



Kontaktperson  
Gustaf Schneider  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 263 35  
gustaf.schneider@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-09-01

**Ändrad detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv Sjövik m fl i stadsdelen Liljeholmen. Remiss av planförslag**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv Sjövik m fl i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2004-18378-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med lamellhus i fem till sex våningar om totalt ca 600 lägenheter. Planområdet är ca 88 000 kvm stort och ligger utmed Sjöviksbacken i Liljeholmen. Planen omfattar i huvudsak mark som ägs av, eller upplåts med tomträtt till, JM AB. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt genom byggherren JM AB.

I områdets östra del finns ett naturområde bestående av blandskog och hållmark. Området utgör kvartersmark med egenskap naturmark och ägs av JM AB. Den planerade bebyggelsen i denna del innebär ett intrång i naturmarken. SBK redovisar dock flera argument som också enligt markkontoret motiverar att naturområdet ianspråkats för bostadsbebyggelse.

Projektet utgör en del av stadsutvecklingsområdets genomgående omvandling från industriområde till bostads- och arbetsplatsområde. Kontoret ser positivt på detta, att ett idag extensivt utnyttjat område, centralt beläget i staden och med goda kollektivtrafikförbindelser, införlivas i staden och utvecklas till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande.

Den för de tillkommande bostäderna kapitaliserade tomrättsavgälden överstiger de kostnader staden står för i samband med exploateringen, varför projektet beräknas ge ett överskott till staden.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av kv Sjövik m fl i stadsdelen Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 2 september 2005.

Området föreslaget för bebyggelse är ca 88 000 kvm stort och ligger invid Sjöviksbacken, mellan Årstadal och Årstaberg. Det utgör en del av stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Norr om planområdet pågår planering och byggnation av ett stort område med en tätare kvarterstruktur som sträcker sig från Liljeholmstorget i väster, över Årstadal till Liljeholmskajen i öster. Väster om området ligger Nybodahöjden som färdigställdes 1998 och något söder därom ligger kv Årstaberg som är under uppförande. Dessa områden, liksom det aktuella planförslaget, präglas av en mer öppen planstruktur som bättre kan anpassas till naturen.



*Planområdets läge i staden och stadsutvecklingsområdet.*

För planområdet gäller detaljplanerna Pl 5980 från år 1964, Dp 91112 från år 1993 samt Dp 2002-000653A från år 2003. Merparten av det aktuella planförslaget omfattas av Dp 9112 som anger byggrätt för industri och kontor i den västra delen och naturområde för den östra. I planområdets nordvästra lägre del finns ett kontorshus i fyra våningar samt en större markparkering. Söder därom i en något högre belägen del finns en stor verkstadshall som nyttjas av Scania. Öster om dessa två delar finns ett naturområde bestående av blandskog och en markant hållmarksplatå, vilken utgör den högst belägna punkten inom området. Markparkeringen och verkstadshallen ligger på fastigheten Sjövik 4 som ägs av staden och upplåts med tomträtt till JM AB.

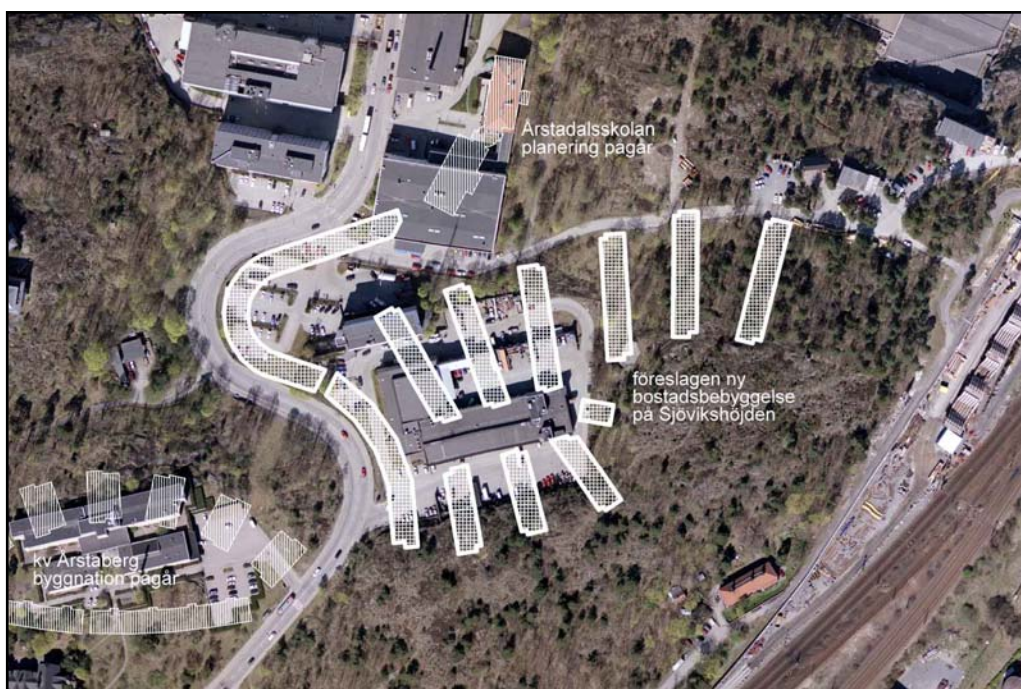
Kontorshuset och merparten av naturområdet ligger på fastigheten Sjövik 5 som ägs av JM AB. En mindre del av naturområdet ligger på fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden.

## Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-08-22 att godkänna remissvaret för ett programförslag för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I programförslaget ingick bebyggelse inom detta område, dock med en något annorlunda utformning än den nu föreslagna. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2005-03-17 att planarbete skulle påbörjas för den aktuella planen.

## Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med lamellhus i sex våningar närmast Sjöviksbacken och fem våningar i övrigt. Planförslaget omfattar totalt ca 600 lägenheter. Lamellhusen placeras tvärs höjdkurvorna vilket framhäver områdets höjdskillnader samtidigt som utsikten och det naturnära läget tillvaratas på bästa möjliga sätt. Den föreslagna planstrukturen medför även goda solvärden och bra belysta gårdar. Totalt sett skapar bebyggelsen en tydlig karaktär som kompletterar den täta kvartersstrukturen i Årstadal och på Liljeholmskajen.



Montage som visar dagens situation med föreslagen bebyggelse.

Angöringsmöjligheter kommer att finnas utmed hela den sträcka av Sjöviksbacken som angränsar till den nya bebyggelsen. Från Sjöviksbacken planeras även tre infarter till det nya bostadsområdet. En av infarterna utgör områdets huvudentré. Den är utformad som en portik och lokaliserad i

områdets södra del. Vid portiken tar en lokal gata vid. Den sträcker sig förbi en park och genom ytterligare två portiker till andra änden av planområdet. I områdets norra del placeras en annan infart från Sjöviksbacken. Den kommer att nyttjas för inkörning både till ett av bostadsområdets parkeringsgarage och till skolans personalparkering. Den tredje infarten ligger mellan de två andra och leder till bostadsområdets andra parkeringsgarage. Inom planområdet finns även allmänna gång- och cykelvägar som förbinder Sjöviksbacken med en gång- och cykelväg i planområdets norra del, som i sin tur leder vidare över Årstabron till Södermalm. Strax söder om planområdet finns ytterligare en gång- och cykelväg. En ny gångväg genom planområdet förbinder de båda gång- och cykelvägarna med varandra.

Parkeringsbehovet är beräknat till ca 0,7 bilplatser per lägenhet. Merparten av parkeringsplatserna förläggs i garage, delvis i de nedersta våningarna på en befintlig verkstadshall, delvis i ett nytt garage. Ett mindre antal besöksparkeringar föreslås anordnas som markparkering.

Sjöviksbacken trafikeras av en busslinje mot Liljeholmstorget och ca 400 meter söder om planområdet ligger Årstabergs verksamhetsområde där det idag finns en hållplats för tvärbanan. Vid årsskiftet 2005/2006 kommer en ny pendeltågsstation i Årstaberg att tas i bruk.

Den föreslagna planen innehåller en generell bestämmelse för centrumändamål samt förskolor i alla bottenvåningar. I anslutning till områdets huvudentré föreslås mindre lokaler för service och liknande. Serviceutbudet i denna del av stadsutvecklingsområdet blir dock relativt begränsat då merparten av servicen koncentreras till Liljeholmstorget och Liljeholmskajen, eventuellt även i anslutning till pendeltågsstationen i Årstaberg. Förskolorna, totalt ca sex avdelningar, föreslås placeras längre in i området, närmare naturmarken.

## **Tillgänglighet**

Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara tillgänglig för människor med funktionshinder. På grund av de stora höjdskillnaderna inom planområdet kommer dock inte alla gångvägar att vara tillgängliga i den bemärkelsen.

## **Miljökonsekvenser**

I områdets östra del finns ett naturområde som utgörs av blandskog och hällmark. Området utgör idag kvartersmark med egenskap naturmark och ägs av JM AB. Den planerade bebyggelsen i denna del tar gröna ytor i anspråk. Samtidigt kommer i princip lika stora ytor som idag är hårdgjorda att bli grön kvartersmark. Det innebär att de rekreativa och sociala värdena i den naturmark som ianspråkats för bebyggelse kommer att ersättas, dock inte de ekologiska. Men den naturmark som tas i anspråk är inte heller av unik karaktär. De solitärträd som finns där kommer dock att mätas in så att bebyggelsen i så stor utsträckning som möjligt kan passas in i naturmarken. Vidare kan intrånget i naturmarken motiveras av det goda kollektivtrafikläget, att den öppna

planformen medför en genomsläpplighet som är positiv för de gröna sambanden samt att en viktig gång- och cykelväg blir tryggare genom närheten till planerad bebyggelse. Slutligen kan intrånget i naturmarken även motiveras av att naturmarken som inte bebyggs, som idag ligger på kvartersmark, kommer att bli naturmark på allmän plats med en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse. Denna bestämmelse säkerställer de sociala och rekreativa värdena samtidigt som den beaktar de naturvärden som finns i området. Tanken med planförslaget är att naturmiljön ska kunna nyttjas för närrekreation som lek och promenader. I planområdets norra del planeras en mindre grusad bollplan samt en äventyrslek. Dessa kommer att samnyttjas av eleverna i Årstadalsskolan och de boende. Tillgången till rekreation är mycket god även i planområdets omgivning, bl a genom närheten till Årstaskogen.

I samband med att gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-23 fattade beslut om att godkänna genomförandebeslut för Årstadal anfördes att kontoret bör återkomma med redovisning av hur grönstråket mellan Årstaskogen och Vinterviken kan förbättras med anledning av att detta är utpekad i översiktplanen. Detta har beaktats främst genom den åtgärd som nämnts i förra stycket där kvartersmark kommer att bli naturmark på allmän plats med en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse.

På grund av den verksamhet som idag bedrivs inom planområdet, bland annat en bilverkstad, finns det en överhängande risk för att marken är förorenad. Vid förekomst av förorenade markmassor ska dessa i samband med byggnation renas alternativt deponeras.

Möjligheten till infiltration av dagvatten är relativt god inom planområdet utom där marken är underbyggd av garage. Infiltrationsmöjligheterna i dessa delar avses utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Planområdet är bullerutsatt både från Sjöviksbacken i väster och från järnvägsområdet i öster. Planförslaget har utformats med krav om tyst sida (maximalt 55 dBA ekvivalentnivå) i minst hälften av boningsrummen i varje bostad. En bullerutredning har gjorts som visar att lägenheterna i samtliga fall där värdena överstiger 55 dBA kan lösas på ett sätt så att kravet om tyst sida uppfylls.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Inom den allmänna platsmarken i planförslaget kommer en ny mindre grusplan och en äventyrslek att anläggas av staden.

## **Påverkan på barn**

Projektet bedöms ej medföra någon negativ påverkan på barn. Iordningställandet av grusplanen och äventyrsleken innebär att nya lekmöjligheter tillskapas inom ramen för projektet.

## Ekonomiska konsekvenser

Nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvarteretsmark bekostas av JM AB. JM AB bekostar även eventuell rening eller deponering av förorenade markmassor inom planområdet. Anläggande av nya gång- och cykelbanor mm på Sjöviksbacken bekostas av staden. Staden bekostar även anläggandet av grusplanen och äventyrsleken inom naturmarken. Dessa investeringar ingår i det genomförandebeslut för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal, som godkändes av kommunfullmäktige 2005-04-18. Den för de tillkommande bostäderna kapitaliserade tomrättsavgälden överstiger de kostnader staden står för i samband med exploateringen, varför detta delprojektet beräknas ge ett överskott till staden.

## Genomförande och preliminär tidsplan

I samband med redovisningen av programmet för hela stadsutvecklingsområdet godkände gatu- och fastighetsnämnden ett intentionsavtal mellan staden och JM kring det totala genomförandet inom området. I detta ingår även Sjövikshöjden. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2006. Byggstart beräknas kunna ske under hösten år 2006. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt genom JM AB. Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när ett tillägg till det befintliga tomrättsavtalet och ett exploateringsavtal ska träffas med JM AB, preliminärt 4:e kvartalet år 2005.

## Kontorets synpunkter och förslag

Planförslaget följer i stort intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Projektet utgör en del av stadsutvecklingsområdets genomgående omvandling från industriområde till bostads- och arbetsplatsområde. Kontoret ser positivt på detta, att ett idag extensivt utnyttjat område, centralt beläget i staden och med goda kollektivtrafikförbindelser, införlivas i staden och utvecklas till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande.

I det fortsatta planarbetet bör ett av husens läge mot gångvägen i norr förskjutas en bit söderut. Detta bl a för att spara några stora träd. Det innebär även att det blir ett bättre avstånd mellan huset och den föreslagna bollplanen. Kontoret föreslår även att gångvägens läge dras om i denna del för att nå en förbättrad tillgänglighet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

**SLUT**