

Utlåtande 2006: RII (Dnr 311-2067/2006)

**Förslag till detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv. Sjövik
m.fl. inom stadsdelen Liljeholmen, Dp 2004-18378-54**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande Detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv. Sjövik m.fl. inom stadsdelen Liljeholmen, Dp 2004-18378-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendet

Det nu aktuella området undantogs från stadsbyggnadsnämndens beslut i april 2001, då nämnden i övrigt godkände genomfört programsamråd. Plansamrådet för Sjövikshöjden slogs samman med plansamrådet för Årstadalsskolan och med detta blev Årstadalsskolan en del av arbetet med Sjövikshöjden. I mars 2005 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att genomföra plansamråd och utställning för ny byggnation på Sjövikshöjden. Under sommaren 2005 genomfördes remiss- och plansamråd för förslag till ny bebyggelse. Planförslaget ställdes ut mellan 13 februari till 13 mars 2006.

Sammanfattning

Stadsutvecklingsområde Liljeholmen kommer när det är fullt utbyggt att rymma ca 4 000 lägenheter och nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer. Inom stadsutvecklingsområdet ryms flera olika typer av boendemiljöer. På Liljeholmstorget och på Liljeholmskajen-Årstadal finns bostäder i en tät kvartersstruktur nära service och Årstaviken. På höjderna söder om kajen

ligger bl.a. nu aktuellt planområde, Sjövikshöjden. Här erbjuds boende i en naturnära miljö.

Sjövikshöjden rymmer ca 550 lägenheter dels på f.d. industrimark, dels på naturmark. Intrånget i naturmarken kompenseras genom att delar av nuvarande industrimark i framtiden blir gröna bostadsgårdar. Sammantaget kommer den ianspråktaga grönytan att vara lika stor till ytan som den industrimark som blir grön. Intrånget motiveras också med områdets mycket goda läge intill kollektivtrafikknutpunkten i Årstaberg med pendeltågsstation, tvärbana och flera busslinjer. Vidare medger den öppna planformen en genomsläpplighet av de gröna sambanden mellan bebyggelsen. Den naturmark som tas i anspråk är blandskog och utgör inte någon unik naturkaraktär. Öster om bostadsbebyggelsen ligger en mindre våtmark. Denna bevaras och bebyggelsen är placerad så att våtmarken är orörd.

Planförslaget har tillstyrkts av samtliga remissinstanser, dock med förbehåll om vissa ändringar. Fem skrivelser från boende/privatpersoner och samfällighetsförening har inkommit. Under planarbetets gång har justeringar gjorts med anledning av inkomna synpunkter.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Remiss- och samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag välkomnar planförslaget som medger byggnation av 550 nya lägenheter i Årstadal inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Området är välförsörjt av kollektivtrafik och merparten av exploateringen sker på redan ianspråktagen mark vilket gör att planförslaget följer gällande översiktsplan. Bostadsområdet får stora gårdar med god tillgång till solljus vilket ger en bra grund för välutnyttjade gårdar som samlingspunkter för de boende. Den centralt placerade parken utgör ett gemensamt uterum och förstärks av ett gemensamhetshus vid ena kortsidan av parken.

Planförslaget innehåller ett antal portiker som är nödvändiga för att möjliggöra rörelser inom området. Det är viktigt att portikerna utformas med stor omsorg så att de är säkra och inte utgör mörka områden som skapar otrygghet.

Planförslaget medger också att en förskola samt en skola med årskurserna 1-5 kan inrymmas i ett f.d. kontorshus samt en tillbyggnad. Skolgården

förläggs till baksidan av skolan. Eftersom tillgången till plana friytor i området är begränsat kommer staden att anlägga en bollplan i naturmarken öster om skolan.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet från de som vill studera i Stockholm. Den allmänna bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Staden måste fortsätta arbetet för att bygga billigare som alla kan efterfråga i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten skapar förutsättningar för 20 000 nya bostäder fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya bostäder. Byggandet av fler bostäder ger inte bara fler företag möjlighet att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. återremittera detaljplanen
2. därutöver anförda följande.

De tre östligaste husen måste utgå från detaljplanen. Dessa sticker i nuvarande förslag in för mycket i den känsliga grönkilen/spridningskorridoren mellan Årtaskogen och Vinterviken.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Kristina Axén Olin* (m) enligt följande.

För att få en rimlig parkeringssituation i området krävs ett parkeringstal på 1,0. Ett högre parkeringstal än det föreslagna i ärendet förordas även av trafikkontorets tjänstemän.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv. Sjövik m.fl. inom stadsdelen Liljeholmen, Dp 2004-18378-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 april 2006 att godkänna förslaget till detaljplan för Sjövikshöjden, del av kv. Sjövik m.fl., inom stadsdelen Liljeholmen, Dp 2004-18378-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget samt därutöver anföra följande.

Med tanke på behovet av säkerhet vill nämnden stryka under att de föreslagna portikerna måste utformas så att de ger trygghet åt de boende. Portiken ska därför vara väl tilltagna, väl upplysta och med fördel innehålla verksamheter för att skapa en ständig rörelse av människor. Portutgångar bör inte mynna ut i portikerna. Nämnden vill se ärendet i bygglovsskedet.

Reservation anfördes av *Madeleine Sjöstedt* (fp), *Katariina Güven* (fp), *Mats G. Nilsson* (m), *Joakim Larsson* (m), *Ingvar Snees* (m) och *Kerstin Rossipal* (kd) till förmån för kontorets förslag till beslut samt följande.

Det borde vara uppenbart för kontoret att det föreslagna parkeringstalet är för lågt i området. Till och med trafikkontoret som måste anses som experter i ärendet anser att parkeringstalet är för lågt.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp), som hänvisade till sitt återremissyrkande enligt nedan.

Nämnden önskar åter lyfta fram det som anfördes i samband med redovisningen av programsamrådet i april 2001. Förändringarna i planen är ytterst negativa och man bör gå tillbaka till ursprungsplanerna enligt samrådet som mycket bättre tar hänsyn till stadens byggnadsordning och respekterar de för staden så karakteristiska gröna sluttningarna mot vattnet.

Liljeholmen/Årstadal tillhör ett av de områden som kan bebyggas med välbehövliga bostäder. Principen att fortsätta bebygga redan exploaterad mark måste göras gällande i planområdet. Det är viktigt att i första hand befintlig grönstruktur värnas och utvecklas. I Översiktsplanen påpekas dessutom nödvändigheten av en sammanbunden grönstruktur mellan Vinterviken/Trekanten och Årstaskogen.

De ekologiska spridningskorridorerna som förbinder Årstaskogen och Trekanten/Vinterviken ska skonas så långt möjligt. Det finns några svaga länkar i grönstrukturen som bör förstärkas. Bland annat kring de övre partierna av Sjöviksbacken. Miljöförvaltningens synpunkter bör arbetas in i planen.

Det är viktigt att den fysiska strukturen följer den ursprungliga topografin i området. Gator, kvarter, gårdar, etc, skall anpassas till de geografiska förutsättningarna

inte tvärtom – som tidigare varit brukbart - att man först gör en plan och därefter ändrar topografin efter denna.

För området uppe på berget skulle alternativ "Bergsstad" ha valts vilket var den ursprungliga tanken.

Det nu liggande förslaget har en förortsmässig prägel och är inte väl anpassat till sitt läge. Tjocka friliggande lamellhus är inte en speciellt spännande bebyggelseutformning. Materialval av betong och aluminium bådar inte heller gott. Husen av lamelltyp, som föreslås byggas som i stort sett parallella längor med öppna gårdar emellan, kommer att koncentrera såväl nordliga som sydliga vindar till de gemensamma ytorna mellan husen.

Går ändå detta alternativ till utformning igenom måste de tre östliga husen utgå, de sydvästliga husens intrång i berget ska begränsas och barriären mot Sjöviksbacken måste brytas upp. Ärendet skall föras till Fullmäktige för antagande.

Särskilt uttalande gjordes av Kerstin Rossipal (kd) enligt följande.

Vi beklagar att utformningen av denna del av stadsutvecklingsområdet Liljeholmen-Årstadal har utformats på ett så storskaligt och miljonprogramsliknande. Varken det stora kurviga huset eller lamellhusen inne i området kan ge den känsla av stadsmässighet som programmet föreskriver utan påminner mer om sextiotalets högexploaterade förortsmiljöer. Det hade varit mer intressant att arbeta vidare med den ursprungliga tanken med en s.k. bergsstad i denna sluttning eller någon annan mer innerstadslig utformning.

Det är viktigt att det inte endast blir bostäder i detta område. Kontor och andra verksamheter, liksom butiker, restauranger och annan service är extra viktig för att skapa liv och mötesplatser i denna storskaliga miljö.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 5 april 2006 har i huvudsak följande lydelse.

UTLÅTANDE

Bakgrund till planarbetet

Inom stadsutvecklingsområdet har i april 2006 nära 900 lägenheter färdig-ställts och ytterligare drygt 600 lägenheter är under produktion med inflyttning under år 2006-2007. Hittills har stadsbyggnadskontoret detaljplanelagt för drygt 2 100 lägenheter och ytterligare 1 200 lägenheter ryms inom detaljplaner som har antagits och kommer att antas under år 2006. Merparten av de 4 000 nya lägenheterna kommer att vara färdigställda runt år 2012.

Området som nu är aktuellt för bostadsbyggnation undantogs från stadsbyggnadsnämndens beslut i april 2001 när man godkände redovisningen av

genomfört programsamråd. Då beslutade nämnden att programmet skulle ligga till underlag för fortsatt detaljplanering av området.

Plansamråd för Sjövikshöjden respektive Årstadalsskolan har tidigare genomförts som två separata detaljplaner. Efter genomförda plansamråd beslutades att detaljplanerna skulle läggas samman och Årstadalsskolan blev då en del av planen för Sjövikshöjden.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan 99

Översiktsplanen anger markanvändningen stadsutvecklingsområde för plan-området.

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen var på remiss och samråd under år 2000. Programmet redovisade för området Liljeholmstorget, Årstadal och Liljeholmskajen en tät stadsbygd med slutna kvarter, omgivande gator samt publika platser i form av Liljeholmstorget och Sjövikstorget. Vidare föreslogs ny bostadsbebyggelse på bergen söder om kajen samt en förtätning av Årstabergs verksamhetsområde. Stadsdelen kommer, när den är fullt utbyggd, att rymma drygt 4 000 nya lägenheter och nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer. För nu aktuellt planområde redovisade programmet ny bostadsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller Pl 5980, fastställd 1964, Dp 91112 laga kraftvunnen 1993 samt Dp 2002-00653A laga kraftvunnen 2003. Merparten av nu aktuellt planförslag omfattas av Dp 91112 vilken anger byggrätt för industri och kontor inom fastigheten Sjövik 4. Naturmarken i den norra och östra delen av fastigheten Sjövik 5 ligger inom kvartersmark med egenskap naturmark.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet ligger utmed Sjöviksbacken i Liljeholmen och omfattar hela eller delar av fastigheterna Sjövik 4, Sjövik 5, Sjövik 8, Årstaäng 3, Årstaäng 4 och Årsta 1:1. Planområdet är drygt 95 000 kvm stort.

Nuläge

Planområdet är starkt kuperat och består idag av två tydliga plattåer med olika nivåer. Den norra, lägre nivån ligger på mellan +16 till +20 meter. Inom denna del av fastigheten finns ett kontorshus i fyra våningar samt en större markparkering. Den södra, högre nivån ligger på +28 till +32 meter. Denna del av fastigheten domineras av

en stor verkstadshall som nyttjas av Scania. Infart till de två plåtarna sker från Sjöviksbacken.

Öster om fastigheten finns ett naturområde som utgörs av blandskog och hällmark. Hällmarken ligger högre än övrig omgivande mark, ca +40 meter, och från denna punkt har man fin utsikt över omgivningarna. Väster om planområdet och Sjöviksbacken ligger kvarteret Årstaberg där ny bostadsbebyggelse är under uppförande. Kvarteret kommer när det är färdigställt att rymma ca 290 lägenheter. Byggherre för denna exploatering är JM AB.

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 och sedan januari 2006 en nyöppnad pendeltågstation. Årstaberg trafikeras vidare av ca fem busslinjer till bl a Gullmarsplan, Östberga och Älvsjö.

Markägförhållanden

Fastigheten Sjövik 4 ägs av staden och upplåts med tomträtt till JM AB. Sjövik 5 ägs av JM AB. Sjövik 8 ägs av staden. Vidare berör planen mindre delar av Årstaäng 3 och Årstaäng 4. Dessa fastigheter ägs av staden och är upplåtna med tomträtt till AB Stockholms hem respektive Skanska Fastigheter Stockholm AB. Planen berör också en del av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden.

Planförslag

Bostadsbebyggelse

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen rymmer flera olika typer av boendemiljöer. På Liljeholmstorget erbjuds ett boende med mycket god kollektiv-trafikförsörjning. I Årstadal och på Liljeholmskajen finns bostäder i attraktiv miljö invid Årstaviken. På höjderna söder därom ligger Nybodahöjden, kv Årstaberg och Sjövikshöjden. I dessa bostadsområden förhåller sig bebyggelsen på ett öppet sätt till den omgivande naturmarken och utsikten över omgivningarna tillvaratas.

Sjövikshöjden innehåller ca 550 lägenheter. Husen är i huvudsak fem våningar höga inom området och husen utmed Sjöviksbacken är sex våningar. Nästan alla planerade bostäder kommer att ha någon form av kontakt med den omgivande naturmarken. Planformen medger goda solvärden och bra belysta gårdar för en attraktiv utevistelse. Det öppna planmönstret ger en fin kontakt mellan bostadsgårdarna och den intilliggande naturmarken. Hela planområdet ligger relativt trafikfredat med endast begränsad lokaltrafik inom kvarteret. Det kommer också att vara möjligt att nå Årstadalsskolan från de nya bostäderna utan att komma i konflikt med trafiken på huvudgatan Sjöviksbacken.

Inom området finns en centralt placerad park som kommer att utgöra de boendes gemensamma uterum och blir ett fint komplement till den omgivande naturmarken. Ett

gemensamhetshus för de boende ligger vid ena kortsidan av parken, något som ytterligare förstärker parken som bostadsområdets gemensamma samlingsplats och publika rum.

Årstadalsskolan

Detaljplanen medger att förskola samt skola med årskurserna 1-5 kan inrymmas i ett f.d kontorshus samt en tillbyggnad till detta intill Sjöviksbacken, norr om bostadsbebyggelsen på Sjövikshöjden. Skolan består av två etapper där den första etappen utgörs av en ombyggnad av kontorshuset. Denna etapp togs i bruk höstterminen 2005. Etapp två omfattar en nybyggnation som avses tas i bruk till höstterminen 2008.

Skolgården förläggs till baksidan av skolan. Skolbyggnaden bildar en tydlig gräns mellan Sjöviksbacken och den trafikfredade skolgården. I anslutning till skolgården finns också ett större naturområde som sträcker sig upp på berget bakom bebyggelsen på Liljeholmskajen. Skolans nya del kommer att vara fyra våningar mot Sjöviksbacken och tre mot skolgården. I bottenvåningen mot gatan förläggs bl a gymnastiksal.

Tillgången till plana friytor i området är begränsat och i synnerhet i närområdet kring skolan. Med anledning av detta kommer staden att anlägga en mindre bollplan i naturmarken öster om skolan. Platsen har tidigare använts som etablering, uppställningsplats och parkering i anslutning till bygget av nya Årstabron. Stora delar av ytan är alltså redan ianspråktagen. Bollplanen kommer att komplettera skolgården och samtidigt fungera som komplement till gymnastikhallen.

Byggherre för projektet är SISAB och skolan kommer att drivas i regi av Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Stadsbild och gestaltning

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att ges en hög arkitektonisk kvalitet, på samma sätt som i övriga stadsutvecklingsområdet. Området kommer att ritas av fyra olika arkitektkontor för att ge området en variation i det arkitektoniska uttrycket.

Till detaljplanen finns ett gestaltungsprogram framtaget som beskriver plan-form, arkitektur samt landskapsplanering på ett utförligt sätt. Gestaltungsprogrammet kommer att användas som underlag för byggnationen av området.

Service

Planen innehåller en generell bestämmelse för centrumändamål samt förskolor i alla bottenvåningar inom bostadsbebyggelsen. Inom området föreslås två till tre förskolor, utöver den som inryms i Årstadalsskolan. Förskolorna föreslås ligga någonstans i de hus som ligger i anslutning till den centrala parken.

Lokaler för exempelvis mindre butiker och restauranger föreslås inrymmas i bebyggelsen mot Sjöviksbacken där läget är bra exponerat och har god tillgänglighet. Dock kommer serviceutbudet i denna del av stadsutvecklingsområdet bli relativt begränsat då merparten av servicen koncentreras till Liljeholmskajen och

Liljeholmstorget. Det är också troligt att viss service kan etableras i anslutning till pendeltågstationen i Årstaberg.

Trafik, angöring och parkering

Väster om planområdet ligger Sjöviksbacken. Gatan kommer i den norra delen av området, mellan Liljeholmskajen och Årstadalsskolan, att ges en ny sträckning vilket innebär bättre trafikföring genom liljeholmsområdet. Ombyggnationen av denna sker i stadens regi och planeras påbörjas under år 2007.

En stor del av Sjövikshöjden kommer att nås från en angöringspunkt i södra delen av området. Ytterligare en infart planeras i områdets norra del, intill skolan. Denna infart kommer att samnyttjas mellan bostäderna och angöring till skolans personalparkering.

En stor del av parkeringen till de nya bostäderna förläggs i garage. Området innehåller fem olika garageanläggningar och är kopplade till de sex olika etapperna som området föreslås byggas ut under. Parkeringstal om ca 0,7 bilplats/lägenhet tillämpas. Garagen innehåller totalt ca 400 parkeringsplatser. Ett mindre antal besöksparkeringar anordnas som markparkering i området. Utmed Sjöviksbacken finns angöringsmöjligheter i anslutning till bostadsentréer och eventuella lokaler.

Gång- och cykelvägar

På Sjöviksbacken kommer cykelvägar att anläggas som ska ingå i det övergripande cykelvägnätet. Dessa ansluter via Sjöviksvägen till Södertäljevägen i väster samt till Årstabergsvägen söder om planområdet. Norr om Sjövikshöjden ligger en gång- och cykelväg som ansluter till Årstabron. Genom Sjövikshöjden finns flera x-områden som garanterar allmänhetens tillgänglighet genom området.

Tillgänglighet

All föreslagen bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Angöring till all ny bebyggelse ska uppfylla kravet om maximal lutning om 1:20. Sjöviksbackens lutning är dock kraftigare och här kan detta krav ej uppfyllas. Dock finns angöringsmöjlighet för bil utmed hela backen varför man från bil kan klara angöringskraven till bostadsentréer i denna del av området.

Med anledning av de stora nivåskillnaderna kommer inte alla gångvägar inom kvartersmarken, som på plankartan redovisats med x-område, att vara tillgängliga då en del av dem måste utföras som trappor. Inte heller de cykelvägar som anläggs inom och anslutning till Sjövikshöjden kommer att erhålla en lutning som är önskvärd för bekväm framkomlighet då lutningarna är för kraftiga. Dock är lutningarna redan idag kraftiga och där så är möjligt kommer dessa att göras flackare för att bli något bättre.

Upplåtelseform

Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt genom byggherren JM AB.

Utbyggnadstid

Området kommer att byggas ut under flera år och utbyggnaden sker etappvis. Byggnationen startar i den östra delen av området med hus 1 och 2. Därefter fortsätter utbyggnaden fram mot Sjöviksbacken för att avslutas med hus 11, i områdets nordvästra del. Varje etapp innehåller ca 70-100 lägenheter, undantaget hus 11 som utgör en etapp och som rymmer ca 150 lägenheter. Byggnationen planeras påbörjas under 2006/2007 och sista etappen byggstartas 2010 /2012. Alla siffror är preliminära och kan komma att ändras.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintlig teknisk försörjning i Sjöviksbacken.

Miljökonsekvenser

Naturmark

Detaljplanen innebär ett intrång i naturmarken. Hus 1-3 i områdets östra del samt södra delarna av hus 7-10, söder om den gemensamma parken, ligger i område som idag är naturmark. Ytor som idag är hårdgjorda kommer att bli grön kvartersmark eller parkyta på kvartersmark inom området. Ca 6 000 kvm naturyta tas i anspråk för byggnation, gator och angöringsytor inom kvartersmark och ca 6 000 kvm industrimark blir gröna gårdar.

Vidare kan intrånget i naturmarken motiveras med att området ligger i ett mycket attraktivt läge nära kollektivtrafikknutpunkten i Årstaberg vilket ger en i staden unik tillgänglighet med pendeltåg, tvärbana och bussar.

Den öppna planformen medger en genomsläpplighet mellan bebyggelsen som är positiv för de gröna sambanden. Den naturmark som tas i anspråk är blandskog och utgör inte någon unik naturkaraktär. Öster om bostadsbebyggelsen ligger en mindre våtmark. Denna ska bevaras och bebyggelsen är placerad så att våtmarken är orörd.

I anslutning till planområdet går ett grönstråk som förbinder Årtaskogen med grönområdet kring Nybodahöjden. Nu föreslagna bebyggelse är placerad så att grönstråket på det smalaste stället, öster om området, är ca 90 meter brett på en kortare sträcka. Vid korsningen med Sjöviksbacken är grönstråket drygt 30 meter brett, något som enligt ekologer kan accepteras på ett ställe i grönsambandet. Detta mått lades också fast i och med planeringen av kv Årstaberg, där nu bostadsbebyggelse är under uppförande.

För att säkerställa bevarandet av omgivande naturmiljö i största möjliga utsträckning i samband med föreslagna exploatering har detaljplanen en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse för naturmarken. Syftet är att bibehålla naturmarkens karaktär, bestående av hällmark och blandskog med inslag av äldre ekar

och tallar och samtidigt möjliggöra för rekreativa ändamål. Dessutom ska områdets funktion som spridningsområde för djur och växter beaktas.

Vid inplaceringen av de hus som ligger i naturmarken har stor försiktighet visats mot befintliga träd. Detta gör att många av de större tallar och ekar som finns i denna del av området kan bevaras. Antingen ligger dessa inom stadens mark eller på kvartersmark. De som ligger inom kvartersmark har getts en skyddsbestämmelse på plankartan som innebär att de ska bevaras.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids.

Buller

Området är bullerutsatt, både från järnvägen i öster och från Sjöviksbacken i väster. Planen har utformats med krav om tyst sida (maximalt 55 dBA ekvivalentnivå) i minst hälften av boningsrummen i varje bostad. Husens placering och terrängen skärmar tåg- och trafikbuller så att tysta gårdsmiljöer skapas. I samtliga fall där värdena överstiger 55 dBA ekvivalent nivå kan lägenheterna lösas på ett sätt så att kravet om tyst sida uppfylls. Således finns det också alltid en sida av bebyggelsen som får gård och utemiljön mellan husen som har värden som understiger 55 dBA ekvivalent nivå.

Markföroreningar

Den verksamhet som idag bedrivs inom området, bland annat bilverkstad, kan ha medfört markföroreningar. Som alltid krävs sedvanlig uppmärksamhet i frågan vid kommande markarbeten. Om det finns förekomst av förorenade markmassor ska dessa i samband med byggnation renas alternativt deponeras.

Risker

En riskutredning har gjorts med avseende på närheten från järnvägen till de nya bostäderna. Järnvägen trafikeras främst av persontrafik men transporter av farligt gods förekommer också. Utredningen visade låga risknivåer för både individ- och samhällsrisk. Varken individ- eller samhällsrisknivån indikerade att skyddsåtgärder är nödvändiga.

Dagvatten

Möjligheterna till infiltration av dagvatten är inom delar av planområdet relativt goda, dock är delar av kvartersmarken underbyggd, vilket försvårar infiltration. Där så är möjligt ska dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ledas till ytor där infiltration är möjlig.

Fornminnen

Planförslaget berör tre fornminnen. Stadsmuseet anser att de är ganska illa medfarna samt att de är otydliga och svåra och upptäcka. Fornminnena avses därför undersöks och sedan tas bort.

PLANPROCESS

Remiss och samråd

Sjövikshöjden respektive Årstadalsskolan var under plansamrådsskedet två separata detaljplaner. Efter plansamråd lades de två planerna ihop och Årstadalsskolan blev en del av detaljplanen för Sjövikshöjden.

Sjövikshöjden

Stadsbyggnadsnämnden fattade i mars 2005 beslut att stadsbyggnadskontoret skulle genomföra plansamråd och utställning för ny byggnation på Sjövikshöjden. Kontoret genomförde under sommaren 2005 remiss- och plansamråd för förslag till ny bebyggelse.

Planförslaget tillstyrktes av samtliga remissinstanser, dock med förbehåll om vissa ändringar. Fyra skrivelser från boende och privatpersoner inkom.

Den enda synpunkt som framfördes mot planförslaget var att intrånget i naturmarken var för stort och att detta borde minskas. Efter plansamrådet justerades planen så att utbredningen i naturmarken blev något mindre. Husens läge justerades också så att större hänsyn togs till befintliga solitärträd inom området.

Årstadalsskolan

Stadsbyggnadsnämnden fattade i september 2004 beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd och utställning för Årstadalsskolan och under november-december 2004 genomfördes remiss- och plansamråd. Samtliga remissinstanser ställde sig positiv till skolan och dess lokalisering.

Utställning

Utställning för Sjövikshöjden och Årstadalsskolan hölls under perioden 13 februari - 13 mars 2006.

Under utställningstiden inkom sju skrivelser. De flesta skrivelser som inkom behandlar genomförandefrågor. Endast en privatperson, boende i Järfälla, är negativ till planförslaget. JM och Fortum har inkommit med synpunkter som medfört att plankartan har justerats efter utställningen.

Revideringar efter utställning

De justeringarna som gjorts på plankartan efter utställningen gäller mindre förändring av höjdsättning av Sjöviksbacken på ett ställe efter vidare studier med anledning av underliggande befintlig fjärrvärmeledning. I samband med detta har också höjdsättningen av huset intill Sjöviksbacken i områdets norra del justerats upp med 0,5 meter.

Vidare har mindre justeringar av höjdsättning av portiker och gemensamhetshuset gjorts för att anpassa dessa till rådande förhållanden. Användningsbestämmelsen av underliggande berggrum, som omfattas av detaljplanen, har justerats. Berggrummen kommer framför allt att nyttjas som parkering för de boende på Liljeholmskajen men förhoppningen är att också kunna inrymma någon form av publik verksamhet. Idag finns idrottsverksamhet i delar av berggrummen. Justeringen innebär att även centrumändamål lagts till i användningen för att på så sätt ha möjlighet att få en bred användning av berggrummen.

Slutligen har också plankartan kompletterats med ett u-område enligt Fortums önskemål.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att alla remissinstanser är positiva till att bygga bostäder samt skola på platsen, dock med förbehåll om vissa justeringar.

Under planarbetet har synpunkter inkommit där man varit negativa till intrånget i grönområdet. Stadsbyggnadskontoret anser att man i detta läge kan motivera intrånget under förutsättning att det görs på ett medvetet sätt. Läget är näst intill unikt med mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik i Årstaberg. Här finns både pendeltåg, tvärbana och bussar. Området ligger attraktivt i ett naturnära läge samtidigt som man har närhet till det planerade serviceutbudet på Liljeholmskajen och Liljeholmstorget. Exploateringen på Sjövikshöjden har en planform som tillgodoser de gröna sambanden samtidigt som man erhåller goda boendekvaliteter. Vidare ersätts de ytor av naturmarken som tas i anspråk med gröna ytor inom kvartersmarken. Dessa ytor är idag hårdgjord industrimark. Sammantaget tas ungefär lika mycket grön yta i anspråk som den industrimark som i framtiden kommer att bli grön. Vidare har också det övergripande grönsambandet mellan Årtaskogen i öster och grönområdet runt Nybodahöjden i väster beaktats och en bred grönkorridor har lämnats orörd öster om Sjövikshöjden. Denna gröna korridor kommer att möjliggöra goda gröna samband.

Stadsbyggnadskontoret menar vidare att bostadsbyggnationen på Sjövikshöjden utgör ett bra komplement till den täta kvartersstruktur som byggs på Liljeholmskajen och i Årstadal. Bebyggelsen på Sjövikshöjden ger möjlighet till ett mer diversifierat boende inom stadsdelen Liljeholmen, och förhoppningsvis kan denna boendetyp attrahera ytterligare människor till området, exempelvis barnfamiljer som söker en naturnära boendemiljö med närhet till förskola och skola. Detta i sin tur leder till en bredare befolkningssammansättning inom stadsdelen, något som är eftersträvänsvärt.

MEDVERKANDE

Detaljplanen för Sjövikstorget har upprättats av Erséus Arkitekter AB genom Martin Schröder, planeringsarkitekt FPR/MSA och Ulrika Signal, planeringsarkitekt FPR/MSA.

PLANBESKRIVNING

Ytterstadsavdelningen	2006-02-03	Dp 2004-18378-54
Ulla-Britt Wickström	Reviderad 2006-04-05	
Tfn 08-508 282 49		
ulla-britt.wickstrom@sbk.stockholm.se		

Detaljplan för
Sjövikshöjden
del av kv Sjövik m fl
i stadsdelen Liljeholmen
i Stockholm
Dp 2004-18378-54

REVIDERING

Mindre revideringar har gjorts av detaljplanen efter genomförd utställning. Några byggnadshöjder har justerats för att bättre anpassas till rådande förhållanden. Plankartan har kompletterats med ett u-område. Vidare har användningsbestämmelsen för de underliggande bergrummen kompletterats med centrumändamål för att medge en bredare användning av dessa.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna beskrivning, en genomförandebeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med lamellhus i fem till sex våningar med totalt ca 550 lägenheter. Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och är en del av denna utbyggnad. Inom planområdet ligger också Årstadalsskolan som kommer att rymma ca 400 elever.

BAKGRUND

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen redovisade flera tusen nya lägenheter i en samlad stadsbygd från Liljeholmstorget via Årstadal och Lilje-

holmskajen till Årstaberg. Inom programområdet ryms flera olika typer av boendemiljöer; i Årstadal och på Liljeholmskajen en tät kvartersstruktur nära Årstaviken och på höjderna söder därom bostäder i öppnare planstrukturer som tillvaratar det naturnära läget med vacker utsikt över omgivningarna.

Den stora utbyggnad som nu startat i Liljeholmen kräver en ny skola. Staden förvärvade år 2003 fastigheten Sjövik 8 med syfte att inrymma förskola samt låg- och mellanstadium inom fastigheten.

Området som nu är aktuellt för bostadsbyggnation undantogs från stadsbyggnadsnämndens beslut i april 2001 när man godkände redovisningen av genomfört programsamråd och beslutade att programmet skulle ligga till underlag för fortsatt detaljplanering av området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger utmed Sjöviksbacken i Liljeholmen och omfattar hela eller delar av fastigheterna Sjövik 4, Sjövik 5, Sjövik 8, Årstaäng 3, Årstaäng 4 och Årsta 1:1. Planområdet är drygt 95 000 kvm stort.

Ägoförhållanden

Fastigheten Sjövik 4 ägs av staden och upplåts med tomträtt till JM AB. Sjövik 5 ägs av JM AB. Sjövik 8 ägs av staden. Vidare berör planen mindre delar av Årstaäng 3 och Årstaäng 4. Dessa fastigheter ägs av staden och är upplåtna med tomträtt till AB Stockholms hem respektive Skanska Fastigheter Stockholm AB. Planen berör också en del av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 99

Översiktsplanen anger markanvändningen stadsutvecklingsområde för planområdet.

Planområdets läge i stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Norr om planområdet ligger Liljeholmskajen och Årstaviken.

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen var på remiss och samråd under år 2000. Programmet redovisade för området Liljeholmstorget, Årstadal och Liljeholmskajen en tät stadsbygd med slutna kvarter, omgivande gator samt publika platser i form av Liljeholmstorget och Sjövikstorget. Vidare föreslogs ny bostadsbebyggelse på bergen söder om kajen samt en förtätning av Årstabergs

verksamhetsområde. Stadsdelen kommer, när den är fullt utbyggd, att rymma drygt 4 000 nya lägenheter och nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer. För nu aktuellt planområde redovisade programmet ny bostadsbebyggelse.

Detaljplan

För området gäller Pl 5980, fastställd 1964, Dp 91112 laga kraftvunnen 1993 samt Dp 2002-00653A laga kraftvunnen 2003. Merparten av nu aktuellt planförslag omfattas av Dp 91112 vilken anger byggrätt för industri och kontor inom fastigheten Sjövik 4. Naturmarken i norr och öster inom fastigheten Sjövik 5 ligger inom kvartersmark med egenskap naturmark.

PLANOMRÅDE

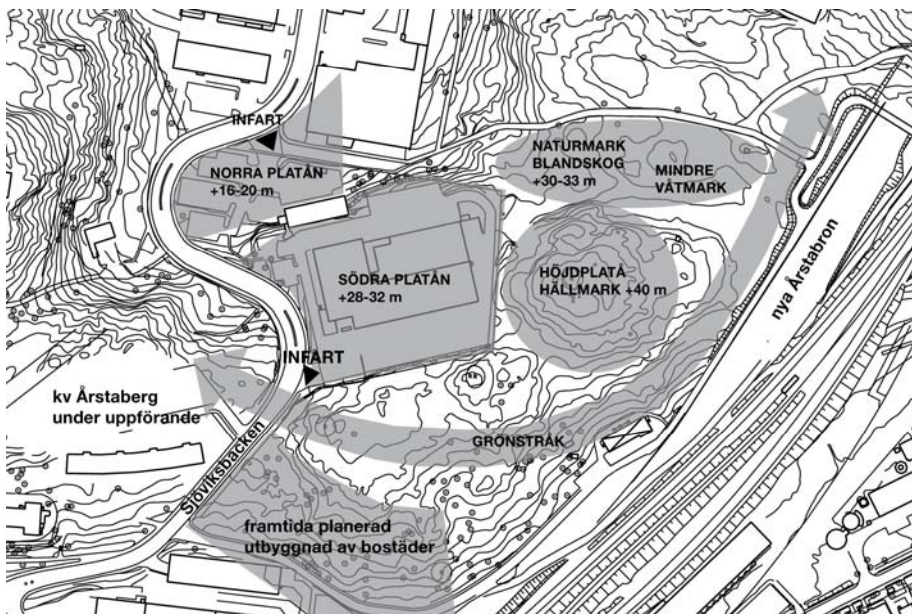
Befintliga förhållanden

Planområdet är starkt kuperat och består idag av två tydliga platåer med olika nivåer. Den norra, lägre nivån ligger på mellan +16 till 20 meter. Inom denna del av fastigheten finns ett kontorshus i fyra våningar samt en större markparkering. Den södra, högre nivån ligger på +28 till 32 meter. Denna del av fastigheten domineras av en stor verkstadshall som nyttjas av Scania. Infart till de två platåerna sker från Sjöviksbacken.

Öster om fastigheten finns ett naturområde som utgörs av blandskog och hällmark. Hällmarken ligger högre än övrig omgivande mark, ca +40 meter, och från denna punkt har man fin utsikt över omgivningarna. Väster om planområdet och Sjöviksbacken ligger kvarteret Årstaberg där ny bostads-bebyggelse är under uppförande. Kvarteret kommer när det är färdigställt att rymma ca 290 lägenheter. Byggherre för denna exploatering är JM AB.

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. I januari 2006 öppnade en ny pendeltågstation i Årstaberg vilket innebär att en resa in till Centralen tar 7 minuter. Årstaberg trafikeras vidare av ca fem busslinjer till bl a Gullmarsplan, Östberga och Älvsjö.

I den norra delen av planområdet ligger ett f d kontorshus som idag rymmer den första etappen av Årstadalsskolan med plats för ca 200 elever. Den första etappen av skolan är inrymd i huset med ett tillfälligt bygglov i väntan på att denna detaljplan ska vinna laga kraft och på så sätt ge planstöd för verksamheten.



Befintlig situation inom planområdet.

Flygbild över Årstadal-Liljeholmskajen-Årstaberg. Bakom planområdet ses Årstabergs verksamhetsområde, järnvägen och den nya pendeltågsstationen.

PLANFÖRSLAG

Bostadsbebyggelse

En sammanhållen helhet

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen rymmer flera olika typer av boende-miljöer. På Liljeholmstorget erbjuds ett boende med mycket god kollektiv-trafikförsörjning. I Årstadal och på Liljeholmskajen finns bostäder i miljö nära det attraktiva stråket utmed Årstaviken. På höjderna söder därom ligger Nybodahöjden och kvarteret Årstaberg. I dessa båda bostadsområden förhåller sig bebyggelsen på ett öppet sätt till den omgivande naturmarken och man har tillvaratagit möjligheten till utsikt över omgivningarna.

En viktig förutsättning vid planeringen av Sjövikshöjden har varit att tillvarata det höga och naturnära läget som medger boendemiljöer med fina kvaliteter. Vidare är det viktigt att varje del av stadsutvecklingsområdet får sin unika och egna identitet. För Sjövikshöjden finns goda förutsättningar att skapa en attraktiv natur- och kollektivtrafiknära boendemiljö och samtidigt skapa ett bostadskvarter med en tydlig

egen karaktär som kompletterar den täta kvarters-strukturen i Årstadal och på Liljeholmskajen.

Planform och bebyggelsekaraktär

Planförslaget innehåller ca 550 lägenheter. Bebyggelsen utgår från lamellhuset som placeras tvärs mot höjdkurvorna. På så vis understryks områdets dramatik i form av de stora nivåskillnaderna samtidigt som utsikten och det naturnära läget tillvaratas på bästa möjliga sätt. Nästan alla planerade bostäder kommer att ha någon form av kontakt med den omgivande naturmarken.

Planformen medger också goda solvärden och bra belysta gårdar för en attraktiv utevistelse. Det öppna planmönstret ger också en fin kontakt mellan bostadsgårdarna och den intilliggande naturmarken. Hela planområdet ligger relativt trafikfredat med endast begränsad lokaltrafik inom kvarteret. Det kommer också att vara möjligt att nå Årstadalsskolan från de nya bostäderna utan att komma i konflikt med trafiken på huvudgatan Sjöviksbacken.

Området grupperas kring tre olika rum; parken, berget och naturmarken. Området som helhet hålls ändå samman genom lamellhusens tydliga planmönster. Närmast Sjöviksbacken i väster får de stora nivåskillnaderna ge karaktär åt bebyggelsen, hus 10 och 11. Här placeras bebyggelsen så att en tydlig siktlinje skapas från övre delen av Sjöviksbacken ned till kajen, med Årstaviken i fonden, via den allmänna gång-väg som löper genom kvarteret. Det svängda gårdsrummet ger karaktär åt denna del av området. De stora nivåskillnaderna på gården kommer också att bli ett uttrycksfullt element i detta rum.

Det andra rummet i området som skapar identitet är den gemensamma parken kring vilken byggelsen grupperar sig, hus 4-9. Parken ligger också i anslutning till områdets huvudentré från Sjöviksbacken, genom en portik i hus 10. Parken blir de boendes gemensamma uterum och blir ett fint grönt komplement till den omgivande naturmarken. I anslutning till parken och områdets entré, intill Sjöviksbacken, finns utrymme för mindre lokaler för service och liknande. Detta är ett bra och exponerat läge både för boende i det planerade området, men också för förbipasserande på Sjöviksbacken.

Ett gemensamhetshus för de boende ligger vid ena kortsidan av parken, något som ytterligare förstärker parken som bostadsområdets gemensamma samlings-plats och publika rum.

Den tredje identiteten skapas av landskapsrummet kring berget och hållmarken i öster. Kring berget grupperas bebyggelsen, hus 1-3, som har ena gaveln av huset på berget och den andra gaveln i skogen intill gång- och cykelvägen norr om området. I denna del av området kommer kvartersgatan att passera genom portiker i lamellhusen. Portikerna blir ett intressant element som skapar identitet till denna del av området.

Bebyggelsen i den östra delen av Sjövikshöjden innebär ett intrång i naturmarken. Här finns ett antal vackra solitärträd, framför allt tallar och ekar. Under planarbetet har inmätning av dessa träd gjorts och därefter har inplacering av husen gjorts. Studier på

plats har också genomförts två gånger för att få en så bra anpassning till naturmarken som möjligt. Detta innebär att flertalet solitärträd kan sparas. En del av dessa ligger inom stadens mark. De träd som ligger på kvartersmark har en skyddsbestämmelse som innebär att de ska sparas.

Utbyggnadstid

Området kommer att byggas ut under flera år och utbyggnaden sker etappvis. Byggnationen startar i den östra delen av området med hus 1 och 2. Därefter fortsätter utbyggnaden fram mot Sjöviksbacken för att avslutas med hus 11. Varje etapp innehåller ca 70-100 lägenheter, undantaget hus 11 som utgör en etapp och som rymmer ca 150 lägenheter. Byggnationen planeras påbörjas under 2006/2007 och sista etappen byggstartas 2010/2012. Alla siffror är preliminära och kan komma att ändras.

Årstadalsskolan

Detaljplanen medger att förskola samt skola med årskurserna 1-5 kan inrymmas i ett f.d kontorshuset samt en tillbyggnad till detta intill Sjöviksbacken, norr om bostadsbebyggelsen på Sjövikshöjden. Skolutbyggnaden består av två etapper där den första etappen utgörs av en ombyggnad av kontorshuset. Denna etapp togs i bruk höstterminen 2005. Etapp två omfattar en nybyggnation som avses tas i bruk till höstterminen 2008. Skolgården förläggs till baksidan av skolan. Skolbyggnaden bildar en tydlig gräns mellan Sjöviksbacken och den trafikfredade skolgården. I anslutning till skolgården finns också ett större naturområde som sträcker sig upp på berget bakom bebyggelsen på Liljeholmskajen. Skolans nya del kommer att vara fyra våningar mot Sjöviksbacken och tre mot skolgården. I bottenvåningen mot gatan förläggs bl a gymnastiksal.

Byggherre för projektet är SISAB och skolan kommer att drivas i regi av Liljeholmens stadsdelsförvaltning.

Lek och utevistelse till skolan

Skolgården ligger öster om skolan i anslutning till naturmarken. Skolgården kommer att hårdgöras och här finns plats för basketkorg, gungor, bollplank m m. På skolgården planeras också för en lekplats med traditionella lekredskap och sandlåda. Tillgången till plana friytor i området är begränsat och i synnerhet i närområdet kring skolan. Med anledning av detta kommer staden att anlägga en mindre bollplan i naturmarken öster om skolan. Platsen har tidigare använts som etablering, uppställningsplats och parkering i anslutning till bygget av nya Årstabron. Stora delar av ytan är alltså redan ianspråktagen. Bollplanen kommer att komplettera skolgården och samtidigt fungera som komplement till gymnastikhallen vid uteidrott.

I anslutning till bollplanen kommer också en äventyrslek att anläggas som tillgodoser de lite större barnens behov. Inom stadsdelen finns det närlek på

bostadsgårdarna samt småbarnslekplats i Fredsborgsparken och på den nu aktuella skolgården. Staden anser dock att det är viktigt att även planera för möjlighet till utelek även för de lite äldre barnen. Staden menar också att det är viktigt att beakta de naturvärden som finns i naturmarken, men samtidigt göra naturen tillgänglig för de boende och aktivera dessa ytor så att de naturligt blir en del av den nya stadsdelens rekreationsytor. Längre bort från skolan, ca 500 meter österut, i Årsta, finns en större idrottsplats. Denna nås via gång- och cykelvägen över järnvägen.

Säkerhet för skolbarnen

Skolan kommer att ligga centralt i stadsdelen med god tillgänglighet för boende i Årstadal – Liljeholmskajen, Årstaberg och Nybodahöjden samt de nya bostäderna på Sjövikshöjden. Skolan kommer att vara nåbar via flera gångvägar som innebär att konfliktpunkter med övrig trafik blir få. Bland annat kommer boende på Nybodahöjden att ha tillgänglighet till skolan via gångvägar med endast en korsning vid Sjöviksbacken och boende på Sjövikshöjden kan helt trafikseparerat nå skolan. Huvudentrén till skolan ligger mellan befintligt f d kontorshus och nybyggnaden, etapp 2, och nås både från gatusidan och skolgården. Detta innebär att skolbarnen kan ta sig in i skolan från baksidan utan att behöva röra sig på Sjöviksbacken. Skolgården med tillhörande lekplats ligger också helt skilt från trafiken på Sjöviksbacken och blir på så sätt en säker miljö.

På Sjöviksbackens sträckning framför skolan kommer en hastighets-begränsning om 30 km/h införas.

Stadsbild och gestaltning

Bostadsbebyggelsen kring parken och naturmarken utformas i fem våningar. Bebyggelsen ska inte på ett alltför markant sätt bryta den gröna horisontlinje som vegetationen norr om området utgör. I och med detta beaktas också att de höga husen på kajen står fria då intentionen är att dessa ska ha naturmark och fri himmel som bakgrund då man betraktar dem från södermalmssidan.

Bebyggelse utmed Sjöviksbacken utformas något högre än övrig bebyggelse, omkring sex våningar. Denna bebyggelse fungerar som bullerskärm för de bakomliggande planerade bostäderna. Bebyggelsen inom området kommer att gestaltas av fyra olika arkitektkontor för att få en variation i sitt uttryck.

Årstadalsskolan är en av få publika och allmänna byggnader i den nya stadsdelen. Med anledning av detta är det viktigt att den utformas med en stark offentlig prägel. Det f d kontorshuset, som utgör skolans första etapp, karaktäriseras av en tegelarkitektur med en enkelhet i form av repetitiv fönster-sättning. Skolans andra etapp ska ansluta till det befintliga huset och arkitekturen kan vara av mer nutida karaktär men materialval är de samma som i det befintliga huset, dvs tegel. Den entrébyggnad som länkar det befintliga huset med det nya kan särskilja sig

gestaltningmässigt från dessa två. Denna länk bör tydligt signalera och accentuera entrén till skolan.

I gestaltungsprogrammet som hör till detaljplanen finns frågor rörande planutformning, arkitektur och landskapsplanering utförligt redovisade.

Service

Planen innehåller en generell bestämmelse som medger centrumändamål samt förskolor inom bostadsbebyggelsen. Inom området finns två förskolor, utöver den som inryms i Årstadalsskolan. Förskolorna föreslås ligga någonstans i de hus som ligger i anslutning till den centrala parken.

Lokaler för exempelvis mindre butiker och restauranger föreslås inrymmas i bebyggelsen mot Sjöviksbacken där läget är bra exponerat och har god tillgänglighet. Dock kommer serviceutbudet i denna del av stadsutvecklings-området bli relativt begränsat då merparten av servicen koncentreras till Liljeholmskajen och Liljeholmstorget. Det är också troligt att viss service kan etableras i anslutning till pendeltågstationen i Årstaberg.

Det diskuteras också om viss service kan förläggas i gemensamhetshuset. I bottenvåningen på bostadshuset närmast skolan, i anslutning till det allmänna gångstråket genom området, ska en lokal för publikt ändamål inrymmas. Detta för att ge stråket ytterligare status av ett publikt stråk, samtidigt som detta läge inte lämpar sig för bostäder.

Rekreation

Omgivande natur har ett stor värde för boendekvaliteten men även ett socialt värde. Detaljplanen har en bestämmelse som innebär att anslutande naturmark ska kunna nyttjas för närrekreation som t ex lek och promenader. På norra sidan av befintlig gångväg, där det idag finns en byggetablering för Årstabron, planeras en ny, mindre grusad bollplan och äventyrslek. Den nya parken i områdets mitt kompletterar bostadsgårdarnas funktion som närlek och utevistelse.

Trafik, angöring och parkering

Väster om planområdet ligger Sjöviksbacken. Backen kommer i den norra delen av området, mellan Liljeholmskajen och Årstadalsskolan att ges en ny sträckning vilket innebär bättre trafikföring genom liljeholmsområdet. Ombyggnationen av denna sker i stadens regi och planeras påbörjas under år 2007.

De stora nivåskillnaderna vid Sjöviksbacken och det faktum att den är en huvudgata ger begränsningar vad gäller infartsmöjligheterna till de nya bostäderna. En stor del av området kommer att nås från en angöringspunkt i södra delen av området, ungefär där befintlig infart till Scania idag ligger. Ytterligare en infart planeras i

områdets norra del, intill skolan. Denna infart kommer att samnyttjas mellan bostäderna och angöring till skolans personalparkering.

En stor del av parkeringen till de nya bostäderna förläggs i garage. Området innehåller fem olika garageanläggningar och är kopplade till de sex olika etapperna som området föreslås byggas ut under. Parkeringstal om ca 0,7 bil-plats/lägenhet tillämpas. Garagen innehåller totalt ca 400 parkeringsplatser. Ett mindre antal besöksparkeringar anordnas som markparkering i området. Utmed Sjöviksbacken finns angöringsmöjligheter i anslutning till bostadsentréer och eventuella lokaler.

Angöring till skolan sker från Sjöviksbacken. Parkering sker sydväst om skolan. Eventuellt kan det bli aktuellt att iordningställa en provisorisk parkering för skolans behov, innan den slutliga lösningen genomförs. Den provisoriska parkeringen får inte innebära att parkeringssituationen för befintliga verksamheter inom fastigheterna Sjövik 4 och 5 försämras. För skolan kommer ca 10 parkeringsplatser anordnas i en slutlig lösning för att tillgodose parkeringsbehovet.

Gång- och cykelvägar

På Sjöviksbacken kommer cykelvägar att anläggas som ska ingå i det övergripande cykelvägnätet. Dessa ansluter via Sjöviksvägen till Södertälje-vägen i väster samt till Årstabergsvägen söder om planområdet.

Norr om Sjövikshöjden ligger en gång- och cykelväg som använts som angöring till byggnationen av nya Årstabron. Gång- och cykelvägen kommer i framtiden att koppla Årstadal med Södermalm i och med gc-vägen som finns på Årstabron. Gc-vägen kopplas vidare till Sjöviksbacken norr och söder om bostadsbebyggelsen utmed Sjöviksbacken.

Genom Sjövikshöjden finns flera x-områden som garanterar allmänhetens tillgänglighet genom området. Ett av stråken ligger mellan Sjöviksbackens övre och nedre delar, den sistnämnda i anslutning till skolan. Ett andra stråk kopplar gc-vägen norr om Sjövikshöjden med en ny gångväg som anläggs genom området och vidare ned till Årstaskogs Väg. Härifrån kan man sedan ta sig till den nya pendeltågstationen i Årstaberg. Denna nya gångväg anläggs i natur-marken och innebär en genare väg till kollektivtrafiken i Årstaberg.

Tillgänglighet

All föreslagen bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder. Angöring till all ny bebyggelse ska uppfylla kravet om maximal lutning om 1:20. Sjöviksbackens lutning är dock kraftigare och här kan detta krav ej uppfyllas. Dock finns angöringsmöjlighet för bil utmed hela backen varför man från bil kan klara angöringskraven till bostadsentré i denna del av området.

Med anledning av de stora nivåskillnaderna kommer inte alla gångvägar inom kvartersmarken, som på plankartan redovisats med x-område, att vara tillgängliga då en del av dem måste utföras som trappor. Inte heller de cykelvägar som anläggs

kommer att erhålla en lutning som är önskvärd för bekväm framkomlighet då lutningarna är för kraftiga. Gc-vägen som ligger norr om Sjövikshöjden justeras dock så mycket som är möjligt för att erhålla en flackare lutning. Detta innebär att dagens lutning på som högst 1:7 kan förbättras och kan planas ut till ca 1:12.

Upplåtelseform

Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt genom byggherren JM AB.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintlig teknisk försörjning i Sjöviksbacken.

Avfallshantering

JM AB utreder möjligheter till hämtning av hushållsavfall för bostäderna via utvändigt placerade hämtställen på respektive bostadsgård. System och exakt utförande är ännu inte beslutat. Sorteringsfraktioner tas om hand i sorterings-rum inom bostadshusen och grovsopor samlas i separata grovsoprum.

Avfallshanteringen för skolan sker inom befintlig eller ny bebyggelse. Hämtning av olika fraktioner sker via Sjöviksbacken.

MILJÖKONSEKVENSER

Naturmark

Detaljplanen innebär ett intrång i naturmarken. Hus 1-3 samt södra delarna av hus 7-10 ligger i område som idag är naturmark. Ytor som idag är hårdgjorda kommer att bli grön kvartersmark eller parkyta på kvartersmark inom området. Sammantaget är det ett nollsummespel vad gäller grönytor. Den naturmark som tas i anspråk kompenseras i och med att idag hårdgjord industrifastighet blir del av gröna gårdar. Ca 6 000 kvm natueryta tas i anspråk för byggnation och bostadsgata och ca 6 000 kvm industrimark blir gröna gårdar. De ersatta gröna ytorna kan dock inte kompensera de ekologiska värden i den naturmark som tas i anspråk. Istället kan de rekreativa och sociala värdena ersätta de värden som finns i den naturmark som tas i anspråk, då de nya gröna ytorna är mer lättillgängliga och kommer att utformas för de boendes utevistelse.

Vidare kan intrånget i naturmarken motiveras med att området ligger i ett mycket attraktivt läge nära kollektivtrafikknutpunkten i Årstaberg vilket ger en i staden unik tillgänglighet med pendeltåg, tvärbana och bussar.

Den öppna planformen medger en genomsläpplighet mellan bebyggelsen som är positiv för de gröna sambanden. Den naturmark som tas i anspråk är blandskog och utgör inte någon unik naturkaraktär. Öster om bostads-bebyggelsen ligger en mindre våtmark. Denna ska bevaras och bebyggelsen är placerad så att våtmarken är orörd.

I anslutning till planområdet går ett grönstråk som förbinder Årtaskogen med grönområdet kring Nybodahöjden. Nu föreslagna bebyggelse är placerad så att grönstråket på det smalaste stället, öster om området, är ca 90 meter brett på en kortare sträcka. Vid korsningen med Sjöviksbacken är grönstråket drygt 30 meter brett, något som enligt ekologer kan accepteras på ett ställe i grönsambandet. Detta mått lades också fast i och med planeringen av kv Årsta-berg, där nu bostadsbebyggelse är under uppförande.

Ytterligare en aspekt som ger positiva konsekvenser genom att gå ut i naturmarken är möjligheten att skapa en tryggare gång- och cykelväg norr om planområdet. Idag går gc-vägen i ett naturområde och når byggda områden först närmast Sjöviksbacken. När bebyggelsen förläggs i naturmark och placeras på ett sätt att gc-vägen blir bevakad så kan den upplevas som tryggare. Gc-vägen kommer att bli ett viktigt och välfrekventerat stråk från Liljeholmen in till Södermalm i och med den gc-förbindelse som finns på den nya Årsta-bron.

För att säkerställa bevarandet av omgivande naturmiljö i största möjliga utsträckning i samband med föreslagna exploatering har detaljplanen en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse för naturmarken. Syftet är att bibehålla naturmarkens karaktär, bestående av hällmark och blandskog med inslag av äldre ekar och tallar och samtidigt möjliggöra för rekreativa ändamål. Dessutom ska områdets funktion som spridningsområde för djur och växter beaktas.

Vid inplaceringen av de hus som ligger i naturmarken har stor försiktighet tagits till befintliga träd. Detta gör att många av de större tallar och ekar som finns i denna del av området kan bevaras. Antingen ligger dessa inom stadens mark eller på kvartersmark. De som ligger inom kvartersmark har getts en skyddsbestämmelse på plankartan som innebär att de ska bevaras.

Vidare är landskapsplaneringen välgenomtänkt och utformad för att skapa så mycket grön yta mellan husen som möjligt. Ett stort antal träd kommer också att planteras inom bostadskvarteret för att skapa den gröna boendemiljö som eftersträvas.

Sammanfattningsvis kan sägas att detaljplanen innebär ett intrång i naturmarken men detta kan motiveras med följande:

1. Området är mycket bra kollektivtrafikförsörjt, vilket måste utnyttjas på ett förnuftigt sätt.
2. Intrånget i naturmarken kompenseras av nya gröna ytor inom området som idag är hårdgjorda, vilket gör att det i princip blir plus minus noll med grönmark jämfört med idag.
3. En öppen planform möjliggör gröna samband genom bebyggelsen.
4. Ingen unik naturmarkskaraktär tas i anspråk.
5. Detaljplanen har en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse för naturområdet för att säkerställa dess primära funktion med sociala och rekreativa värden, men

som samtidigt beaktar de naturvärden som finns i området. Denna skydds- och nyttjandebestämmelse är också samstämmig med flera av de skyddsbestämmelser som har tagits fram under det nu pågående arbetet med naturreservatsbildandet av Årstaskogen.

6. Gång- och cykelvägen blir tryggare med bebyggelse närmare.
7. Befintliga solitärträd sparas i så stor utsträckning som möjligt samtidigt som landskapsplaneringen syftar till att skapa så mycket grön yta som möjligt mellan bostadshusen.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids.

Buller

Området är bullerutsatt, både från järnvägen i öster och från Sjöviksbacken i väster. Planen har utformats med krav om tyst sida (maximalt 55 dBA ekvivalentnivå) i minst hälften av boningsrummen i varje bostad. Husens placering och terrängen skärmar tåg- och trafikbuller så att tysta gårdsmiljöer skapas. En utredning av Bernström Akustik har gjorts. Denna redovisar att de ekvivalenta nivåerna på kvarterets utsida mot Sjöviksbacken (hus 10 och 11) ligger på mellan 63-67 dBA. Insidan mot gården har ekvivalenta nivåer mellan 48-55 dBA.

Huset närmast järnvägen (hus 1) har ekvivalenta nivåer mot järnvägen på 56-60 dBA. Den tysta sidan ligger på värden strax över 50 dBA. De södra gavlarna på hus 2-6 samt 7-9 har värden på 55-58 dBA. Inom övriga området ligger värdena på under 55 dBA.

I samtliga fall där värdena överstiger 55 dBA kan lägenheterna lösas på ett sätt så att kravet om tyst sida uppfylls. Således finns det också alltid en sida av bebyggelsen som får gård och utemiljön mellan husen som har värden som understiger 55 dBA ekvivalent nivå.

De maximala värdena på bebyggelsens fasad mot Sjöviksbacken överstiger på de flesta punkter 80 dBA, som mest 84 dBA. På flera punkter inom området ligger de maximala värdena på över 70 dBA, som mest 77 dBA på hus 1 och 7, som ligger närmast järnvägen. Inom området finns utemiljöer mellan husen 1-6 och 10 samt på gården vid hus 11 där det maximala värdet understiger 70 dBA. Bostadsbebyggelsen avses i huvudsak utformas enligt ljudklass B för att erhålla en god inomhusmiljö.

Årstadalsskolan kommer att utföras på ett sådant sätt att ljudnivån inomhus inte kommer att överskrida 30 dBA.

Markföroreningar

Den verksamhet som idag bedrivs inom området, bland annat bilverkstad, kan ha medfört markföroreningar. Som alltid krävs sedvanlig uppmärksamhet i frågan vid kommande markarbeten. Om det finns förekomst av förorenade markmassor ska dessa i samband med byggnation renas alternativt deponeras.

Risker och störningar

Järnväg

Flygfältsbyrån Engineering AB i Göteborg har i samband med exploateringen på Liljeholmskajen låtit göra en analys med avseende på risker från järnvägen. Denna analys har använts som utgångspunkt för bedömningen av eventuella risker från järnvägen för den nya bebyggelsen på Sjövikshöjden. På Liljeholmskajen ligger det hus som föreslås närmast järnvägen ha fasad ca 35 meter från spårmit. På Sjövikshöjden är avståndet från närmsta husfasad till spårmit ca 100 meter.

I första hand är det persontåg som trafikerar järnvägen, men det förkommer även transporter med farligt gods. SJ och Rail combi har lämnat uppgifter om mängden transporterat farligt gods på järnvägen. Frekvensen på transporter av farligt gods är låg och består till största delen av styckegods. Ämnen som kan ge mycket allvarliga konsekvenser transporteras i princip inte på den aktuella sträckan. Endast ett fåtal tåg med vagnar som innehåller brandfarlig kondenserad gas kan förväntas passera.

Risikanalysen visade även att individrisken avseende farligt gods transporter för personer i eller vid byggnad jämfört med övriga risker som en person normalt utsätter sig för, till exempel att ta sig till och från arbetsplatsen, är marginell.

Slutsatsen för risikanalysen avseende byggnationen på Liljeholmskajen visade låga risknivåer för både individ- och samhällsrisk. Varken individ- eller samhällsrisknivån indikerade att skyddsåtgärder var nödvändiga. Riskanalysen för Liljeholmskajen angav ett antal övergripande åtgärder. På grund av det längre avståndet till bostäderna på Sjövikshöjden, det ringa antalet transporter av farligt gods samt den låga risknivån anser Flygfältsbyrån att inga av dessa åtgärder är nödvändiga för de nya bostäderna på Sjövikshöjden. Sjövikshöjden har ett längre avstånd till järnvägen och därmed ännu lägre risknivå än bebyggelsen på Liljeholmskajen. Skyddsåtgärder anses därmed inte vara nödvändiga för Sjövikshöjden, konstaterar Flygfältsbyrån.

Vidare refererar Flygfältsbyrån till de rekommendationer som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram. Rekommendationen anger att:

- Inom 100 meter från järnväg ska risksituationen bedömas vid exploatering.
- 25 meter närmast järnväg bör lämnas byggnadsfritt.
- Längs järnvägar tillåts sammanhållen bostadsbebyggelse fram till 50 meter från den. Även om avståndet hålls kan särskilda krav ställas på bebyggelsens utformning.

Bebyggelsen på Sjövikshöjden uppfyller de avstånd som rekommenderas och riskanalysen visar på låga risknivåer vilket därmed inte föranleder några speciella skyddsåtgärder.

Bensinpump

Inom planområdet finns en bensinpump som nyttjas av Taxi Kurir. Denna ligger i planområdets norra del och bedöms inte utgöra någon risk för framtida bostadsbebyggelse. Då utbyggnaden av de nya bostäderna kommit fram till det område inom vilket bensinpumpen ligger har denna redan avetablerats och Taxi Kurir flyttat från platsen.

Verksamhetsområdet Årstaberg

I samband med planläggningen av bostäderna i det intilliggande kv Årstaberg gjordes en riskanalys med avseende på de verksamheter som finns i Årstabergs verksamhetsområde, söder om nu aktuellt planområde. Analysen redovisade att eventuella risker eller störningar i form av lukt, framför allt från de tryckeriverksamheter som finns inom området, var små och inte skulle innebära något problem för de planerade bostäderna. Nu föreslagna bostäder inom Sjövikshöjden ligger betydligt längre ifrån dessa verksamheter än vad bostadsbebyggelsen i kv Årstaberg gör, varför verksamheterna inte borde innebära något problem för den nu aktuella bostadsbebyggelsen.

Dagvatten

Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom delar av planområdet är relativt goda. Dock är delar av kvartersmarken underbyggd med garage, vilket försvårar infiltrationsmöjligheterna. Där så är möjligt ska dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ledas till ytor där infiltration är möjlig. Detta sker företrädesvis på gröna gårdar som inte är underbyggda med garage.

Fornminnen

Planförslaget berör tre fornminnen. Stockholms stadsmuseum genomförde år 2000 en kartering av fornminnen i Årstadal och i denna förteckning har de numrerat 4, 5 och 6 (RAÄ nr 7, 201 respektive 9). Samtliga är röseliknande stensättningar och två av de ligger inom allmän platsmark, nr 4 och 6. Nr 5 ligger inom kvartersmark, men inte på mark som avses bebyggas.

Enligt stadsmuseet ligger bebyggelsen i samtliga fall för nära fornlämningarna och inkräktar på det skyddsområde som bör finnas runt dem. Vidare menar stadsmuseet att de är ganska illa medfarna samt att de är otydliga och svåra och upptäcka. I anslutning

till planområdet finns också ett gravfält (RAÄ 7) som stadsmuseet inte tror är fullt undersökt.

Stadsmuseet anser att om man inte kan garantera att fornlämningarna får ligga ifred är det bättre att de undersöks och sedan tas bort. Av denna anledning är detta den lämpligaste åtgärden. Det gäller således fornlämningarna RAÄ 7, 201 och 9 samt gravfältet RAÄ 7. En undersökning och borttagning ska prövas av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. En sådan undersökning och utredning initieras av byggherren JM AB.

MEDVERKANDE

Detaljplanen för Sjövikshöjden har upprättats av Erséus Arkitekter AB genom Martin Schröder, planeringsarkitekt FPR/MSA och Ulrika Signal, planeringsarkitekt FPR/MSA.

Ulla-Britt Wickström
planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ytterstadsavdelningen 2006-02-03 Dp 2004-18378-54
Ula-Britt Wickström Reviderad 2006-04-05
Tfn 08-508 282 49
ulla-britt.wickstrom@sbk.stockholm.se

Detaljplan för
Sjövikshöjden
del av kv Sjövik m fl
i stadsdelen Liljeholmen
i Stockholm
Dp 2004-18378-54

REVIDERING

Mindre revideringar har gjorts av detaljplanen efter genomförd utställning. Några byggnadshöjder har justerats för att bättre anpassas till rådande förhållanden. Plankartan har kompletterats med ett u-område. Vidare har användningsbestämmelsen för de underliggande bergrummen kompletterats med centrumändamål för att medge en bredare användning av dessa.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning, denna genomförandebeskrivning samt ett gestaltungsprogram.

BAKGRUND

Sjövikshöjden är ett av delområdena inom stadsutvecklingsområde Liljeholmen. Stadsutvecklingsområdet kommer när det är fullt utbyggt att rymma drygt 4 000 nya lägenheter och nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer. Sjövikshöjden ligger på höjden söder om Liljeholmskajen. Sjövikshöjden omfattar ca 550 lägenheter på delvis industrimark delvis naturmark. Inom detaljplanen ryms också Årstadalsskolan. Skolan omfattar två etapper där den första etappen inryms i ett f d kontorshus och togs i bruk höstterminen 2005. Andra etappen omfattar en nybyggnad och totalt kommer skolan när båda etapperna är i bruk från höstterminen 2008 att rymma ca 400 elever.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheterna Sjövik 4, Sjövik 5 och Sjövik 8 i stadsdelen Liljeholmen. Fastigheten Sjövik 4 ägs av staden och upplåts med tomträtt till JM AB. Sjövik 5 ägs av JM AB. Sjövik 8 ägs av staden. Vidare berör planen mindre delar av Årstaäng 3 och Årstaäng 4. Dessa fastigheter ägs av staden och upplåts med tomträtt till AB Stockholmshem respektive Skanska Fastigheter Stockholm AB. Planen berör också en del av fastigheten Årsta 1:1 som ägs av staden.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark både horisontellt och vertikalt. Kvartersmarken utgörs dels av de områden som betecknas med BCS1, E1, E2, PYC1 och S, dels av de utrymmen under allmän platsmark (som avgränsas tredimensionellt) och som betecknas med användningsbestämmelse inom parentes (PYC1). Där kvartersmarken har olika användning på olika nivåer betecknas användningen under annan kvartersmark (tredimensionell avgränsning) med bokstav och asterisk, PYC1*.

Allmän platsmark utgörs av natur och huvudgata. Huvudman för allmän plats är staden.

Fastighetsplan

Planområdet berörs ej av någon fastighetsplan. Ny fastighetsplan erfordras ej.

Fastighetsbildning

Områden av Sjövik 4, 5 och 8 samt mindre delar av Årstaäng 3 och 4 förslås utgöra allmän plats, gata eller naturmark, och skall överföras till kommunens gatufastighet. Områden av kommunens fastighet Årsta 1:1 förslås utgöra kvartersmark.

Kvartersmarken för den föreslagna bostadsbebyggelsen kommer att indelas i ett antal nya fastigheter. För varje ny bostadsrättsförening inom området kommer minst en fastighet att bildas, vilket innebär att antalet nya fastigheter blir omkring fem till åtta stycken.

Skolfastigheten som har sitt ursprung i befintlig fastighet Sjövik 8 ska utgöra en fastighet. Del av fastigheten Sjövik 5 ska tillföras den fastighet som skolan ska utgöra.

De underliggande berggrummen kommer att utgöra en eller flera fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsindelning. Utrymningsvägar från berggrummen

myunnar på två ställen inom planområdet. Dessa utrymningsvägar ligger dels intill den gemensamma parken inom bostadskvarteret, dels i naturmarken öster om bostäderna.

Servitut m.m.

Planområdet berörs av två officialservitut, dels rätt till väg för Sjövik 4 över Sjövik 5, dels rätt för allmän gångväg m.m. belastande Sjövik 5. Dessutom finns ett avtalsservitut för fjärrvärmeledningar som belastar Sjövik 5. Samtliga servitut torde behöva omprövas eller upphävas.

Inom planområdet finns underjordiska allmänna ledningar. Dessa är på plankartan redovisade som u-område. Rätten för allmänna ledningar säkras genom ledningsrätt eller genom servitutsavtal.

Servitut ska också bildas för att säkra tillgängligheten till skolan (dvs skolans parkering samt tillfart till skolgård) via kvartersmark. Denna del utgörs på plankartan av en gemensamhetsanläggning som nyttjas av skolan och kommande bostadsfastighet. Servitutet ska vara till förmån för skolan och belasta bostadsfastigheten.

Vidare ska servitut bildas för de områden som inom kvartersmarken garanterar allmänhetens tillgänglighet till de gång- och cykelstråk som löper genom området, på kartan betecknat med x1 respektive x2.

Årtaskogs Väg används som gata för utryckningsfordon till Årstabroarna. Även en alternativ väg till bron planeras. Denna föreslås gå genom områdets övre del, via parken och vidare bort genom den östra delen av området. Därefter kan befintlig parkväg användas för att nå broarna. Den del av utryckningsvägen som ligger inom kvartersmark och tillgängligheten till denna för utryckningsfordon ska regleras genom servitut.

Tillgängligheten via bostadskvarteret till den nödutrymning från underliggande bergrum som mynnar inom bostadskvarteret ska säkras med servitut till förmån för den fastighet som bildas för bergrummen.

Gemensamhetsanläggning

För körytorna på kvartersmarken och för den gemensamma parken som ligger i anslutning till områdets huvudentré kommer gemensamhetsanläggningar att inrättas. Inom föreslagen kvartersmark finns också en byggrätt för ett gemensamhetshus som kommer att nyttjas av de framtida boende i området. Även gemensamhetshuset ska utgöra en gemensamhetsanläggning.

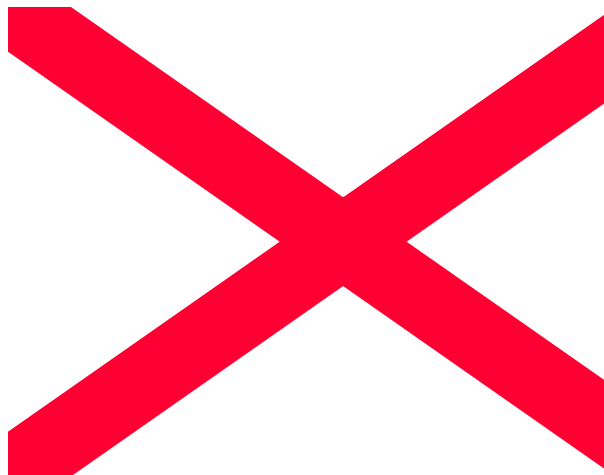


Illustration som redovisar områdets etapputbyggnad (olika bostadsrätts-föreningar 1-6) samt tillhörande garageanläggningar (a-e).

Garageanläggningar

Inom detaljplanen ryms fem olika garageanläggningar för att tillgodose bostädernas parkeringsbehov. Bebyggelsen kommer, så som det planeras i dagsläget, att byggas ut i sex olika etapper. Garage a, b, d och e kommer att ligga inom respektive bostadsrättsförenings fastighet. Garagen kommer att nyttjas för respektive bostadsrättsförening enligt följande: Brf 1 (a), Brf 2 (b), Brf 3 och 5 (c), Brf 4 (d), Brf 6 (e). Garage c kommer således att samnyttjas av bostadsrättsförening 3 och 5 och på plankartan är underbyggnadsrätten för garaget kompletterat med bestämmelse så att detta garage kan utformas som en gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmark som omfattar bostadsändamål bekostas av JM AB (byggherren). Anläggande av nya gång- och cykelbanor på Sjöviksbacken utförs av staden. Staden utför även anläggandet av grusplan och äventyrslek inom naturmarken.

Byggherren för skolan, SISAB, svarar för samtliga kostnader för byggandet inom skoltomten samt anpassning mot omgivande mark, både provisorisk och permanent.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdraget till området. Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

Dagvatten skall så långt det är möjligt omhändertas eller fördröjas på kvartersmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren (JM AB respektive SISAB) ansvarar för genomförande av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Markkontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal/ överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren.

Genomförandet regleras i ett avtal mellan staden och byggherren.

Tidplan

Utställning	1:a kvartalet 2006
Antagande stadsbyggnadsnämnden	2:a kvartalet 2006
Laga kraft (om ej överklagande)	2:a kvartalet 2006
Byggstart, etapp 1, ca 85 lgh (Etapp 1 utgörs av de bostäder som ligger i naturmarken, längst österut i området.)	4:e kvartalet 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen för Sjövikshöjden har upprättats av Erséus Arkitekter AB genom Martin Schröder, planeringsarkitekt FPR/MSA och Ulrika Signal, planeringsarkitekt FPR/MSA.

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med Gustaf Schneider, markkontoret samt Olof Sjöblom, lantmäterimyndigheten.

Ulla-Britt Wickström
planchef

**REMISS- OCH
SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Ytterstadsavdelningen

2006-02-03

Dp 2004-18378-54

Ulla-Britt Wickström

Tfn 08-508 282 49

ulla-britt.wickstrom@sbk.stockholm.se

Detaljplan för

Sjövikshöjden,

del av kv Sjövik m fl

i stadsdelen Liljeholmen

i Stockholm

Dp 2004-18378-54

INNEHÅLL

1. Sammanfattning
2. Bakgrund till planarbetet
3. Hur programsamrådet bedrivits
4. Hur plansamrådet bedrivits
5. Länsstyrelsen
6. Lantmäterimyndigheten
7. Sakägare
8. Boende
9. Remissinstanser
10. Övriga intresseorganisationer
11. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande
12. Medverkande

1. SAMMANFATTNING

Sjövikshöjden

Stadsbyggnadsnämnden fattade i mars 2005 beslut att stadsbyggnadskontoret skulle genomföra plansamråd och utställning för ny byggnation på Sjövikshöjden. Kontoret genomförde under sommaren 2005 remiss- och plansamråd för förslag till ny bebyggelse. Planförslaget redovisade ca 600 lägenheter, dels på idag hårdgjorda

industrifastigheter dels i naturmark. Plan-förslaget gav också möjlighet till lokaler för centrumändamål och förskola i bottenvåningen på den föreslagna bebyggelsen. Under bebyggelsen fanns byggrätter för parkeringsgarage till de boende.

Planförslaget har tillstyrkts av samtliga remissinstanser, dock med förbehåll om vissa ändringar. Fyra skrivelser från boende och privatpersoner har inkommit.

Den egentliga enda negativa synpunkt som framförs är att intrånget i naturmarken är för stort och att detta bör minskas. Antalet hus har inte minskats, däremot har inplaceringen i naturmarken förfinats efter plansamrådet. Husens placering tar nu större hänsyn till befintlig vegetation och övrig naturmark för att kunna spara så mycket som möjligt av detta. Kontoret menar också att mycket grönyta tillskapas inom kvartersmark, ytor som tidigare varit hårdgjorda. Sammantaget är det ett nollsummespel vad gäller grönytor. Den naturmark som tas i anspråk kompenseras i och med att idag hårdgjord industrifastighet blir del av gröna gårdar. Dock uppfyller de ersatta gröna ytorna inte de ekologiska värden i den naturmark som tas i anspråk. Istället kan de rekreativa och sociala värdena ersätta de värden som finns i den naturmark som tas i anspråk, då de nya gröna ytorna är mer lättillgängliga och kommer att utformas för de boendes utevistelse.

Årstadalsskolan

Stadsbyggnadsnämnden fattade i september 2004 beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd och utställning för Årstadalsskolan och under november-december 2004 genomfördes remiss- och plansamråd. Skolbyggnaden omfattar två etapper, varav den första etappen tagits i bruk till höstterminen 2005. Denna finns inrymd i ett f.d. kontorshus utmed Sjöviksbacken, norr om planområdet för Sjövikshöjden, och rymmer 200 elever. Andra etappen består av en tillbyggnad till det f.d. kontorshuset och kommer att rymma ytterligare 200 elever. Skolgården ligger i anslutning till naturmarken, öster om skolbyggnaden, och blir helt skyddad från trafiken på Sjöviksbacken.

Det genomförda plansamrådet redovisade att samtliga remissinstanser ställde sig positiv till skolan och dess lokalisering. Skolans första etapp har tagits i bruk och detta har varit möjligt i och med att ett tillfälligt bygglov givits för skoländamål då detaljplanen egentligen inte medger denna användning.

Då remissinstanserna ställt sig positiva till skolplanerna och inga vidare hinder egentligen föreligger för skolbyggnationen har stadsbyggnadskontoret beslutat att inkorporera detaljplanen för Årstadalsskolan i detaljplanen för Sjövikshöjden. Av denna anledning kommer planärendet för skolan fortsättningsvis att ingå i planhandlingarna för Sjövikshöjden. Detta får också som konsekvens för denna remiss- och samrådsredogörelse att både remissen för Sjövikshöjden och Årstadalsskolan redovisas nedan.

Den separata detaljplanen för Årstadalsskolan, Dp 2004-14501-54, kommer således i fortsättningen att rymmas inom detaljplanen för Sjövikshöjden.

2. BAKGRUND TILL PLANARBETET

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen var på remiss och samråd under år 2000. Programmet redovisade för området Liljeholmstorget, Årstadal och Liljeholmskajen en tät stadsbygd med slutna kvarter, omgivande gator samt publika platser i form av Liljeholmstorget och Sjövikstorget. Vidare föreslogs ny bostadsbebyggelse på bergen söder om kajen samt en förtätning av Årstabergs verksamhetsområde. Stadsdelen kommer, när den är fullt utbyggd, att rymma drygt 4 000 nya lägenheter och nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer.

Programmet redovisade för Sjövikshöjden en bostadsbebyggelse på platsen där det idag ligger kontors- och verkstadsbebyggelse. För området kring Årstadalsskolan redovisades kompletterande bebyggelse utmed Sjöviksbackens nya sträckning och runt det befintliga kontorshuset, där nu skolans första etapp finns inrymd. Programmet preciserade dock aldrig att området skulle nyttjas för skoländamål.

3. HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen var på remiss och samråd under perioden juni-augusti 2000. Samrådsmöte hölls i juni 2000 och samlade ett 60-tal intresserade. Programmet redovisade en omdaning av området från Liljeholmstorget vidare över Mariestik och Årstadal till Årstaberg. Utbyggnaden av den nya stadsdelen präglas av en varierad stadsbygd med bostäder och arbetsplatser, service och butiker samt allmänna platser i form av gator, torg och parker. För nu aktuellt planområde redovisades en tät bostadsbebyggelse samt kompletterande bebyggelse utmed Sjöviksbacken.

Området som nu är aktuellt för bostadsbyggnation undantogs från stadsbyggnadsnämndens beslut i april 2001 när man godkände redovisningen av genomfört programsamråd och beslutade att programmet skulle ligga till underlag för fortsatt detaljplanering av området.

4. HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS

Sjövikshöjden

Stadsbyggnadsnämnden fattade i mars 2005 beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd och utställning för ny bebyggelse på Sjövikshöjden, inom del av kv Sjövik, söder om Liljeholmskajen.

Planförslaget redovisade ca 600 lägenheter i en planform som till stor del bestod av lamellhus i fem våningar. Bebyggelsen förlades på ett sätt att de flesta lägenheter fick utsikt över omgivningarna och en nära kontakt med den omgivande naturmarken. Centralt i området förlades i park och i anslutning till denna ett gemensamhetshus. Planen medgav också att bottenvåningarna kunde inrymma lokaler för

centrumändamål och förskola. Under den föreslagna bebyggelsen redovisade planen två garage.

Planförslaget var på remiss och samråd under perioden 30 maj – 2 september 2005 och var under tiden utställt i Tekniska Nämndhuset. Samrådsmöte hölls i form av öppet hus 14 juni 2005 i Marievik. Information om detta skedde genom annons i lokaltidningen Mitt i Söderort samt genom informationslappar till verksamhetsutövare inom planområdet samt till berörda boende intill planområdet. Till det öppna huset kom ett tjugotal personer. Synpunkter framfördes kring eventuella störningar under byggtiden samt exploateringsgraden på den föreslagna bebyggelsen.

Årstadalsskolan

Stadsbyggnadsnämnden fattade i september 2004 beslut att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd och utställning för ny skola i Årstadal, Årstadalsskolan.

Planförslaget redovisade en ny skola för årskurs 1-5 samt förskola med totalt 400 elever. En första etapp utgörs av en ombyggnation av ett befintligt kontorshus och denna etapp rymmer 200 elever. En andra etapp utgörs av en nybyggnad i anslutning till det befintliga f.d. kontorshuset och rymmer ytterligare 200 elever. Inom etapp två ryms också en mindre gymnastiksal.

Planförslaget var på remiss och samråd under perioden 1 november – 11 december 2004 och var under tiden utställt i Tekniska Nämndhuset. Information om detta skedde genom annons i lokaltidningen Mitt i Söderort samt genom informationslappar till verksamhetsutövare inom planområdet samt till berörda boende intill planområdet, på Nybodahöjden.

5. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen framför att det inom planområdet för Sjövikshöjden finns tre registrerade stensättningar, varav två ligger inom allmän platsmark (på plankartan redovisad som natur). Länsstyrelsen anser att även den tredje (RAÄ 201) bör ligga inom allmän platsmark, och inte som nu på kvartersmark. Alternativt får den undersökas och borttagas.

För planförslaget för Årstadalsskolan har länsstyrelsen inget att erinra.

6. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar mot planförslaget för nya bostäder på Sjövikshöjden, men framför att handlingarna bör kompletteras något. Det gäller en del formaliapunkter, men också att det tydligare bör redovisas hur den planerade garageanläggningen ska nyttjas och om varje blivande fastighets parkeringsbehov ska säkras genom servitut/gemensamhetsanläggning. Vidare bör det i planhandlingarna också framgå att staden är huvudman för allmänna platser.

För planförslaget gällande Årstadalsskolan har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

7. SAKÄGARE

JM AB ett flertal synpunkter på hur planen för Sjövikshöjden bör justeras för att bättre anpassas till byggteknik, faktiska höjdförhållanden runt den föreslagna bebyggelse och förskolors placering och vad de kan innebära för byggrätters storlek. Vidare framförs synpunkter kring portikers läge och minsta höjd, vilken man anser vara för hög i det fall där portiken utgör entré till parkrummet. I planen är den minsta höjden angiven till 5,0 meter. Man önskar också att huset närmast Sjöviksbacken vidarestuderas för att om möjligt minimera den förgårdsmark mot gatan som nu finns i vissa lägen utmed bebyggelsen mot gatan. Slutligen önskar man också att gemensamhetshuset vid parken ska ges en högsta byggnadshöjd om tre våningar, och inte två som remissplanen redovisade.

8. BOENDE OCH ÖVRIGA PRIVATPERSONER

Edlund, Anders anser att den föreslagna planen för Sjövikshöjden redovisar ett förlegat planmönster som man trodde var förpassat till 1970-talet. Det är inte en miljö med lamellhus som efterfrågas idag. Nej det är istället stadsmiljöer med torg, butiker och kommunikationer som efterfrågas. Framtida generationer kommer att ifrågasätta varför man idag inte tar chansen att låta fler människor bo i en riktigt stockholmsk stadsmiljö.

Hjerpe, Nina, boende i Järfälla (samt påskrift av ytterligare fyra personer) framför sina synpunkter på förslaget till nya bostäder inom Sjövikshöjden och anser att man absolut ska bevara alla naturytor inom området i sin helhet. Naturområdet behövs och går inte att återskapas. Vidare är det viktigt för rekreationen och djurlivet.

Norén, Dick och Inger, Nybodaringen 82 anser att Sjöviksbackens planerade sträckning går allt för nära Årstadalsskolans norra del. Man önskar att gångbanan här breddas samt kompletteras med en cykelbana samt att Sjöviksbacken smaltas av med en refug vid övergångsställen. Detta är särskilt viktigt i anslutning till skolan. Det är också viktigt att det finns ett antal korttidsparkeringar (30 minuter) i anslutning till skolans entré eftersom en del måste använda bil för att hämta och lämna barn till skolan.

Zetterlund, Nils och Gunilla, Nybodaringen 101 ser framemot den planerade bostadsbyggnationen inom industrifastigheten. Dock vänder man sig mot planerna på byggnationen av de tre bostadshus som ligger längst österut inom planområdet, dvs. de hus som föreslås ta naturmark i anspråk. Naturmarken behövs för rekreation och en bättre naturkänsla, men också för att området, med de intilliggande stora trafikledarna

är ett av Stockholms mest trafikerade område. Naturmarken fungerar här som skärm mot trafiklederna men också som renare för avgaserna som blir en följd av trafiken.

9. REMISSINSTANSER

Marknämnden beslutade att i huvudsak bifalla **Markkontorets** utlåtande som svar på remissen för Sjövikshöjden samt att därutöver anför att den planerade bebyggelsens intrång i naturområdet i den östra delen av planområdet bör minska.

Markkontoret framför att i det fortsatta planarbetet bör ett av husens läge mot gångvägen i norr förskjutas något mot söder. Kontoret föreslår också att gångvägens läge dras om i denna del för att erhålla en förbättrad tillgänglighet.

För planförslaget för Årstadalsskolan beslutade dåvarande *Gatu- och fastighetsnämnden* att överlämna *Gatu- och fastighetskontorets* yttrande som svar på remissen. Kontoret tillstyrker planen för ny skola och menar att det är en bra lokalisering i stadsdelen. Vidare kan den planerade bollplanen och äventyrs-leken bli en tillgång för övriga i stadsdelen.

Trafikkontoret anser att den föreslagna parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet är för låg. Kontoret menar att de områden som på plankartan markerats som x-områden bör ses över, en del av dessa kan ifrågasättas. Kontoret anser till exempel inte att tvärförbindelsen genom bostadskvarterets västra del mellan den övre och nedre delen av Sjöviksbacken behövs då det finns en fungerande gångbana utmed Sjöviksbacken. Vad gäller tillgängligheten framgår inte om man tänkt på angöringsavstånden, stadens krav om angöring inom 10 meter från entré verkar inte kunna uppfyllas. Det är viktigt att tänka på att alla trapphus som har möjlighet ska ha förbindelse med underliggande garageväningar.

Vidare konstateras att området är mycket kuperat, men man förutsätter att gårdar, gångvägar och närområden är så plana som möjligt samt att man ska utreda om man kan komplettera trappor med ramper.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade att tillstyrka planförslaget under förutsättning att de två östligaste husen undantas från exploateringen samt att åtgärder vidtas som begränsar de maximala bullernivåerna så att riktvärden uppfylls.

Miljöförvaltningen anför vidare i sitt yttrande att man ser positivt på att exploateringen till stor del sker på redan exploaterad mark och i ett mycket bra kollektivtrafikläge. Man tycker också att det är positivt att planen är utformad på ett öppet sätt vilket ger goda boendekvaliteter och samtidigt tillvaratar natur- och rekreationsvärden. Man anser det också som mycket positivt att en bestämmelse för naturmarken skrivits in på plankartan. Dock utgör den östra delen av planområdet idag en så pass värdefull natur att intrånget i naturmarken här inte kan motiveras. Förvaltningen anser att de två östliga husen ska utgå ur planen.

Vidare anses att bullerutredningen bör kompletteras för att redovisa maximala bullernivåer vid fasad samt eventuella skyddsåtgärder för att begränsa dessa nivåer vid

de planerade bostäderna. Gång- och cykelstråk anläggs och utnyttjar på ett bra sätt den nya förbindelsen över Årstabron. Vidare menar man att antalet parkeringsplatser inom planområdet bör kunna begränsas i och med områdets goda kollektivtrafiktillgänglighet. Planen bör kompletteras så att cykelparkeringar ryms inom planområdet. Förvaltningen förutsätter att den bensinpump som finns i planområdets norra del i god tid avetableras så att den inte utgör någon hälsorisk för boende eller den intilliggande skolan.

För skolan beslutade Miljö- och hälsoskyddsnämnden att tillstyrka plan-förslaget under förutsättning att en bestämmelse förs in gällande störningsskydd som innebär att den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller uppgår till högst 30 dBA inomhus. Miljöförvaltningen framförde i sitt yttrande samma synpunkt som nämnden fattade beslut kring samt att tillstyrka planförslaget.

Liljeholmens stadsdelsnämnd godkände och överlämnade **Liljeholmens stadsdelsförvaltnings** yttrande som svar på remissen. Förvaltningen har inget att invända mot planförslaget och anser att förändringen jämfört med programförslaget är positiv. Det nu aktuella planförslaget ger ett öppnare intryck med bättre solvärden på gårdarna jämfört med programförslaget.

Förvaltningen påpekar att behovet av förskolor är stort i stadsdelen och inom nu aktuellt planområdet vill man inrymma en förskola om sex avdelningar. Denna ska utgöra en enhet och inte flera mindre. Vidare önskar man en plats för en friliggande förskolebyggnad med plats för 6-8 avdelningar. Förvaltningen anser att platsen söder om nu aktuellt planområde är en bra plats för en friliggande förskola.

Behovet av bostäder för funktionshindrade i stadsdelen är idag oklart, och förvaltningen vill därför reservera sig för att det kan bli aktuellt med sådana typer av bostäder inom nu föreslagen byggnation. Vidare förutsätts att de utrymmen som skapas för avfallshantering är tillräckligt stora för att ge möjligheter att inrymma källsortering för de boende. Det förutsätts också att stadens program för resurseffektivt och miljöanpassat byggande följs.

Nämnden beslutade att förvaltningens yttrande skulle överlämnas som svar på remissen för Årstadalsskolan. Förvaltningen har inget att invända mot planförslaget men har några synpunkter man vill framföra. Enligt förvaltningen är det mycket viktigt att en så säker miljö som möjligt skapas utmed Sjöviksbacken vid skolan. Det är mycket viktigt att åtgärder vidtas för att en framtida hastighetsbegränsning om 30 km/h efterlevs och förvaltningen ser helst att det anordnas ljusreglering vid övergångsställen i anslutning till skolan. Man framför också att det är viktigt att det finns en angöringsficka samt parkeringsplats för handikappfordon i anslutning till skolans huvudentré.

Brandförsvaret har inget att erinra mot planförslagen, varken det gällande Sjövikshöjden eller Årstadalsskolan.

Stadsmuseiförvaltningen Kulturmiljöavdelningen har inga erinringar mot att området bebyggs. Dock menar förvaltningen att de tre fornlämningar som ligger inom planområdet samt även den del av ett gravfält som fortsätter utanför området bör undersökas. De tre fornlämningarna är ganska illa medfarna och gravfältet har tidigare undersökts, dock menar förvaltningen att denna undersökning kanske inte gjorde fullständigt. Av denna anledning bör en undersökning i samband exploatering göras för att sedan ta bort de tre fornlämningarna samt gravfältet. Frågan måste dock prövas enligt kulturminneslagen av länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

För remissen gällande Årstadalsskolan har förvaltningen inget att erinra och ser positivt på att det f.d. kontorshuset kan bevaras och få en ny användning.

Renhållningsförvaltningen menar att planhandlingarna måste kompletteras med en redovisning av en helhetslösning för avfallshanteringen. Detta gäller såväl hushållsavfall från boende som verksamheter, grovavfall samt tunga fraktioner av källsorterat material. Dessa ska hanteras maskinellt.

Skönhetsrådet menar att planförslaget med sin öppna planform är intressant och ger bra kvaliteter. Man efterlyser dock en diskussion om planmönster och former i denna del av Liljeholmen, huruvida man skulle valt en öppen eller mer sluten planform, innan man gått vidare till plansamråd. Rådet anser att de två östligaste husen bör utgå för att minska intrånget i naturmarken. Vidare menar man att bebyggelsen utmed Sjöviksbacken bör dras tillbaka något från gatan för att möjliggöra en grön förgårdsmark.

Rådet tycker inte att all befintlig bebyggelse bör rivas. Istället kan kontorsbyggnaden användas även i fortsättningen och planformen i denna del av området kan utgå från denna byggnad. Man ser också positivt på att rekreativsmöjligheter för barn finns belysta och redovisade i planen. Under förutsättning att ovanstående erinringar beaktas tillstyrker rådet planförslaget.

Rådet tillstyrker planförslaget till Årstadalsskolan. Man anser att det är positivt att gamla hus kan bevaras i en ny struktur. Dock vill rådet vända sig mot stadens dåliga framförhållning vad gäller planering i tidiga skeden av stadsutvecklingsområdena och det behov som kommer att föreligga gällande skolor, idrottsplatser och kulturbyggnader. Rådet menar att staden måste ta ett större ansvar i dessa frågor. Vidare önskar man att stadsdelsförvaltningen samarbetar med idrottsförvaltningen för att få till stånd en funktionell idrottsanläggning för invånarna i den nya stadsdelen.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd framför att det på plankartan bör skrivas in som en bestämmelse att utemiljöprogrammets krav ska gälla. Detta för att säkra god tillgänglighet eftersom staden inte äger marken. Alternativt kan kravet också skrivas in i exploateringsavtalet.

Sophanteringen ska lösas på ett sådant sätt att både hushållssopor och grovsopor kan lämnas i utrymmen som nås via inomhusförbindelse utan nivåhinder eller hinder i form av tunga dörrar. Om denna lösning inte går att erhålla på grund av återvändsgator

inom området som sopbilarna inte kan vända på, anser rådet att det istället ska finnas sopsug.

För planförslaget gällande Årstadalsskolan beklagar rådet att man valt platsen för att etablera en skola då det inte verkar möjligt att göra utemiljö och entréer tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vidare anför man att ramper med lutning på 1:12 inte kan godtas. Rådet menar också att det är viktigt att ta vara på de erfarenheter som man gjort i staden tidigare vad gäller utformning av skolgårdar och lekplatser som barn såväl med som utan funktionshinder kan använda.

AB Storstockholms Lokaltrafik anser att kollektivtrafikläget för den planerade byggnationen är utmärkt. Det är viktigt att gångvägar till station Årstaberg med tvärbana och pendeltåg görs så gena och trygga som möjligt. Av denna anledning bör bebyggelseområdet utvidgas och läggas närmare knutpunkten i Årstaberg. Under förutsättning att hänsyn tas till dessa synpunkter tillstyrker SL planförslaget.

SL har inget att erinra mot planförslaget gällande Årstadalsskolan och tillstyrker detta.

Banverket är positiv till ny bostadsbyggnation kollektivtrafiknära lägen, i synnerhet spårbunden sådan. Med avseende på detta har de föreslagna bostäderna en mycket god lokalisering. Detta, menar Banverket, kan motivera avsteg från de av riksdagen uppsatta bullerkrav. Detta gäller dock under förutsättning att samtliga lägenheter garanteras en mindre bullerutsatt sida om högst 55 dBA ekvivalentnivå för hälften av boningsrummen. Vidare förutsätts att eventuella bullerdämpande åtgärder bekostas och underhålls av kommun/exploatör. Banverket framför också att, som det framgår av planhandlingarna, är bra att vidare studier ska göras avseende eventuella risker i och med den planerade bebyggelsens närhet till järnvägen.

För planförslaget gällande Årstadalsskolan har Banverket inga synpunkter. Man påpekar dock att det av planhandlingarna inte framgår vilka möjligheter som finns för gående och cyklister att ta sig från stationen i Årstaberg till skolan.

Stockholm Vatten AB framför att ny bebyggelsen kan anslutas till befintliga VA-ledningar i Sjöviksbacken. Brandvattenförsörjningen inom området bör utredas ytterligare av exploatören. Där infiltration av dagvatten är möjlig ska så ske. Inom de delar av planområdet där infiltration inte möjlig bör lämpliga fördröjningsåtgärder tas fram. Inom de u-områden i bostadsbebyggelsens västra del anser man att fri höjd inom portik, över u-område, ska vara 5 meter för att kunna komma åt ledningarna i framtiden. Alternativt kan ledningarna läggas i kulvert vilket skulle innebära att både bredd och höjd för u-området skulle kunna minskas. Slutligen finns en dagvattentunnel inom områdets västra del där skyddsområde med djuprestrektioner för anläggningar under +9,0 meter över stadens nollplan gäller.

Stockholm Vatten anför på remissen gällande Årstadalsskolan att befintliga anslutningar för vatten och avlopp till fastigheten kan användas i avvaktan på att nya ledningar läggs i Sjöviksbackens nya sträckning.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad framför att behovet av ledningsrätt/servitut för befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheten Sjövik 5 får utredas vidare under planarbetet, i samråd med byggherren JM. Det saknas också område för fjärrvärmeledningar. I övrigt har man inget att erinra mot planförslaget.

För Årstadalsskolan har man inget att erinra men påpekar att fjärrvärme-ledningen inom servitutsområdet söder om skolan bör observeras.

Fortum Distribution AB framför att en ny elnätstation måste förläggas inom planområdet för att klara elförsörjningen till den planerade bebyggelsen. Eventuella områden för tillhörande elledningar till föreslagna elnätstation kan anges först när placeringen av stationen är fastställd.

Gällande remissen för Årstadalsskolan har man inget att erinra.

Stokab har ingen erinran mot planförslaget.

10. ÖVRIGA INTRESSEORGANISATIONER

Nybodaringens samfällighet genom Margit Klint ser med tillförsikt fram emot byggnationen mellan järnvägen och Nybodahöjden, liksom den nu pågående utbyggnaden i kv Årstaberg och nere på kajen. Man vill dock framhålla att man är orolig för en allt för hård exploatering av grönområdet. Man upplever huskroppen närmast Sjöviksbacken som udda och samtidigt avskärmade och utestängande för övriga i stadsdelen. För de boende på Nybodahöjden är det av stor vikt att den gångväg som går från Nybodahöjden ner till Sjöviksbacken ges en självklar fortsättning österut mot Årstabron och naturmarken. Som planförslaget nu är utformat finns inte denna självklara koppling utan istället får man runda huset utmed Sjöviksbacken för att nå in på gång- och cykelvägen mot Årstabron. Det är av yttersta vikt att området som helhet; Årstaberg, Sjövikshöjden, Nybodahöjden och Liljeholmskajen-Årstadal planeras så att tillgängligheten dem emellan knyts samman. Detta för att erhålla gångvägar som har självklara och direkta sträckningar genom bebyggelsen och så att de upplevs behagliga och säkra. Genom att göra gångvägar tillgängliga och placera de på ett naturligt sätt kan också kommunikationer med övriga stadsdelar så som Midsommarkransen främjas.

11. STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att det finns stöd hos remissinstanserna att fullfölja planarbetet för Sjövikshöjden. Synpunkter mot intrånget i naturmarken har dock inkommit. Förutom denna fråga är det endast synpunkter kring mindre justeringar som remissinstanserna framför.

Naturmark

Marknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och skönhetsrådet samt två privatpersoner har invändningar mot att ta naturmark i anspråk för exploatering av nya bostäder. Man menar att naturen ska förbli orörd. Intrånget i naturmarken kan dock motiveras enligt stadsbyggnadskontoret. Kontoret menar att läget är unikt med en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik i form av pendeltåg, tvärbana och ett flertal busslinjer i Årstaberg, ca 400 meters gångväg från området, måste utnyttjas på ett förnuftigt sätt. Exploateringen på Sjövikshöjden innebär att ca 550 lägenheter kan tillskapas i detta läge samtidigt som merparten av omgivande naturmark kan sparas. Vidare är det viktigt att påpeka att exploateringsnivå i form av hushöjder ska vara lägre än på Liljeholmskajen och i Årstadal då boendemiljön på Sjövikshöjden ska utgöra en annan boendemiljö än dessa. Av denna anledning är husen inom nu aktuellt område 5-6 våningar att jämföra med kajen och Årstadals 7-8 våningar.

Exploateringen på Sjövikshöjden medger också att ytor som tidigare varit hårdgjord industrimark kan bli gröna bostadsgårdar. De naturytor som tas i anspråk är i princip lika stora som de gröna ytor som tillskapas på den tidigare industrimarken. Ca 6 000 kvm naturyta tas i anspråk för byggnation och bostadsgata och ca 6 000 kvm industrimark blir gröna gårdar. Vidare är de naturytor som tas i anspråk inte unika i sin karaktär och naturstaket mellan bebyggelsen och järnvägen öster om området är ca 90 meter brett. Söder om området, vid korsningen med Sjöviksbacken, är grönstråket smalare, ca 30 meter. Detta mått är dock något som lagts fast i planeringen av det intilliggande kv Årstaberg som nu är under byggnation. Detta smalare mått i denna del av grönstråket är också något som ekologer sagt är möjligt.

Efter plansamrådet har huset längst i öster, närmast grönstråket, flyttats något västerut för att ta mindre grönyta i anspråk och för att få ett så generöst mått som möjligt i grönstråket.

Vid inplaceringen av byggnaderna i naturmarken har stor vikt tagits vid befintliga solitärträd och karaktäristiska landskapselement. Vid två olika tillfällen har inplacering av hus gjorts på plats och arbetsgruppen har utifrån dessa inplaceringar justerat husens läge för att kunna spara så många träd som möjligt, framför allt större tallar och ekar. Vid inplaceringen har också hänsyn tagits till den hållmark som ligger söder om byggnaderna och husen ska på ett mycket varsamt sätt placeras in i denna del av naturmarken.

Slutligen kan också konstateras att den planform som valts med en öppen struktur och mycket grönytor mellan husen som förbinder naturmarken norr och söder om området med varandra är något som främjar grönsambanden. Detaljplanen har också en särskild skydds- och nyttjandebestämmelse för naturområdet för att säkerställa dess primära funktion med sociala och rekreativa värden, men som samtidigt beaktar de naturvärden som finns i området. Denna skydds- och nyttjandebestämmelse är också samstämmig med flera av de skyddsbestämmelser som har tagits fram under det nu pågående arbetet med naturreservatsbildandet av Årstaskogen.

Detta sammantaget gör att naturmarken som tas i anspråk kan motiveras, anser kontoret. De värden som vinnas genom exploateringen uppväger det faktum att naturmarken tas i anspråk.

Fornlämningar

Länsstyrelsen och stadsmuseet har synpunkter kring de fornlämningar som detaljplanen berör. Stadsmuseet föreslår att fornlämningarna ska undersökas för att sedan tas bort. Detta är också vad kontoret förespråkar. En sådan undersökning och borttagning ska prövas av Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Undersökning och utredning initieras av byggherren JM AB.

Huvudmannaskap

Lantmäterimyndigheten önskar förtydligande om huvudmannaskap för allmän platsmark samt hur bostadsgaragen ska nyttjas. Genomförandebeskrivningen har förtydligats med information om detta.

Parkeringstal

Trafikkontoret framför i sitt yttrande att parkeringstalet om 0,7 bilplatser/ lägenhet är för lågt. Detta parkeringstal används i hela stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och stadsbyggnadskontoret anser inte att det bör vara högre i denna del av området.

X-områden

Trafikkontoret ifrågasätter också en del av x-områdena samt att planhand-lingarna inte redovisar om angöring kan ske inom 10 meter till bostadsentré. Man förutsätter också att man utreder om trappor kan kompletteras med ramper, även om området är kuperat. Stadsbyggnadskontoret har vidarestuderat x-områdenas läge och gjort en del justeringar för att få en tydlighet i dessa stråk genom området. I flera fall finns det tyvärr inte möjlighet att rymma ramper intill trapporna inom x-områdena eftersom höjdskillnaderna är allt för stora för att kunnas tas upp med ramper. Dock finns det x-områden för gång- och cykelvägar inom området som utförs som ramper. Inte heller här finns det möjlighet att utföra dessa med de lutningar som staden egentligen kräver. Lutningarna på dessa är omkring 1:12. Angöring till bostadsentréer kan i de flesta fall ske inom 10 meter. I ett fåtal fall blir avståndet mellan angöring och trapphusentré längre, dock överstiger avståndet aldrig 25 meter.

Buller m m

Miljöförvaltningen anför att bullerutredningen bör kompletteras med maximala bullernivåer samt eventuella skyddsåtgärder för att begränsa dessa. Bullerutredningen

är kompletterad med dessa nivåer. På flera punkter inom den nya bebyggelsen kommer det maximala värdet att överstiga 70 dBA. Det finns dock möjlighet att anordna uteplatser på gård som har värden som understiger 70 dBA. JM AB har för avsikt att i huvudsak utforma bostadsbebyggelsen enligt ljudklass B för att erhålla en god inomhusmiljö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrkte Årstadalsskolan under förutsättning att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte skulle överstiga 30 dBA. SISAB har för avsikt att bygga skolan på ett sådant sätt att detta kriterium kan uppfyllas.

Miljöförvaltningen menar vidare att planen bör kompletteras så att det finns plats för cykelparkering inom området. Man förutsätter också att den bensinpump som finns inom området i god tid avetableras så att den inte utgör någon hälsorisk. Planen har inte kompletterats med en specificerad cykelutredning. Dock kommer det att finnas utrymmen i anslutning till varje bostadsentré för cykelparkering eller cykelförvaring i förråd inom bostads-husen. Bensinpumpen ska avetableras i tid så den inte utgör någon hälsorisk för kommande bebyggelse.

Förskola

Liljeholmens stadsdelsförvaltning påpekar att det behövs ytterligare förskoleavdelningar inom stadsutvecklingsområdet. Man finner att platsen söder om nu aktuellt planområde, i anslutning till Årstabergs arbetsområde, är en lämplig plats för en friliggande förskola med 6-8 avdelningar. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att fortsätta diskussionen med övriga parter om lämpliga lokaliseringar för ytterligare förskolor. Huruvida den plats som stadsdelsförvaltningen föreslår är lämplig utreds inte vidare i nu aktuellt planärende. Förvaltningen framför synpunkter om att det kan behövas bostäder för funktionshindrade inom området. Denna synpunkt förmedlas vidare till byggherren JM AB.

Avfallshantering och miljöanpassat byggande

Stadsdelsförvaltningen förutsätter också att utrymmen för avfallshantering och källsortering anordnas. Så kommer att ske. Vidare undrar förvaltningen om program för miljöanpassat byggande kommer att användas. Programmet kommer att användas och detta skrivs in som en förutsättning i exploateringsavtalet som upprättas mellan byggherren JM AB och mark-kontoret.

Renhållningsförvaltningen menar att planhandlingarna måste kompletteras med en redovisning av avfallshanteringen. Byggherren JM AB utreder möjligheter till hämtning av hushållsavfall för bostäderna via utvändigt placerade hämtställen på respektive bostadsgård. System och exakt utförande är ännu inte beslutat. Sorteringsfraktioner tas om hand i sorteringsrum inom bostadshusen och grovsopor samlas i separata grovsoprum.

Handikapprådet framför krav på lösningar för sophanteringen som inte kommer att tillgodoses i planskedet. Det är möjligt att utföra sådana lösningar men detta studeras

inte vidare i detaljplaneskedet utan är aktuellt först i projekteringsskedet av respektive hus.

Planform

Skönhetsrådet anser att diskussioner skulle ha förts kring val av plan-gestaltning. Rådet menar också att en del av befintlig bebyggelse kan sparas. Flera olika planformer har studerats för bebyggelsen på Sjövikshöjden. Olika karaktärer har olika fördelar. Anledningen till nu vald planform som till största del bygger på lamellhus är framför allt att det medger en genomsläpplighet i området. Detta skapar bra boendekvaliteter med ljusa gårdar, fina möjligheter till utsikt över omgivningarna i och med planområdets höga läge samt möjlighet att komplettera stadsutvecklingsområdet med ytterligare en karaktär av boendemiljö. Stadsutvecklingsområdet i övrigt består till stor del av slutna stadskvarter. Planformen medger också en bra genomsläpplighet för de gröna värdena som finns utanför bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser precis som skönhetsrådet att det kan finnas kvaliteter i att bevara befintliga bygg-nader. De byggnader som idag finns inom Sjövikshöjden är ett kontorshus och en verkstadshall. Byggnaderna har inget särskilt byggnads- eller stadsbilda-värde och varken stadsbyggnadskontoret eller JM har funnit att ett bevarande skulle innebära mervärden för området. Bevarandet ska också ställas i relation till de andra värden som tillskapas i och med att byggnaderna rivs och ger plats för nu aktuell planform.

Utemiljöprogram

Handikapprådet anser att det på plankartan ska skrivas in att stadens utemiljöprogram ska gälla. Detta har inte gjorts. I exploateringsavtal mellan byggherren och markkontoret kommer det dock att skrivas in att utemiljö-programmet ska tillämpas i de fall där så är möjligt. Programmet har tillämpats i så stor utsträckning som varit möjligt. Dock är området starkt kuperat vilket innebär att det inte på alla ställen går att tillskapa gångvägar som är tillgängliga för alla. Dock kan självklart alla delar av området nås av personer med funktionshinder. Dessa tillgängliga angoringsvägar utgår från Sjöviksbacken.

Utvidgat planområde

SL menar att planområdet och bebyggelsen bör utvidgas och att nå närmare Årstabergs pendeltågsstation för att utnyttja det kollektivtrafiknära läget men också för att skapa trygga gångvägar till och från pendeltåg och tvärbana. Så har inte gjorts med anledning av att ett grönstråk ska finnas mellan Sjövikshöjden och Årstabergs arbetsområde som ska lämnas obebyggt.

Ledningsdragningar etc

De ledningsdragande verkens synpunkter har tillgodosetts. Plankartan har kompletterats med erforderliga u-områden samt med en byggrätt för en elnätstation.

Exploateringsnivå och samband med omgivning

Nybodaringens samfällighet är orolig för att området exploateras allt för hårt. Framför allt är man tveksam till huset utmed Sjöviksbacken. Vidare finns inte självklara kopplingar till gång- och cykelstråk utanför planområdet. Inför samrådet studerades huset utmed Sjöviksbacken just med avsikt på den synpunkt som framförs av Nybodaringens samfällighet. Stadsbyggnadskontoret fann dock att det var svårt att nyttja ytan till något annat samtidigt som det är angeläget att utnyttja redan exploaterad mark till att bygga på. Byggnaden utmed Sjöviksbacken kommer att ges en mindre förgårdsmark för att ansluta till gata och gångbana på ett bra sätt. Planförslaget har inte justerats i denna del och synpunkten från samfälligheten beaktas inte. Vad gäller stråken inom området och dessa anslutningar till övriga gång- och cykelvägar anser stadsbyggnadskontoret att man hittat bra lägen där nya stråk ansluter till Sjöviksbacken. Om ett stråk tillskapas som ansluter till den gångväg som ligger väster om Sjöviksbacken och som sedan fortsätter upp mellan Nybodahöjden och kv Årstaberg skulle detta gå rakt över bostadsgården i den västra delen av Sjövikshöjden. Detta stråk skulle inte heller kunna fortsätta direkt över Sjöviksbacken eftersom det inte är möjligt att anlägga något övergångsställe i detta läge. Siktförhållandena i denna del av Sjöviksbacken är inte tillräckligt goda för detta.

Trafiksäkerhet

Boende på Nybodahöjden menar att det är viktigt att det skapas en trafiksäker miljö i anslutning till Årstadalsskolan. Det är också viktigt att det finns en korttidsparkering vid skolan för dem som lämnar och hämtar barn i skolan. Gestaltningen av gatumiljön i anslutning till skolan har ägnats särskild omsorg. Ett övergångsställe med mittrefug ska anläggas i anslutning till skolans huvudentré. Det kommer också att införas en hastighetsbegränsning om 30 km/h förbi skolan. Vidare finns det plats för angöring utmed Sjöviksbacken intill skolan för dem som lämnar och hämtar barn med bil.

12. MEDVERKANDE

Detaljplanen för Sjövikshöjden har upprättats av Erséus Arkitekter AB genom Martin Schröder, planeringsarkitekt FPR/MSA och Ulrika Signal, planeringsarkitekt FPR/MSA.

Ulla-Britt Wickström
planchef

