

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82

Till
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Tidigt samråd för Lövholmen 12 m fl i Liljeholmen. Svar på remiss av strukturplan.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets remissvar till stadsbyggnadsnämnden som svar på tidigt samråd om förslag till strukturplan för Lövholmen 12 m fl i stadsdelen Liljeholmen, Dnr 2017-13571.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Lövholmen är ett industriområde i Liljeholmen. Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt en strukturplan som förslår en omvandling till bostäder. Marken är privatägd och förslaget till strukturplan är framtaget av fastighetsägarna.

Exploateringskontorets synpunkter på strukturplanen gäller bl.a. nyttor och ansvarsfördelning mellan fastighetsägarna och staden.

Kontoret delar stadsbyggnadskontorets bedömning ”att en stadsrumsanalys bör göras för att säkerhetsställa att potential för stadslivstråk och stadsgator tas tillvara, belysa den sammantagna utvecklingen och dess konsekvenser inför stadsutveckling av västra och östra Lövholmen, Marievik, omvandling av Södertäljevägen samt Liljeholmens centrum och kopplingen till Hornstull.”

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

En stadsrumsanalys för Liljeholmen ger förutsättningar att kunna bedöma funktion och placering av allmänna platser såsom park, gata, kaj och torg. En sådan analys ger även ett underlag för exploateringsnämnden att ta ut nödvändiga exploateringsbidrag av de privata fastighetsägarna för utförande av dessa gemensamma nyttor.

Förutsättningarna för den föreslagna skolfastigheten med avseende på ägarskap och verksamhetsutövare behöver klargöras tidigt i planprocessen.

I programmet föreslås en flytt av tvärbanestationen längre österut. Det är viktigt att tidigt i planprocessen ta kontakt med Trafikförvaltningen och utreda genomförbarheten för detta. Exploateringskontoret anser att kostnaden ska belasta byggaktörerna.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till strukturplan för Lövholmen 12 m fl i stadsdelen Liljeholmen, Dnr 2017-13571, se bilaga 1. Kontoret har begärt anstånd om tid till stadsbyggnadskontoret då remissen ska besvaras senast 2018-05-29 varför kontoret begär omedelbar justering av remissvaret från exploateringskontoret.

Under 2014 inledde fastighetsägare, byggaktörer och stadsbyggnadskontoret en dialog i syfte att arbeta fram en vision för områdets framtid. Marken är privatägd. I det gemensamma arbetet presenterades visionerna i en strukturplan. Strukturplanen ska säkerställa stadsrummets kvaliteter och potential samtidigt som området föreslås få hög densitet. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2017.

Planområdet är lokaliserat till stadsdelen Liljeholmen och omfattar cirka 72 000 kvm. I området har tidigare ett flertal industriverksamheter funnits men idag pågår endast tillfälliga verksamheter i väntan på den kommande bostadsomvandlingen. Den sista industriella produktionen som finns kvar i området är Cementa ABs verksamhet som kommer att flytta till Norra Värtahamnen enligt exploateringsnämndens markanvisning 2017-09-21. Den enda befintliga verksamheten som blir kvar är Färgfabrikens konsthall och konferenscenter.



Strukturplanens omfattning

Kontorets synpunkter på strukturplanen

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föravtal

Föravtal ska tecknas då marken är privatägd. Syftet med föravtalet är bl.a. att reglera ersättning för exploateringskontorets och trafikkontorets tjänstemäns deltagande i planprocessen. Samtliga byggaktörer/markägare inom strukturplanen ska teckna föravtal med staden.

Exploateringsavtal

Samtliga byggaktörer inom strukturplanen ska i god tid innan antagande av detaljplanen teckna exploateringsavtal angående uppförande och överlåtelse av allmän platsmark. Principerna för den mark som är privatägd men som genom detaljplanens antagande kommer att bli allmän platsmark är att fastighetsägarna ska uppföra den enligt stadens standard, med stadens överinseende och stadens godkännande. Vid färdigställandet ska marken överlämnas till staden utan ersättning.

Alla ingrepp och ombyggnationer i allmän platsmark eller flytt/omläggning mm av teknisk infrastruktur som är nödvändig för planens genomförande utanför planområdet ska godkännas av staden genom berörda förvaltningar samt godkännas av ledningsägande bolag. Åtgärderna ska bekostas och genomföras av byggaktörerna.

Behov av stadsrumsanalys

I det remitterade förslaget till strukturplan anges ”att en stadsrumsanalys bör göras för att säkerställa att potential för stadslivstråk och stadsgator tas tillvara, belysa den sammantagna utvecklingen och dess konsekvenser inför stadsutveckling av västra och östra Lövholmen, Marievik, omvandling av Södertäljevägen samt Liljeholmens centrum och kopplingen till Hornstull.”

Exploateringskontoret delar stadsbyggnadskontorets bedömning och ser positivt på en att en sådan analys tas fram som också ger ett underlag för exploateringsnämnden att ta ut nödvändiga exploateringsbidrag av de privata fastighetsägarna för utförande av dessa gemensamma nyttor.

Alla exploateringsprojekt i denna storleksordning, oavsett om de är kommunalt eller privat ägda, måste uppfylla kraven för en god stadsmiljö inom sitt eget projektområde. Det kan tex gälla förskolor, skolor, antal parkeringsplatser, behov av allmän plats i form av gator, torg och parker mm. Om sådana nyttor inte inryms inom projektområdet utan ersätts med intäcksbringande verksamheter, som tex bostadsrätter, riskerar de nödvändiga men olönsamma nyttorna att hamna på någon annans mark utanför projektområdet, såväl stadens som privata fastighetsägares.

Kontoret för tidiga diskussioner om omvandling av kvarteret Tryckeriet, Stora Katrineberg och överdäckningen vid Liljeholmen. Det pågår även en detaljplan för Marievik samt förberedelser av kommunfullmäktiges mål om att påbörja planeringen för Södertäljevägen.

Allmän plats måste också ge en sådan utformning att den är funktionellt hållbar över tid. Här fyller stadsrumsanalysen en viktig uppgift genom att markanvändningen inom hela stadsdelen planeras hållbart.

Kontoret är mycket positivt till utvecklingen i Liljeholmen där Lövholmen är ett delprojekt och delar stadsbyggnadskontorets bedömning att det bör finnas en helhetssyn för hela stadsdelens utveckling.

Exploateringsbidrag

Majoriteten av exploatörsnyttan inom Lövholmen är privat, liksom flera av de kvarvarande kvarteren i norra Liljeholmen som är möjliga att exploatera. Staden måste därför kräva exploateringsbidrag där det är nödvändigt för att fullt ut finansiera kommunal infrastruktur och gemensamma nyttor. Nödvändiga investeringar i allmän platsmark på grund av ökad exploatering ska bekostas av de som står bakom den nya exploateringen. Den stadsrumsanalys som stadsbyggnadskontoret föreslår kan utgöra ett viktigt underlag för fördelning av exploateringsbidrag.

Allmän platsmark

För att säkerställa strukturplanens genomförbarhet med avseende på allmän plats anser kontoret att funktioner på kaj- och strandstråket, gatubredder samt parkers storlek måste studeras vidare. Utöver detta behövs kommunaltekniska utrymmen som elskåp, återvinningsstationer mm tidigt planeras in för att dessa inte ska inkräkta på andra viktiga funktioner inom den allmänna platsmarken.

Drifts- och underhållskostnader – gator, parker, kaj- och strandstråk

Utformningen av allmän plats måste ske på ett långsiktigt hållbart sätt. Det föreslagna kajstråket måste ges en hållbar utformning både vid utbyggnaden och över tid.

Strukturplanens förslag till brygganordningar, gator utformade som gågator (shared space) m.m. är inte analyserade ur ett drift- och underhållsperspektiv. Kontoret anser därför att de drifts- och underhållsekonomiska konsekvenserna av strukturplanens utformning måste utredas och beroende på utfallet ges möjlighet till revidering.

Skola

Stadsbyggnadskontoret beskriver i sin remiss att en förutsättning för den planerade bostadsutvecklingen är att en högstadieskola förläggs inom området. Strukturplanen föreslår att det så kallade Beckershuset är lämpligt som skola med kompletterande gymnastikbyggnad, matsal samt skolgård.

Byggnaden och marken för skolgård ägs av Skanska Mark och Exploatering. Strukturplanen anger inte vem som ska vara verksamhetsutövare eller vem som ska bli ägare av fastigheten och byggnaden. Det är viktigt att ägarskapet och vem som skall vara verksamhetsutövare klargörs tidigt i planprocessen för att

undvika omtag och förseningar av planarbetet. Kontoret anser därför att Skanska Mark och Exploatering ska inleda en dialog med SISAB och Utbildningsförvaltningen, eller i andra hand med annan verksamhetsutövare, för att klargöra förutsättningarna för den föreslagna skolfastigheten.

Förskola

Utifrån antagen exploatering om ca 1500 till 2000 bostäder krävs, enligt stadsdelsförvaltningens uppgifter, mellan 24 till 31 förskoleavdelningar. Strukturplanen redovisar sex möjliga platser i bottenvåningar på husen och med gårdar inom kvarteren. Strukturplanen föreslår relativt små ytor för utevistelse på bostadsgårdarna. I strukturplanen anges att de två föreslagna parkerna inom området ska användas som komplement till av förskolorna.

Eftersom både bostadsgårdarna och friytorna inom området är små måste dessa planeras med stor omsorg så att det kan utföras på ett för staden långsiktigt hållbart sätt.

Markintrång

Skanska Mark och Exploatering föreslår att man ska angöra sina kommande bostadsfastigheter i väster via stadens grönområde (parkmark) invid Gröndalshamnen. Kontoret motsätter sig detta då den för stadsdelens invånare populära grönytan ned mot vattnet bör bevaras och utvecklas som parkmark. Skanska Mark och Exploatering måste därför omarbeta sitt bebyggelseförslag och lösa angöringen till sina fastigheter via egen mark.

Flytt av tvärbanestation

Strukturplanen föreslår att en ny utfart till Lövholmsvägen skapas vilket innebär att stationen för tvärbanan flyttas österut. Byggaktörerna måste kontakta Trafikförvaltningen för att diskutera genomförbarheten i förslaget. Konsekvenser av förslaget på övrig trafik och kommande investeringar i gatunätet ska ske med Trafikkontorets godkännande.

Hela kostnaden för en flytt av tvärbanestationen ska belasta byggaktörerna inom strukturplanen. För att säkra genomförbarheten i förslaget måste ett avtal om flytt av tvärbanestation och fördelning av kostnadsansvar träffas mellan byggaktörerna och Trafikförvaltningen före detaljplanens antagande.

Markförsäljning

Inom strukturplanen äger staden en mindre del gatemark, Lövholmsgränd och Lövholmsbrinken. Lövholmsgränd föreslås fortsatt vara allmän gata medan större delen av Lövholmsbrinken föreslås ändras till parkmark. Vändplanen för Lövholmsbrinken föreslås ändras till kvartersgata och yta för bostadsbebyggelse.

Kontoret avser att ta kontakt med byggaktören (Veidekke) och inleda en markpriserhandling om ytan på Lövholmsbrinken som ska omvandlas till bostadsbebyggelse.

Hur projektet uppfyller kontorets mål

Förslaget till strukturplan för Lövholmen har bedömts utifrån exploateringsnämnsens inriktningsmål i 2018 års budget.

En stad där alla kan bo

Lövholmen är ett privatmarksprojekt där exploateringskontoret inte har möjlighet att påverka upplåtelseformen eller ställa krav om särskilt boende för funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.

Markutveckling med ett helhetsperspektiv

Kontoret stödjer stadsbyggandskontoret i slutsatsen ”att en stadsrumsanalys bör göras för att säkerhetsställa att potential för stadslivstråk och stadsgator tas tillvara, belysa den sammantagna utvecklingen och dess konsekvenser inför stadsutveckling av västra och östra Lövholmen, Marievik, omvandling av Södertäljevägen samt Liljeholmens centrum och kopplingen till Hornstull.”

Ett säkerställande av den offentliga servicen på privat mark måste ske genom detaljplanen och beslut i Stadsbyggnadsnämnden tillsammans med t.ex. Utbildningsnämnden angående skola i Lövholmen.

Effektiva processer för ett högt bostadsbyggande

Eftersom marken är privatägd saknar exploateringsnämnden rådighet över frågan.

Planering för en hållbar stad

Lövholmen har förutsättningar att leva upp till målet om en hållbar stad. Projektet skapar ett tätt bostadsprojekt med viss handel i bottenvåningarna. Exploateringsnämnden ska verka för trygga, attraktiva miljöer som kontoret, med stöd av nämndens beslut i detta ärende, avser att fullfölja. Strukturplanen nämner inga åtgärder vad gäller socialt värdeskapande åtgärder.

Ekonomisk hållbar stadsutveckling

Projekt Lövholmen är privat mark där alla blivande ytor som är allmän plats ska överlämnas utan kostnad till staden. Dessa anläggningar måste dock följa stadens standard för att undvika att staden tvingas överta påkostade anläggningar med orimligt höga driftskostnader.

I budget anges att planering av skolor och idrottsplatser ska ske på ett tidigt stadium så att ändamålsenliga lokaler kan erhållas till rimliga kostnader. Detta förutsätter att verksamhetsutövaren klargörs i ett tidigt skede och fastställs genom nödvändiga avtal. Det är viktigt att fokusera på denna fråga tidigt i planprocessen för att undvika omtag och förseningar. Detaljplanearbetet måste följa och bevaka denna fråga noggrant.

Demokratisk hållbar stadsutveckling

Stadsbyggnadskontoret har i samband med detta tidiga samråd haft samrådsmöte en helg på Liljeholmstorget. Kontoret förutsätter att stadsbyggnadskontoret kommer fortsätta att på sedvanligt sätt informera medborgarna om projektet.

Stadsbyggnadskontoret avser starta en barnkonsekvensanalys.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under 2020.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när exploateringsavtal ska träffas med byggaktörerna.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget behöver revideras i enlighet med kontorets synpunkter framförda i detta tjänsteutlåtande.

För att säkra en god stadsmiljö i Liljeholmens stadsdel delar kontoret stadsbyggnadskontorets bedömning att en stadsrumsanalys behöver tas fram. En sådan analys kan ge underlag till hur den allmänna platsmarken ska utformas och också vara ett underlag för hur en kostnadsfördelning ska ske för utbyggnad av allmän platsmark.

Ägarskapet av skolfastigheten och verksamhetsutövaren måste klargöras och säkerställas genom avtal tidigt under planarbetet.

Byggaktörerna måste kontakta Trafikförvaltningen för att diskutera genomförbarheten i förslaget. Konsekvenser av förslaget på övrig trafik och kommande investeringar i gatunätet ska ske med Trafikkontorets godkännande.

Hela kostnaden för en flytt av tvärbanestationen ska belasta byggaktörerna inom strukturplanen. För att säkra genomförbarheten i förslaget måste ett avtal om flytt av tvärbanestation och fördelning av kostnadsansvar träffas mellan byggaktörerna och Trafikförvaltningen före detaljplanens antagande.

Slut

Bilagor

1. Planremiss