



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-10-09

Program för ny stadsutveckling i Lövholmen, Liljeholmen. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av program för ny stadsutveckling i Lövholmen, Liljeholmen, S-Dp 2006-11129-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett program för ny stadsutveckling i Lövholmen, Liljeholmen.

Lövholmen är tillsammans med Liljeholmen och Årstadal utpekade som ett stadsutvecklingsområde i Stockholms översiktsplan, ÖP-99. Närheten till innerstaden och att området har mycket god kollektivtrafikförsörjning har bidragit till att flera byggföretag under senare år förvärvat fastigheter i Lövholmens industriområde med sikte på nyexploatering. Marken som planeras att bebyggas ägs av JM, Skanska och Veidekke. Programförslaget kan ge enligt preliminära beräkningar ca 850 lägenheter.

Lövholmens attraktiva läge vid vattnet och närheten till den stora kollektivtrafiksknutpunkten vid Liljeholmstorget innebär goda förutsättningar för att utveckla Lövholmen från ett slumrande industriområde till ett centralt och attraktivt bostadsområde. Närheten till Gröndals småskaliga centrum och Liljeholmstorgets nya detaljhandelsetablering ger ytterligare möjligheter för en

framgångsrik stadsutveckling. Det vattennära läget direkt intill Liljeholmsviken och sjön Trekanten på kort gångavstånd är viktiga resurser vid skapandet av goda boendemiljöer.

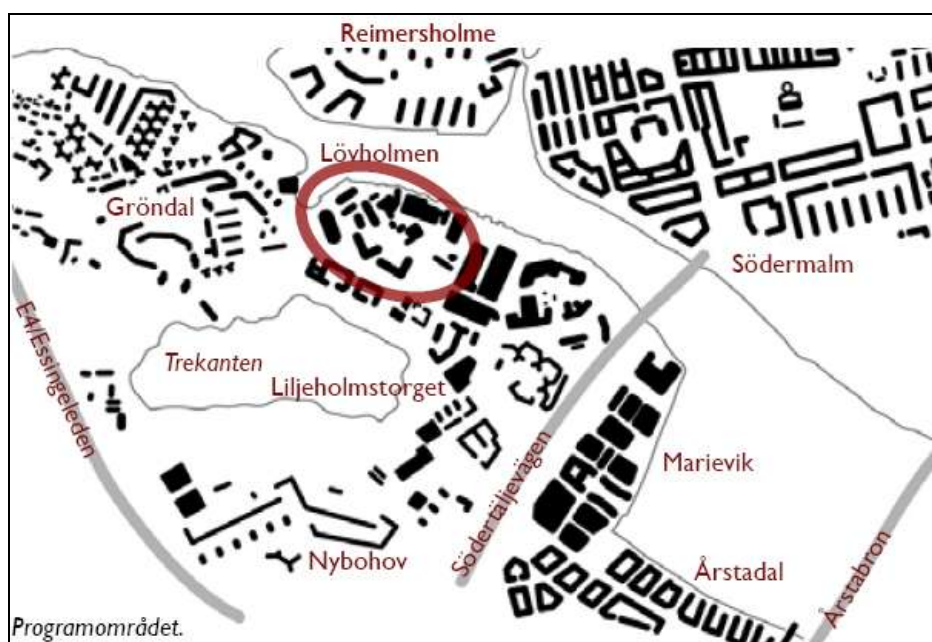
Mot denna bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på remiss av program för ny stadsutveckling i Lövholmen, Liljeholmen.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett program för ny stadsutveckling i Lövholmen, Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 30 september 2008.

Lövholmen är tillsammans med Liljeholmen och Årstadal utpekad som ett stadsutvecklingsområde i Stockholms översiktsplan, ÖP-99. Närheten till innerstaden och att området har mycket god kollektivtrafikförsörjning har bidragit till att flera byggföretag under senare år förvärvat fastigheter i Lövholmens industriområde med sikte på nyexploatering.

Lövholmen är idag ett industriområde som domineras av två större verksamheter; Alcro-Beckers färgfabrik och Cementa. Alcro-Beckers fastighet Lövholmen 12 är uppköpt av Skanska medan Cementa avser att ligga kvar med sin verksamhet. Diskussioner pågår dock om att flytta verksamheten till Värtan. En förutsättning i programarbetet, för det fall att Cementas verksamhet inte flyttas, är att de nya bostäderna och Cementa kan samlokaliseras i området.





Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 mars 2007 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja programarbete för nya bostäder mm i kvarteren Lövholmen och Färgeriet i enlighet med stadsbyggnadskontorets startpromemoria.

Programförslag

Syftet med programförslaget är att pröva möjligheten att bygga nya bostäder i Lövholmen. Området ska vara mångfunktionellt och innehålla arbetsplatser, bostäder, kommersiell och offentlig service samt kultur.

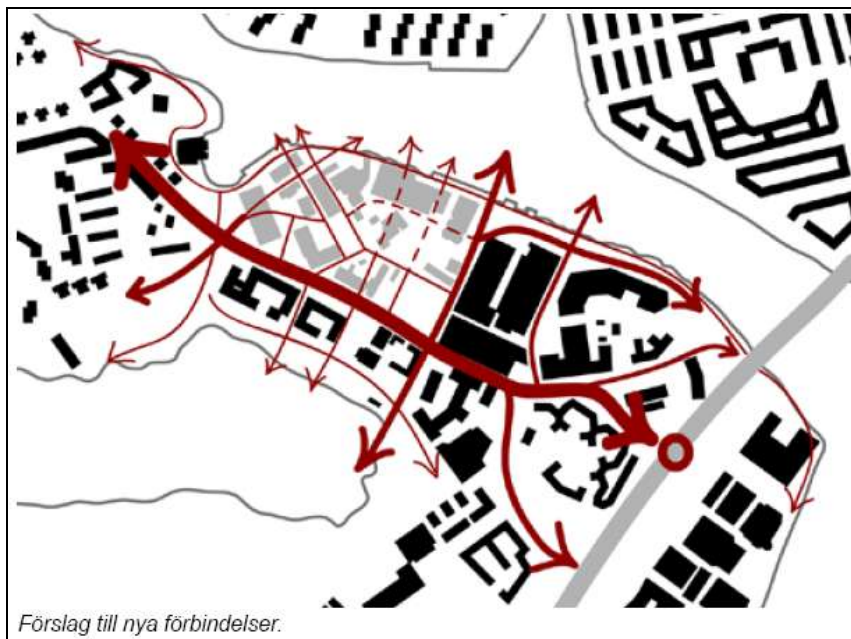
Lövholmen präglas idag av en stark industrikaraktär. Utgångspunkten i programarbetet är att befintliga gatu- och ägostrukturer ska bevaras och en viktig förutsättning är att en grupp äldre byggnader behålls. Det attraktiva och centrala läget talar för ett intensivt markutnyttjande med relativt hög exploatering. Det programförslag som finns upprättat idag ger enligt preliminära beräkningar ca 850 lägenheter.

Parkering

För att täcka behovet av parkeringsplatser föreslås 0,9 bilplatser per lägenhet exklusive besöksparkering iordningställas inom ramen för exploateringen, inrymda i garage under husen. Gatorna förutsätts till en del medge parkering. Förutsättningar för en bilpool kommer att utredas under planarbetet.

Trafik

Lövholmsvägens urbana karaktär ska stärkas med nya byggnader, lokaler i bottenvåningar och trädplanteringar längs gatan. Lövholmsvägen föreslås breddas för att skapa bättre förhållanden för gående och cyklister. För att få bättre orienterbarhet i området föreslås att ett nytt lokalt gatunät byggs inom området och att en ny fyrvägs korsning byggs vid Lövholmsvägen/Gröndalsvägen.



Park

Det exklusiva vattenläget ska utnyttjas för publika ytor närmast vattnet. En omväxlande strandpromenad planeras längs Liljeholmsvikens vatten med varierande växling mellan grönska, kaj och bryggor. Ett kajtorg med vistelseytor i bästa solläge och en allmän brygga planeras som en viktig målpunkt i området.

Service

Området ligger mindre än 500 meter från Liljeholmstorget, en knutpunkt för kollektiva transportmedel. På torget byggs för närvarande en stor butiksgalleria med ett 80-tal butiker som beräknas vara färdig hösten 2009.

Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Området är relativt plant varför stadens mål för tillgänglighet i utomhusmiljön bör kunna tillgodoses. Exploatorerna skall även följa stadens riktlinjer för att göra inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

-Miljökonsekvenser

En exploatering i Lövholmen med nya bostäder mm innebär enligt stadsmuséet och miljöförvaltningen en betydande miljöpåverkan på industrimiljön respektive risker med anledning av cementhanteringen. Därför kommer en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap Miljöbalken att upprättas i samband med kommande detaljplanearbete.



Kulturmiljö

Stadsmuseet anser att det är angeläget att beskriva konsekvenserna för den kulturhistoriskt och industrihistoriskt intressanta miljön.

Buller

Industribuller från Cementas verksamhet samt trafikbuller från bilar och spårvagnar utefter Lövholmsvägen är de dominerande bullerkällorna i området. För att klara gällande riktvärden enligt de avstegsfall som tillämpas i Stockholm kommer det ställas särskilda krav på de bostäder som planeras längs med Lövholmsvägen.

Trafikrisker

Cemeta bedriver idag verksamhet i programområdet, och kan komma att bli kvar i området, om inte en omlokalisering går att genomföra. Verksamheten alstrar en hel del tung fordonstrafik, främst på Trekantsvägen och Lövholmsvägen österut. För att minska risken för konflikter är det därför viktigt att utforma gatumiljön så att gående och cyklister främst korsar Trekantsvägen vid den signalreglerade korsningen vid Lövholmsvägen.

Markföreningar

Många olika typer av verksamheter har sedan industrialiseringen varit etablerade i Lövholmens industriområde. Exploatörerna ansvarar för och bekostar eventuella markföreningar i området i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas för byggandet av bostäder.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektet innebär stora investeringskostnader i form av upprustning och nyanläggning av gator, torg och strandpromenad. Marken inom programområdet som ska bebyggas ägs av JM (fastigheten Färgeriet 4), Skanska (Lövholmen 12) och Veidekke (Lövholmen 13). Investeringskostnaderna ska därför delas mellan berörda exploatörer och säkras genom exploateringsavtal för varje enskild exploatör.

Staden besitter utöver gatumark inga markinnehav inom stadsutvecklingsområdet. Under programskedet avser staden teckna intentionsavtal rörande innehållet i det fortsatta projektarbetet med respektive exploatör.

Utbyggnaden av allmänna gator, torg och strandpromenader kommer att innebära ökade drift- och underhållskostnader inom trafik- och stadsdelsnämndens ansvarsområde.



-Påverkan på barn

Inom Lövholmen skapas en gemensam lekplats och mötesplats. Det är särskilt viktigt att en lekplats kan nås utan att passera Lövholmsvägen, som med sin trafik utgör en barriär för barn.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet kommer att innebära att delar av de arbetsplatser som finns i området försvinner när området planläggs för bostäder. De flesta av industrifastigheterna är emellertid sedan tidigare uppköpta av Skanska, JM och Veidekke och flera av verksamheterna är redan nedlagda eller under avveckling, i avvaktan på den kommande exploateringen. Den kommande exploateringen bedöms samtidigt medföra en positiv påverkan på näringslivet genom det ökade kundunderlag för områdets verksamheter som följer av de nya invånarna i stadsdelen.

-Genomförande och preliminär tidplan

Programarbetet handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att resultatet av programsamrådet kommer att redovisas under fjärde kvartalet 2008.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med plansamrådet, preliminärt första halvåret 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Den föreslagna exploateringen inom stadsutvecklingsområdet Lövholmen är inte fri från invändningar. Den industriella verksamhet som idag bedrivs av Cementa i området innebär skyddsavstånd och begränsningar för intilliggande verksamheter. Om berörda markägare inom stadsutvecklingsområdet – Skanska, JM och Veidekke, liksom Cementa, finner en lösning som innebär att Cementa omlokaliseras till en annan plats utanför Lövholmen försvinner dessa begränsningar och projektet ges stora möjligheter att utveckla Lövholmen från ett slumrande industriområde till ett centralt och attraktivt bostadsområde.

Närheten till Gröndals småskaliga centrum och Liljeholmstorgets nya detaljhandelsetablering ger goda förutsättningar för ny bebyggelse i Lövholmen. Närheten till vatten - sjön Trekanten och Liljeholmsviken - ger också goda



förutsättningar att skapa attraktiva boendemiljöer. Vattenkontakten förstärks genom anläggande av en bred strandpromenad med tillhörande bryggor. Ett gemensamt torg för stadsdelen och en centralt belägen lekplats för de barn som växer upp i området är andra mötesplatser som skapas i den nya stadsdelen.

Omfattningen av de nya bostäder som byggs ut i Lövholmen kommer att påverka behovet av daghem och skolor i stadsutvecklingsområdet. Om den nya bebyggelsen innebär ett ökat behov är det en uppgift för markägarna i Lövholmen i egenskap av planbeställare att i samråd med stadens förvaltningar hitta lämpliga platser för sådana etableringar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

Slut