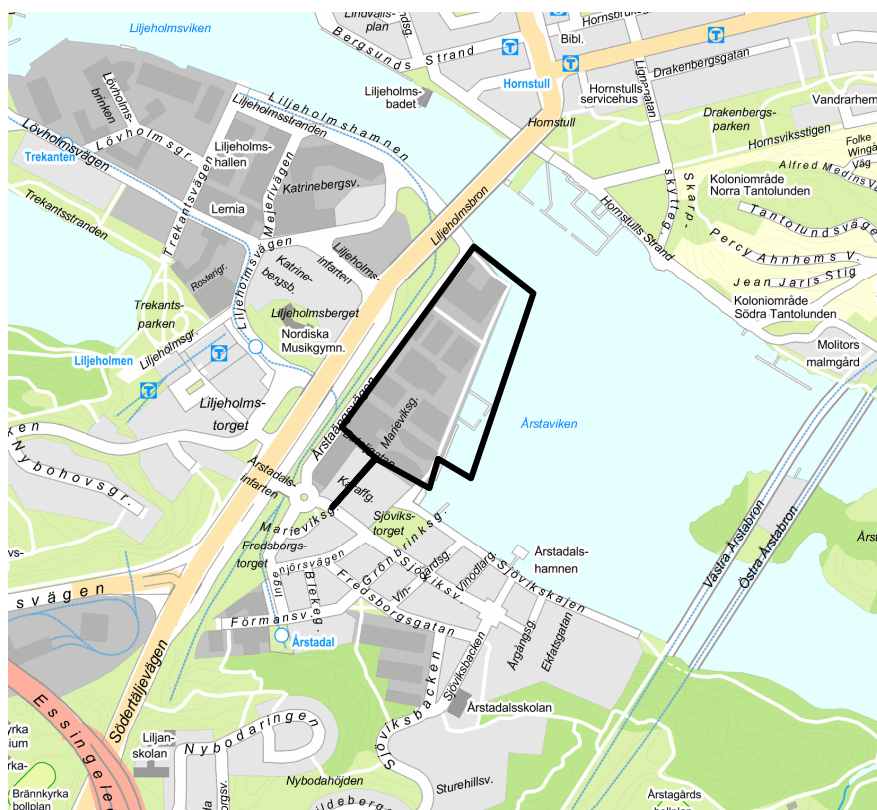


Planbeskrivning Marievik 15 mfl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm, S-Dp 2010-14465



Planområde markerat med svart linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och mycket hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör cirka 1000 bostäder och cirka 215 000 kvm verksamhetslokaler. Bostäderna finns i den norra delen (Marievik 15 och Marievik 22). Bostäder är ett nytt inslag i Marievik och förslaget förutsätter att befintliga byggnader rivs. Övriga byggnader bevaras för olika typer av verksamheter. Vissa byggnader medges en utökad byggrätt. Planområdet görs tillgängligt genom nya allmänna parker, torg, gång- och cykelvägar samt gator. Planen möjliggör även en allmänt tillgänglig gång- och cykelförbindelse till Liljeholmsbron, genom bebyggelsen inom Marievik 15.

Den nya bostadsbebyggelsen innebär en kraftig skalförskjutning i förhållande till befintlig bebyggelse med upp emot 38 våningar. Det innebär även en påtaglig förändring av stadsbild och siluett då bebyggelsen blir synlig från flera platser i staden. Bebyggelsen påverkar även kringliggande bebyggelse och Tantolunden genom en ökad skuggning.

Miljöbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget bedöms inte påverka berörda riksintressen, undantaget riksintresse för kulturmiljövården och eventuellt riksintresse för kommunikation. Strandskyddet förutsätts upphävas inom delar av planområdet. Planen berör inte några övriga områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planförslaget bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tidplan

Samråd	1 december 2015 till 29 januari 2016
Antagande	2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning.....	4
Handlingar och formalia	4
Medverkande	4
Utredningar och illustrationer	4
Plandata	5
Planens syfte och huvuddrag	7
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Mark, rekreation och parktillgång	12
Bebyggelse	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Service	14
Gator och trafik.....	15
Tillgänglighet.....	15
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	16
Störningar och risker	16
Planförslag.....	18
Offentliga platser – gator, parker, torg och kaj.....	20
Bebyggelse	22
Trafik	42
Förslag utanför planområdet	45
Konsekvenser	45
Behovsbedömning	45
Riksintresse.....	46
Lufttrum	48
Upphävande av strandskydd	48
Miljökvalitetsnormer för vatten	49
Park.....	49
Stadsbild	49
Kulturhistoriskt värdefull miljö	52
Rekreation och parktillgång	53
Mikroklimat.....	53
Barnkonsekvenser	55
Störningar och risker	56
Tidplan	57
Genomförande	58
Organisatoriska frågor.....	58
Fastighetsrättsliga frågor	58
Ekonomiska frågor	60
Tekniska frågor	61
Genomförandetid	61

Inledning

Handlingar och formalia

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Detaljplanen för Marievik 15 mfl påbörjades den 12 maj 2011 och omfattas av PBL 2010:900.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom: Andrew Blank, Susanne Arvidsson och Max Goldstein. Medverkande från lantmäteriet: Karolina Larsson. Medverkande från exploateringskontoret och trafikkontoret: Sara Widell, Lars Fyrvald, Britt Berntsson och Lilian Rosell respektive Johan Nilsson och Martin Båt.

Utredningar och illustrationer

Utredningar som tagits fram:

- *Marievik, Material till samråd*, 2015-11-02
- *Marievik - Kulturhistoriskt underlag för detaljplanearbete och Antikvarisk konsekvensbeskrivning av detaljplaneförslag*, Tyréns, 2015-10-29
- *Sammanfattning av Avfallshantering*, Equator, 2015-06-01, rev 2015-10-11
- *PM – Avfallshantering Marievik 15*, SSK Consulting AB, 2014-03-25, rev 2015-10-05
- *Identifiering av påseglingsrisker och riskanalys – DP Marievik*, SSPA Sweden AB, 2015-10-06
- *PM Akustik, Bullerutredning för planområde Marievik*, ACAD, 2015-10-06
- *Dagvattenutredning Marievik 15 med flera, Underlag för detaljplan*, WSP, 2015-10-12
- *Marievik 15, Liljeholmen, Geotekniska förhållanden, PM Geoteknik*, Cowi AB, 2013-03-26
- *Marievik Trafik & Gata, samrådshandling*, Sweco Transportsystem & Andersson Jönsson Landskapsarkitekter, 2015-10-27
- *Wind tunnel study conducted on the wind climate at walking level*, Peutz, 2015-07-20
- *Solstudier*, 2015-11-09
- *Marievik, Stockholm – Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2020*, SLB-Analys, juni 2014

Illustrationer är framtagna av SeARCH, Rotstein arkitekter, VIZ, Andersson&Jönsson samt Equator.

Plandata

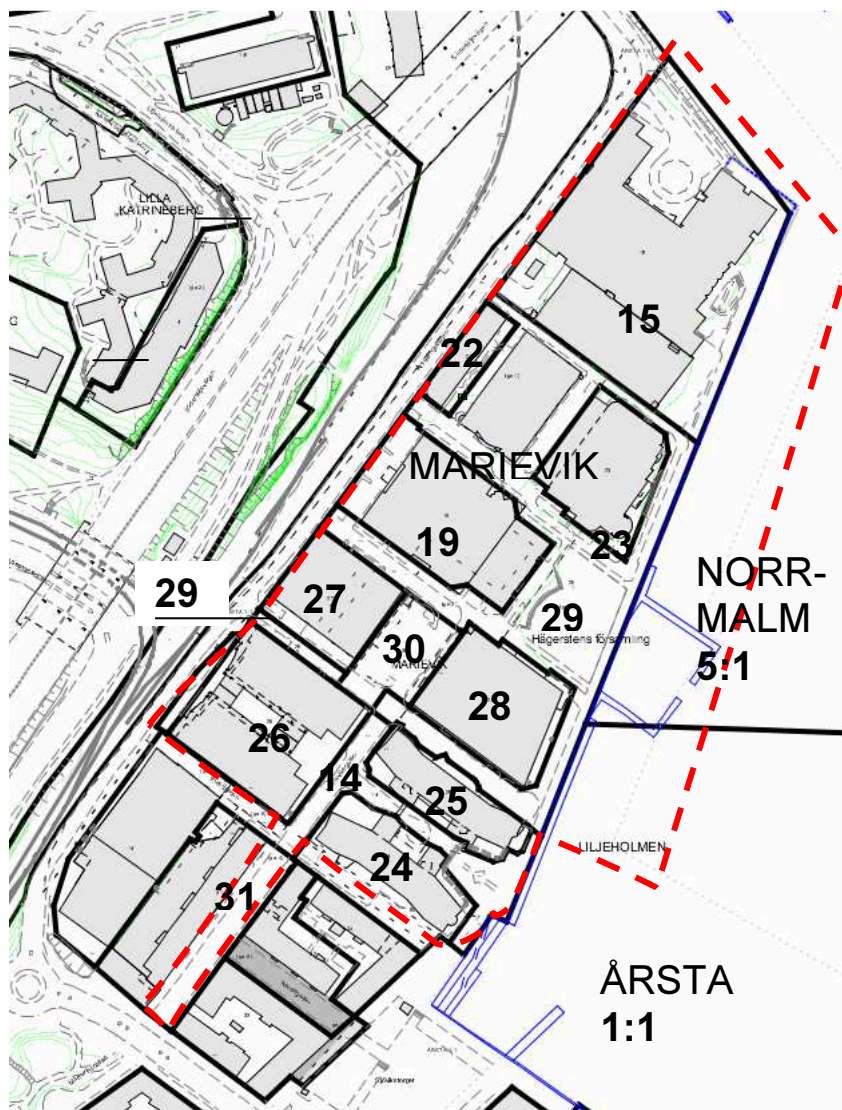
Planområdet är lokaliserat i Liljeholmen/Årstadal och omfattar cirka 7,8 hektar. Det avgränsas av Årstaängsvägen, Buteljgatan, bebyggelse söder om Buteljgatan samt Årstaviken. Området utgör ett av södra Stockholms största arbetsområden med cirka 7000 arbetsplatser.



Planområde markerat med röd linje. Flygfoto från 2014.

Samtliga fastigheter, inklusive gator och park, inom planområdet är privatägda. Följande fastigheter ingår (helt eller delvis) inom planområdet:

Fastigheter inom planområdet (innanför röd streckad linje).



Ingår i sin helhet inom planområdet:

M15	JM AB	M26	Stam Sju M26 AB (c/o AMF Fastigheter AB)
M19	Stam Ett AB (c/o AMF Pension)	M27	BRO Marievik 27 AB
M22	P-N Vik 22 AB (c/o Aberdeen Property Investors AB)	M28	DB Real Estate Mvik 28 KB (c/o Newsec Asset Management AB)
M23	Stam Sex M23 Handelsbolag (c/o AMF Fastigheter AB)	M29	P-N Vik 29 AB (c/o Kåveby Aberdeen Property Invest AB)
M24	AMF Pensionsförsäkring AB	M30	BRO Marievik 30 AB
M25	Stam Sexton M25 AB (c/o AMF Fastigheter)		

Ingår delvis inom planområdet:

M14	Stam Ett AB (c/o AMF Pension)	Årsta 1:1	Stockholms kommun
M31	Brf Entréhuset	Norrmalm 5:1	Trafikverket

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning på flera olika nivåer och mycket hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör cirka 1000 bostäder och cirka 215 000 kvm verksamhetslokaler. Följande ska uppfyllas för att uppnå syftet:

- Allmänna platser ska utformas med mycket hög kvalitet.
- Bebyggelsen ska utformas så att det är ett mycket högt kvalitativt arkitektoniskt tillskott i stadsbild och siluett både i fasad och i taklandskap.
- Bottenvåningar ska innehålla olika funktioner och ska utformas med mycket hög arkitektonisk kvalitet där det finns en öppenhet i fasad som möjliggör kontakt mellan det som händer i byggnaden och i stadsrummet utanför.
- Bebyggelsen och stadsrum ska utformas så att de bidrar till att skapa en god tillgänglighet inom Marievik samt förbättrar tillgängligheten till kringliggande områden, främst för gående och cyklister.
- Ändringar eller tillbyggnader på kulturhistoriskt värdefulla byggnader som bevaras ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

Bebyggelsen är idag väl synligt utmed Årstaviken. Den nya bostadsbebyggelsen i planområdets norra del innebär en kraftig skalförskjutning och en påtaglig förändring av stadsbild och siluett. Den nya bostadsbebyggelsen blir synlig från flera platser i staden och i stadens siluett. Befintlig och ny bebyggelses taklandskap kommer även vara synligt uppifrån de nya bostadsbyggnaderna. Den mycket höga arkitektoniska kvalitén ska beaktas i både fasad och tak.

Marievik görs allmänt tillgängligt genom allmänna parker, torg, gång- och cykelvägar samt gator. Planen säkerställer även allmänt tillgängliga gångvägar inom kvartersmark där det är viktigt för ett sammanhängande gångnät samt en gång- och cykelkoppling till Liljeholmsbron genom en ramp i ny bebyggelses fasad/ny bro.

Inom planområdet bevaras flera kontorsbyggnader. Samtliga fastigheter omfattas av planbestämmelse att centrum ska finnas i markplan eftersom detta bidrar till att uppnå planens syfte om en levande och upplevelserik stadsmiljö.

Detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet.

Marievik 15 (M15)

Bebyggelsen består av följande delar som tillsammans bildar en helhet: sju bostadstorn (T1-T7), en sockelbyggnad där den östra delen utformas som ett glashus, promenaddäck mellan tornen ovan sockelbyggnad/glashus, gång- och cykelramp längs fasad samt garage under mark.

Bebyggelsen ska:

- utöver bostäder även innehålla olika typer av verksamheter på olika nivåer. Sockelbyggnaden innehåller verksamheter, liksom de fristående tornens sockel. T6 två övre plan innehåller en restaurang.
- möjliggöra upplevelse av stadslandskapet på flera olika nivåer för både boende och besökare.
- bidra till att skapa allmänt tillgängliga vistelsezoner för boende, förskolebarn och besökare i ett rumsligt öppet och klimatskyddat glashus. Glashuset karaktäriseras av ett högt, stort, ljust och öppet glasrum som upplevs som en förlängning av det offentliga rummet både till gestaltning och till innehåll. Stora delar av fasaden ska vara öppningsbar mot torg och park utanför.
- förbättra tillgängligheten för gående och cyklister till Liljeholmsbron och underlätta rörligheten inom Marievik. Genom sockelbyggnaden skapas en allmänt tillgänglig gångpassage och längs fasaden uppförs en gång- och cykelramp som leder till bron till Liljeholmsbron.
- utformas med mycket hög arkitektonisk kvalitet i fasad och taklandskap, med hänsyn till stadsbild, siluett och offentliga rum.

Tornen ska ges ett slankt uttryck med stor hänsyn till detaljutformning. Tornens gestaltning ska utgå från följande:

- Tre av tornen ska innehålla midjor av glas för att bryta upp volymen och skapa genomsikt genom bebyggelsen. Glasmidjan placeras i tornets övre del, cirka tio våningar från toppen. Midjorna ska placeras med hänsyn till varandra.
- Tornens tak ska ges olika avslut och karaktär så att ett varierat och väl gestaltat taklandskap upplevs både från håll och för dem som befinner sig i tornen.
- Fönster- och balkongsättning ska vara en integrerad del av bebyggelsens helhetsgestaltning och karaktäriseras av variation och lekfullhet.
- Takterrasser och gårdar ska vara planterade och gestaltas med växter

Sockelbyggnaden och de fristående tornens sockel ska utformas med hög transparens och öppenhet.

Marievik (M22)

Syftet med bebyggelsen inom M22 är att skapa ett sammanhållet kvarter där bebyggelsen höjdmässigt förhåller sig både till den befintliga bebyggelsen inom Marievik och till den föreslagna bebyggelsen inom M15. Bebyggelsen ska genom sin utformning bidra till ett varierat men sammanhållet gaturum. De tre hustyperna ges parvis gestaltning och den lägre byggnaden mellan husen utformas så att den både sammanlänkar och särskiljer de sex husen åt. Bottenvåningen utformas med särskild hänsyn till en levande och attraktiv gatumiljö. Bottenvåningen innehåller en blandning av verksamhetslokaler och bostadsentréer/bostadskomplement.

Tidigare ställningstaganden

Vision Söderort 2030

I *Vision för söderort 2030* (kommunfullmäktige 12 april 2010) beskrivs strategier för att utveckla söderort. En av strategierna är att skapa fler arbetsplatser och målet är ytterligare 50 000 arbetsplatser till år 2030. Den lokala utvecklingen handlar bland annat om att öka tryggheten, förbättra den yttre miljön, förbättra servicen i och kring lokala centrum samt skapa fler mötesplatser.

Planförslaget är inte förenligt med visionen eftersom det inte bidrar till ett ökat antal arbetsplatser. Förslaget anses dock acceptabelt eftersom det lokalt kan bidra positivt med möjlighet till ökad trygghet genom ökad nattbefolkning, förbättring av den yttre miljön och möjligheter att skapa fler mötesplatser. Även integrering mellan bostads- och arbetsplatsområden höjs.

Översiktsplan

Enligt *Promenadstaden -Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010) ligger planområdet inom ett stadsutvecklingsområde och 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.

Omvandling av angränsande Södertäljevägen med ny bebyggelse pekas ut som en nyckel till att skapa en sammanhängande stadsmiljö och en bättre miljösituation. Ny bebyggelse utmed Södertäljevägen skulle innebära en förbättrad bullersituation

inom planområdet. Liljeholmen pekas även ut som en potentiell omstigningspunkt mellan kollektivtrafik på vatten och land.

Program för detaljplan

Ett program för 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 bebyggelse karaktäriseras som "Den offentliga staden" med stor täthet, varierat innehåll och flöden. Arbetsplatser dominerar i området och bostäder ska tillföras i alla lämpliga lägen. I programmet redovisas ingen förändring av aktuellt planområde men aktuell detaljplan bedöms vara i linje med programmets intentioner.

Detaljplan

Följande detaljplaner gäller inom planområdet:

<i>Detaljplan</i>	<i>Datum för laga kraft och markanvändning</i>
Pl 2840	laga kraft 1943-08-12. Industriändamål
Pl 6989	laga kraft 1980-06-04. Kontors- och industriändamål, vattenområde
Pl 7815	laga kraft 1976-12-29. Industri/byggnadskvarter, får inte bebyggas
Pl 8088	laga kraft 1986-05-26. Kontors- och industriändamål, vattenområde och vattenområde med småbåtshamn
2001-12306-54	laga kraft 2006-06-09. Kontor och/eller hotell/korttidsboende i form av företagslägenheter. Bottenvåningen får utformas med lokaler för centrumändamål.
2006-12067-54	laga kraft 2007-04-12. Bostäder. I berörd del anges körbart bjälklag. Området är idag en enskild gata. Genomförandetiden går ut 2017-04-12.

Planförslaget innebär att detaljplanerna Pl 8088, Pl 2840 samt 2001-12306-54 upphör att gälla i sin helhet och att Pl 6989, Pl 7815 och 2006-12067-54 upphör att gälla i delar som omfattas av aktuellt planområde.

Kommunala beslut i övrigt

Start-pm 2011-05-14 § 7

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-14 § 7 om startpromemoria för detaljplanarbete för Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen. Syfte: möjliggöra nybyggnad av cirka 300 lägenheter.

Start-pm 2013-04-18 § 10

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-04-18 § 10 om komplettering av startpromemoria från 2011. Syftet: möjliggöra en omvandling av fastigheten Marievik 15 (M15) från kontorsändamål till bostäder.

Under pågående planarbete efterfrågade dåvarande fastighetsägaren till M15 möjlighet att avveckla befintlig kontorsverksamhet och istället utveckla bostäder. Stadsbyggnadskontoret ställde sig positivt till inriktningsförändringen. Startpromemorian innehöll även förslag till vidare process genom parallella uppdrag, vars resultat skulle ligga till grund för plansamråd.

Parallella uppdrag för Marievik 15 (M15)

Parallella uppdrag genomfördes för M15, i den dåvarande fastighetsägaren AMF:s regi, under 2013. Förslaget *Stackholm* valdes, med utgångspunkten att efter bearbetning, kunna svara upp mot platsens förutsättningar och möjligt att genomföra. I februari 2014 fanns ett bearbetat förslag som skulle utgöra underlag för plansamråd. Kommande bilder visar *Stackholm* efter bearbetning.



Vy från Liljeholmskajen



Vy från Liljeholmsbron.



Vy från Södermalm, Tantolundens badplats.

I samband med att det bearbetade förslaget var klart inledde AMF en försäljningsprocess av M15. I oktober 2014 köpte JM fastigheten. Det innebär att förslaget från februari 2014 omarbetades till nu liggande samrådsförslag.

Riksintressen

Inom planområdet:

- Riksintresse för sjöfart *Farleden genom Stockholms hamnområde via Danvikstull och Årstaviken*: Berör den norra delen av planområdet samt kajen.
- Riksintresse för hamn: Berör föreslagna bryggor utanför kajen.
- Riksintresse för yrkesfiske: Berör bryggor utanför kajen
- Riksintresse för kommunikation: Höjdbegränsning till förmån för flygplatser.

I anslutning till planområdet

- Riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*: Genom att planförslaget är synligt från flera platser berörs det av riksintresset.

Strandskydd

Eftersom strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ändras omfattas delar av planområdet av strandskydd (100 meter från strandlinjen). Vid ett beslut om antagande av detaljplanen behöver strandskyddet upphävas för delar av planområdet.

Förutsättningar

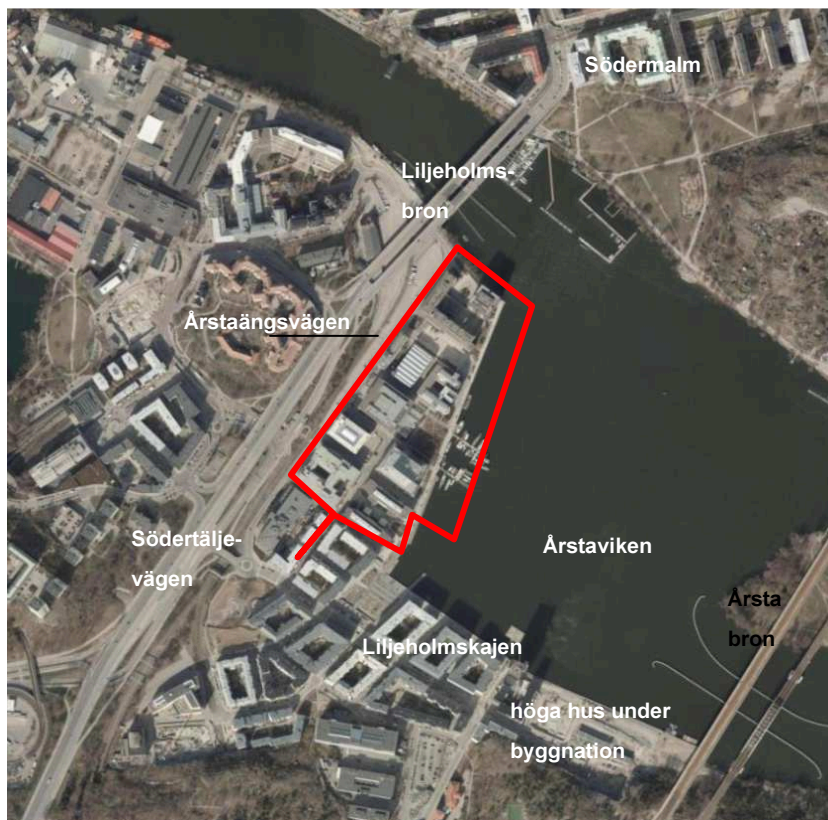
Mark, rekreation och parktillgång

Planområdet är idag bebyggt och marken består i huvudsak av hårdgjorda ytor, undantaget en mindre park. Vegetation består i övrigt av planterad förgårdsmark eller planterade träd. Det finns inga naturvärden.

Planområdet ligger i direkt närhet till Årstaviken och platser för vistelse finns längs kajen. På cirka 500 meters avstånd finns stadsdelsparker vid Trekantsjön, Tantolunden/Drakenbergsparken samt Årstabergsparken (under utveckling). Öster ut finns naturområden i Årstaskogen. I närområdet råder det dock stor brist på nära, lättillgänglig kvarterspark, dit bland annat förskolor går för dagliga utevistelse. Idag erbjuds Blomsterdalen och Fredsborgsparken i Årstadal, vilka båda är mycket välbesökta och därför utsatta för ett omfattande slitage.

Bebyggelse

Marievik ligger i ett storskaligt stads- och landskapsrum i anslutning till Årstaviken. Viken omgärdas av höjdparter och bebyggelse så som Liljeholmskajen, Södersjukhuset och Högalidskyrkan samt Årsta- och Liljeholmsbron.



*Planområde markerat med
röd linje. Flygfoto från
2014.*

*Högalidskyrkan och
Södersjukhuset ligger
utanför bilden, på
Södermalm.*

Marievik domineras av kontorsbebyggelse, huvudsakligen uppförd mellan 1980- och 2000-talet och placerad i en blockstruktur mellan gator. Flertalet byggnader upptar ett helt kvarter, undantaget i den södra delen där det är möjligt att passa genom kvarteret. Byggnadernas utformning är varierad med en blandning av fasader i puts, tegel, glas och stål. Byggnadshöjd och skala är relativt enhetlig med en takfotshöjd om cirka 25 till 30 meter och indragna våningar upp till cirka 35 meter.

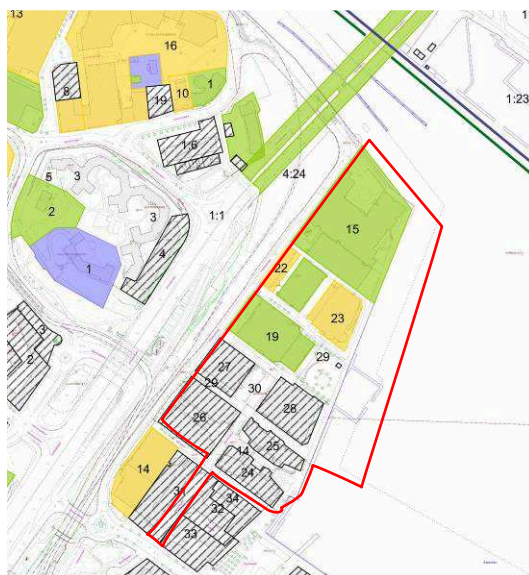


*Marievik sett från
Liljeholmskajen. Till höger
i bild syns Högalidskyrkan.*

Bostadsbebyggelsen utmed Liljeholmskajen har en kvartersstruktur med byggnader och gator orienterade mot vattnet. Byggnaderna är cirka sju våningar närmast Sjövikstorget och upp emot 26 våningar mot Årstabron. Byggnadshöjder kring torget skapar ett enhetligt taklandskap med Marievik. Mot bron bryts det enhetliga taklandskapet i och med de höga husen (utbyggnad pågår).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Marievik har sedan 1850-talet varit ett område för järnväg och industri. Under 1980-talet skedde en förskjutningen mot ett kontorsdominerat verksamhetsområde. De arkitektoniska avtryck det avsatte innebär att det idag finns ett kulturhistoriskt värde i miljön som helhet med 1980-tals bebyggelse som bas. Bebyggelsen utgör ett karaktärsfullt uttryck för sin samtid med stor betydelse för stadsbilden.



Stadsmuseets klassificering. Gult är den lägsta klassificering, följt av grönt och blått. Streckad fastighet är inte inventerad.

Numret i kartan står för fastighetsnumret. Röd linje : ungefärligt planområde.

Service

Inom Årstadal finns f-5-skola samt förskolor. I Liljeholmen finns 6-9-skola. Detaljplan för ny skola (f-6) vid sjön Trekanten har antagits. Planarbete pågår för ny skola (f-9) i Årstaberg. Vid nybyggnad av bostäder inom Marievik finns behov av föreskolelokaler.

Inom planområdet finns service i form av restauranger, mindre butiker och en vårdcentral. I närområdet finns livsmedelsbutik, caféer och restauranger. Vid Liljeholmstorget finns ett stort antal butiker samt vårdcentral och närakut.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Flertalet gator kantas av trottoarer. Gående och cyklister använder dock hela gatans yta för rörelse och passage. Stråket genom M26 och mellan M24/M25 (Milleniumstråket) har störst flöde av gående. Kajen används både som pendlingsstråk och i rekreativt syfte. Södertäljevägen utgör en barriär mellan Marievik och Liljeholmen då kopplingarna är bristfälliga. Cykelparkering sker längs fasader, vid räcken, stolpar samt i garage.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god. I Liljeholmen och Hornstull finns tunnelbana och ett flertal busslinjer. Tvärbana finns i Liljeholmen och Årstadal och i Årstaberg finns pendeltåg. Längs Södertäljevägen och Sjöviksvägen finns busshållplatser för både regional och lokal trafik.

Leveranser

Gatorna är utformade för och används av godstransporter i form av avfalls- bud-, varu- och servicetransporter. Godstrafiken rör sig obehindrat i gaturummet vilket kan utgöra en trafiksäkerhetsrisk för gående och cyklister. Områdets blandade funktioner kräver olika kategorier av transporter, olika fordonstyper och olika frekvensen av leveranser. Nästan samtliga byggnader har en fasadsida med lastkajer eller lastzoner.

Biltrafik

Planområdet nås från Årstaängsvägen och Sjöviksvägen. Gatunätet utgörs av enkelriktade återvändsgator, med funktionen att tillgängliggöra entréer, angöringsplatser och parkeringsgarage. Endast en gata når kajen och på en kort sträcka löper den parallellt med denna.

Inom planområdet finns möjlighet till mark- och garageparkering. Utanför planområdet sker parkering utmed Årstaängsvägen och vid Liljeholmsbron.

Tillgänglighet

Angöring

Angöring vid gata eller befintliga parkeringsplatser ovan mark uppnår inte tillgänglighetskraven enligt BBR.

Lutningar, ramp med mera

Planområdet är huvudsakligen plant men delar av området uppfyller inte stadens tillgänglighetskrav gällande till exempel tillgång till ramp eller utformning av gatumiljön.

Avfallshantering och leveranser

Avfallshanteringen sker idag konventionellt. Leveranser sker till lastkajer utmed gatan och i bebyggelse. Lastzoner finns utmed gata.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består huvudsakligen av utfylld lera. Den nordöstra delen av planområdet utgjorde före 1850-talet sjöbotten. På 1860-talet påbörjades utfyllnad i vattnet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783) som är en del av huvudavrinningsområdet Mälaren-Norrström. Då vattenförekomsten är ny finns inte någon fastställd statusbedömning. En preliminär bedömning har gjorts som innebär att vattenförekomsten har god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Förslag till miljökvalitetsnorm innebär att bibehålla god ekologisk status och uppnå god kemisk status till år 2027.

Dagvatten

Dagens system är uppdelat i flera mindre tekniska avrinningsområden. I vissa fall sker rening innan dagvattnet leds till recipient. I vissa fall är det otydligt om det finns något utlopp till recipient eller om infiltration sker. Fastigheten M15 är ansluten till ett eget dagvattensystem. Befintliga dagvattenanläggningar är idag bristfälligt dokumenterade och utredning kommer ske inför utställning.

Grundvatten och hydrologi

Inom M15 finns ett övre och ett undre grundvattenmagasin, vars grundvattennivå påverkas av vattennivån i Mälaren. Hydrologiska förutsättningar i övrigt kommer studeras vidare i den omfattning det bedöms nödvändigt.

Störningar och risker

Förorenad mark

Både tungmetaller och oljeföroreningar har påträffats inom M15. Utredning avseende markföroreningar inom M22 och allmänna platser tas fram i vidare arbete.

Miljökvalitetsnormer för luft

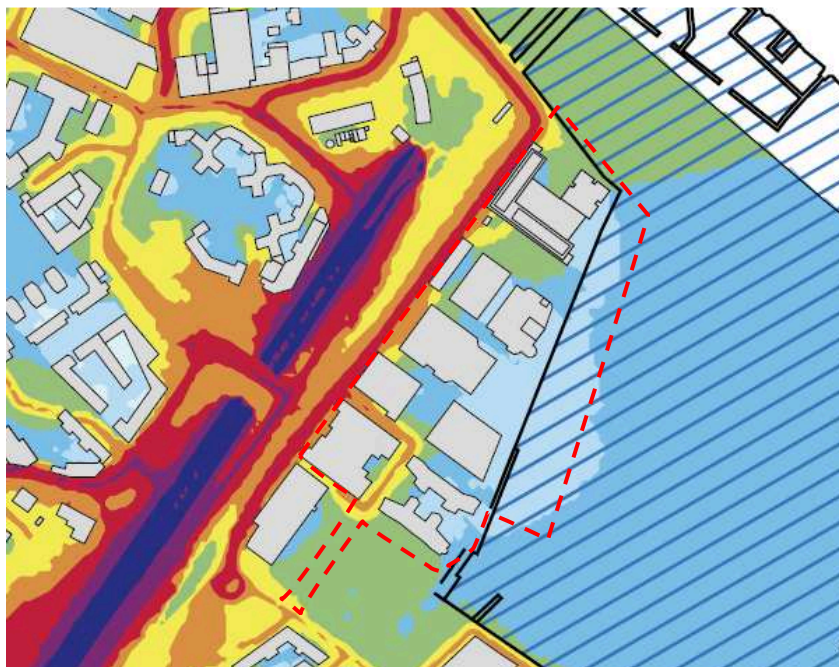
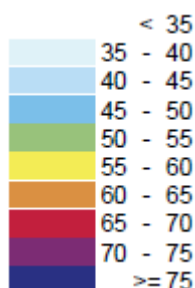
Längs med fasader mot Södertäljevägen ligger partikelhalterna (PM10) i intervallet 28-33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (gränsvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{dygn}$). Längs fasader mot Södertäljevägen ligger kvävedioxidhalterna (NO2) i intervallet 29-34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (gränsvärde 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3/\text{dygn}$).

Buller

Nedanstående karta visar dagens trafikbullernivåer.

*Planområdet är markerat
med röd streckad linje.*

*L_{Aeq} ljudnivå, 2 meter
över mark, i dBA*



Maximala ljudnivåer från vägtrafik uppgår som högst till 80 dB(A).

Planområdet berörs av industribuller till följd av ventilations- och kylanläggningar på befintliga byggnader samt i form av lastning och transporter till verksamheter.

Flygbullernivån (inkluderar inte helikopterflyg) ligger under riktlinjen på 55 dB(A). Inflygning med ambulanshelikopter sker till Södersjukhuset. De maximala ljudnivåerna kan komma att överstiga 70 dB(A) beroende på avstånd.

Järnväg

Industrispår mot Lövholmen finns på ett avstånd av minst 18 meter. Trafiken är ringa med kring ett par transporter i veckan. Risk för urspårning bedöms som minimal.

Sjöfart

Risk för påsegling av kaj, bryggor och byggnader måste beaktas på grund av direkt närhet till Hammarbyleden.

Översvämningsrisker

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer för byggande vid Mälaren behöver ny sammanhåller bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt placeras +2,7 meter ovan nollplanet. Övan +1,5 meter kan enstaka mindre värdefulla byggnader så som exempelvis uthus och garage placeras. Planområdets marknivå ligger som lägst +3,0 meter över nollplanet.

Planförslag

Inom M15 och M22, i den norra delen av planområdet, rivs befintliga byggander och ersätts med nya byggnader bestående av i huvudsak bostäder (totalt cirka 1000 bostäder), med viss del lokaler för verksamheter. Inom övriga fastigheter, till stor del koncentrerade från planområdets mitt och söder ut, föreslås markanvändning med inriktning mot olika typer av verksamheter. Några fastigheter medges tillbyggnader och fasadändringar.

Flertalet fastigheter föreslås markanvändning ”*Centrum ska finnas i markplan mot allmän plats*” (C3) i syftet att vid ombyggnad tillföra fler lokaler i bottenvåning för att skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö.



Vy från Årstabron

Se illustrationsplan nästa sida.

gång-/cykelbro

Rivning kontorsbyggnad.
Nybyggnad av bostadshus,
sockelbyggnad med verk-
samtalslokaler/klashus och
park/torg.

Rivning kontorsbyggnad och
garage. Nybyggnad
bostadshus med lokaler i
bottenvåning.

Tillbyggnad

Till- och ombyggnad
av befintlig byggnad

Arstaängs-
vägen

M15

M22

M23

glashus

park/torg

kaj

torg

M19

M27/M30

M26

M28

M25

M24

torg

park

kaj

Millennium-
straket

Butelj-
gatan

Om- och påbyggnad av
befintliga byggnader

Sjövikstorget

N

0 20 40 60

Offentliga platser – gator, parker, torg och kaj

Ett mål med detaljplanen är att skapa en attraktiv, stadsmässig miljö inom Marievik och länka samman området med omgivningen. Detta görs dels genom att förstärka vyer mot vattnet och stråk, dels genom att skapa offentliga platser i form av parker, torg, kajer och gator inom Marievik. Flera olika intressen behöver tillfredsställas och de offentliga platserna ska hålla en hög kvalitet till innehåll och utformning. I nästa skede avses ett kvalitetsprogram för de offentliga platserna tas fram i vilket karaktär, utformning och innehåll studeras (hänsyn ska även tas till sol- och vindförhållanden). Samrådsförslaget innehåller därför endast en övergripande beskrivning av varje plats.

Gator

I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum även för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator, vilket innebär att olika trafikantgrupper delar på samma utrymme. En enhetlig gestaltning förselas så att ett ”gemensamt golv” binder samman kajen, parkerna och torgen. Planläggs som **GATA**.

Milleniumstråket (mellan byggnaderna inom M26 och mellan M24 och M25)

Stråket planläggs som allmän plats (**TORG**) mellan M24 och M25 och inom M26 säkerställs allmän gångtrafik (**x2**). Stråket ska öppnas upp mot kajen och uteserveringar tillhörande lokaler i bottenplan skulle kunna finnas längs stråket.

Kaj

Kajen (**GC-VÄG**) blir ett allmänt gång- och cykelstråk samt en vistelseyta. Kajstråket stärks genom att delar av sträckan breddas, genom att parker, torg och brygganläggning adderas längs kajen samt genom den planerade gång- och cykelrampen till Liljeholmsbron. Den befintliga karaktären av industrikaj utformad i betong behålls.

*Vy över kajen söderut.
Till höger i bild ses även
den nya parken mellan
M19 och kajen.*



Brygganläggningar för rekreation längs kajen

Befintlig småbåtshamn längs kajen rivs så att kajen kan bli ett allmänt stråk och vistelseyta. Inom vattenområdet föreslås brygganläggningar för rekreation (**WV1**). Norr om M15 föreslås en träbrygga längs med kajen. Längs den östra kajen föreslås brygganläggningen en yta om 1500 till 3000 kvm BYA (**e7**). Exakt placering och storlek studeras vidare inför nästa skede utifrån bland annat mikroklimat och sammanhang med övriga offentliga rum.

Torg norr om Marievik 15 (M15)

Mellan de två norra tornen inom M15 föreslås ett torg (**TORG**) med aktiviteter riktade främst till äldre barn och tonåringar.

Park/Torg öster om Marievik 15 (M15)

Mellan de två östra tornen inom M15 föreslås park/torg (**PARK/TORG**). Platsen ska upplevas som en helhet tillsammans med glashuset inom M15 (till vänster i nedanstående bild) och består av både grönska och hårdgjorda ytor. Genom M15:s bebyggelse är det möjligt att röra sig mellan kajen och Årstaängsvägen varför utformningen av parken/torget ska beakta siktlinjer mot vattnet och underlätta gångtrafik.

Park/torget öster om M15, mellan kaj och glashus. Glashuset utgör en förlängning av det offentliga rummet.

Ytan längs med glashuset utformas för att fungera som gata för leveranser men utformas utifrån de gåendes perspektiv, likt övriga gator (därav användning TORG i delen mot M15).



Park mellan kaj och Marievik 19 (M19)

Befintlig park mellan kaj och M19 bevaras (**PARK**) och utformas som en grön oas för vistelse. Parken ska ha god kontakt med kajen, erbjuda skydd för väder och vind samt innehålla en inhägnad lek med fokus på barn i förskoleåldern

Torg vid Marievik 24 och 25 (M25/M25)

I mötet mellan torgstråket (Milleniumstråket) och kajen föreslås en omgestaltning av befintlig plats (**TORG**). Platsen görs öppen och tillgänglig från kajen. Den utformas utifrån att den är en del av ett viktigt stråk samtidigt som plats för vistelse.

Bebyggelse

Målsättning med arkitekturen och bottenvåningar

Bebyggelsens arkitektur är en viktig del av upplevelsen av stadsmiljön, stadsbilden och stadens siluett. Ny bebyggelse ska uppföras med hög arkitektonisk kvalitet som bidrar positivt både på nära och långt håll. Hög arkitektonisk kvalitet handlar om hela byggnadens gestaltning, att bebyggelsen verkar identitetsskapande och bidrar till orienterbarhet, levande gaturum och en god boende-, arbets- och besöksmiljö. Då flera av taken kommer upplevas uppifrån ska även taken utformas med hög arkitektonisk kvalitet och gestaltningen ska vara estetiskt varierad och bidra med grönt inslag i utblick över taklandskapet. Gestaltning kommer att vidareutvecklas inför nästa skede.

För en upplevelserik och levande stadsmiljö är det viktigt med ett väl gestaltat möte mellan byggnad och gata, den delen av byggnaden upplevs i ögonhöjd. Det handlar dels om att funktionen i bottenvåningen ska bidra till aktivitet i stadsrummet, dels om att fasadens gestaltning bidrar till ett upplevelserikt och tryggt gaturum. Följande principer är viktiga inom planområdet som helhet:

- Fasader utformas och gestaltas i syfte att åstadkomma variationsrika, upplevelserika och intressanta gatumiljöer. Detta kan ske med reliefverkan genom exempelvis detaljer, nischer och indragna entrépartier.
- Bottenvåningar gestaltas med stor transparens så att det finns möjlighet att ta del av det som händer inne i byggnaden för den som är utanför, och tvärt om.
- Entréer till verksamheter med publikt eller kommersiellt innehåll ges offentlig karaktär i syfte att särskiljas från bostadsentréer.
- Huvudentréer till bostäder utformas med tydlig privat karaktär i syfte att särskiljas från entréer till verksamheter.
- Garageportar och andra bostadskomplement i bottenvåning utformas utifrån att minimera upplevelsen av en stängd fasad. Gestaltning av garageport till verksamhet respektive bostäder särskiljs från varandra.
- Lastbryggor och lastzoner utformas som en del av fasadens gestaltning som helhet.

Förskola

Inom M15 föreslås en förskola om tolv avdelningar (cirka 3000 kvm LOA). Förskolans exakta placering styrs inte i planen, undantaget att lokaler ska finnas i markplan mot glashuset. Förskolan föreslås fördelas på två plan i sockelbyggnaden samt på plan tre i torn 1 (samma plan som sockelbyggnadens tak). Lekytor finns dels i glashuset på marknivå och på terrass på plan två i sockelbyggnaden, dels på takgårdar. Av vikt är att förskolelokaler placeras i samma nivå som glashusets marknivå för att skapa en god tillgänglighet till lekytan i glashuset så att lekytan i första hand upplevs tillhöra förskolan. Takgårdar och lekyltor i glashuset kan nyttjas av boende respektive besökare när förskolan är stängd. Lekterrassen är ämnad enbart för förskolan. Total lekylta per barn uppgår till 10 kvm.

Inom M22 förslås en förskola om fyra avdelningar (cirka 900 kvm BTA). Placering styrs inte i planen men den placeras lämpligen i hus 3, dels i markplan, dels på plan som möjliggör entré i samma plan som gård. En del av bostadsgården nyttjas endast av förskolan när verksamhet pågår, resterande del samnyttjas med de boende. Total lekylta per barn uppgår till 10 kvm.

Marievik 15 (M15)

Befintliga byggnader inom M15 rivs. Den nya bebyggelsen består av följande delar som tillsammans bildar en helhet: sju bostadstorn (T1-T7), sockelbyggnad där delen mot park/torget är ett glashus, sammanlänkande promenaddäck ovan sockelbyggnad/glashus, gång- och cykelramp längs fasad samt garage under mark. Ny bebyggelse förslås i huvudsak markanvändning bostäder (cirka 700 - 800 lägenheter), centrum och garage (**B1B2 B3C1P1P2**). Delar medges även förskola och garage (**S1**) och torn 6 (T6) ska innehålla restaurang (**H1**). På plankartan anges mellan vilka nivåer som markanvändningen medges, vilket möjliggör tredimensionell fastighetsbildning samt påverkar fasadens gestaltning.

Illustrationsplan

Våningsantal

Sockelbyggnaden är nio meter hög (två våningar). T1 och T2:s våningshöjder redovisas inklusive sockelbyggnadens två våningar. Glashuset är av ett nio meter högt öppet rum. T4 och T5:s våningsantal redovisas ovan glashusets tak.

Cirka antal våningar:

- T1 22 vån
- T2 26 vån
exkl takterrass
- T3 33 vån
- T4 12 vån
exkl terrassplan
- T5 14 vån
exkl terrassplan
- T6 34 vån
inkl två takplan
- T7 38 vån

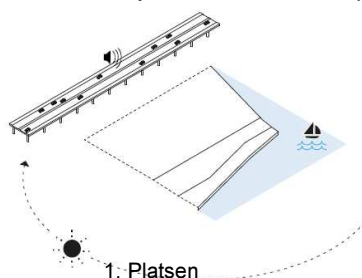
Under delar av marken finns två garageplan.



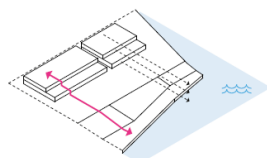
Uppbyggnad och målsättning med projektet

Mot bakgrund av den höga tätheten och de höga höjderna ska bebyggelsen till sin gestaltning bidra till ett mycket kvalitativt arkitektoniskt tillskott i stadsbild, siluett och offentligt rum. Innehållsmässigt ska det bidra till ökad rörelse i Marievik och bebyggelsen ska i delar ges en användning som kompletterar det offentliga rummet och som möjliggör upplevelse av stadslandskapet på olika nivåer, även för de som inte är boende inom M15.

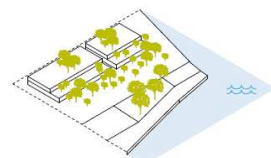
Bilderna visar vilka delar som bygger upp bebyggelsen som helhet inom M15. Bilderna är hämtade från det parallella uppdraget och därför inte helt uppdaterade enligt förslaget. Uppbyggnaden av projektet är dock detsamma varför de är aktuella i syfte att visa projektets uppbyggnad.



1. Platsen



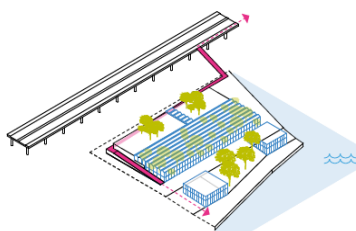
2. Sockelbyggnad i väster och möjlig rörelse och siktlinje genom byggnaden



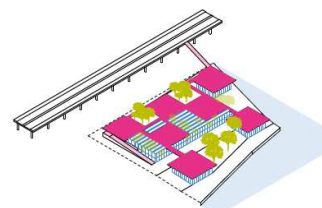
3. Karaktären i den offentliga parken utanför förlängs in i bebyggelsen



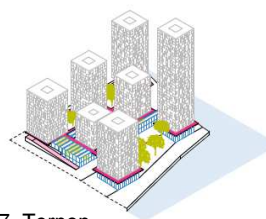
4. Glashus mot park/torg och som entré från Årstaängsvägen



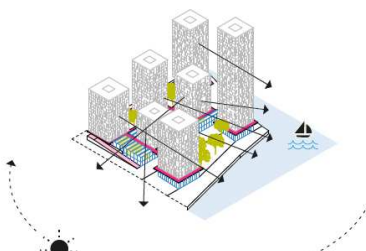
5. Gång- och cykelramp mellan kaj och Liljeholmsbron



6. Promenaddäck mellan tornen ovan sockelbyggnad/glashus



7. Tornen



8. Siktlinjer och ljusinsläpp mellan tornen



9. Gröna takterasser, glasfasader och publika verksamheter i tornen

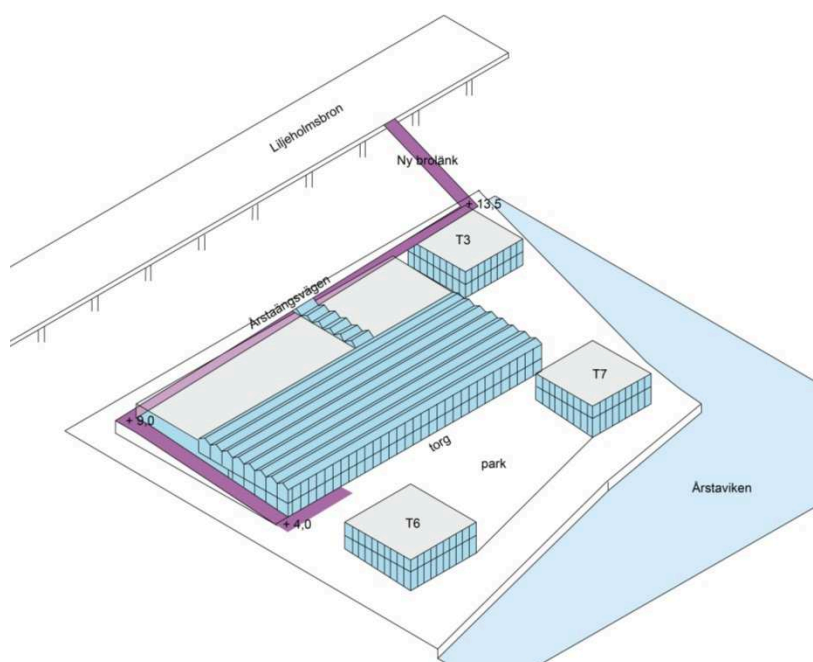
Sockelbyggnad

Stora delar av bebyggelsen som helhet utgår från en hög sockelbyggnaden som grund. Den sammanlänkar bebyggelsen som helhet samtidigt som den totala volymen bryts ner. Byggnaden sammabinder och möjliggör genare rörelse för gående mellan Årstaängsvägen och kajen, via glashuset, samt sammanlänkar Marievik med omgivningen. Byggnaden har dels en allmänt tillgänglig, och i fasad tydlig, entré från Årstaängsvägen (möjliggör och inbjuder till passage in i glashuset och vidare genom byggnaden samt siktlinje genom byggnaden), dels en allmänt tillgänglig gång- och cykelramp i byggnadens fasad, mellan gatuplan vid park/torget och Liljeholmsbron.

Byggnadens östra del utformas som ett glashus (se vidare Glashus). Den västra delen innehåller en blandning av verksamhetslokaler i form av service och förskola samt bostadsentréer. I syfte att bidra till liv både i gatumiljön och i glashuset vänder sig lokaler och entréer både mot Årstaängsvägen och mot glashuset.

Glashus

Glashuset ska genom innehåll och gestaltning förlänga och komplettera av de offentliga platserna utanför (park/torg i öster och torg i norr) samt utgöra ett klimatskydd som förlänger säsongen. Glashuset sammanbinder även Årstaängsvägen och park/torget samt möjliggör en siktlinje mellan Årstaängsvägen och vattnet. I glashuset finns även bostadsentréer till tornen T4 och T5 och lektyr för förskolan. Vidare studier av innehåll och gestaltning görs i samband med studier av det offentliga rummets innehåll och gestaltning.



Bilden illustrerar bland annat utbredning av glashus samt placering av gång- och cykelramp.

Promenaddäck

Promenaddäcket sammanlänkar tornen och bidrar till liv och rörelse mellan tornen på ytterligare en nivå i stadslandskapet. Det förses med terrasser som kompletterar de privata uteplatserna i anslutning till tornen samt bostadsentréer. Promenaddäcket kopplas samman med gång- och cykelrampen.

Torn

Tornen ska bidra till en intressant och arkitektoniskt kvalitativt tillägg i stadsbild och siluett samt bidra till aktivitet, rörelse och upplevelse av stadslandskapet på olika nivåer.

Tornen innehåller olika funktioner på olika nivåer. De sju tornen innehåller främst bostäder. Verksamhetslokaler finns i de nedre planerna i T3, T6 och T7 samt i den övre delen av T6. I T6 övre ska en restaurang finnas och i T1:s del med direkt anslutning till gården på sockelbyggnaden förslås delar av förskolans lokaler. Tornen är tillgängliga både från mark-, glashus-, garage- och promenaddäcksnivå.

Utemiljö

Mellan tornen mot Årstaängsvägen, på sockelbyggnadens tak, finns planterade gårdar. Då gårdsytan är begränsad, i förhållande till antalet boende samt att gården samnyttjas med förskola, kompletteras utemiljön med planterade takterrasser på T2, T3 och T4 (v2). Gårdar och takterrasser syftar dels till att fungera som utemiljö till boende och förskolebarn, dels till att genom sin grönska bidra till ett intressant och varierat taklandskap.

Utformning bebyggelse

Följande bilder visar förslag till utformning av bebyggelsen.



Vy från Liljeholmskajen.

*Vy från Tantolundens
badplats.*

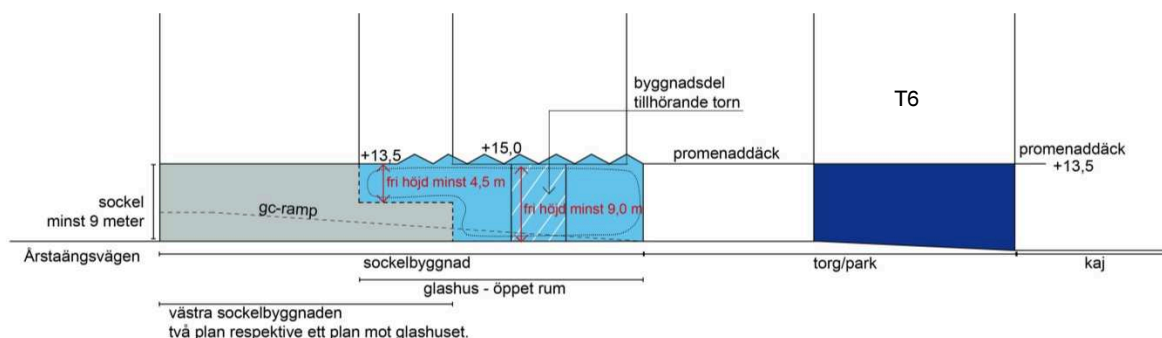


*Vy från Liljeholmsbron.
Längs Liljeholmskajen (till
vänster i bild) finns de
höga hus inlagda som är
möjliga att bygga. Endast
det högra bygganden är
uppförd.*



Sockelbyggnad (västra delen)

Den västra delen, mot Årstaängsvägen, utformas i stort likt en traditionell byggnad. Byggnaden består av en sockel om minst 9 meter (v3). Fasaden består av transparent glas (f5). Utformningen syftar till att synliggöra byggnadens tre huvudfunktioner från gatan samt ge bebyggelsegruppen ett lätt och resligt möte med mark. Mot glashuset trappas sockelbyggnadens plan ner så att en terrass bildas (v4).



Bilden illustrerar sockelbyggnad och glashus i sektion. Här ses även hur en mindre del av tornet (kärnan) går ner i glashuset samt glashusets utformning.

Gång- och cykelrampen integreras i fasad i söder och mot Årstaängsvägen (**x1**, **v6**). En ny bro byggs mellan M15 och Liljeholmsbron (se Förslag utanför planområdet sidan 45).

Sockelbyggnad mot Årstaängsvägen samt gång- och cykelramp längs fasaden.



På sockelbyggnadens tak finns två gårdar. Dessa är planterbara i syfte att tillföra välbehövlig grönska till området, grönska på olika nivåer samt ge ett varierat och estetiskt tilltalande taklandskap även uppifrån. I syfte att bullerskydda gårdarna ska bullerskäm i glas uppföras mot Årstaängsvägen (**m1**).

Glashus

Den östra delen av sockelbyggnaden samt ett entréparti mot Årstaängsvägen utformas som ett glashus (**e1**). Det utformas med mycket stor rumslig öppenhet och stort naturligt ljus.

Öppenhet uppnås bland annat genom att glashuset har en höjd av minst 9 meter (**v3**). Glashuset ska upplevas som ett sammanhängande öppet rum fram till den västra delen av sockelbyggnadens tak samt i ett brett entréparti mot Årstaängsvägen (**v4**). Belysning, bärverk och eventuell solavskärmning kan placeras under nio meter men dess utformning ska inte hindra helhetsintrycket av ett nio meter högt, öppet rum. För att förstärka känslan av öppenhet finns det en visuell koppling mellan glashusets marknivå och gårdarna på sockelbyggnaden.

Både tak och fasader består av glas (**f2**, **f5**) och konstruktioner utformas utifrån största möjliga känsla av lätthet och maximalt ljusinsläpp. Taket utformas som ett veckat tak för att uppnå en känsla av traditionellt glashus (**v4**). För att uppnå syftet att glashuset fungerar som en förläng av det offentliga rummet, att det är lätt att röra sig mellan torg och glashus, är fasader mot torg i huvudsak öppningsbara (**f3**). I anslutning till gång- och cykelrampen är det dock inte möjligt. Lokal/ateljé kring tornets kärna utförs med glasfasader så att de bidrar till glashusets öppenhet.

För att förstärka idén att glashuset är en förlängning av det offentliga rummet länkas glashuset gestaltningsmässigt samman med platserna utanför. Det skulle kunna göras genom karaktärs- mässigt liknande markbeläggning i glashuset som utanför.



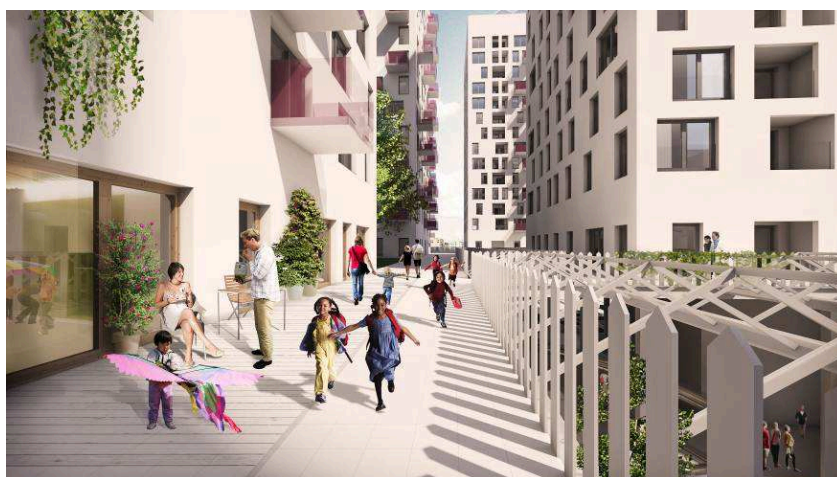
Utformning glashuset. Bilden till vänster visar mötet mellan ytan i glashuset och park/torget utanför. Glashuset upplevs öppet både mot himmel och omkringliggande platser. Stora delar av fasaden är öppningsbar mot park/torget.

Bilden till höger visar terrassen i övergången mellan sockelbyggnadens västra del och glashuset. Terrassen utgör lektyta för förskolan. Delar av taket ovan terrassen består av glas.

Promenaddäck

Promenaddäcket placeras på den västra sockelbyggnadens tak, ovan mindre delar av glashuset samt kring de fristående tornen (e1). Promenaddäcket ges ett lätt och fribärande uttryck, och utformningen regleras särskilt kring tornen (v5). Ovan glashuset utformas promenaddäcket med hänsyn till glashusets utformning. Ovan sockelbyggnadens västra del utformas plattformen som en del av helhetsgestaltningen.

Vy över plattformen ovan den västra delen av sockelbyggnaden. Här ses förslag till utformning av räcken med stor visuell genomsläpplighet och uteplatser som kantar plattformen för liv och rörelse mellan tornen. Till höger i bild ses glashustaket samt markplan i glashuset.



Torn

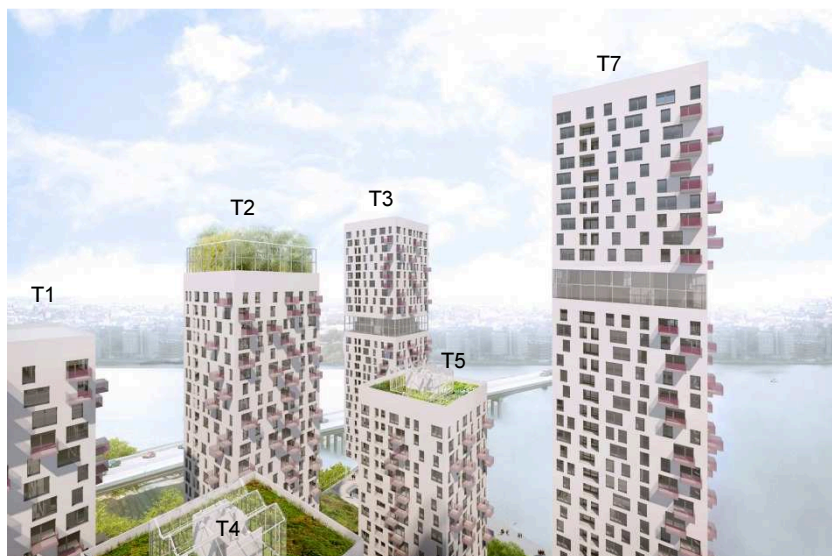
Förslaget består av totalt sju torn. Tornen T3, T6 och T7 är fristående. Tornen T1 och T2 vilar på den västra delen av sockelbyggnaden. Tornen T4 och T5 upplevs placerade ovan glashuset eftersom endast tornets kärna går ner i glashuset.

De sju tornen ska tillsammans bilda en sammanhållen helhet. Det innebär att varje enskilt torn inte ska dominera eller vara avvikande i förhållande till helhetsuttrycket. Samtidigt föreslås det enskilda tornet ges ett eget subtilt karaktärsdrag för att skapa dynamik och variation så att tornen inte läses ihop till en stor volym. Sammanhållande karaktärsdrag föreslås bland annat vara form och en lätt, ljus fasad samt fönster, loggior och balkonger som placeras på ett sätt att fasader medger maximal variation och lekfullhet (fasadgestaltning studeras vidare i nästa skede). Fasader bör vara sömlösa utan synliga fasadpanelskarvar i syfte att uppnå en mycket hög arkitektonisk kvalitet.

Tornens olika totalhöjder syftar till att skapa dynamik och variation i upplevelsen både på nära och långt håll. Tekniska installationer ingår inom totalhöjden. De utformas och gestaltas så att de upplevs som en del av byggnadens helhetsgestaltning (**f1**).

De fristående tornen (T3, T6 och T7) utformas med en glasad sockel om minst 9 meter (**f5**, **v3**). Syftet är att ge tornet ett lätt uttryck i mötet med marken/det offentliga rummet samt synliggöra lokaler innanför. Det skapar även ett gestaltningsmässigt sammanhang med glashuset och sockelbyggnaden. Kring de fristående tornen medges även ett promenaddäck, vilket ska ges ett lätt, svävande uttryck (**v5**). För att begränsa den byggda ytan i glashuset medges endast T3 och T4: kärnor med bostadsentréer gå ner i glashuset. Kring kärnan kan en mindre lokal/ateljé byggas (**e2**), vilken bör utformas med hänsyn till glashusets karaktär.

Vy över taklandskapet. På bilden ses, förutom en helhetsgestaltning, även taklandskapets utformning och de glaspartier som finns i den högre delen av T3 och T7. Bilden är sedd ungefär från T6 tak.



Eftersom bebyggelsen kommer vara väl synlig i stadsbilden, i siluetten och från tornen ska taken och byggnadernas avslut gestaltas med hög kvalitet och i estetiskt syfte regleras därför takens utformning. Tornens övre del ges olika karaktär (**f4**). T1, T3 och T7 avslutas med ett platt tak. T2 ges ett grönt avslutas genom en hög glasskärm omkring höga växter på taket (**v7**). T6 avslutas genom att de två övre planens fasad består av glas. Fasaden på de två övre planen är dessutom indragen mot öster, vilket skapar en takterrass mot vattnet (**v1**). Syftet med T6:s glasade fasad är, förutom syftet om väl gestaltad bebyggelsegrupp, även att synliggöra restaurangen i den övre delen av byggnaden. Takterrassen kan fungera som uteplats åt restaurangen. På T4 och T5 finns mindre glashus kring de hisstoppar som leder upp till tornets planterade, växtbeklädda tak/terrass (**f8**, **v2**).

I syfte att ge tornen en känsla av lätthet samt skapa dynamik mellan tornen och en enhetlig men varierad bebyggelsegrupp ska tre av tornen innehålla en glasfasad i två plan (så kallad midja), ungefär tio våningar från toppen (**f4**). Syftet är även att skapa genomsikt genom bebyggelsegruppen samt bryta ner den totala volymen.

Garage

Under mark möjliggörs två garageplan. Garaget ska vara lättorienterat och upplevas tryggt. Naturligt ljus når garageplanen för att underlätta orienteringen och känslan av att vara sedd. För att uppnå stadens mål om att öka andelen cykelande bör det vara enklare att nå cykeln än bilen.

Marievik 19 (M19)

Befintlig byggnad bevaras. Mot Årstaängsvägen medges tillbyggnad av två volymer. Markanvändningen föreslås till kontor, centrum, hotell och garage (**KC3OP4**). Tillbyggnaderna ska i huvudsak innehålla centrumändamål i syfte att bidra till ett aktivt stadsliv längs Årstaängsvägen. Även befintlig byggnadsdel mot parken ska innehålla centrumverksamhet, gärna i form av restaurang eller liknande, som bidrar till aktivitet i parken.

Utformning bebyggelse



*Tillbyggnaderna mot
Årstaängsvägen.*

I syfte att säkerställa ett hänsynsfullt möte mellan befintlig byggnad och tillbyggnader regleras utformning genom planbestämmelse **f7**: ”Fasad ska utföras i glaspartier utan bröstning som är obrutna förbi mellanbjälklag till en höjd om minst 7 meter. Vid anslutning till befintliga fasader ska ett indrag såväl höjd- som sidledes göras. Anslutning till befintliga fasader ska utföras eller döljas med rostfri plåt.”. Tillbyggnader blir ett tydligt urskiljbart tillägg och markerar entrén mot Årstaängsvägen. Högsta totalhöjd utgår från att tillbyggnader ansluter i höjd till befintlig byggnads förhöjda bottenvåning och det platta taket minimerar intrång i befintlig fasad. Tillbyggnaderna samspelar med varandra genom samma gestaltning. De ges en sammanhållen volym genom omarkerad sockel och takfot.

Skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Befintlig byggnad omfattas av planbestämmelse **q1**: ” Byggnaden får inte rivas. Byggnadens ursprungliga stomme och exteriör får inte försvanskas”. Byggnadsdelar och karaktärsdrag som är särskilt värdefulla:

- Fasadstomme och utfackningar uppbyggda med kvadraten som formmässig bas.
- Fasadens direkta möte med mark.
- Avfasade och öppna hörn.
- Indragen gallerivåning ovanför lågdelen/sockelvåningen.
- Markering av mittaxeln genom indrag på bada fasad mot park och gata.
- Fasadelement av infärgad betong.
- Rostfri plåt i fasad och på fasadpelare.
- Dörr- och fönsterpartier uppbyggda av mörka (nedre våningarna) och ljusa (över delarna av fasaden) metallprofiler och blåtonat glas samt öppningsbara fönster i motsatt kulör.
- Specialutformade dörrtrycken och draghandtag.
- Skärmtak över huvudentrén.



Fasad mot det som i planförslaget föreslås som park.



Fasad mot Årstaängsvägen. Berörs delvis av tillbyggnad genom volymer på var sida om entrén.



Entréparti med skärmtak mot Årstaängsvägen.



Entréparti mot Årstaängsvägen.

Marievik 22 (M22)

Befintlig kontorsbyggnad och parkeringshus rivs. Fastigheten föreslås markanvändning bostäder, centrum, förskola och garage (**B4C2S2P3**). Sex nya högre byggnader innehållande främst bostäder (cirka 220 stycken) föreslås samt en låg byggnad bestående av lokaler, bostadsentréer, bostadskomplement och angöring till garage. Garaget placeras dels i den låga byggnaden, dels under mark. På den låga byggnadens tak finns en gård. Mellan hus 3 och 4 finns en trappa som möjliggör rörelse mellan gata och gård (**v10**).

Husnummer redovisas med en siffra. Förskola är placerad i hus 3. Angöring till garage förslås mellan hus 5 och 6 och hus 6 och 1. Rosa färg visar förskolegård.

H1 10 våningar
H2 8 våningar
H3 21 våningar
H4 6 våningar
H5 8 våningar
H6 12 våningar



Utemiljö

Den planeterbara gården samnyttjas mellan boende och förskola (förskolans del är rosa på ovanstående bild). För att säkerställa en så stor gård som möjligt får medges inte förråd eller skärmtak och balkongdjup begränsas (**e3**).

Då det både inom planområdet och i närheten råder brist på parker samt att gården samnyttjas kompletteras de boendes utemiljö med planterade takterrasser på samtliga hus (**v2**).

Illustrationen visar hur gården skulle kunna utformas.



Utformning bebyggelse

De nya bostadshusens höjd varierar mellan 6 och 21 våningar, medan den låga byggnaden mellan husen är konstant. Bebyggelsen skapar en länk mellan den högre skalan inom M15 och befintlig bebyggelse söder om M22.

Tre olika hustyper ges parvis gestaltning och husen möter marken utan markerad sockel (för gestaltningsförslag för respektive hus-typ se sidan 39). Den låga byggnaden mellan husvolymerna utformas så att den både sammanlänkar och särskiljer de övriga husen (**f6, v11**).



Bilden till vänster visa hus 4 (lamellhus) och hus 3 (punkthus). Bilden till höger visar hus 6 (det lägre av de två punkthusen), hus 5 (mindre punkthus) samt gaveln på hus 4 (lamellhus).

Bilden visar principer för husvolymernas fasadgestaltning som syftar till att uttrycka husets totala volym från marknivå till taklist samt den lägre byggnad som sammanfogar och samtidigt särskiljer husvolymerna från varandra. Här ses även principer för fönstersättning, balkongsplacering och variation av fönstertyper utifrån bakomliggande funktioner. I det högsta punkthuset är balkonger utanpåliggande till byggnadens medianhöjd (på ungefär samma höjd som det lägre punkthusets balkonghöjder) vilket skapar ett slankare intryck samt skapar samhörighet med övriga byggnaders fasaduttryck. Förskolans fönster ges en fönstersättning som skiljer sig från övriga fasaden. Lokaler mot gatan har stora fönsterpartier. Gården skymtas mellan husen. Samtliga hus har takterrasser. Räcken på takterrasser och kring gård är av glas.

Bebyggelsen skapar en egen identitet som bidrar till variation i gaturumme, samtidigt som variationens begränsning gör att kvarteret känns igen från flera håll. För att ytterligare förstärka byggnadernas samhörighet placeras utanpåliggande balkongerna på en enhetlig högsta höjd (placering och utformning av balkonger studeras vidare i nästa skede). Samtliga fasaderna gestaltas så att det är avläsbart vilken funktion som återfinns inne i byggnaden.

Byggnaderna kommer vara synliga från flera platser i staden samt från torn inom M15 och M22. Det är därför viktigt att inte bara fasader, utan även tak och bullerskärm, utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Tekniska installationer ingår som en del av totalhöjden och utformas och gestaltas så att de tydligt upplevs som en del av byggnadens helhetsgestaltning (**f1**). Taken är planterade och har en grön karaktär (**v2**). Bullerskärmen mot Årstaängsvägen (**m2**) utförs i glas eller annat transparent material så att husvolymerna fortsatt är avläsbara. Balkonger kan uppföras mellan husen som en del av bullerskärmen (**e3**).

Vy mot Årstaängsvägen.



*Mellan hus 1 och hus 6
syns bland annat
bullerskärmen samt den
låga byggnaden som
sammnlänkar och
särskiljer byggnaderna..*



På ovan bild ses gaturummet mellan M15 och M22. Fasad i gatuplan utformas med stora glaspartier för en öppenhet och kontakt mellan gatuliv och lokaler. Den låga byggnaden mellan de högre husen är något indragen och gestaltas så att den särskils från övriga faders, förslagsvis i betong eller ljus granit. Balkonger och burspråks höjd och djup begränsas.

På bilden till vänster ses det högre av de två punkt-husen (hus 3). Bredvid det högre punkthuset skimtar även delar av den övriga bebyggelsen inom M22.

För att bidra till en attraktiv och aktiv gatumiljö har lokaler för centrum och bostadskomplement entré- och fönsterpartier huvudsakligen av glas till en höjd av minst 4 meter (**v8**). Garageportar undantas men dessa utformas så att de samspelar väl med byggandens övriga gestaltning. Garage får inte anordnas närmare än fem meter från fasad (**v9**) i syfte att undvika slutna fasader. För största möjliga luft i det relativt smala gaturummet får inte utskjutande balkonger eller burspråk över allmän plats uppföras närmare än 5 meter från mark och balkongdjupet/burspråksdjupet begränsas (**e3**, **e4**).

Punkthus (hus 3 och hus 6)

Punkthusen föreslås metall som ett genomgående material i fasader, fönsterkarmar och balkonger. Fasaderna har en vertikal linjering och sidoförskjuten delning i horisontalld. De utvändiga balkongerna är fritt spridda på fasaden.

Från plan tio i H6 föreslås indragna balkonger på grund av husets höjd och behovet till vind- och bullerskydd samt utifrån det övergripande gestaltungsgreppet att balkongerna placeras på en enhetlig högsta nivå.

Lamellhus (hus 1 och hus 4)

Lamellhusen föreslås fasader av mörkt tegel med varsam melerad färgton och mörka fogar, mörka fönsterkarmar i ton lika teglet eller mörkare och glasskivor som balkongräcken. Fönstren är spridda över fasaden och går ner till golv. För att tydliggöra husets tyngd och teglets tjocklek är fönstren placerade med indrag mot gatan i fasadliv. Balkonger är placerade ovan varandra. Balkonger föreslås mellan hus 1 mot Årstaängsvägen och det intilliggande punkthuset (hus 6) som en del av bullerskärmen.

Mindre punkthus (hus 2 och hus 5)

De mindre punkthusen har fasader av ljust tegel, något melerat, med ljusa fogar, silverfärgade fönsterkarmar och glasskivor som balkongräcken. Fönster och glaspartier föreslås kvadratiska utformade som hål i mur. Balkongerna placeras växelvis på olika sidor av balkongdörren.

Marievik 23 (M23)

Fastigheten planläggs för kontor, centrum, hotell och garage (**KC3OP4**). Inga ändringar av byggnadens föreslås. Huvudentrén görs tillgänglig genom förändrad markhantering. Fastigheten innehåller cirka 18500 kvm ljus BTA.

Marievik 24 och 25 (M24 och M25)

Befintliga byggnader inom M24 och M25 medges en utökad byggrätt på taken. Inom M24 föreslås ändring av byggrätt mot torgstråket. Fastigheterna planläggs för kontor, centrum och hotell samt garage (**KC3OP4**). M24 och M25 innehåller cirka 13700 respektive 13900 kvm ljus BTA.

Utformning bebyggelse

Stråket mellan byggnaderna breddas i och med ombyggnad av M24. Fasaderna blir parallella vilket tydliggör stråkets riktning och gör att den visuella kontakten med vattnet kan upplevas tidigare. Se bilder nästa sida.

Befintlig gångbro mellan byggnaderna rivs och kan ersättas med en ny (**e6**). För att säkerställa rymd i det offentliga rummet begränsas gångbrons höjd över mark samt utbredning. Gångbron utformas så att den smälter samman med byggnadernas övriga gestaltning och inte blockerar siktlinjen mot Årstaviken. Befintlig arkad inom M24 bevaras (**v15**).

Fasadernas ges en öppen karaktär så att de bidrar till ett aktivt och väl gestaltat stadsrum. Byggnaderna är till sin gestaltning olika, men samtidigt läsbara som delar av en helhet. Fasader i bottenplan, mot allmän plats, ska i huvudsak utföras i glas (**f10**) och bottenvåningen bör bestå av höga glaspartier i dubbel våningshöjd samt huvudentréer. Fasadmaterial och färg bör bidra till att stråket upplevs ljust och luftigt.

Byggnaderna kommer vara synliga från håll varför de nya takvåningarna ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Takvåningarna placeras indragna från fasadliv i syfte att skapa ett avsmalnande uttryck och intressant taklandskap. Tekniska installationer ingår som en del av totalhöjden och bör inrymmas under tak.

Gavlarna mot vattnet rivs helt eller delvis och ersätts med öppna, glasade och utskjutande fasader. Även de nya takvåningarnas fasad utförs i glas för ett transparent och lätt uttryck.



Vy från Marieviksgatan mot vattnet (mellan byggnaderna går Milleniumstråket). Gångbron mellan byggnaderna utformas så att den ger ett lätt uttryck i syfte att inte ta plats i det offentliga rummet. Bilden visar även övriga arkader mot Milleniumstråket, vilket bidrar till ett rymligt torgstråk.



M24:s fönsteröppningar breddas och slås ihop, men ”hål-i-mur-karakteren” behålls. De befintliga delarna bekläs med glittrande glaserat tegel, i kontrast till de lätta glasade tilläggen. Indraget mot Marievik 34 fylls igen för att ge en enhetlig fasad mot gatan.

Fasadens horisontalitet på byggnaden inom M25 förstärks genom att fönstren knyts samman till fönsterband med mellanstycken i samma kulör som profilerna. I kontrast till de släta, mörkare fönsterbanden bekläs bröstningarna med sträckmetall eller perforerad plåt i ljus kulör. Fasadlivet mot söder i plan två till fem byggs ut och kopplar samman de befintliga flyglarna.

Marievik 26 (M26)

Inga förändringar av bebyggelsen inom M26 föreslås. Fastigheten planläggs för kontor, centrum, hotell och garage under mark (**KC3OP4**). Vid ombyggnad bör fasader, likt bebyggelsen inom M24 och M25, ges en öppen karaktär så att de bidrar till ett attraktivt och väl gestaltat stadsrum. Fastigheten innehåller cirka 28300 ljus BTA kontor plus servicelokaler.

Marievik 27/30 (M27/M30)

Befintlig tegelbyggnad bevaras. Påbyggnad en i tre plan rivs och ersätts med en ny byggnad i motsvarande höjd. Planen möjliggör även en höjdmässigt utökad byggrätt ovan tegelbyggnadens två plan mot nordost samt över befintlig parkeringsyta mot sydost (inom M30). Markanvändning: kontor, centrum och garage under mark (**KC3P4**). Fastigheten innehåller cirka drygt 19 000 kvm ljus BTA.

Utformning bebyggelse

Påbyggnaden tillför en ny årsring som är avskiljbar från befintlig tegelfasad. Ändring av fönsterpartier och entréer i tegelbyggnaden är möjlig men vid ändring och underhåll ska hänsyn tas till befintlig tegelfasad med schatteringar. Befintlig tegelbyggnads volym ska fortsatt tydligt gå att avläsa utifrån, undantaget mot sydost (**k1**). Tegelfasadens värde består av tegelstenens ytstruktur och nyansskiftningar.

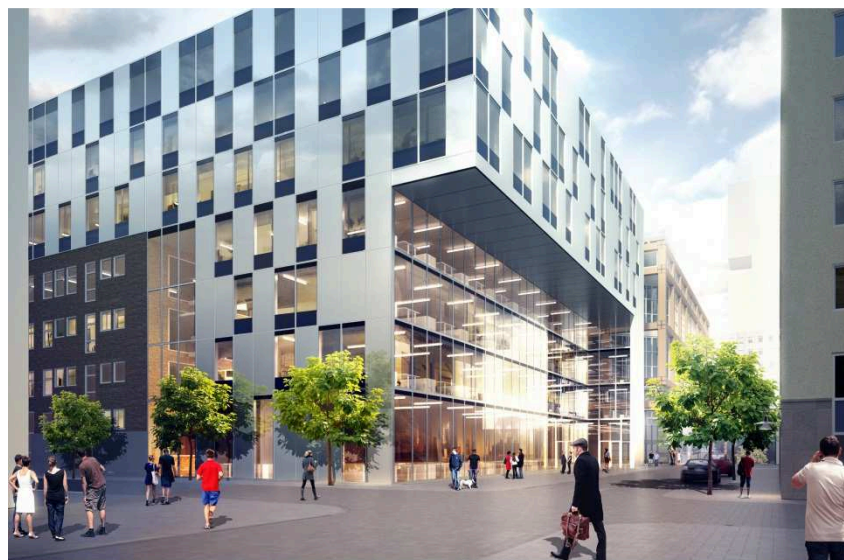


Bilden visar påbyggnad både på tak och över tvåplansbyggnaden mot nordost (till vänster i bild) samt förslag till ny utformning av entrén mot Årstaängsvägen. Länken mellan påbyggnaden och befintlig byggnad över befintlig tvåvåningsdel (till vänster på byggnaden) föreslås utformas som en ljusgård med uppglasad fasad, där ena sidan av den nya ljusgården utgörs av den befintliga tegelfasaden. Entrén föreslås större fönsteröppningar, väl anpassade till fasadens befintliga karaktär. I mitten av byggnadskroppen, från entrépartiet och in, skapas en ny invändig ljusgård i öst-västlig riktning med takfönster som tillför dagsljus till husets mitt.

Befintlig tegelfasad ska upplevas som byggnadens tyngre del, på vilken en ny byggnadsdel lätt vilar. I mötet mellan nytt och befintligt bör den nya fasaden utföras i glas. Fasader föreslås bestå av metallkassetter med mattborstad yta. De repetitiva kassetterna fylls med aluminium respektive fönster i en variationsrik ordning. Kassetterna och fönstren är våningshöga vilket förstärker uttrycket av lätthet samt kontakten mellan livet i byggnaden och på gatan. Den nya byggnadsdelen ges, likt befintlig, inte någon en markerad sockel. Tillbyggnaden utformas med en öppenhet i fasader så att det är möjligt att från gaturummet uppleva vad som händer i byggnaden, och tvärt om.

Mot sydost skapas ett 15 meter högt entréparti (**v13**). Byggnaden flätar samman grannhusens fasadliv söder och norr om M27 och skapar ett rymligt gaturum i den täta stadsmiljön.

Här föreslås en ny entréplats i form av en arkad och fasad helt i glas som markerar platsen samt annonserar verksamheten ut i det offentliga rummet. Det utvändiga taket ovan entréplatsen utgörs av mattborstat aluminium, lika fasaden. Arkaden ska vara fritt svävande utan bärande konstruktioner i mark för största möjliga ryms i det gaturummet.



Med utgångspunkt i områdets brist på vistelse- och parkytor samt att taket kommer vara synligt för många från de höga husen ska takterrass anordnas (**v1**) och taket ska i huvudsak vara vegetationsbeklätt (**f8**). För ett sammanhållet och väl gestaltat taklandskap begränsas ytan för tekniska installationer (**e5**). De delar som når husets tak föreslås kläs med metallkassetter i samma utförande som övriga huset, men med horisontell delning.

Marievik 28

Fastigheten planläggs för kontor, centrum och garage under mark (**KC3P4**). Inga ändringar av byggnaden föreslås. Fastigheten innehåller cirka 22 400 kvm ljus BTA.

Trafik

Större delen av gatorna planläggs som allmän plats (**GATA**). Gatan mellan M25 och M28 planläggs som kvartersgata då utformning enligt stadens krav på allmän gata inte kunnat uppvisas. Allmän gångtrafik säkerställs (**x2**). I nästa skede kommer möjligheten att planlägga gatan som allmän plats utredas.

Gatunätets och gatornas utformning utgår från en trafikhierarki där gående och cyklister prioriteras högst, därefter leveranser och sist privata biltransporter. Gatorna utformas som gångfartsgator vilket innebär att all trafik sker på de gåendes villkor. Angöring till parkering och lastplatser samlas till ett fåtal gator.

En allmänt tillgänglig gång- och cykelramp (x1) föreslås mellan torg inom M15 och Liljeholmsbron. Gång- och cykelrampen löper i M15:s södra del till en ny bro som byggs mellan M15:s nordvästra torn och Liljeholmsbron (se Förslag utanför planområdet sidan 45). Den nya gång- och cykelrampen till Liljeholmsbron underlättar rörelsen mellan Marievik och Södermalm.

Gångtrafik

Gående rör sig fritt inom hela planområdet, på gångfartsgator och i separata gångstråk. Samtliga gator, torgstråk och kajen är viktiga för att ge god tillgänglighet genom området.

Cykeltrafik

Cyklister rör sig på gångfartsgator och på ytor för cykel- och fordonstrafik. I nord-sydlig riktning är Årstaängsvägen (utanför planområdet) och kajen viktiga cykelstråk. Särskilt viktigt tvärgående stråk är gatan mellan M26 och M27 samt mellan M25 och M28. Innan den nya gång- och cykelbron anläggs kommer detta stråk vara den viktigaste tvärgående kopplingen.



Cykelstråk

Båttrafik

Vid framtida utveckling av båttrafiken kan Marievik komma att trafikeras av båtar i linjetrafik, varför fortsatt arbete med utformning av kajen bör beakta en sådan utveckling.

Varutransporter och biltrafik

Årstaängsvägen och Sjöviksvägen ingår i biltrafikens huvudnät och har en uppsamlande funktion till planområdets gator. Gatorna inom planområdet hanterar dubbelriktad trafik och högsta tillåtna hastighet är 6-7 km/tim. I området finns även ett par återvändsgator där vändning sker på vändplaner dimensionerade för färdtjänstbilar eller mindre lastbilar. Större fordon kan inte trafikera dessa gator utan att backvända.

Parkering

Områdets lokalisering ger goda möjligheter för ett högt kollektivtrafikresande samt en hög andel gående och cyklister. Även möjligheten för bilpool kommer utredas.



Gator för biltrafik

Parkeringstal för cykel är 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet samt 0,4 cykelparkeringsplatser/anställd eller 16 cykelparkeringsplatser/1000 kvm BTA för kontorslokaler. Cykelparkeringar ordnas på kvartersmark och längs gatorna.

Parkeringstalet för bil utgår från det goda kollektivtrafikläget och mycket bra möjligheter att nå målpunkter till fots eller med cykel. Bilparkeringstal för bostäder och kommersiella verksamheter är 0,5 bilplatser/lägenhet och 8 bilplatser/1000 kvm BTA för kontorslokaler. Parkering ordnas på kvartersmark i garage under mark. Ingen besöksparkering anordnas på gatumark utan behovet hanteras inom bilparkeringstalet för lägenheter och kontorslokaler. Ingen parkering eller angöring förslås till förskolorna då ambitionen är att föräldrar hämtar/lämnar med kollektiva färdmedel, med cykel eller till fots.

Angöring och tillgänglighet

Samtliga byggnader är tillgängliga att angöra med bil maximalt 10 meter från entré. Inom M23 är avstånd mellan angöringsplats och huvudentrén 25 meter men det är möjligt med angöring till en sidoentré inom 10 meter. Lutningen mellan angöringsplats och entré överstiger aldrig 5 % (undantaget M23). För samtliga fastigheter sker angöring via gata utantaget delar av byggnaderna inom M15 som angörs via en enkelriktad köryta över torgen i anslutning till bebyggelsen.

Angöring för leveranser har i möjligaste mån samlats till ett fåtal gator. Befintliga lastkajer tas bort där det är möjligt med hänsyn till verksamheter och den inre logistiken. Områdets framtida funktioner förväntas främst kräva distribution från mindre transportfordon. På gångfartsgatorna skapas lastzoner avsedda för distribution av varor. Hämtning av avfall sker vid respektive fastighet.

Ambulans kan angöra inom 10 meter från samtliga entréer. Alla körbara ytor dimensioneras för brandbil och gångytor och torg ska kunna användas vid utryckning och klara ett axeltryck på 100 kN. Kajstråket måste dimensioneras för uppställning av utryckningsfordon. Minsta fria höjd längs körbara ytor behöver vara 4 meter. Lägenheter som inte nås för utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegbilar kommer att anslutas till tr2-trapphus.

Förslag utanför planområdet

Mellan M15 och Liljeholmsbron föreslås en ny gång- och cykelbro. Bron anslutertill T3:s nordvästra fasad (inom M15) på ungefär +13,5 meter över nollplanet. I gällande detaljplan anges gatumark varför den föreslagna bron inte kräver ny detaljplan för att uppföras.



Gång- och cykelbron mellan M15 och Liljeholmsbron.

Konsekvenser

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 bedöms inte påverka berörda riksintressen, undantaget riksintresse för kulturmiljövården och eventuellt riksintresse för kommunikation. Detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet. Planen berör inte några övriga områden av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planförslaget bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

Riksintresse

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Enligt preliminärt besked från Försvarsmarknadsverket föreligger inte någon konflikt mellan riksintressen/intressen för totalförsvarets militära del och föreslagen bebyggelse, under förutsättning att byggnation inte påbörjas innan 1 juli 2017.

Riksintresse för kommunikation

Enligt uppgift från Luftfartsverket är höjdbegränsningen för att inte påverka Bällstaradarn cirka +80 meter över nollplanet inom planområdet. Föreslagen bebyggelse överstiger denna höjdbegränsning.

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, påverkas negativt i flera avseenden trots att planområdet ligger i ytterstaden. Stockholmska särdrag som anpassningen till naturen, stadens inlopp och siluett samt vyer från viktiga utsiktspunkter berörs av den nya gruppen höga byggnader. Södermalms siluett betraktad från innerstadens centrala delar kommer att förändras. Områden där stadens topografi är särskilt tydlig och som domineras av grönska påverkas av att nya byggnader tar plats i landskapet.

Bilder på kommande sidor visar bebyggelsen sedd från några platser staden. Byggnader inom planområdet visas som vita volymer (pilar anger dess läge i bilden). Lila byggnader är planlagda byggrätter/föreslagna byggrätter i pågående planer.



Vy från Solliden, Skansen. Fyra av punkthusen blir synliga ovan bebyggelsen vid Slussen och mitt i dalgången mellan Mosebacke och Mariaberget. Nya byggnader står tätt intill Maria Magdalena kyrkas torn. Maria Magdalenas torn är inte ett av siluettens starkaste individer men är en viktig orienteringspunkt i det historiska stadslandskapet.



Vy från stadshusparken. Den nya bebyggelsen tecknas mot himlen ovanför husen vid Heleneborgsgatan och Münchensbacken. Ytterstadens bebyggelse tar därmed plats i Södermalms siluett. Byggnaderna framträder dock på ett diskret sätt och påverkar inte Högalidskyrkans betydelse.



Från Skinnarviksberget avtecknar sig fem av punkthusen mot himlen, ovanför stenstadsbebyggelsen vid Lundagatan. Högalidskyrkans torn har fortsatt rymd omkring sig. De viktigaste vyerna, mot Riddarfjärden och centrala delar av staden påverkas inte.



Från Västerbron blir flertalet nya punkthus synliga ovanför Södermalms bebyggelse. Från vissa delar av bron läses punkthusen ihop till en massiv byggnadsvolym. Högalidskyrkan har stor fri rymd men utmanas som huvudsakligt blickfång. Den mest betydelsefulla vyn från Västerbron ur ett riksintresseperspektiv, den över Riddarfjärden österut, påverkas inte.

Luftrum

Planen kan innebära konsekvenser för helikopterflygplatsen på Södersjukhuset. Utifrån nuvarande placering av helikopterplatta kan en byggnad om 104 meter över nollplanet uppföras inom planområdet. Föreslagen bebyggelse överstiger denna höjdbegränsning. Eventuell framtida flytt av plattan skulle innebära att en högre byggnad kan uppföras. För luftrum se även Riksintresse för kommunikation på sidan 46.

Upphävande av strandskydd

Detaljplanens genomförande kräver att strandskyddet upphävs inom delar av kvartersmark och allmän platsmark samt inom vattenområde som möjliggör brygganläggning. Bestämmelse om upphävande av strandskydd inom nämnda delar av planen har införts i plankartan (se Administrativa bestämmelser samt illustration på plankartan).

Kommunen får enligt plan- och bygglagen (7 kap 18 §) upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl till det och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (Miljöbalken 7 kap 18 c §). Planen uppfyller i lagen nämnda särskilda skäl och planens innehåll väger tyngre än strandskyddet. Följande skäl, i enlighet med miljöbalkens 7 kap 18 §, finns för upphävande av strandskyddet:

- Marken är redan i anspråkstagen. Marken har under längre tid varit anspråkstagen för kontorsändamål och som sådan varit delvis otillgänglig för allmänheten.
- Marken är till följd av tidigare användning hårdgjord och har inga naturvärden.
- Genomförande av detaljplanen innebär en tätortsutveckling som är av allmänt intresse då behovet av bostäder är stort i regionen. Planområdet ligger inom befintlig tätort och genomförandet av planen medger att Stockholm förtätas och ger fler möjlighet till bostad genom att redan ianspråktagen mark används. Utbyggnaden av området, i likhet med hela utvecklingen kring Årstadal/Liljeholmen, syftar också till att tillgängliggöra kajområdet för allmänheten.
- Möjligheten att röra sig längs med strandkanten kommer att förbättras och påverkan på naturmiljön bedöms inte bli betydande.
- Upphävande av strandskydd sker till allra största del på redan bebyggd, hårdgjord mark utan naturvärden. Befintlig park i området är idag privat och görs allmän i samband med planen. Nya och befintliga byggnadskvarter, samt ytor för angörings- trafik är väl avskilda från kajstråkets promenadväg. Fri passage för allmänheten finns utmed kajen och mellan bebygg-

elsen. Genom att befintlig kaj blir allmän stärks kopplingen till Liljeholmskajen och bidrar till en sammanhängande, kvalitativ och attraktivt kajanläggning för besökare både på land och till sjöss, runt hela Årstaviken. Tillgängligheten till kajen, bryggor och vattenanläggningar för allmänheten ökar i samband med utbyggnaden av området.

- Årstaviken har som helhet höga frilufts- och naturvärden med tanke på läget intill Tantolunden och Årstaskogen. Naturvärdena och bottenförhållandena i vattnet är dock påverkade av dagvattentillförsel, tillförsel av bräddningsvatten och tidigare industriell markanvändning. Västra delen av Årstaviken är mer påverkad av detta än östra delen då den största tillförseln av dagvatten och bräddningsvatten har skett just längs med Liljeholmskajen. Genom ett flertal åtgärder, inte minst i den sydvästra delen av tillrinningsområdet har tillståndet i viken förbättrats. Inga rödlistade arter har konstaterats i bottenfaunan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Park

Planens genomförande innebär att parkmarken inom området ökas samt att grönska tillförs i form av bostadsgårdar, parker samt trädplanteringar.

Stadsbild

Påverkan på stadsbilden blir störst till följd av bebyggelsen inom M15, men även de högsta byggnaderna inom M22 har betydelse. Sedd från Tantolunden är befintlig bebyggelse inom M15 ett effektivt motiv som kommer ersättas av något nytt. Skalförskjutningen blir påtaglig men bebyggelsen inom M15:s roll som landmärke och länk mellan inner- och ytterstad kan sägas vara kvar och förstärkas. Å andra sidan innebär den föreslagna bebyggelsen att den enhetliga fronten mot Årstaängsvägen bryts upp. I områdets inre stärks gaturummen. M19:s synlighet minskas av bebyggelse inom M30.

Motsvarigheter till planförslagets grupp av punkthus finns inte i Stockholm. Bebyggelsen förändrar stadsbilden inte endast i närområdet. Den markant ökade synligheten i staden kan vara positiv för ökad orienterbarhet men riskerar också att försvåra stadens läsbarhet. De nya byggnaderna kommer genom sin täta gruppering och höga höjd att skymma befintlig bebyggelse och

påverka upplevelsen av både topografi och befintlig bebyggelse. Vattenrummet runt Årstavikens södra sida kommer att karaktäriseras av höga byggnader. De höga byggnaderna inom Marievik samspelar med de höga byggnaderna längs Liljeholmskajen.

Byggnader inom planområdet visas som vita volymer.



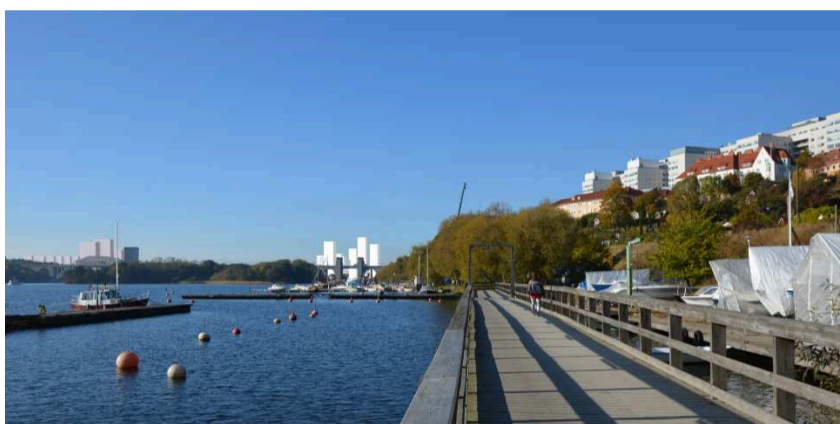
*Vy från Tantolundens
topp – vändplan vid
Tantolundsvägen.*



Från Tantolunden utgör den nya bebyggelsen ett dominant inslag i stadsbilden. Bebyggelsen blir en markör av Liljeholmsbrons södra fäste. Delar av Liljeholmens topografi och bebyggelse döljs bakom de nya byggnaderna, däribland stora delar av Nybohovsberget.

Vy från strandpromenaden på Södermalm.

*Lila byggnader till
vänster i bild är bygg-
rätter/föreslagen bygg-
rätt i pågående plan.*



Årstabron (byggnadsminnesförklarad) riskerar att läsas samman med de nya byggnaderna och förlora sin tydliga roll och verkan i stadsbilden. Topografien och landskapet blir mer svårläst då sundet inte framträder lika tydligt. Bebyggelsen kommer bli en av tre storskaliga komponenter ihop med Södersjukhuset/Sachska sjukhuset (till höger i bild) och planerad/delvis uppförd bebyggelse på Liljeholmskajen och i Årstaberg.

Vy från Reimersholm



Stadsfronterna på båda sidor av vattnet har idag ett släktskap med enhetliga hushöjder och ett band av grönska närmast vattnet. Genom volymtillägget på ytterstadssidan riskerar en otydlighet i stadens uppbyggnad att uppstå. Vyn är ett exempel på hur den nya husgruppen från vissa vinklar ger ett massivt intryck då det fria rummet runt byggnaderna inte syns. Siktlinjer mot broarna, Årstaviken och Söderorts främsta landmärke, Globen, påverkas inte.

Vy från Liljeholmskajen.

Lila byggnad till vänster i bild är möjlig men ej utnyttjad byggrätt i gällande detaljplan.



De nya byggnaderna förstärker Marieviks framträdande i det vidsträckta stadsrummet. Bebyggelsen utgör en skalförskjutning i förhållande till omgivande bebyggelsemiljö. Högalidskyrkans torn står fritt med god marginal. De nya husen skymmer bakomliggande byggnader och topografi från vissa punkter på bron.

Vy från Smedsuddsbadet



Smedsudden tillhör en grön och rekreativ del av innerstaden. Långholmens före detta fängelse, som idag utgör den enda tydligt synliga bebyggelsen i vyn, får från denna punkt en ny inramning och tecknar sig inte längre mot himlen. Vyn är ett exempel på hur byggnader söder om Södermalm blir ett nytt inslag i innerstadens stadsbild. Denna del av staden som idag präglas av grönska med möjlighet till rekreation i naturlig topografi och park får ett större inslag av stad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Arkitektur och 1980-talskaraktär

Rivningen av byggnaden inom M15 innebär att ett unikt kontorshus, ett av de viktigaste arkitektoniska verken och ett av få exempel på high-techinfluerad arkitektur, i Stockholm från tiden kring 1980 försvinner. Att parkeringshuset inom M29 rivs innebär att en hotad byggnadskategori med få skyddade och klassade exempel decimeras och att de historiska sambanden i Marievik, knutna till 1980-talets verksamhetsområde, försvagas. Byggnaden är inom vissa avseenden tidstypisk och mycket välbevarad. Rivningarna minskar det område som präglas av 1980-talets ideal.

Omgestaltningen av parken mellan M19 och kajen innebär att värden kopplade till 1980-talets landskapsarkitektur går förlorat.

Tillbyggnaden av den grönklassade byggnaden inom M19 bedöms innebära liten negativ påverkan på kulturvärden.

Rivning av byggnaden inom M22 innebär att dokumentvärden kring 1900-talets stålepok i Marievik och den förvandling området genomgick under 1980- och 90-talen förloras. Det finns även vissa byggnadsteknikhistoriska och arkitektoniska värden i den bebyggelse som rivs.

Till- och påbyggnader av gulklassade M27 (inklusive tillbyggnad av idag obebyggda M30) ger begränsade negativa konsekvenser för kulturvärden. 1980-talsdelen som rivs bedöms ha ett ringa kulturhistoriskt värde.

Verksamhetsområdet blandas upp

Planförslaget omfattar ett stort antal bostäder i vad som under 150 år varit ett renodlat verksamhetsområde. Marievik har dock aldrig betraktats som ett av stadens, i kulturhistorisk bemärkelse, viktigaste industrimiljöer. Stadsdelen Liljeholmen har även tidigare haft en utpräglad blandning av bostäder och verksamheter

Rekreation och parktillgång

Planförslaget innebär att kajstråket i Marievik blir allmänt tillgängligt, vilket blir ett tillskott i den kedja av vattennära gångstråk som är en av Stockholms största rekreativa kvaliteter. Två små allmänna parker och flera platser skapas i förslaget, alla med god koppling till kajstråket. Ytorna som skapas är dock begränsade i förhållande till antalet människor. Tillgången till säker utevistelse för barn är fortsatt mycket begränsad. En allmän brygganläggning kan erbjuda andra värden såsom vattenkontakt och kvällssol.

Mikroklimat

Ljusförhållanden

Planförslaget, och då främst till följd av ny bebyggelse inom M15 och till viss del även M22, innebär förändrade ljusförhållanden utanför planområdet.

Befintlig bebyggelse

Solstudier framtagna under höst- och vårdagjämning visar att befintlig bebyggelse väster om Södertäljevägen skuggas under förmiddagen. Från ungefär oktober till mars kommer även bebyggelse på Södermalm att påverkas.



22 december klockan 12



20 mars klockan 9



21 juni klockan 9



23 september klockan 9

Offentliga platser

Planförslaget innebär förändrade ljusförhållanden i Tantolunden/ Drakenbergsparken, längs Södermalms strandlinje (strandpromenad och Tantolundens badplats) och i vattenrummet. Tantolunden och badet är platser där människor vistas under en längre tid medan strandpromenaden används främst för rörelse eller kortare vistelse.

Vattenrum: Vattenrummet påverkas under hela året men skuggan bedöms inte innebära någon påverkan av användningen.

Södermalms strandpromenad: Projektet kommer ge skuggverkan på Södermalms södra strandlinje, längs vilken en strandpromenad löper. Hur långt skuggan sträcker sig beror på hur lågt solen står. När den står som lägst berörs stranden mellan Årstabron och Bergsunds strand. Skuggan passerar Liljeholmsbron vid lunchtid. Skugga längs strandpromenaden torde inte ge någon större konsekvens för promenadens användning.

Tantolunden/Drakenbergsparken: Ny bebyggelse kommer skugga delar av Tantolunden/Drakenbergsparken mellan september och april. Skuggan når parken ungefär klockan 14 och berör olika delar fram tills att solen går ner. Ju lägre solen står desto längre och mer omfattande är skuggan. Under eftermiddagen är parken väl använd och eftersom den används för längre vistelse kan skuggan komma att upplevas störande.

Bilderna visar skugga i Tantolunden/Drakenbergsparken.



15 oktober klockan 15



15 februari klockan 15

Tantolundens badplats: Badplatsen (strand och badbryggor) används främst från mitten på maj till och med augusti. Under denna tid är badplatsen opåverkad från mitten på maj till och med början av augusti. Under stora delar av augusti påverkas badplatsen mellan klockan 17 och strax efter klockan 19, en tid då många använder platsen efter jobbet. Skuggan kan komma att upplevas störande.



Bilden visar skugga på Tantolundens badplats den 15 augusti klockan 18. Badplatsens läge är markerat med röd cirkel.

Vind

Vindstudien är inte baserad på samrådsförslagets hushöjder, men bedöms ge en relevant bild av planens konsekvenser. Vindstudien revideras till utställning.

I anslutning till M15 och M22 finns ett flertal platser med kvalitetsmässigt olämpligt vindklimat utifrån användning. Det finns även platser där vindklimatet förväntas medföra att människor kan utsättas för fara, till exempel utmed kajen, på förskolegård inom M15 och på och bron mellan M15 och Liljeholmsbron.

Inför utställning kommer åtgärder studeras och vidtas för att minimera vindpåverkan. I vidare arbete kommer även en vindstudie för hela planområdet genomföras i syfte att ge stöd åt utformning av offentliga platser så som parker och torg.

Barnkonsekvenser

Barnkonsekvenser och eventuella åtgärder för att skapa så bra förutsättningar för barn som möjligt kommer studeras i nästa skede.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller

Flera fasader överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dB(A). Avstegsfall för trafikbuller behöva tillämpas. I de fall då avstegsfall B kan bli svårt att uppfylla kan ljudnivåer vid fasad sänkas genom att placera ut balkongskärmar eller liknande som avskärmar delar av trafikbullret för att uppnå max 55 dB(A) vid fasad för minst hälften av boningsrummen. Förslag har tagits fram för bostadsbebyggelse inom M15 och M22.

Ljudnivåer på gemensamma uteplatser kan uppfylla både ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dB(A) om uteplatser förläggs i skyddade zoner. Takterasser och gårdar i markplan uppfyller dessa krav, men ej de skärpta kraven enligt SFS 2015:216.

Industribuller

Riktlinjer för industribuller kommer att överskridas kvälls- och nattetid för alla bostäder inom M22 och för bostäder i M15:s torn T1, T4, T5 och T6. För hus 6 inom M22 överskrider riktlinjer även dagtid för sydvästra fasaden. Dessa bostäder har dock tillgång till ljuddämpad sida varför den kan anses ha kompenserad ljudmiljö. Verksamheter som kräver ventilations- och kylanläggningar kvälls- och/eller nattetid behöver åtgärdas. Åtgärder på utsatta nya byggnader bedöms inte rimliga.

Fartygsbuller

Ekvivalentnivån beräknas till högst 40-45 dBA och maximalnivån till högst 65-70 dBA vid närmaste bostäder. Momentan ljudnivå inomhus bedöms inte överstiga 41-45 dBA beroende på vald fasadkonstruktion och fönster.

Översvämningsrisker

Planförslaget innebär ingen risk för överstämning vad gäller bostäder eller andra samhällsfunktioner av stor vikt. Garageplan under mark ligger under rekommenderad nivå för översvämningsrisk. Planområdet ligger inom den täta staden och skydds- och säkerhetsåtgärder studeras inför utställning i syfte att motverka negativa konsekvenser av en översvämning.

Påsegling

Det är främst yttre delen av kajen som har en påseglingsrisk. Då M15 medger bostadsändamål kan en påsegling få större konsekvenser. För övriga fastigheter längs Marievikskajen finns ingen förhöjd påseglingsrisk.

Vid oönskad påsegling orsakad av tekniska roderfel samt misslyckad styrbordsgir av fartyg i Hammarbyleden kan risk för påkörning av kajen och byggnader uppkomma. Påsegling förväntas ge begränsade skador på kajen. Sannolikheten för påsegling till följd av tekniska fel bedöms som mycket låg. Sannolikheten för misslyckad styrbordsgir är högre.

Sannolikheten för påsegling av bryggor för rekreation är mycket låg. Sannolikheten för påsegling ökar ju närmare farleden bryggan placeras.

Risken för att den bärande byggnadsstrukturen inom M15 kollapsar vid en påseglingsolycka bedöms försumbar om de omgivande kajerna dimensioneras för att kunna ta upp påseglingskrafter. Individrisknivån för personer inom M15:s bebyggelsen bedöms låg och faller inom ramen för vad som anses acceptabelt.

Luftföroreningar

Planen bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM10) eller kvävedioxid (NO2) överskrids.

Tidplan

Samråd	1 december 2015 till 29 januari 2016
Antagande	2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovs och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av exploateringsavtal som krävs för planens genomförande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Fastighetsägarna bekostar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark, iordningställande av allmän plats samt uppförande av bryggor i anslutning till kajen, gång- och cykelramp inom M15 samt bro mellan M15 och Liljeholmsbron.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Erforderliga avtal ska träffas mellan staden och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Användning av mark

Kvartersmark och allmän plats i planförslaget är i nuvarande detaljplaner kvartersmark med användning industri-, kontor-, hotell-, centrum- och/eller bostadsändamål. Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostads-, centrum-, kontor-, hotell-, restaurang, skol- och/eller garageändamål inom kvartersmark. På allmän platsmark medges gata, gc-väg, torg eller park. Planen berör även vattenområde.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande fastighetsindelningsbestämmelser B221/1966.

Fastighetsbildning

Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Planen möjliggöra tredimensionella fastighetsbildningar.

Kvartersmark

För planens genomförande krävs fastighetsbildning av kvartersmark. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra flera separata fastigheter. Flertalet fastigheter ombildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning inom kvartersmark.

Allmän plats

Fastighetsreglering krävs för att överföra delar av fastigheterna som i gällande detaljplaner är föreslagna som kvartersmark till allmän plats. Område föreslaget som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Planen kräver tredimensionell fastighetsbildning i de delar där allmän plats och kvartersmark markerats med samma användningsgräns på plankartan (Torg-bostäder/garage, Park-bostäder, Gc-väg-bostäder samt Gata-garage). Angivna höjder för tredimensionell fastighetsbildning är inte exakta och ska säkerställas innan detaljplanen antas.

Teckenförklaring

Rosa: fortsatt kvartersmark

Blå: kvartersmark blir allmän platsmark

Rosa med blå ränder: kvartersmark som delvis ändras till allmän plats och delvis fortsätter vara kvartersmark (bestämmelser i höjdded)

Ljusgrön: fortsatt vattenområde

Mörkgrön: icke planlagt som blir vattenområde

Gul: kvartersmark som blir vattenområde



Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal befintliga rättigheter (officialservitut, avtalsservitut, och gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter). Förändringar i dessa hanteras i samband med lantmäteriförrättningen.

Inom planområdet finns möjlighet att bilda servitut inom x-områden (**x1** och **x2**) för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet.

Beroende på fastighetsindelning får frågor om behov av ytterligare servitut eller gemensamhetsanläggningar utredas vidare i samband med lantmäteriförrättning.

Avtalsservitut avses upprättas för att säkerställa allmänhetens tillgång till och genom glashuset. Några markreservat för detta har inte inrättats. Avtalsservitut ska vara upprättat och inskrivet i fastighetsregistret innan planen antas.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet kan komma att krävas att ett flertal rättigheter inrättas.

Eventuella allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Några markreservat för allmännyttiga ledningar har inte avsatts i planen.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan berörda fastighetsägare och ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförande av planen förväntas inte medföra några investeringskostnader för staden. Fastighetsägarna står för exploateringskostnader inom planområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägarna.

Allmän plats och gång- och cykelramp

Fastighetsägarna bekostar iordningställande av allmän plats inom planområdet, eventuella bryggor och bro mellan M15 och Liljeholmsbron enligt utformning angiven i denna planbeskrivning, på plankarta och standard enligt överenskommelse med Stockholms stad.

Tekniska frågor

Geoteknik

Geotekniska undersökningar och sanering av föroreningar åligger respektive fastighetsägare.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheterna.

Planområdet kan anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella utbyggnader av VA-systemet utreds i nästa skede.

Den planerade bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme.

Stadens dagvattenstrategi utgör grund för dagvattenhantering. Staden ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom allmän platsmark. Som utgångspunkt ansvarar fastighetsägaren för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark. Dagvattenutredningen föreslår dock att befintlig dagvattenhantering bibehålls inom befintlig bebyggelse men att dagvatten från ny bebyggelse avleds till allmän plats för fördröjning. Om detta är lämpligt/möjligt kommer studeras i nästa skede.

För planområdets fastigheter som planläggs för endast verksamhet föreslås befintlig avfallshantering i kärl kvarstå. Avfallslösning för nya bostadsfastigheter kommer studeras vidare, men till samrådet framtagna utredning föreslår följande:

- M15: Avfallsutredningen föreslår en kombination av stationär sopsug, djupbehållare och kärl. Med anledning av tätheten inom M15 krävs stora ytor för avfallshantering oavsett vilken teknik som väljs.
- M22: Avfallshantering föreslås i miljörum som kan innehålla sopsug och/eller kärl.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Susanne Werlinder
planchef

Susanne Arvidsson Andrew Blank
stadsplanerare stadsplanerare