



Handläggare: Max Goldstein  
Tfn 08-508 275 78

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Marievik 15 m fl. i stadsdelen Liljeholmen (ca 300 lägenheter)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Malin Olsson

### Sammanfattning

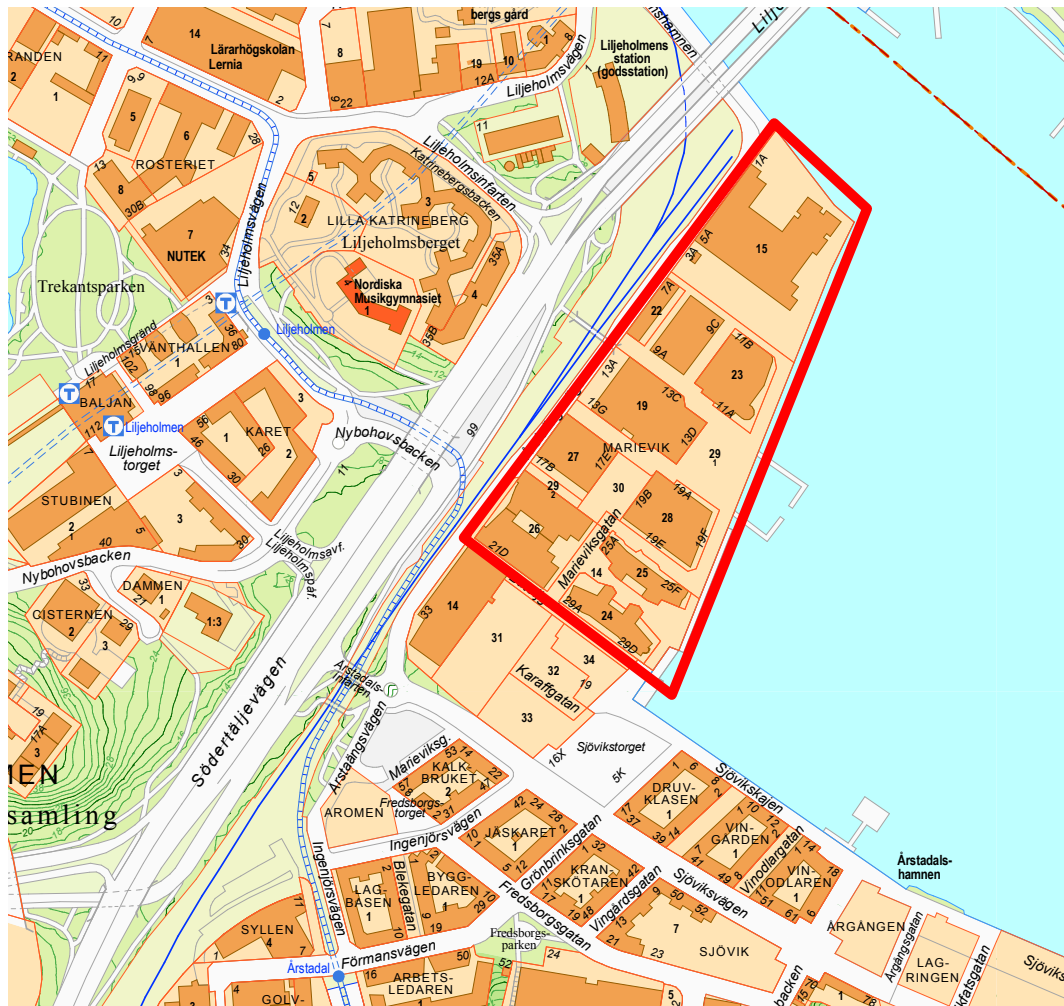
Planområdet Marievik ingår i stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Planen syftar till att tillföra framförallt bostäder, men även kontor, i ett område i Årstadal som domineras av kontor och är därför ofta tomt kvällar och helger. Komplettering med bostäder luckrar upp det hårda arbetsområdet och skapar en mer levande stadsmiljö. Kajstråket ses över för att kunna användas som ett attraktivt promenadstråk som en del i ett planerat sammanhängande kajstråk mellan Årstaskogen och Lövholmen.

En del kontorsyta och ett parkeringsgarage rivs för att ge plats för bostäder. Delar av en befintlig privat kontorspark tas i anspråk för att skapa ett bostadshus med publika lokaler och serveringar i bottenvåningen utmed Årstavikens kajstråk. Befintliga markparkeringar bebyggs med bostäder och kontorstillbyggnader. Vissa befintliga kontorsbyggnader byggs på, inklusive en torndel ut mot vattnet. Tornbyggnadens nya totalhöjd ska studeras under planarbetet. Byggnadshöjden bör ses i ett sammanhang tillsammans med andra planerade höga hus utmed Liljeholmskajen, samt övrig omgivning. Ett effektivt automatiskt parkeringshus byggs för att på en tredjedel av den yta som idag krävs för 400 p-platser inrymma 500 p-platser.

## Utlåtande

### Planområdet

Marievik är ett av södra Stockholms största arbetsområden med ca 7000 personer som arbetar inom service- och teknikinriktade företag. Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik med tunnelbana och tvärbana på ca 400 meters avstånd. I anslutning till området ligger stora trafikleder som medger god tillgänglighet med bil; Essingeleden, Södra länken och Södertäljevägen.



Översiktskarta som visar planområdets läge

### Bakgrund och syfte

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnation av ca 300 lägenheter inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen (år 2000) redovisade flera tusen nya lägenheter och beskriver även hur man vill få in bostäder i arbetsområdet för att tillföra området en mer varierad karaktär. Fastighetsägarna ser ett marknadsbehov av bostäder och vill utveckla delar av sina fastigheter i den riktningen. De vill även bygga till vissa kontorsbyggnader.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

I Öp 99 och i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, pekas området ut som ett stadsutvecklingsområde.

Marievik utgör en del av den centrala stadens utveckling. Ett övergripande mål är att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet, samt att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö även i närförorterna. Att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten är också av stor vikt.

Översiktsplanen pekar ut en omvandling av angränsande Södertäljevägen med ny bebyggelse som en nyckel till att skapa en sammanhängande stadsbebyggelse med färre barriärer och en bättre miljösituation. För planområdets vidkommande innebär bebyggelse utmed Södertäljevägen en förbättrad bullersituation.

Översiktsplanen vill även säkra möjligheterna till framtida kollektivtrafik på vattnet. Liljeholmen pekas ut som en potentiell omstigningspunkt mellan kollektivtrafik på vatten och det övriga kollektivtrafiknätet.

### **Program**

Ett program för utvecklingsområdet Liljeholmen (år 2000) har som ambition att utvidga innerstaden och flytta tullsnittet. Målet är att bygga stad i klassisk mening. Stadsdelen ska utmärkas av variation och mångfald i funktion, form, befolkning, verksamheter och service. Principerna för Marieviks bebyggelsekaraktär karaktäriseras som "Den offentliga staden" med stor täthet, varierat innehåll och flöden. Arbetsplatser dominerar i området och bostäder ska därför tillföras i alla lämpliga lägen. Aktuellt förslag för Marievik 15 m fl. är i linje med programmets intentioner.

### **Detaljplan**

Detaljplanerna för fastigheterna i planområdet anger användningen kontors- och industriändamål. På fastigheten Marievik 30 finns en outnyttjad byggrätt för hotell/korttidsboende vars genomförandetid ännu inte löpt ut. En del av vattenområdet tillåter en småbåtshamn.

### **Pågående planarbete i omgivningen**

De sista etapperna i bebyggelsen längs Liljeholmskajen (del av fastigheten Sjövik 5) detaljplaneras parallellt med denna plan. Av vikt är att pågående planarbete för respektive kajdel samordnas för att skapa en sammanhållen stadsbild och ett enhetligt vattenrum.



## Markägoförhållanden

De fastigheter som är aktuella för bebyggelse ägs av Aberdeen Pan-Nordic och AMF Pension. I planområdet finns ett flertal gemensamhetsanläggningar som berörs av förslaget.

## Planförslaget

**Delområde 4**  
Rivning kontor &  
p-hus  
Nybyggnad  
bostäder & p-hus  
(120 lägenheter)

**Delområde 2**  
Tillbyggnad  
kontor

**Delområde 6**  
Tillbyggnad och  
tornpåbyggnad  
kontor

**Delområde 5**  
Nybyggnad  
bostäder (75  
lägenheter)

**Delområde 1**  
Rivning kontor översta 3 vån  
Nybyggnad bostäder översta 3 vån  
(60 lägenheter)  
Nybyggnad kontor 4 vån

**Delområde 3**  
Nybyggnad bostäder  
(45 lägenheter)  
Publika lokaler i  
bottenvåning mot kaj

*Översiktsplan.*

## Bebyggelse

Sex områden berörs av ny bebyggelse. Sammanlagt planeras ca 300 lägenheter. 12500 kvm kontorsyta rivs och 19600 kvm tillkommer genom nybyggnad vilket innebär ett totalt tillskott av kontorsyta på 7100 kvm. En utgångspunkt för gestaltandet av den nya bebyggelsen är innerstadens täta urbana miljö men också det gamla industriområdets karaktär. Bebyggelsen får en stadsmässig karaktär som möter gatan och skapar publika gaturum. Den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till befintliga kvartershöjder (ca. 7-10 våningar), med undantag för tornpåbyggnaden inom delområde 6. Det vida vattenrummet utgör ett storslaget element att förhålla sig till.

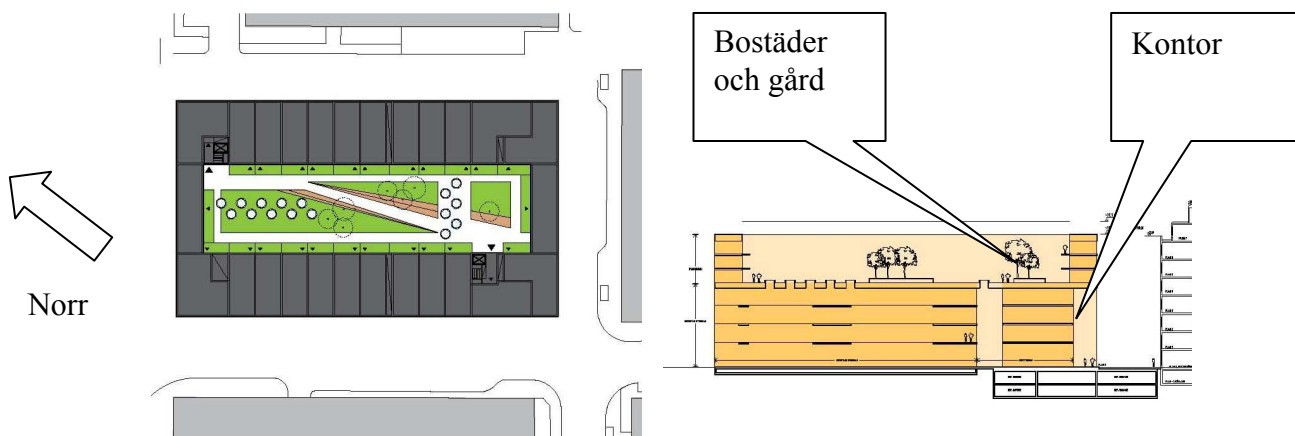
### Delområde 1 - Marievik 27/Marievik 30 (ca 60 lägenheter)

På delområde 1 planeras en rivning av den befintliga kontorsbyggnadens påbyggnad som ersätts med bostäder (ca 60 lägenheter) i tre plan. Det planeras även att bygga till en kontorsdel i fyra plan på den befintliga parkeringsplatsen där en byggrätt finns. Bostadsdelen får en grön innegård på taket.



*De tre översta kontorsvåningarna rivs och ersätts med tre våningar bostäder. Befintlig byggrätt på parkeringsplatsen utnyttjas.*

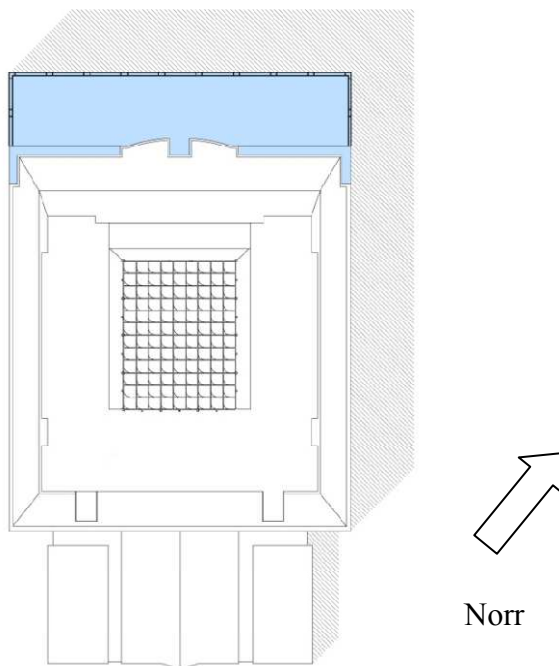




*Bostäder och gård byggs över kontorsvåningarna. Planvy t.v. och sektion från söder t.h. Ill. Rotstein Arkitekter*

### Delområde 2 - Marievik 15 (kontor)

På delområde 2 planeras en kontorstillbyggnad på parkeringsplatsen på västra delen av fastigheten (entrésidan). Den nya kontorsdelen ansluter i höjd till befintlig byggnad och lägger sig i liv med övrig bebyggelse längs med Årstaängsvägen.



*Befintlig parkeringsplats bebyggs med kontor (blått i planillustrationen). Ill Equator.*

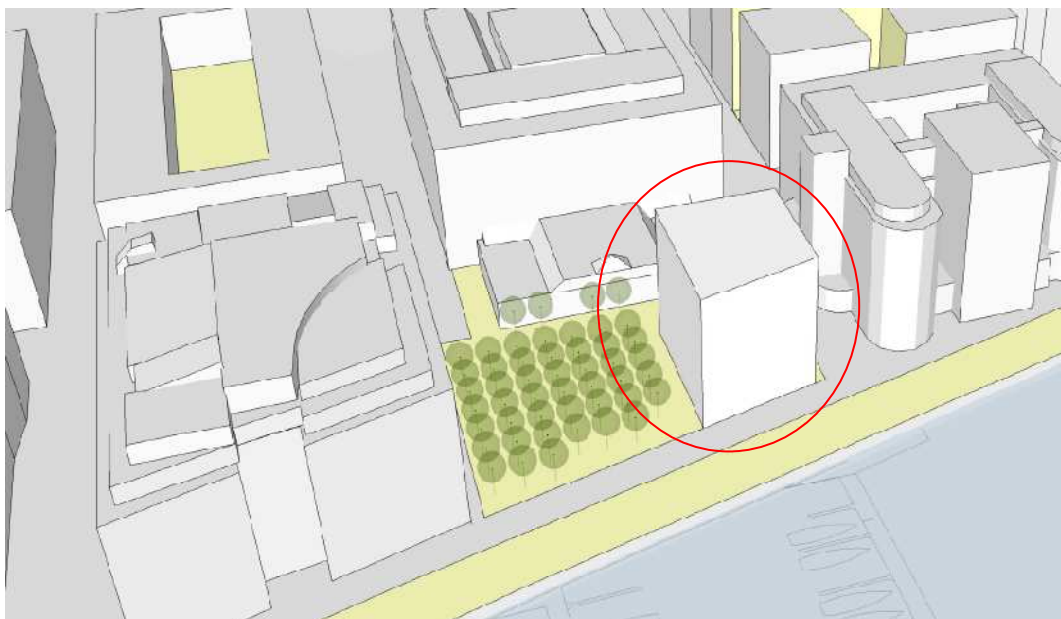
### Delområde 3 - Marievik 29:1 (ga:2) (ca 45 lägenheter)

På delområde 3 planeras en del av den privata kontorsparken att bebyggas med ett bostadshus (ca 45 lägenheter) med publika lokaler i bottenvåningen. Lokaler i bottenvåning möjliggör café eller liknande verksamhet utmed kajstråket. Den

föreslagna byggnadens volym och form måste vidare studeras för att bättre passa in i omgivningen.



*Befintlig kontorspark. Parken omdanas och en del av parkens norra del (till höger i bild) upplåts för bostäder.*



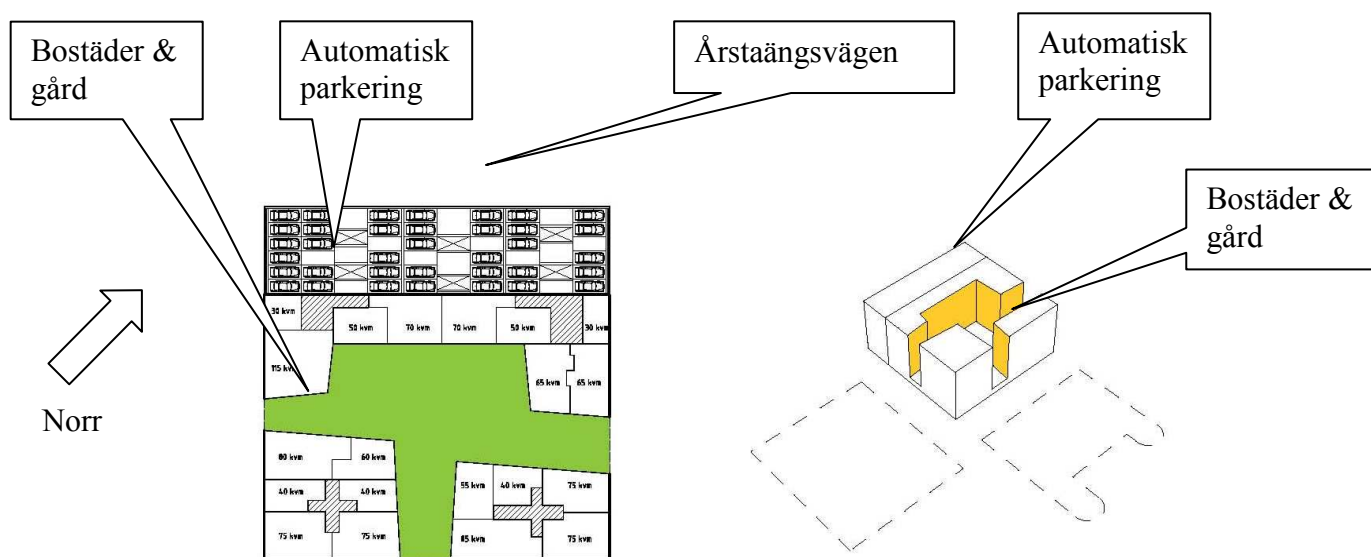
*Föreslagen volym för bostadsbebyggelse i parken. Publika lokaler och allmänna uteplatser/serveringar placeras mot kajstråket. Ill. Rotstein Arkitekter*

#### **Delområde 4 - Marievik 22/Marievik 29:1 (ga:1) (ca 120 lägenheter)**

På delområde 4 planeras en rivning av det befintliga parkeringsgaraget (400 platser) och kontorshuset. Detta skall ersättas med ett nytt parkeringsgarage (500 platser) med automatisk parkering som läggs utmed Årstaängsvägen. Den tillkommande bostadsbebyggelsen (120 lägenheter) formas som en kvarterstruktur runt en öppen gård. I det fortsatta arbetet är det viktigt att se över gårdsutformning, insyn, och solinstrålning för att uppnå goda boendeförhållanden.



*Befintligt parkeringsgarage (t.v.) och kontorsbyggnad (t.h.) rivs och ersätts med bostäder och en effektivare parkeringsbyggnad.*



*Ett automatiskt parkeringshus och bostäder kring en grön gård byggs i delområde 1. Ill. Rotstein Arkitekter.*

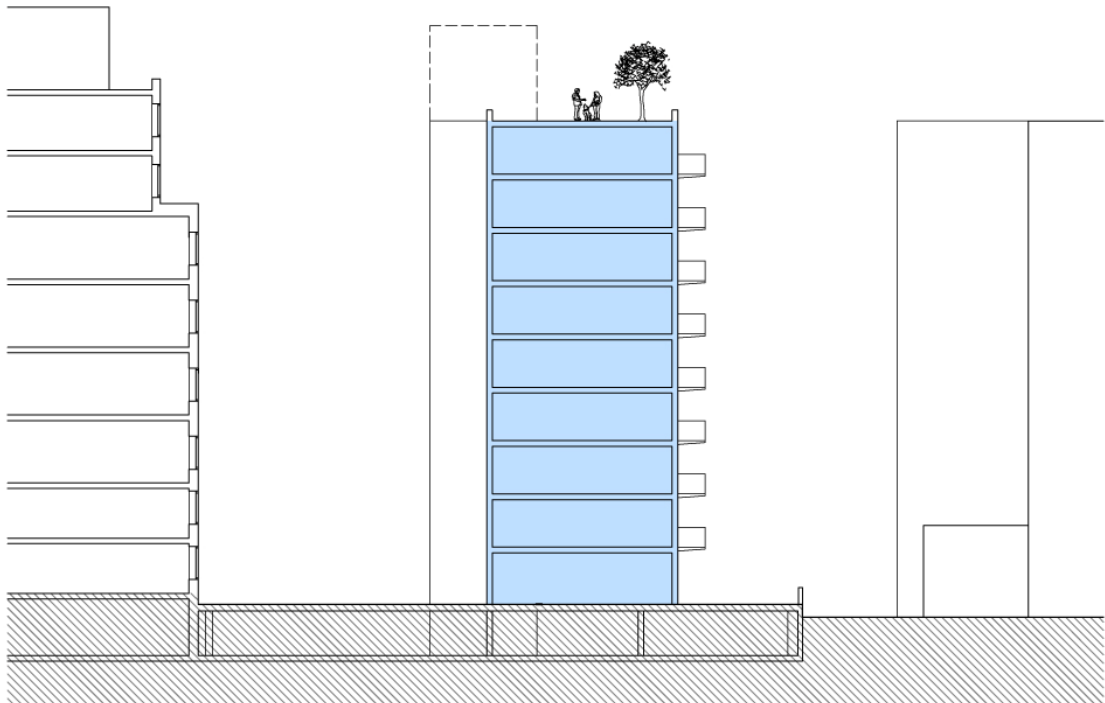
### Delområde 5 - Marievik 15 (ca 80 lägenheter)

På delområde 5 planeras parkeringsplatsen i södra delen av fastigheten att bebyggas med två bostadshus. I det fortsatta arbetet är det av stor vikt att säkra goda ljusförhållanden, både i det gaturum som skapas söder om bebyggelsen, samt i tillkommande och befintliga lägenheter och kontor. Bebyggelsen kan behöva delas upp och få en lägre höjd för att uppnå goda förhållanden. Lägenhetsinsyn är ytterligare en fråga att beakta. Det måste även utredas hur man skapar gröna vistelsezoner för boende. Möjligheter finns att bl.a. använd taken i detta syfte.

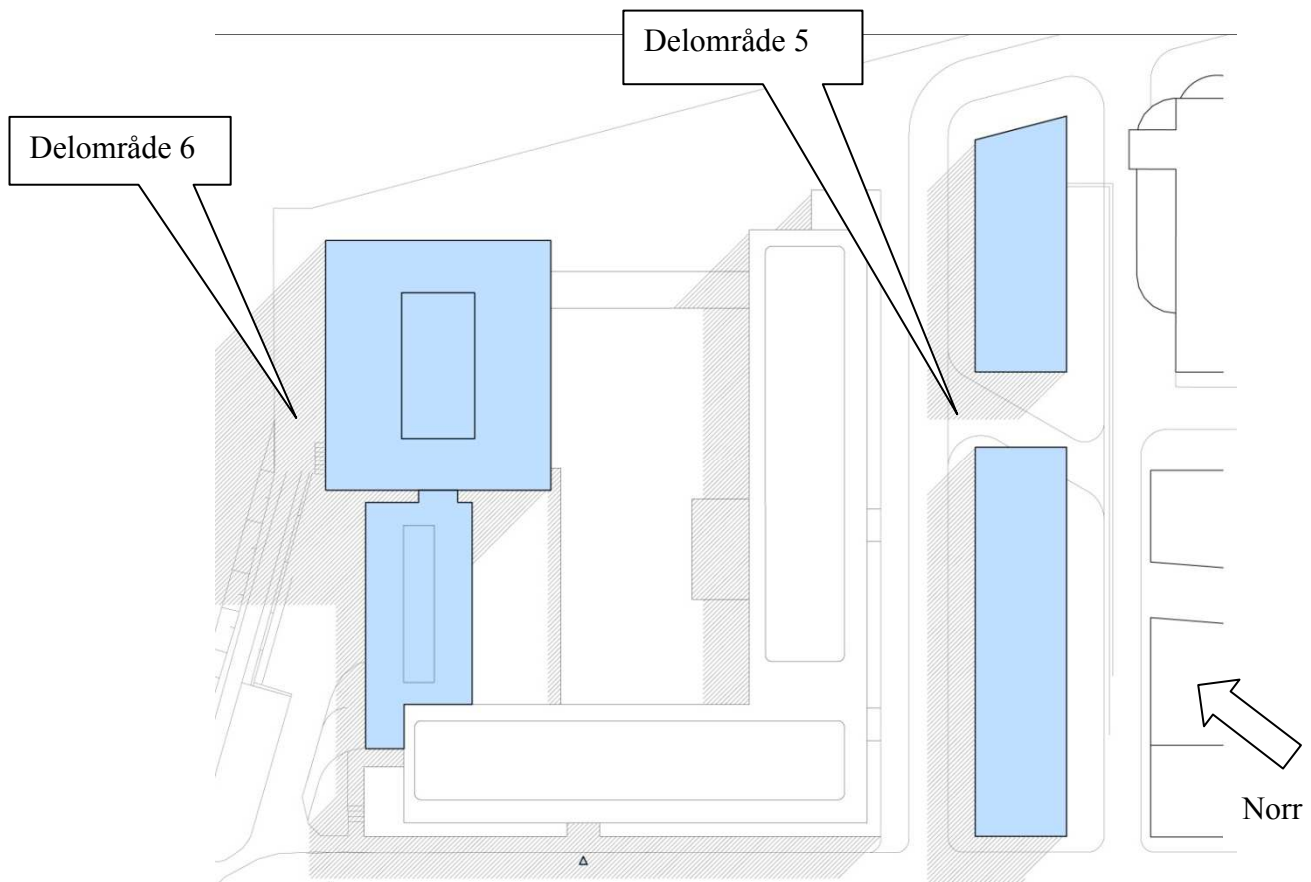




*Parkeringsplatsen som föreslås bebyggas med bostäder.*



*Sektion sedd från väster. Parkering i garage under mark. Ill. Equator arkitekter*

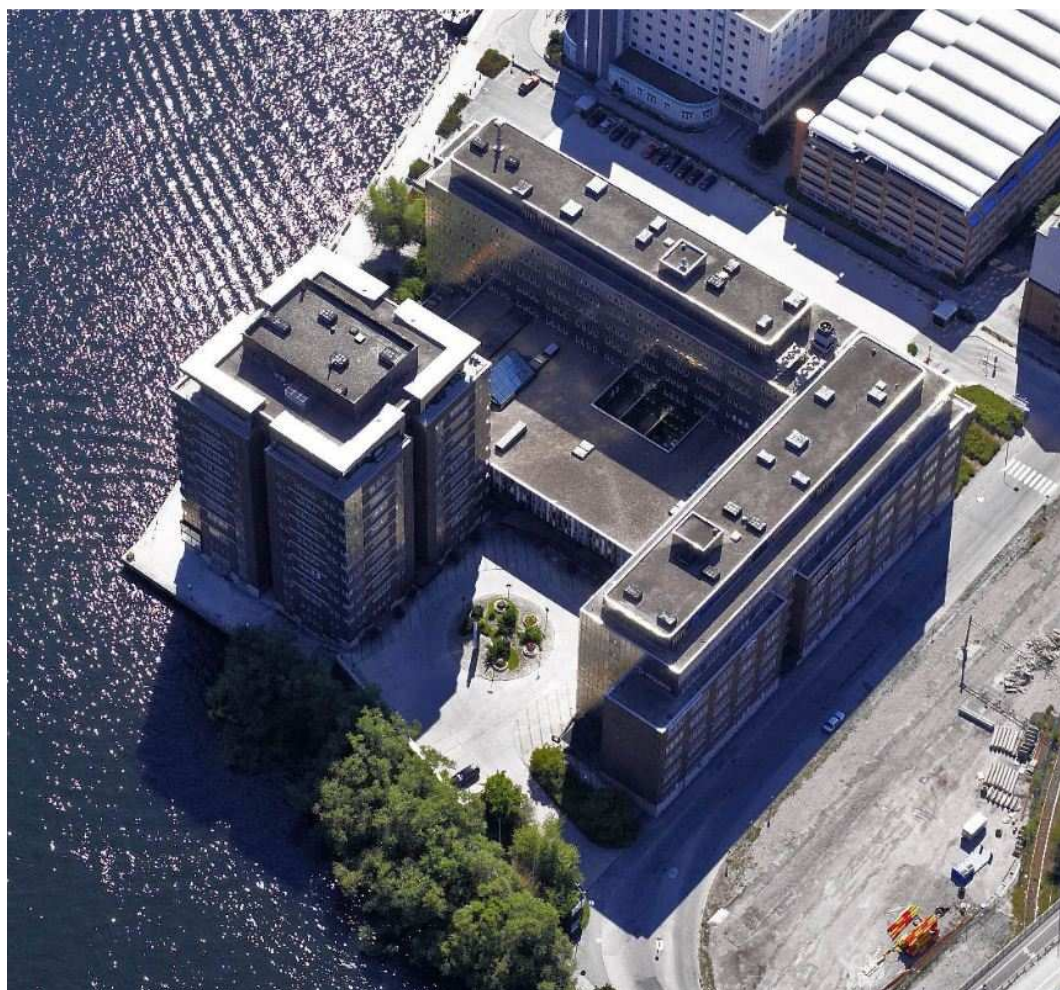


*Planillustration. Tillägg markerade i blått. Ill. Equator arkitekter*

#### **Delområde 6 - Marievik 15 (kontor)**

På delområde 6 planeras en kompletterande kontorsdel i fastighetens norra del samt en påbyggnad på torndelen. För båda fallen är det viktigt att beakta samspelet mellan tilläggen och den befintliga bebyggelsens uttryck. Torndelen har i dagsläget en visuellt utmärkande form som kommer att förstärkas ännu mer med en påbyggnad. I det fortsatta arbete är det viktigt att studera hur dess utformning påverkar stadsbilden i Årstadal/Liljeholmskajen, men också hur den upplevs från andra platser, framförallt Hornstull och Drakenbergsparken/Tanto.

Tornpåbyggnaden bör ses i ett sammanhang med kommande höghusbebyggelse i Årstadal som planeras få en höjd på 23 våningars (ca 70 meter). Denna höjd bör ses som en utgångspunkt för tornet i Marievik. I den del av Årstavikens vattenrum som definieras av Liljeholmsbron i väster och Årstabron i öster hamnar den planerade bebyggelsen intill dessa broar, för att förstärka denna inramning av vattenrummet. Tornbyggnaden i Marievik kan ges en högre höjd och/eller ett smalare tillägg för att skapa en slankare form.



*Befintlig bebyggelse i delområde 6.*



*Sektion sedd från norr. Tillägg markerade i blått. Ill. Equator arkitekter*



### **Parkering och trafik**

Parkering löses framförallt i det nya parkeringshuset (500 p-platser) som ersätter det gamla (400 p-platser). Garage under mark planeras för övrig tillkommande bebyggelse. För bostäderna beräknas ca 240 platser. Detta medger ett p-tal på 0,8 vilket anses som skäligt med tanke på det goda kollektivtrafikläget. För övriga nytillkomna ytor planeras 15 p-platser per 1000 BTA kontorsyta och 20 p-platser per 1000 BTA lokalyta. Handikappsparkering och angöring skall ses över i nästa skede. Handikapplatser beräknas tillkomma vid entréer. Cykelparkering skall också ses över.

Den nya bebyggelsen innebär en ökad belastning på Årstaängsvägen. Årstaängsvägen har i dagsläget problem med framkomligheten. Trafiken i området som helhet måste ses över under planarbetet, med hänsyn till kommande förändringar öster om Årstaängsvägen och Södertäljevägen. Det finns igen möjlighet till att utvidga Årstaängsvägen mot Södertäljevägen.

### **Tillgänglighet**

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter med avseende på tillgängligheten för funktionshindrade. Förslaget ska följa stadens program för tillgänglighet.

### **Ändrad markanvändning**

Utöver de fastigheter som planläggs för bostäder ändras även markanvändningen för vissa fastigheter för att bättre bekräfta befintliga förhållanden. Den tunga industrianvändningen i planområdet ersätts med bestämmelser för kontor och ej störande industriverksamhet. Möjligheten till kommersiella lokaler i bottenvåningarna ses över.

### **Vatten och kaj**

I det fortsatta arbetet skall även möjligheterna till en utökad kajverksamhet ses över samt om planområdet erbjuder möjligheter för kollektivtrafik på vatten. Kajstråket skall också ses över. En förutsättning är att allmänheten även fortsättningsvis har tillträde till kajen, och att det går att promenera vidare till Lövholmen. Utformningen ska ses i ett sammanhang tillsammans med Liljeholmskajen för att hela kajstråket ska signalera offentligt stråk med en komposition som harmoniserar med varandra och platsen.

### **Konsekvenser för miljön**

#### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller

förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Natur och parktillgång**

Planområdet består idag av industri- och kontorsbyggnader. I planområdet finns även en mindre privat park anlagd på kontors- och industrimark. Parken har en kontorskaraktär som saknar ytor för lek och bjuder inte in till längre vistelse. Delar av ytan avses bebyggas. Viss grönska tillförs området genom gröna bostadsgårdar. Planområdet har god tillgång till vattenupplevelser och platser för avkoppling längs med kajen. De senaste åren har park och torgytor tillkommit i Årstadal med Sjövikstorget (på ca 240 m avstånd) och parken Blomsterdalen (på ca 300 m avstånd). På promenadavstånd finns även Katrinebergsparken, Trekanten, Drakenbergsparken/Tantolunden, och Årtaskogen.

### **Luftkvalitet**

I området är luftkvaliteten god, med kvävedioxidhalten och partiklar (PM 10) under gällande gränsvärden. Den planerade bostadsbebyggelsen beräknas inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

### **Markföroreningar**

Det finns ingen kännedom om markföroreningar inom de aktuella fastigheterna, men med hänsyn till tidigare industriverksamhet finns det risk för att föroreningar kan påträffas vid markarbeten.

### **Barn och förskola**

I planförslaget skall barnperspektivet beaktas. Det finns ett behov av förskolor i området. I det fortsatta arbetet skall möjligheterna till att skapa plats för en ny förskola ses över.

### **Buller**

Den ekvivalenta ljudnivån ligger vid Årstaängsvägens vägkant i storleksordningen 60-65 dBA. Tvärbanan påverkar de fastigheter som ligger närmast Årstaängsvägen. Motsvarande värden för industribuller ligger under 35 dBA. Det finns risk för att anläggningar på närliggande byggnader samt transporter inom området kan upplevas som störande av boende. Även småbåtshamnen kan ge upphov till buller.

För planerade byggnader vid Årstaängsvägen skall bullerberäkningar göras med utgångspunkt från de trafikflöden som beräknas förekomma på Årstaängsvägen och Södertäljevägen vid den tidpunkt de nya byggnaderna eller ombyggnaderna bedöms vara klara. Beräknade ljudnivåer på tysta och bullriga sidor samt vid

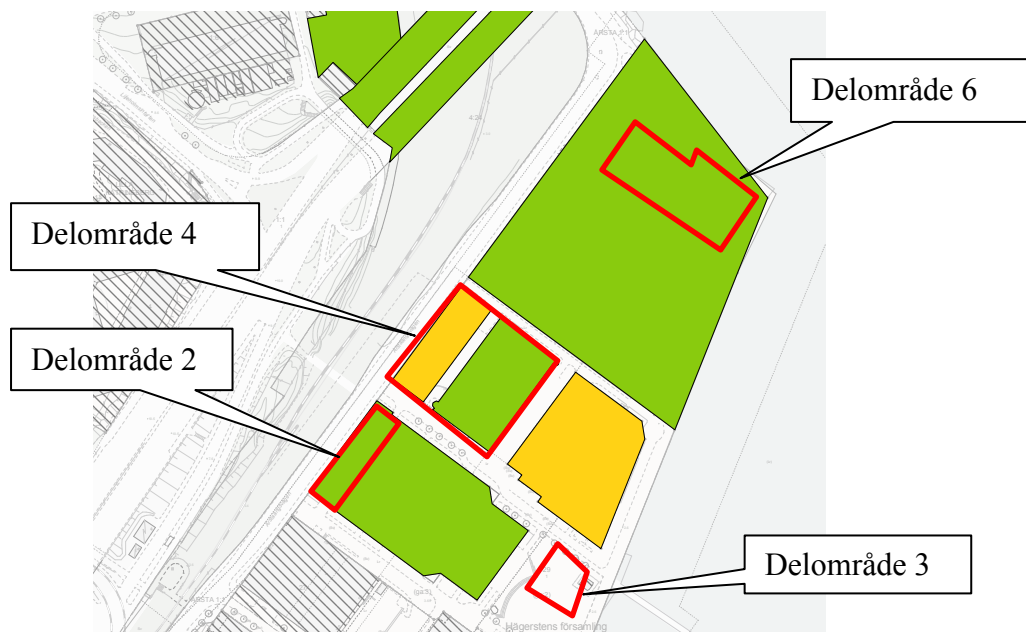
uteplatser skall studeras. En kartläggning av risker för buller från andra tänkbara källor skall göras. Tillgång till tyst sida bedöms kunna uppnås.

### Kulturmiljö

Området har sedan andra delen av 1850-talet varit ett område för järnväg och industri. Det omvandlades med omfattande nybebyggelse av främst kontorshus under 1900-talets senare del och utgör ett karaktärsfullt uttryck för sin samtid med stor betydelse för stadsbilden. Ett antal fastigheter som berörs av planförslaget är klassade av stadsmuseet (se karta nedan).

Att omvandla området för bostäder kommer att förändra områdets karaktär. Rivning av byggnaderna i delområde 4 innebär att kulturhistorisk värdefull bebyggelse förloras. De föreslagna påbyggnaderna i delområde 2 och 6 riskerar att förvanska arkitekturen och kulturmiljön. Även bebyggelsen i delområde 3 riskerar att påverka stadsbilden negativt. Tornpåbyggnaden i delområde 6 utgör troligen den största påverkan på kulturmiljön då den är synlig från andra delar i staden.

I det fortsatta arbetet skall en fördjupad studie av områdets kvaliteter göras samt en konsekvensanalys av de föreslagna åtgärderna, särskilt med avseende på byggnadernas kulturhistoriska värden och stadsbilden.



*Stadsmuseets klassificering. Gult är den lägsta klassificering, följt av grönt och blått.*

### Strandskydd

Planförslaget ligger inom strandskyddsområde. Upphävande av strandskyddet måste hanteras inom planprocessen.



## Dagvatten

Dagvattenhantering kommer att utredas i det fortsatta planarbetet. Det bör finnas goda förutsättningar för att ytligt avleda dagvatten, exempelvis genom öppna infiltrationsstråk eller rännalar, direkt till Årstaviken. Eventuellt förorenat dagvatten skall renas innan utsläpp till recipient/ledningsnät. Dagvatten kan även fördröjas genom gröna tak.

## Ekonomi

Kontoret avser täcka sina kostnader genom ett planavtal med fastighetsägarna Aberdeen Pan-Nordic och AMF Pension.

## Exploateringsavtal

Staden kommer att teckna exploateringsavtal med exploatörerna för att reglera allmänna intressen som följer av den nya bebyggelsen.

## Planprocess och preliminär tidplan

Kontoret föreslår att ärendet handläggs med normalt förfarande.

Plansamråd.....	4:e kvartalet 2011
Granskning.....	2:a kvartalet 2012
Antagande SBN.....	3:e kvartalet 2012

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ställer sig positivt till förslaget och föreslår att planarbete påbörjas med plansamråd för det presenterade förslaget, efter vidare studier och bearbetningar enligt utlåtandet.



*Volymstudie över Liljeholmskajen (t.v.) och Marievik (t.h.). Ill. Equator*