strandskydd har kompletterats så att den omfattar gatumark och vattenområde.
- Texten om utbyggnadsordning har tagits bort då detta är byggherrens intention och en förutsättning för att klara de bullernivåer som redan regleras i plankartan.
- Beteckningarna (P1) och (RY1) har flyttats till under rubriken kvartersmark.
- Farleden har förts in som riksintresse i planbeskrivningen.

Revideringar som gjorts bedöms inte vara av betydande omfattning eller påverka sakfrågor. Förslag på revideringar har samråtts med Länsstyrelsen vid möte 2013-09-20. Reviderade antagandehandlingar har skickats till Länsstyrelsen för påseende under perioden 2013-10-01 – 2013-10-08. Därefter har utlåtandet kompletterats under bestämmelsen WV1 med ”Byggnad för uteservering får högst uppgå till 30 kvm BTA.”

Följande synpunkter kvarstår efter samråd och granskning:

- Länsstyrelsen anser att en justering behöver göras av plankartan så att uteservering inom vattenområdet, betecknat "WV1" utgår.
- Trafikverket anser det olämpligt att bostäder uppförs i brohuset närmast järnvägen.
- Skönhetsrådet anser att de fyra höghusen ska hålla samma höjd.
- Sakägare Johan Norlin vill att höghusen sänks till 20 våningar.

Uteservering inom vattenområdet

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att brygganläggning för småbåtshamn, rekreation samt uteservering är lämpligt inom planerat område. Redan uppförda skyddsåtgärder för näraliggande brofundament samt föreslagna skyddsåtgärder för brohuset bedöms skydda föreslagen småbåtshamn samt uteservering från eventuella kollisioner med båt. Under planprocessen har det inkommit en rad yttranden med önskemål på båtplatser och utökade rekreationsytor i anslutning till vattenområdet

längs Liljeholmskajen. En publik verksamhet i området bedöms också vara positiv för upplevelse av trygghet i området.

Plankartan har dock kompletterats under bestämmelsen WV1 med ”Byggnad för uteservering får högst uppgå till 30 kvm BTA.”

Bostäder i brohuset

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att brohuset, utifrån de utredningar gällande risk och buller som gjorts samt att de föreslagna skyddsåtgärderna genomförs, är lämpat för att innehålla bostäder. Brohuset fyller en viktig funktion på platsen både som bostadshus såväl som bullerskärm för den övriga bebyggelsen vid Kajen. Genom dess smala utformning med genomgående lägenheter samt tekniska skyddsåtgärder bedöms goda boendekvaliteter kunna uppnås. Byggnaden är med sitt läge inte aktuellt för annan typ av markanvändning och byggnaden är samtidigt en förutsättning för att övrig bebyggelse på kajen ska kunna uppföras.

Samma höjd på höghusen

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att den tydligt urskiljbara restaurangdelen som höjer sig två våningar över bostadsbebyggelsen är lämplig. Höghuset inom Kajen 6 som tillåts bli 26 våningar, dvs. två våningar högre än de övriga höghusen gestaltas så att de två översta restaurangvåningarna görs urskiljbara och att en gemensam taklinje kan läsas för bostadsvåningarna i alla fyra husen. Syftet med restaurangens urskiljning högst upp inom Kajen 6 är att ge stadsdelen ett identitetsskapande landmärke genom dess skepnad som en lysande fyr, höjd över bostadstornens siluett. Området som till allra största del består av bostadsbebyggelse får ett positivt tillskott med en offentlig restaurang som målpunkt för besökare från andra delar av staden samtidigt som utsikten från restaurangen blir unik; milsvid i 360 grader över stadens bebyggelse och innerskärgård.

Sänkning av höghusen

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande är att planerad bebyggelsehöjd är lämplig. Bebyggelsestrukturen utgår ifrån ”Liljeholmen, program för ett stadsutvecklingsområde” som antogs i maj år 2000 där man noga studerat bebyggelsens skala och kommit fram till det arkitektoniska greppet att låta 4 högre hus tillsammans med de lägre kvarteren bilda den nya siluetten vid kajen. Höghusen ligger längst framme vid kajen och bakom denna är bebyggelsen lägre. Detaljplanen för de första två 24-våningshusen är redan antagen och husen under byggnation.

Efter beslut om Start-PM 2011, då husen var 21 våningar, fick Stadsbyggnadskontoret i uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden att studera möjligheten att få in fler bostäder i området, varpå man valde att höja de höga husen till 24 våningar samt möjliggöra en högre restaurangvåning och på så vis inte påverka kvalitéterna i området negativt, vilket en höjning av de lägre husen hade gjort. En höjning från 21-24 våningar har mycket liten visuell påverkan på närmiljön och upplevs som slankare på håll.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande utifrån de synpunkter som inkommit under planprocessen är att planförslaget är lämpligt.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns och översänds till kommunfullmäktige för antagande.