

Handläggare
Karl Gylje
08-508 269 42**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Detaljplan för fastigheten Lövholmen 12 m fl i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2017-13571, samrådshandling. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Bakgrund/Remissen

Stadsbyggnadskontoret har remitterat Detaljplan för fastigheten Lövholmen 12 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2017-13571, som för närvarande är ute på samråd, till bland annat exploateringskontoret för besvarande senast 2023-12-14.

Planområdet ligger inom stadsdelen Liljeholmen vid Mälaren, norr om Lövholmsvägen, väster om Trekantsvägen och öster om Gröndalshamnen. Området är planlagt som industrimark med

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 42
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

kontor och används idag som omlastningscentral för cement, kontor och kulturverksamhet.

Förslaget för ny detaljplan syftar till att skapa en tät och innehållsrik stadsdel med ca 1 800 bostäder med lokaler för service, kontor, kultur och förskolor. Det offentliga rummet får nya torg och platser, kajer och gator, bryggbad och lekplats.

Marken ägs i huvudsak av fyra privata markägare; Heidelberg Group, JM AB, Skanska AB och Nordr. En mindre del av stadens fastighet Liljeholmen 1:1 vid Gröndalshamnen, ca 3 % av planområdet, ingår i detaljplanen. Marken föreslås ingå i Skanskas bostadskvarter och exploateringskontoret för en förhandling med Skanska om tillskottsmarksförsäljning.

Planförslaget innebär en hög exploatering av bostäder med möjlighet till att inrätta lokaler för centrumändamål och förskolor i bottenvåningarna. Flera äldre byggnader kommer att rivas.

Planförslaget innehåller nya offentliga rum längs vattnet med kajer och bryggor liksom ett större torg och en mindre park. Planförslaget innehåller bryggbad och möjlighet till bastu. God tillgång till kollektivtrafik finns och förbättrade gång- och cykelstråk föreslås.

Planförslagets genomförande bedöms ha betydande miljöpåverkan på föroreningar, vattenmiljö, dagvattenhantering, naturmiljö, strandskydd samt risk för översvämning och skred. Ett avgränsningsområde har hållits med Länsstyrelsen och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

En inventering och konsekvensanalys av naturvärden och vattenmiljöerna för detaljplaneförslaget i Lövholmen har tagits fram. Inventeringarna visar att det finns få naturvärden inom planområdet förutom vid Gröndalshamnen som har ett påtagligt ekologiska värde (klass 3) och som ligger inom ekologiskt spridningssamband för ädellövskogssamband mellan sjön Trekanten och norrut mot Reimersholme. Gröndalshamnen är stadens mark och på delar av marken föreslås en ny infart till området samt bostäder. Konsekvensbedömningen av intrånget har bedömts som mindre och kunna kompenseras genom förbättringar av ekologiska värden i närliggande grönområden.

Hela planförslaget ligger inom strandskydd. Större delen av planområdet är ianspråktagen som kvartersmark och bedömningen är att strandskyddet kan upphävas.

Investeringar i allmän platsmark för rekreativa och ekologiska värden kommer att behöva göras för detaljplanens genomförande. Investeringar behövs för att upprätthålla spridningssambandet för ädellövskogsambandet och på grund av den höga exploateringen samt den lägre graden av friyta inom planområdet. Kontoret har tagit fram ett programförslag för utveckling av ytorna runt sjön Trekanten i samverkan med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Förslaget föreslår både rekreativa och ekologiska åtgärder.

Under planarbetet har man kommit fram till att staden ska ansvara för uppförande av allmän platsmark mot att staden får full kostnadsersättning av fastighetsägarna. Inför detaljplanens antagande avser kontoret upprätta exploateringsavtal med respektive fastighetsägare för att reglera uppförandet av allmän platsmark, fastighetsregleringar och ersättningar mm.

Kontoret har deltagit i utformningen av den allmänna platsmarken och kommer efter plansamrådet överta ansvaret för projektering och utförande. Stadens krav och rutiner vad gäller tillgänglighet för den allmänna platsmarken kommer att gälla. Vissa av de befintliga byggnaderna som ska bevaras gör dock att intilliggande gator får lutningar över 4 % och att full tillgänglighet inte kan uppnås. Fortsatt arbete med systemhandling för allmän platsmark kommer att sträva för att uppnå en full tillgänglighet med hänsyn till gångbanebredder, markbeläggningar, lutningar och passager.

En barnkonsekvensutredning visar att de planerade förskolorna i bottenvåningarna får mindre friyta än om förskolorna vore friliggande. Förslag till upprustningen av ytorna runt sjön Trekanten har därför stort fokus på de mindre barnens behov av större ytor för fysiskt aktiva lekar.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten år 2026. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets avdelningar Projekt syd och Stadsmiljö.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret är positivt till förslaget för detaljplan av Lövholmen 12 m.fl. men har synpunkter på förslaget till ägande av byggnader på allmän plats samt på förvaltningsansvar och utformning av allmän plats. Kontoret önskar att planprocessen fortsätter med de förslag till utredningar och revideringar som kontoret föreslår. Ett antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige eller stadsbyggnadsnämnden måste föregås av godkända exploateringsavtal i exploateringsnämnden.

Bevarande av Uppfordringsverket och Portvaktshuset

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bevara två byggnader vilka ska ligga på allmän platsmark. Byggnader får användningsbestämmelsen GATA med varsamhetsbestämmelse ”q-skydd2” eller ”byggnad”. Eftersom staden ska ta överta och vara huvudman för allmän platsmark innebär det att staden får det administrativa och ekonomiska ansvaret för byggnaderna.

Kontoret motsätter sig inte att byggnaderna bevaras men anser att det borde vara fastighetsägarna som drar nytta av detaljplanens tillkommande byggrätter som också bär det ekonomiska ansvaret genom att fortsatt äga byggnaderna. Exploateringskontoret anser därför att stadsbyggnadskontoret behöver ändra detaljplanen så att byggnaderna fortsätter vara inom kvartersmark och i privat ägande.

Ombyggnad av Lövholms- och Trekantvägen

Planförslaget förutsätter en ombyggnad av Lövholmsvägen på den norra sidan med nya gång- och cykelbanor. Utöver detta måste en ny infart till området uppföras så att trevägskorsning vid Lövholmsvägen/Gröndalsvägen blir en fyrvägskorsning. Ombyggnaden påverkar Lövholmsvägens sektion och Tvärbanan. Även Trekantsvägen kräver en omgestaltning och ombyggnad. Ingen av gatorna ligger inom detaljplanens områdesgränser.

För att med lagstöd kunna kräva ersättning av fastighetsägarna för den investering i allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande begär kontoret att stadsbyggnadskontoret ändrar plankartans områdesgräns så att de delar av Lövholms-

och Trekantsvägen som behöver ombyggnad på grund av detaljplanens genomförande införlivas i detaljplanen.

Tvärbanan

Ombyggnaden av Lövholmsvägen kommer innebära intrång och temporära avstängningar av Tvärbanan (samt provisoriska omledningsvägar för icke spårbunden trafik). Alla intrång i Trafikförvaltningens anläggning måste föregås av avtal vilket reglerar ansvar- och kostnadsfördelning mellan Region Stockholm och fastighetsägarna. Alla kostnader som uppstår vid intrång i Trafikförvaltningens anläggningar på grund av genomförandet av detaljplanen ska bekostas av fastighetsägarna.

Kajer, bryggor och vattenområde

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den nordöstra kajen (Cementkajen) får bestämmelsen "GATA2 – Gata och kaj" med syftet att göra det "möjlighet för förtöjning av skutor och mindre fritids- och kommersiella fartyg". Vattnet utanför får bestämmelsen "W2 – angöring för båtar och fartyg mot kaj". Ytor för GATA förvaltas normalt av trafikkontoret och vattenytan föreslås förvaltas av Stockholms Hamnar AB. Kontoret ser risker med förslaget till användningsbestämmelserna vad gäller utformning av kajen, ett delat förvaltningsansvar samt påverkan av lågfrekvent buller från kommersiella fartyg på den närliggande bostadsbebyggelsen. Kontoret önskar att användning, utformning och ansvarsfördelning av ytan "GATA2" samt "W2" utreds ytterligare innan detaljplanen går till granskningssamråd.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den mellersta kajen (Kolsyre-kajen) får användningen "TORG" och vattnet utanför "W3 – angöring för mindre fritidsbåtar". Ytan föreslås att användas som "daghamn" med idrottsförvaltningen som förvaltare. Hantering av och drift av daghamnen är otydlig i planförslaget. Övergivna fritidsbåtar är ett problem för staden och kontoret ser en risk i att daghamnen kan komma att utnyttjas utan tydliga regler och förvaltning. Kontoret önskar att förvaltning- och driftansvar för ytan "W3 – angöring för mindre fritidsbåtar" utreds ytterligare.

Konstruktion under allmän gata

Två av bostadskvarteren föreslås ha sammankopplade garage via en ramp under allmän gata med användningsbestämmelsen "(P2)" under "GATA1". Garage och ramp föreslås fastighetsbildas genom tredimensionell fastighetsbildning.

Med denna typ av planläggning riskerar staden bli framtida ägare av undermarksanläggningen om lantmäteriet vid fastighetsbildning anser att en gemensamhetsanläggning behöver upprättas för gatan och undermarksanläggningen. Kontoret anser därför dessa underbyggda delar av detaljplanen måste planläggas som kvartersmark med markreservat (x, z), för att staden ska undvika ett kostsamt drift- och underhållsansvar.

Slut