

Handläggare
David Eriksson
Telefon: 08-508 22 053**Till**
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2016-02-04

Plansamråd för fastigheten Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen

Yttrande till Stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner och överlämnar tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Lars Arvidsson
stadsdelsdirektörGunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på detaljplan för Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Planens syfte är att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör ca 1000 nya bostäder och ca 215 000 kvm verksamhetslokaler.

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning ser positivt på att förslaget innehåller en bra variation mellan bostäder och verksamheter och anser att den höga exploateringsgraden bl.a. gör det viktigt med olika former av närservice. Förvaltningen ser även positivt på att områdets gator, torg och kaj öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten samt att parkmark, torg och allmänna brygganläggningar tillförs i ett område som tidigare bestått av privat kvartersmark. De allmänna utrymmena kommer att utgöra ett välkommet tillskott och det är viktigt att det redan från början planeras för ett hårt slitage.

Planförslaget förväntas bl.a. medföra att en förskolegård inom M15 kommer att utsättas för svåra vindförhållanden. En förutsättning för att kunna bedriva förskola är att tillfredställande vindförhållanden säkerställs.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Bakgrund

Ett förslag på detaljplan för Marievik 15 m.fl i stadsdelen Liljeholmen har inkommit till stadsdelsnämnden på remiss. Yttrande önskas senast den 29 januari. Nämnden har beviljats anstånd till den 5 februari.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö med hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör ca 1000 nya bostäder och ca 215 000 kvm verksamhetslokaler. Byggherre för de nya bostäderna är JM och Aberdeen Property Investors AB. Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda. Beslut att starta detaljplanearbetet fattades den 12 maj 2011.

Planområdets läge

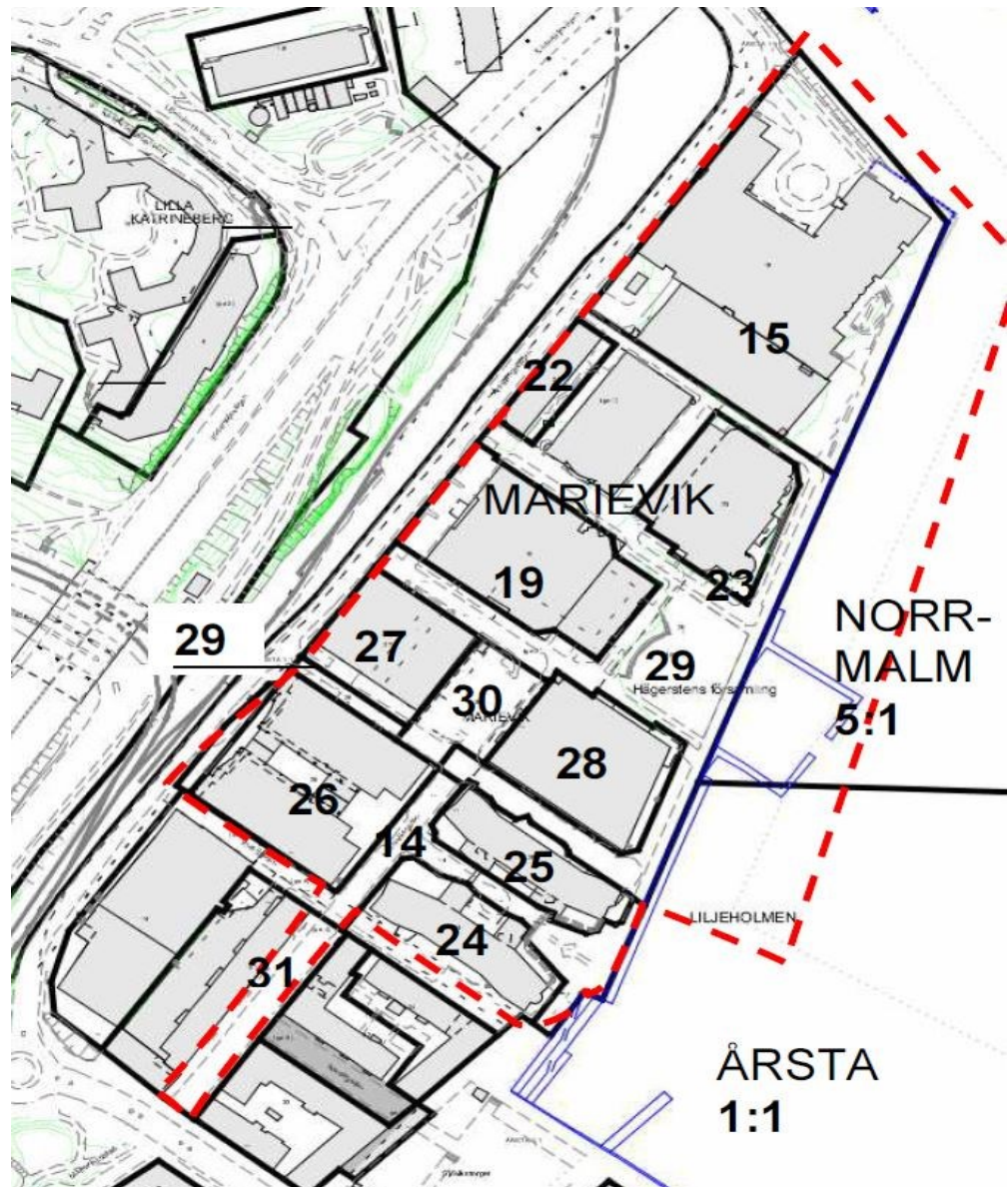
Planområdet är lokaliserat i Liljeholmen/Årstadal och omfattar ca 7,8 hektar. Området avgränsas av Årstaängsvägen, Buteljgatan, bebyggelse söder om Buteljgatan samt Årstaviken.



Den röda markeringen visar planområdet.

Planområdet idag

Området utgör idag ett av södra Stockholms största arbetsområden med ca 7000 arbetsplatser. De befintliga byggnaderna har en höjd på omkring 25-35 meter.



Fastigheter inom planområdet.

Ny bebyggelse

De planerade bostäderna kommer att finnas i planområdets norra del, inom M15 och M22. Det medför att samtliga, befintliga byggnader inom M15 och M22 kommer att rivras. För några fastigheter (M19, M27/M30 samt M25) medger planen tillbyggnader och fasadändringar på redan befintliga byggnader.



Bilden visar en översikt av planförslaget.

M15

Bebyggelsen består av följande delar som tillsammans bildar en helhet som innehåller ca 700-800 lägenheter, verksamheter samt en förskola på 12 avdelningar: sju bostadstorn (T1-T7), en sockelbyggnad där den östra delen utformas som ett glashus, promenaddäck mellan tornen ovan sockelbyggnaden/glashus, gång- och cykelramp längs fasad samt garage under mark. Tornen ska ges ett slankt uttryck och bl.a. kommer tre av tornen få midjor av glas för att bryta upp volymen och skapa genomsikt genom bebyggelsen. Tre av tornen kommer att vara fristående och utformas med en glasad sockel om minst nio meter. Det högsta tornet planeras vara ca 118 meter högt och det lägsta ca 58 meter. Mellan tornen mot Årstaängsvägen, på sockelbyggnadens tak, finns planterade gårdar. Då gårdsytan är begränsad i förhållande till antalet boende samt att gården samnyttjas med förskolan, kompletteras utemiljön med planterade takterrasser på tre av tornen.

Stora delar av bebyggelsen utgår från en hög sockelbyggnaden som grund. Den sammanlänkar bebyggelsen som helhet samtidigt som den totala volymen bryts ner. Byggnaden sammabinder och möjliggör genare rörelse för gående mellan Årstaängsvägen och kajen, via glashuset, samt sammanlänkar Marievik med omgivningen. Byggnaden har dels en allmänt tillgänglig, och i fasad tydlig, entré från Årstaängsvägen som möjliggör passage och siktlinje genom glashuset och vidare genom byggnaden, dels en allmänt tillgänglig gång- och cykelramp i byggnadens fasad, mellan gatuplan vid park/torget och Liljeholmsbron.

Byggnadens östra del utformas som ett glashus. Glashuset ska genom innehåll och gestaltning förlänga och komplettera de offentliga platserna utanför och inrymma bostadsentréer till tornen T4 och T5 och lektytor för förskolan samt utgöra ett klimatskydd som förlänger säsongen. Glashuset kommer att ha en höjd av minst nio meter, bestå av två våningar, upplevas som ett sammanhängande öppet rum samt ha en fasad av transparent glas.

M22

Bebyggelsen kommer att bestå av sex byggnader och inrymma ca 220 bostäder, centrum, förskola på fyra avdelningar samt garage. Byggnadernas höjd varierar mellan ca 28 – 70 meter.

Byggnaderna kommer att bestå av tre olika hustyper: Punkthus, Lamellhus samt mindre punkthus. Då det både inom planområdet och i närheten råder brist på parker samt att gården samnyttjas

kompletteras de boendes utemiljö med planterade takterrasser på samtliga hus.



Bilden visar den föreslagna bebyggelsen.

Ofentliga platser

Gator

Alla gator inom planområdet ligger idag på kvartersmark men blir i och med planen allmänna. I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator. En enhetlig gestaltning föreslås så att ett ”gemensamt golv” binder samman parker, torg och kaj.

Torg och park

Det befintliga Milleniumstråket (mellan byggnaderna inom M26 och mellan M24 och M25) planläggs som torg vilket säkerställer allmän gångtrafik inom fastigheten M26. Stråket öppnas upp mot kajen och uteserveringar tillhörande lokaler i bottenplan ska kunna finnas längs stråket.

I mötet mellan Milleniumstråket och kajen föreslås en omgestaltning av platsen i form av ett mer öppet och tillgängligt torg.

Mellan de norra tornen inom M15 föreslås ett torg med aktiviteter främst riktade mot äldre barn och tonåringar.

Mellan de två östra tornen inom M15 föreslås en park/torg. Tanken är att platsen ska upplevas som en helhet tillsammans med glashuset inom M15, och bestå av både grönska och hårdgjorda ytor.

Den befintliga parken mellan kajen och M19, som idag ligger på kvartersmark, bevaras och utformas som en grön oas. Parken ska ha god kontakt med kajen, erbjuda skydd för väder och vind samt innehålla en inhägnad lek med fokus på barn i förskoleåldern.

Kaj

Kajen blir ett allmänt gång- och cykelstråk samt vistelseyta. Kajstråket stärks genom att delar av sträckan breddas, genom att parker, torg och brygganläggningar adderas längs kajen samt genom den planerade gång- och cykelrampen till Liljeholmsbron.

Brygganläggningar

Befintlig småbåtshamn längs kajen rivs så att kajen kan bli ett allmänt stråk och vistelseyta. Inom vattenområdet föreslås brygganläggningar för rekreation. Norr om M15 föreslås en träbrygga längs med kajen. Längs den östra kajen föreslås en brygganläggning med en yta på ca 1500 – 3000 kvm. Placering och storlek kommer att studeras vidare i ett senare skede.

Angöring

Samtliga byggnader är tillgängliga att angöra med bil maximalt 10 meter från entré. Inom M23 är avstånd mellan angöringsplats och huvudentrén 25 meter men det är möjligt med angöring till en sidoentré inom 10 meter. För samtliga fastigheter sker angöring via gata utantaget delar av byggnaderna inom M15 som angörs via en enkelriktad köryta över torgen i anslutning till bebyggelsen.

Angöring för leveranser har i möjligaste mån samlats till ett fåtal gator. Befintliga lastkajer tas bort där det är möjligt med hänsyn till verksamheter och den inre logistiken. Områdets framtida funktioner förväntas främst kräva distribution från mindre transportfordon.

Parkering

Områdets lokalisering ger goda möjligheter för ett högt kollektivtrafikresande samt en hög andel gående och cyklister. Parkeringstal för cykel är 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet samt 0,4 cykelparkeringsplatser/anställd eller 16 cykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA för kontorslokaler. Cykelparkeringar ordnas på kvartersmark och längs gatorna.

Parkeringstalet för bil utgår från det goda kollektivtrafikläget. Bilparkeringstal för bostäder och kommersiella verksamheter är 0,5 bilplatser/lägenhet och 8 bilplatser/1000 kvm BTA för kontorslokaler. Parkering ordnas på kvartersmark i garage under mark. Ingen besöksparkering anordnas på gatumark utan behovet hanteras inom bilparkeringstalet för lägenheter och kontorslokaler. Ingen parkering eller angöring förslås till förskolorna då ambitionen är att föräldrar hämtar/lämnar med kollektiva färdmedel, med cykel eller till fots.

Förskolor

Inom M15 föreslås en förskola om tolv avdelningar (cirka 3000 kvm LOA). Förskolans exakta placering styrs inte i planen, undantaget att lokaler ska finnas i markplan mot glashuset. Förskolan föreslås fördelas på två plan i sockelbyggnaden samt på plan tre i torn 1 (samma plan som sockelbyggnadens tak). Lekytor finns dels i glashuset på marknivå och på terrass på plan två i sockelbyggnaden, dels på takgårdar. Av vikt är att förskolelokaler placeras i samma nivå som glashusets marknivå för att skapa en god tillgänglighet till lekytan i glashuset så att lekytan i första hand upplevs tillhöra förskolan. Takgårdar och lektyor i glashuset kan nyttjas av boende respektive besökare när förskolan är stängd. Lekterrassen är ämnad enbart för förskolan. Total lekyta per barn uppgår till 10 kvm.

Inom M22 föreslås en förskola om fyra avdelningar (cirka 900 kvm BTA). Placering styrs inte i planen men den placeras lämpligen i hus 3, dels i markplan, dels på plan som möjliggör entré i samma plan som gård. En del av bostadsgården nyttjas endast av förskolan när verksamhet pågår, resterande del samnyttjas med de boende. Total lekyta per barn uppgår till 10 kvm.

Vindstudier

I anslutning till M15 och M22 finns ett flertal platser med olämpligt vindklimat utifrån föreslagen användning. Det finns även platser där vindklimatet förväntas medföra att människor kan utsättas för fara, till exempel utmed kajen, på förskolegård inom M15 och på bron mellan M15 och Liljeholmsbron. Inför utställning kommer åtgärder studeras och vidtas för att minimera vindpåverkan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Bebyggelsen

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning ser positivt på att förslaget innehåller en bra variation mellan bostäder och verksamheter och anser att den höga exploateringsgraden bl.a. gör det viktigt med olika former av närservice. Planen följer stadens

målsättning om ett högt bostadsbyggande, dock innebär förslaget att många kontorslokaler rivs. Under de senaste åren har många nya bostäder byggts i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsområde men få arbetsplatser har tillskapats i relation till bostäderna. Med en fortsatt omvandling av kontors- och industrifastigheter till bostäder försämras balansen mellan bostäder och arbetsplatser i söderort.

Offentliga rum

Förvaltningen ser även positivt på att områdets gator, torg och kaj öppnas upp och tillgängliggörs för allmänheten samt att parkmark, torg och allmänna brygganläggningar tillförs i ett område som tidigare bestått av privat kvartersmark. De allmänna utrymmena kommer att utgöra ett välkommet tillskott till det annars parkfattiga Årstadal och det är viktigt att det redan från början planeras för ett hårt slitage. Under de senaste åren har Årstadal stått inför en stor befolkningsökning som förväntas fortsätta. Inom de kommande åren förväntas befolkningen i området öka till ca 14200 invånare, vilket motsvarar mer än 3500 nya bostäder. Årstadal har idag få parker och de som finns att tillgå är relativt små (ca 0,2-0,5 ha) i relation till behovet och det höga besöksstrycket.

Park/Torget som föreslås ligga mellan de östra tornen inom M15 benämns som park i plankartan. Platsen föreslås upplevas som en helhet med glashuset och bestå av både grönska och hårdgjorda ytor. Förvaltningen anser att platsens föreslagna karaktär och tänkta funktion av ytan är torg, och då ytan sannolikt kommer att användas som ett torg bör benämningen i plankartan vara torg istället för park. Att ha ytan som park medför även att inga fordon får vistas på parkmarken, exempelvis taxi, flyttbilar och transporter. Detta skulle bl.a. kunna medföra att potentiella upplåtelser vid glashusets utsida, som exempelvis kräver transportmöjlighet via parkytan, riskerar att förhindras.

Förvaltningen ser positivt på de föreslagna brygganläggningarna. Det är viktigt att stadsdelsförvaltningen deltar i utformningsskedet av dessa då drift och skötsel av bryggorna sannolikt kommer att hamna under förvaltningens ansvar.

Förvaltningen ser positivt på att gatorna utformas som gångfartsgata samt att angöring till parkering och lastplatser samlas till ett fåtal gator. Tillsammans med områdets nära läge till kollektivtrafiken medför detta att det finns förutsättning att hålla nere biltrafiken i området och gångfartsgatan kan då fungera som ett offentligt rum och social mötesplats. Positivt är även utvecklingen av kajen till bl.a. ett gång- och cykelstråk som kopplas samman med

Liljeholmsbron via en ramp. Förvaltningen ser det som viktigt att gång- och cykelstråket även kopplas samman med Liljeholmstorget.

Förskolorna

I planbeskrivningen och av plankartan framgår att den exakta placeringen av förskolan inom M15 och M22 inte styrs av planen, undantaget att lokaler ska finnas i markplan. Förvaltningen ser det som viktigt för den vidare utformningen av förskolan att dess exakta placering regleras i planskedet.

Planförslaget förväntas bl.a. medföra att en förskolegård inom M15 kommer att utsättas för svåra vindförhållanden till den grad att människor kan utsättas för fara. För att gården ska kunna användas som förskolegård måste det säkerställas att de svåra vindförhållandena kommer att lösas. Förvaltningen ser det som svårt att hitta andra platser för förskolans lokalisering inom planområdet, att säkerställa tillfredställande vindförhållanden blir därmed en förutsättning för att kunna bedriva förskola i området.

Bilagor

Remissunderlaget finns att läsa på www.insynsverige.se/stockholm under Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd, sammanträde 4 februari 2016.