

planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGGSPLAN TILL DETALJPLAN DP 2002-00653A-54, LILJEHOLMSKAJEN ETAPP I

I STADSDELEN LILJEHOLMEN/ ÅRSTADAL



HANDLINGAR

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen utgör ett tillägg till Dp 2002-00653A-54.

Övrigt underlag

- Detaljplan för Liljeholmskajen etapp 1, Dp 2002-00653A-54

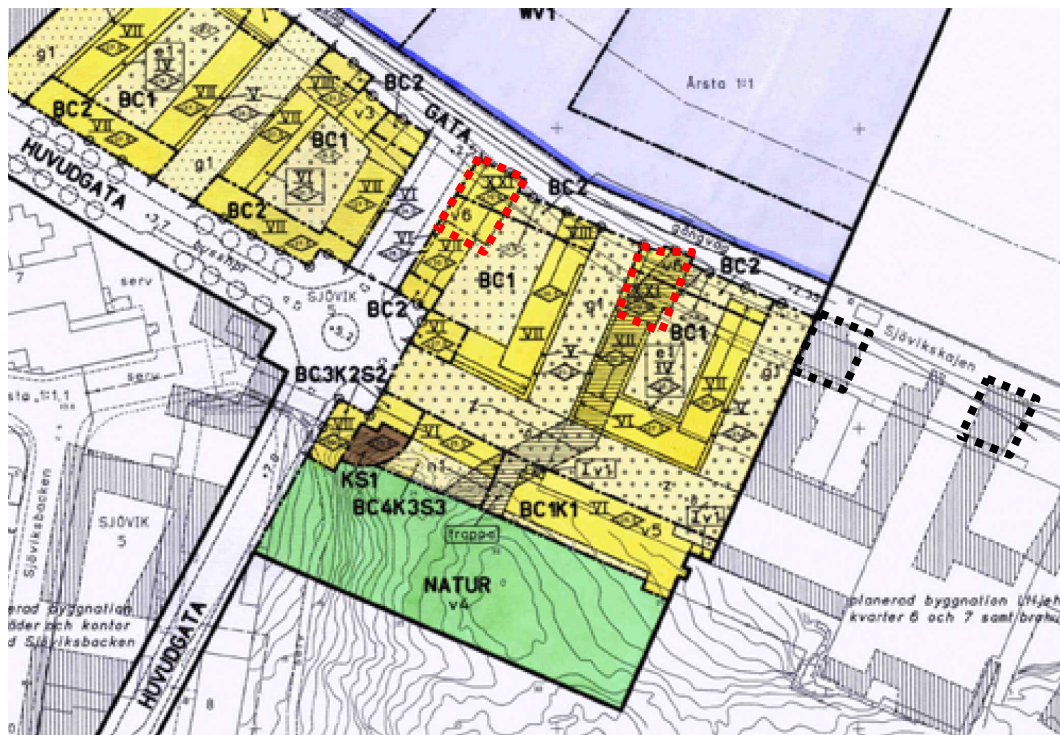
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en höjning av Liljeholmskajens fyra planerade höghus från 21 till 24 våningar, varav två av höghusen ingår i gällande plan, *Dp 2002-00653A-54, Liljeholmskajen etapp 1*, och kräver en tilläggsplan. Höjningen ger ett tillskott på 24 lägenheter genom tilläggsplanen och möjliggör en höjning i pågående detaljplan, *del av kv. Sjövik 5, 'Sjövikskajen'* Dnr 2010-21700-54, vilket innebär ytterligare 24 lägenheter.

PLANDATA

Läge, areal, markägförhållanden

Tilläggsplanen omfattar delar av fastigheterna Lagringen K:1 och Årgången 1 som är belägna vid Liljeholmskajen i stadsdelen Liljeholmen/Årstadal. Området är under utbyggnad enligt gällande detaljplan *Dp 2002-00653A-54, Liljeholmskajen etapp 1*. Marken ägs av JM AB.



Utsnitt ur gällande plan som visar ytorna aktuella för tilläggsbestämmelser markerade med rött och ytor för de övriga två höghusen i angränsande plan markerade med svart

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I ÖP 99 markeras stadsdelen Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal som stadsutvecklingsområde. Det övergripande målet är att omvandla Årstadal och Liljeholmskajen till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser, service och parker bland annat genom att befintliga industrianläggningar kan förändras till bostäder och icke störande verksamheter.

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som ett stadsutvecklingsområde genom utvidgning av den centrala staden i enlighet med ÖP 99.

Program

Programmet för utvecklingsområde Liljeholmen, från 2000, redovisar idéer om en tät stadsbygd inom områdena Liljeholmstorget, Liljeholmskajen och Årstadal. En utgångspunkt för gestaltandet av den nya bebyggelsen är innerstadens täta urbana miljö men också landskapets karaktär. En tydlig stadsbyggnadsstruktur, väl avvägd mot landskapsbilden har arbetats fram i programmet. För aktuell del av programområdet, Liljeholmskajen, beskrivs strukturen som en horisontell bas i 6-8 våningar som underordnar sig den bakomliggande förkastningsbranten, samt fyra vertikaler i form av 21-våningshus längs kajen som möter det storskaliga landskapet.

Detaljplan

I gällande plan, Dp 2002-00653A-54, Liljeholmskajen etapp 1 medges två 21-våningshus.

Kommunala beslut i övrigt

Ansökan om att upprätta aktuell tilläggsplan kan härledas till det beslut som togs i SBN 11-05-14, §12 om att påbörja planarbete för del av kv. Sjövik 5, 'Sjövikskajen' Dnr 2010-21700-54:

"Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut, samt därutöver anföra följande:

Det föreliggande förslaget rymmer många kvaliteter och är ett gott exempel på hur staden kan växa vidare. Då kvarteret kommer att få ett mycket attraktivt läge är det också en god idé att skapa så många bostäder som möjligt här. Under planprocessen bör därför möjligheten till att höja de föreslagna husen ytterligare prövas, men med hänsyn tagen till landskapets topografi."

Utifrån ovanstående beslut har man i projektgruppen för 'Sjövikskajen', där JM ingår, undersökt olika tillvägagångssätt för att höja exploateringen inom planområdet och funnit en möjlighet i att låta de i det tidigare förslaget 21 våningar höga husen bli 24 våningar. En sådan höjning bedöms ge ett tillskott på 24 kvalitativa lägenheter utan att negativt påverka områdets stadsstruktur, övrig bebyggelse, vistelseytor eller landskapets topografi. För att inte få en negativ påverkan på områdets siluett har man dock bedömt det som nödvändigt att även de två höghus som ingår i den laga kraftvunna detaljplanen 'Liljeholmskajen

etapp 1' höjs från idag tillåtna 21 våningar till 24 våningar, därav aktuell tilläggsplan. En höjning av alla fyra höghus möjliggör en bibehållen siluettlinje och ger ett tillskott på nästan 50 lägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-08-18 om att påbörja tilläggsplanen.

PLANFÖRSLAG

Förslaget

En ny tilläggsplan för aktuellt område innebär en höjning av våningsantalet från 21 till 24 våningar, samt mindre justeringar i byggrätten för att överensstämja med projekterad byggnad. Förslaget stämmer i övrigt överrens med gällande plans intentioner.

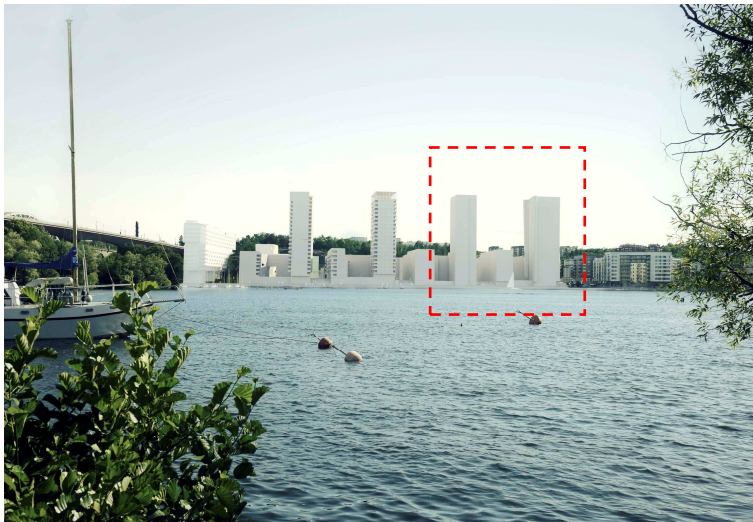


Bild 1

Vy från Södermalm som visar områdets siluett med 21-våningshus. De hus som omfattas av tilläggsplanen är de två som är belägna längst till höger i bilden, markerade med en röd ram.

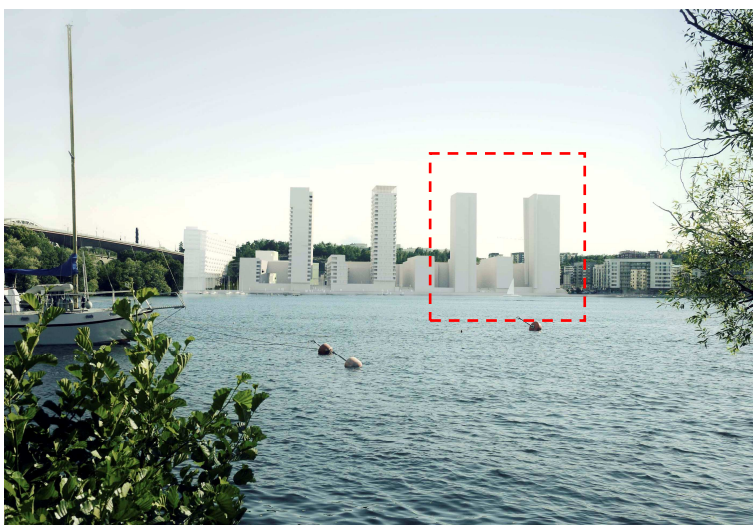


Bild 2

Vy från Södermalm som visar områdets siluett med 24-våningshus. De hus som omfattas av tilläggsplanen är de två som är belägna längst till höger i bilden, markerade med en röd ram.

Höjningen ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge utan att påverka områdets värden negativt. Siluetten bibehålls men byggnaderna får ett slankare uttryck

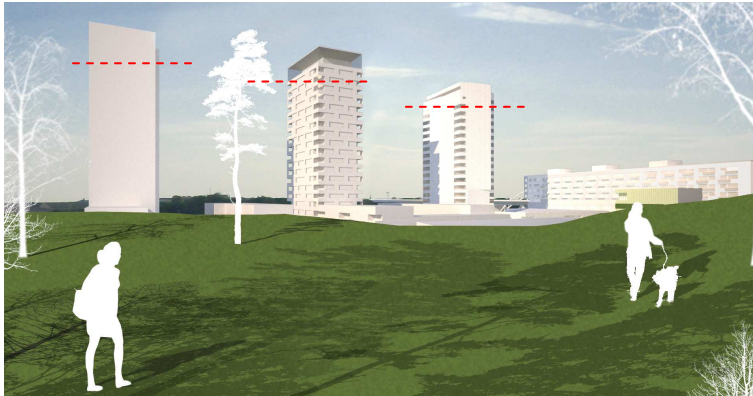


Bild 3

Vy från Årstaberget visar att utsikten från höjden inte påverkas av den föreslagna höjningen då utblickarna mellan husen bibehålls.

Den röda streckade linjen symboliserar 21 våningar. Huset längst till vänster i bilden ingår i aktuell tilläggsplan, de övriga två i pågående plan 'Kajen'.

Planbestämmelser

Tilläggsplanen innebär att bestämmelser om utformning upphävs och läggs till enligt nedan:

Högsta totalhöjd +70,0 över nollplanet
upphävs och ersätts med
Högsta totalhöjd +80,5 över nollplanet

Högsta antal våningar 21
Upphävs och ersätts med
Högsta antal våningar 24

Utöver dessa bestämmelser justeras byggrätterna för de två höghusen så att de överrensstämmer med de efter gällande plan projekterade husen, justeringar på upp till en meter i outnyttjad respektive överskriden byggrätt för vilka man för Kajen 4 fått bygglov som mindre avvikelse (se exempel nedan).

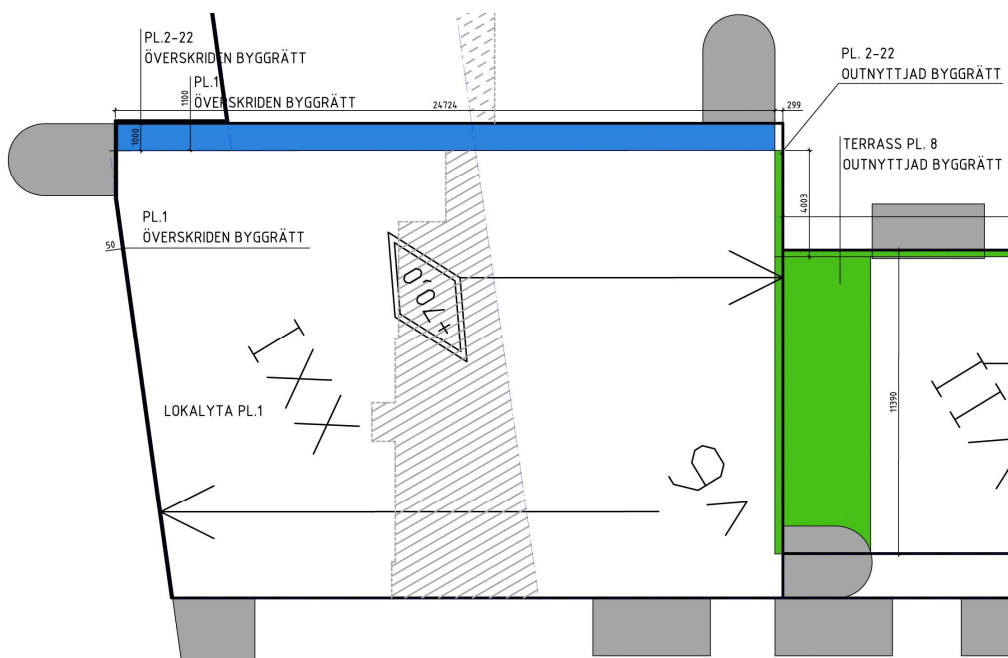


Bild som visar exempel på byggrättsjustering

KONSEKVENSER

Naturmiljö

Tilläggsplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för naturmiljön.

Landskapsbild/ stadsbild

Tilläggsplanens föreslagna höjning med 3 våningar bedöms inte påverka landskapsbild/stadsbild nämnvärt. Den i gällande plan högsta plushöjden, 70,0m kommer höjas med cirka 10 meter (se bild 1 och 2, sidan 4).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Tilläggsplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för kulturhistoriskt värdefull miljö.

Störningar och risker

Buller

En bullerutredning är gjord i samband med framtagandet av gällande plan och utifrån denna bedöms de föreslagna 3 våningarna klara bullerkraven för bostäder.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Tilläggsplanens föreslagna höjning från 21 till 24 våningar bedöms påverka ljusförhållanden marginellt då byggnadernas slagskugga större delen av dagen går ut över det öppna vattnet i Årstaviken. En mikroklimatutredning har tagits fram i samband med gällande plan och ur de slutsatser som gjorts i samband med detta bedöms inte tilläggsplanens 3 våningar ge någon påverkan på lokalklimatet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och byggnmälan.

Byggherren finansierar och ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal ska upprättas mellan byggherren och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen omfattar delar av fastigheterna Lagringen K:1 och Årgången 1 som ägs av JM AB.

Användning av mark

Tilläggsplanen föranleder inte några förändringar i användning av mark.

Fastighetsbildning

Tilläggsplanen föranleder inte några förändringar avseende fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Tilläggsplanen medför inga kostnader för staden. Ekonomiska frågor hanteras enligt gällande för *DP 2002-00653A, Detaljplan för Liljeholmskajen etapp 1*.

Tekniska frågor

Tekniska frågor hanteras enligt gällande för *DP 2002-00653A, Detaljplan för Liljeholmskajen etapp 1*.

Genomförandetid

Genomförandetiden är densamma som för gällande plan *DP 2002-00653A*.

PLANPROCESS OCH TIDPLAN

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Utbyggnaden av planområdet pågår och för den höghusbyggnad som ligger längst fram i planeringen, Kajen 4 finns färdigt bygglov för ett 21-våningshus enligt gällande plan, för vilket man inväntar aktuell tilläggsplan för 24 våningar. Om planprocessen följer tidplanen enligt nedan beräknas byggnation påbörjas under första kvartalet 2012.

Start-PM 3 kv 2011
Samråd 3 kv 2011
Antagande 4 kv 2011

MEDVERKANDE

Medverkande är Anne-Marie Wallbom, karttekniker och Josefin Westerlund, planhandläggare, stadsbyggnadskontoret.