

Handläggare
Anneli Eskilsson
Telefon 08-508 27 139**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför utställning av förslag till
detaljplan för Marievik 15 m fl i stadsdelen
Liljeholmen
(ca 1000 lägenheter, verksamheter, förskolor och
allmän plats)**

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Marievik är lokaliserat i Liljeholmen och är ett verksamhetsområde med cirka 7000 arbetsplatser. Samtliga fastigheter är privatägda. Vattenområdet ägs dels av Trafikverket, dels av Stockholms stad.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om startpromemoria den 14 maj 2011 §7 och komplettering av startpromemoria den 18 april 2013 §10. Kompletteringen syftade till att avveckla befintlig kontorsverksamhet inom Marievik 15 och istället utveckla bostäder. Samråd genomfördes december 2015 till januari 2016 och cirka 165 yttranden inkom.

Planen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö. Samrådsförslaget möjliggjorde för cirka 1000 nya bostäder (bostadsrätter), cirka 215 000 kvm verksamhetslokaler och nya allmänna parker, torg, gång- och cykelvägar samt gator. Undantaget fastigheterna Marievik 15 (M15) och 22 (M22) föreslogs liksom idag verksamheter. För några verksamhetsbyggnader föreslogs till- eller påbyggnader. Samrådsförslagens bebyggelse inom M15 bestod av sju bostadstorn i cirka 14 till 38 våningar innehållande 700 till 800 bostäder och en

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Samrådsredogörelse

tvåvånings sockelbyggnad med verksamhets- och förskolelokaler. Del av sockelbyggnaden var föreslagen att utformas som ett glashus. Mot Årstaängsvägen föreslogs en gång- och cykelramp koppla samman området med Liljeholmsbron.

Inom M22 föreslogs byggnader i 6 till 21 våningar med cirka 220 lägenheter, samt verksamhets- och förskolelokaler. Byggnaderna var föreslagna att placeras runt en gård på en upphöjd sockel. Inom båda fastigheterna förlades garage under mark.

Under samrådet framförde Länsstyrelsen att planförslaget innehöll oklarheter avseende riksintresse för kulturmiljövården, hälsa, säkerhet och riskaspekter, miljökvalitetsnormer för vatten och strandskydd. Om planförslaget går till antagande med samrådets utformning utan att nämnda frågor klarats ut och inte kan tillgodose riksintresse för kommunikation åligger det Länsstyrelsen att överpröva och upphäva antagandebeslutet. Flertalet remissinstanser framför synpunkter i sak. Några avstyrker planförslaget med anledning av intrång i luftrummet respektive rivning av klassad byggnad eller bristande utformning inom M15. Yttranden från sakägare och övriga berör främst M15 varav flertalet är negativa till förslaget utifrån i huvudsak ökad skuggpåverkan, stadsbild och gestaltning. En minoritet är positiva till den höga bebyggelsen men flertalet av dessa framför negativ kritik gällande gestaltningen.

Planförslaget är ett bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Det innebär ett tillskott av bostäder och allmänna platser samt kopplar samman ett kajstråk i ett innerstadsnära läge med bra kommunikationer. Konsekvenserna av planförslaget är att antalet arbetsplatser minskar samt att kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressant bebyggelse rivs.

Den föreslagna bebyggelsen inom M15 skulle innebära en kraftig skalförskjutning i stadsbilden. De höga husen skulle innebära en ökad skuggning i bland annat Tantolunden och utmed badplatsens strandlinje under delar av året. Barns utemiljöer inom planområdet bedöms som mycket bristfälliga med små förskolegårdar, bristande solljus- och vindförhållanden på innergårdar och allmänna platser samt liten parkyta i förhållande till barnens behov både inom planområdet och i Årstadal som helhet i relation till exploateringsgraden.

I den sammanvägda bedömningen gör kontoret avvägningen att behovet av antalet bostäder väger tyngre än dels det kulturhistoriska intresset, dels intresset av nuvarande potentiellt antal arbetsplatser. Det allmänna intresset av kvalitativa offentliga parkytor bör dock värderas högre än i samrådsförslaget och större hänsyn behöver tas

till bra utemiljöer för barn inom planområdet. Inför utställning föreslås planförslaget revideras så att förskolegårdarnas storlek och den allmänna parkytan utökas samt att skuggpåverkan i Tantolundens öppna parkyta och längs badplatsens strandlinje minskar. En volymtyngdpunkt mot Årstaängsvägen och sydväst, och lägre hus mot kajen ger en skalmässigt mjukare övergång till Södermalm och bedöms kunna fungera bättre i stadsbilden tillsammans med framtida bebyggelse kring Södertäljevägen och Lövholmen.

Vid en samlad bedömning av yttranden och synpunkter gällande M15 kan konstateras att det samrådade förslaget inte är möjligt att vidareutveckla inom ramen för det ursprungliga arkitektoniska konceptet, utan genomgripande omarbetningar behöver göras. Förslaget vidareutvecklas och bearbetas nu i samklang med närmiljön samt till staden som helhet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Kontoret föreslår att utformning av bebyggelse studeras vidare även för Marievik 23, 27 och 30, då fastighetsägarna framfört önskemål om att vidareutveckla dessa fastigheter. Kontoret ställer sig positivt till en bearbetning men menar att ett antal frågor måste utredas i syfte att undvika negativ påverkan. Hit hör frågor om kulturmiljö, stadsbild, park, ljusförhållanden eller vindmiljö. Utformning av bebyggelsen inom M22 kan behöva omprövas till följd av bearbetning inom M15. I övrigt kommer exempelvis vidare studier avseende dagvatten, buller, risk och föroreningar att göras. Synpunkter från Länsstyrelsen bedöms kunna hanteras under processen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och mycket hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Samrådsförslaget innehöll cirka 1000 nya bostäder, cirka 215 000 kvm verksamhetslokaler genom att i huvudsak befästa nuvarande användning inom stora delar av planområdet samt nya allmänna parker, torg, gång- och cykelvägar samt gator.

Vid en samlad bedömning av yttranden och synpunkter på samrådsförslaget kan konstateras att det samrådade förslaget för M15

inte är möjligt att vidareutveckla inom ramen för det ursprungliga arkitektoniska konceptet. Exploateringsgraden behöver sänkas och genomgripande omarbetningar göras.

Bakgrund

Lokalisering, nuvarande användning och markägoförhållanden Marievik, tillika planområdet, är lokaliserat i Liljeholmen. Området är ett verksamhetsområde med cirka 7000 arbetsplatser. Samtliga fastigheter, inklusive gator och park, är idag privatägda. Vattenområdet ägs dels av Trafikverket, dels av Stockholms stad.

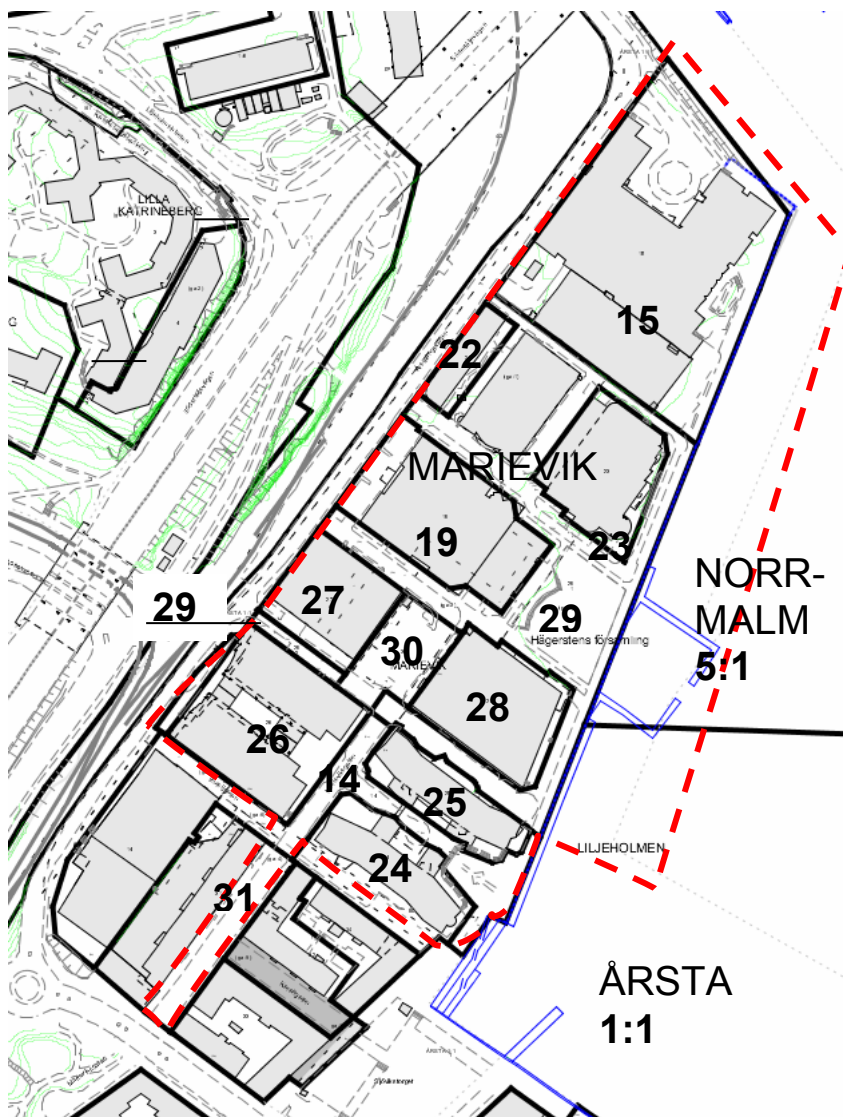
Ungefärligt planområde markerat med röd linje. Planområdet är cirka 7,8 hektar stort. Flygfoto från 2014.



Marieviks bebyggelse sett från Årstabron. Till vänster i bild ses även Liljeholmskajen.



Fastigheter inom planområdet (innanför röd streckad linje).



Tidigare ställningstaganden

Planområdet berörs av följande *riksintresseområden*: sjöfart, hamn, yrkesfiske, kommunikation, totalförsvaret och kulturmiljövården (Stockholms innerstad med Djurgården).

Genom att *strandskyddet* återinträder när en detaljplan ändras omfattas delar av planområdet av strandskydd. Strandskyddet behöver upphävas.

Enligt *Översiktsplan för Stockholm* ligger planområdet inom ett stadsutvecklingsområde och Marievik utgör en del av den centrala stadens utveckling.

Marievik ingår inom *Liljeholmen – program för ett stadsutvecklingsområde* (2000). Ambitionen är att utvidga innerstaden och flytta tullsnittet. I programmet redovisas ingen

förändring av aktuellt planområde men föreslagna förändringar bedöms vara i linje med programmets intentioner.

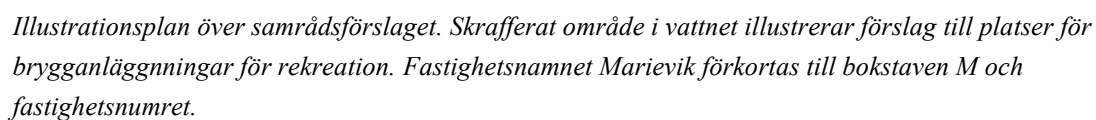
Planområdet omfattas av ett flertal *detaljplaner*. Huvudsakligen anges markanvändningen industri och/eller kontor.

Samrådsförslaget

Undantaget fastigheterna Marievik 15 (M15) och Marievik 22 (M22) förslogs i samrådsförslaget att befästa i stort sett nuvarande användning, det vill säga olika typer av verksamheter. För några verksamhetsbyggnader föreslogs till- eller påbyggnader. Samrådsförslaget innebär att befintliga byggnader inom M15 och M22 behöver rivas och ersättas av ny bebyggelse innehållande cirka 1000 bostäder (bostadsrätter) och lokaler i bottenvåning. Samrådsförslaget skulle även möjliggöra allmänna platser i form av parker, torg, kajer och gator.



Vy över samrådsförslaget från Årstabron. Bilden visar hur föreslagen bebyggelse skulle kunna utformas.



Bebyggelsen inom M15 föreslogs under samrådet bestå av sju torn i cirka 14 till 38 våningar, med 700 till 800 bostäder. Fem av tornen föreslogs placerade på en sockelbyggnad i cirka två våningar, innehållande lokaler och 12 förskoleavdelningar. Sockelvåningens byggnadsdel mot kajen var tänkt att utformas som ett glashus. Bottenvåningar var tänkta att innehålla lokaler. Längs fasad mot Årstaängsvägen föreslogs en gång- och cykelramp kopplas samman området med Liljeholmsbron via en ny anslutande bro. Garage i två våningar föreslogs under mark.

Inom M22 föreslogs sex byggnader i 6 till 21 våningar placerade kring en upphöjd gård. Bebyggelsen innehöll cirka 220 bostäder, lokaler i bottenplan samt en förskola om fyra avdelningar. Under byggnaderna föreslogs parkering.

Samrådsförslagets parkeringstal för bil och cykel inom både M15 och M22 uppgick till cirka 0,5 bilplatser/lägenheter respektive 2,5 cykelplatser/lägenhet. Parkeringstalet för cykel inom verksamhetsfastigheterna utgick från 16 platser/1000 ljus BTA. Bilparkering inom M24 och M25 föreslogs var 0,94 platser/1000 ljus BTA och inom övriga fastigheter 8 platser/1000 ljus BTA.

Samrådsförslagets konsekvenser

Samrådsförslaget bedömdes inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behövde göras.

Under samrådet efterfrågade Länsstyrelsen vyer från andra platser för att kunna utesluta påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården (Stockholms innerstad med Djurgården). Utifrån visat samrådsmaterial bedömer dock Länsstyrelsen, liksom stadsbyggnadskontoret, att förslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset. Några av de höga tornen inom M15 inskränker i luftrummet som omfattas av riksintresse för kommunikation.

Planförslaget är ett bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål och innebär ett tillskott på bostäder i ett innerstadsnära läge med bra kommunikationer. Komplettering av bostäder i ett idag renodlat verksamhetsområde innebär större möjligheter till en mer levande stadsmiljö under dygnets alla timmar. Konsekvensen är att det potentiella antalet arbetsplatser minskar. Förslaget innebär att Marievik blir allmänt tillgängligt och att stråket längs Årstavikens södra sida kopplas samman över en längre sträcka från Årsta i öster till Gröndal i väster.

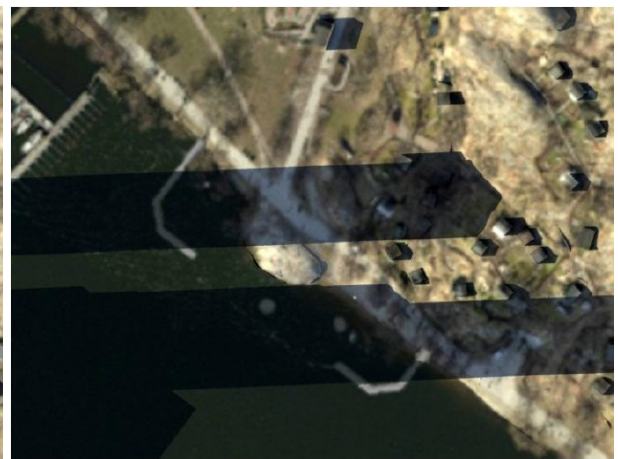
Samrådsförslaget innebär att kulturhistoriskt och arkitektoniskt intressant bebyggelse från 1980-talet behöver rivas inom M15 och M22. Den nya bebyggelsen enligt samrådsförslaget förändrar stadsmiljön och innebär en kraftig skalförskjutning i stadsbilden. De höga husen innebär en ökad skuggning i Tantolunden, längs Södermalms strandlinje och kringliggande bostäder under delar av året.

Efter samrådet har en fördjupad solstudie tagits fram som redovisar påverkan på strandlinjen vid badplatsen i Tantolunden (*Marievik 15 - Solstudie av platser i Tantolunden, Södermalm, WSP, 2016-09-12*). Nedan redovisas några av de viktigaste aspekterna av den skuggpåverkan som samrådsförslaget innebär för strandlinjen vid Tantolundens badplats och för Tantolundens öppna gräsyta. Bebyggelseförslaget medför skugga längs strandlinjen vid Tantolundens badplats mellan ungefär 17 februari och 4 maj samt mellan 7 augusti och 21 oktober.

Under augusti rör sig samrådsförslagets skugga längs strandlinjen i form av två separata torn. Första halvan av augusti rör sig skuggan över platsen mellan klockan 17.30 och 19 och under sista halvan mellan klockan 17 och 19.



Bilden visar 15 augusti klockan 18.16, den tid på dagen då det är mest skugga på platsen. Bildkälla: *Marievik 15 - Solstudie av platser i Tantolunden, Södermalm, WSP, 2016-09-12*

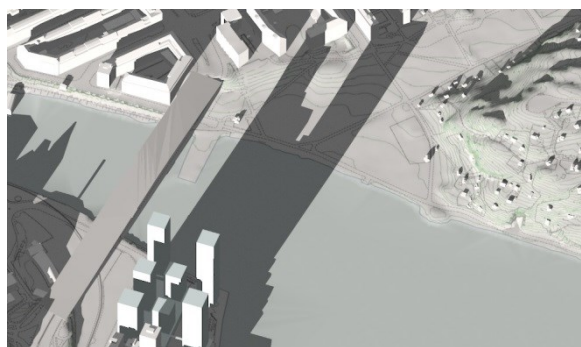


Bilden visar 31 augusti klockan 18.15, det klockslag då skuggan täcker som mest av platsen under mätperioden 16 till 31 augusti.

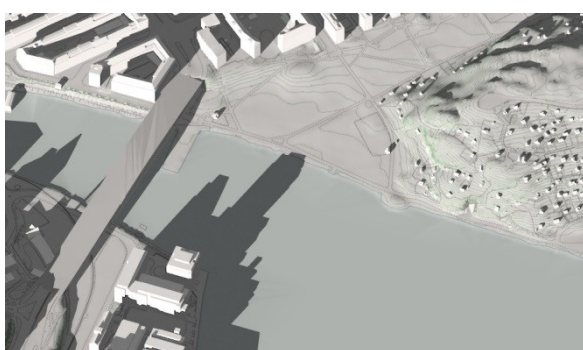
Ett genomförande av samrådsförslaget skulle innebära att skuggan i Tantolunden och på badplatsen, som båda har stor betydelse för många stockholmare, ökar sett till tid över året, tid som skuggan rör sig i parken samt till skuggbredden på marken.



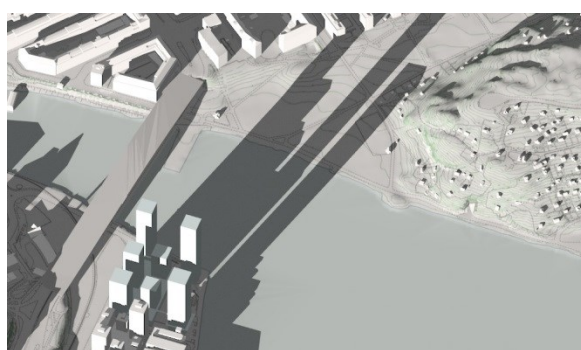
Bilden visar befintlig skugga den 15 februari klockan 15.00.



Bilden visar samrådsförslagets skugga den 15 februari klockan 15.00. Solen går ner ungefär klockan 16.30.



Bilden visar befintlig skugga den 15 oktober klockan 16.00.



Bilden visar samrådsförslagets skugga den 15 oktober klockan 16.00. Solen går ner ungefär klockan 17.30.

Kontoret kan konstatera att slutsatserna av en barnkonsekvensanalys som gjordes efter samrådet (*Barnkonsekvensanalys för Marievik*, SWECO, september 2016) visar stora brister i samrådsförslaget för barns vistelse i utemiljö. Inom M15 bedöms inte ytor inne i det föreslagna glashuset kunna ersätta en utemiljö. Det innebär att förskolorna i samrådsförslaget skulle ha bristfällig tillgång till, uppdelat på två upphöjda gårdar mellan höga torn. Utegårdarna inom M15 får begränsad solinstrålning och kvalitetsmässigt bristande vindklimat (se vidare nedan). Inom M22 blir vindklimatet acceptabelt men även denna gård får begränsad solinstrålning. I samrådsförslaget föreslogs att gårdarna inom M15 skulle tillhöra förskolan när den är öppen. Inom M22 föreslogs att gården skulle delas mellan boende och förskola. Delad gård mellan förskola och bostäder är en osäkerhetsfaktor. Förskolorna kommer att behöva använda närliggande kvartersparker i sin dagliga verksamhet. Samrådsförslaget innehöll dock inte tillräckligt med parkytor för det kommande behovet för barn i åldern 1-13 år. Bristande utemiljöer för barn inom planområdet innebär att förskolorna förväntas söka sig till parkerna i Årstadal (exempelvis Blomsterdalen och "Kaninparken"), vilka redan idag är överbelastade.

I anslutning till de höga tornen som föreslogs inom M15 och framför allt i passager mellan tornen blir vindklimatet bristande.

Delar av gårdarna överskrider gränsen för önskvärda förhållanden för längre uppehåll och gårdarna kan upplevas ha obehagliga förhållanden vid längre stillastående/stillasittande. Åtgärder som förbättrar vindklimatet till viss del kan vara möjliga men de föreslagna höga husens höjd och placering i förhållande till varandra gör det svårt att helt undvika att kraftiga vindar trycks ned till marknivå.

Risker kopplade till människors hälsa och säkerhet, exempelvis buller, farligt gods, påsegling och föroreningar, kommer kunna hanteras inom planarbetet och i genomförandet av planen.

Mark som planläggs för allmän plats ska överlåtas till Stockholms stad, efter att marken iordningsställts av de privata fastighetsägarna. Planförslagets genomförande innebär inga investeringskostnader för staden, men medför i framtiden underhåll- och driftkostnader.

Planprocess

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2011 §7 om startpromemoria i syfte att möjliggöra nybyggnad av cirka 300 lägenheter och tillbyggnader av verksamhetslokaler på ett antal befintliga byggnader. Under pågående planarbete efterfrågade dåvarande fastighetsägaren till Marievik 15 möjligheten att avveckla befintlig kontorsverksamhet och istället utveckla bostäder. Stadsbyggnadskontoret ställde sig positivt till förslaget och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 april 2013 §10 om komplettering av startpromemoria, i enlighet med ovan beskrivet.

Plansamråd genomfördes 1 december 2015 till 29 januari 2016. Cirka 165 yttranden inkom varav några från sakägare och övriga är undertecknade av flera personer. Länsstyrelsen framförde att samrådsförslaget innehöll oklarheter avseende riksintresse för kulturmiljövården, hälsa, säkerhet och riskaspekter, miljökvalitetsnormer för vatten och strandskydd. Om planförslaget går till antagande med samrådsförslagets utformning utan att nämnda frågor klarats ut och inte kan tillgodose riksintresse för kommunikationer åligger det Länsstyrelsen att överpröva och upphäva antagandebeslutet. Flertalet remissinstanser framför synpunkter i sak. Några remissinstanser avstyrker samrådsförslaget med anledning av rivning av klassade byggnader eller bristande utformning inom Marievik 15. Yttranden från sakägaren och övriga berör främst Marievik 15 och flertalet är negativa till föreslaget utifrån i huvudsak skuggpåverkan, stadsbild och gestaltning. Flertalet ställer sig även negativa till bebyggelsens

monotona/enformiga gestaltning. En minoritet är positiva till föreslagen bebyggelse. Flertalet av de som är positiva framför dock negativ kritik gällande gestaltningen av tornen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

För fullständig sammanfattning av stadsbyggnadskontorets ställningstagande utifrån inkomna synpunkter hänvisas till bifogad samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till markanvändning samt utformning av bebyggelsen i huvudsak kan kvarstå inför utställning inom följande fastigheter: Marievik 19, 24, 25, 26 och 28. Gatan mellan Marievik 25 och 28 behöver utredas för planläggning som allmän plats, liksom gångstråket mellan byggnaderna inom Marievik 26. Tillbyggnader inom M19 förslås kvarstå då kontoret bedömer att hänsyn tagits till byggnadens värden. Inom övriga fastigheter för bebyggelse föreslås bearbetning av förslaget.

I det sammanvägda ställningstagandet gör kontoret avvägningen att behovet av antalet bostäder väger tyngre än dels det kulturhistoriska intresset att bevara befintliga byggnader som förslås rivas, dels intresset av att behålla det potentiella antalet arbetsplatser.

Utifrån behovet av bostäder bedömer kontoret att en ökning av skuggan i omlandet till viss del får anses acceptabel. Det allmänna intresset av Tantolunden och strandlinjen som kvalitativa offentliga parkrum, och som är en viktig målpunkt för många stockholmare, måste värderas högre än i samrådsförslaget. Även om förslagets skugga i Tantolunden är begränsad sett till påverkan under året och till timmar under dygnet ser kontoret att den ökade skuggan ger en kvalitetssänkning av främst den öppna parkytan och badplatsen. Kontoret anser att platsernas användning och upplevelsevärden i för stor utsträckning kan påverkas negativt. Badplatsens aktiviteter bedöms i hög grad beroende av sol och värme och platsen bedöms ha en mycket låg tålighet för skuggning. De negativa konsekvenserna av skuggningen på sensommarkvällarna kan bli stora eftersom badet vid denna tid på året i stor utsträckning används på kvällen, vid den tidpunkt som skuggning skulle inträffa. Behovet av Tantolundens öppna parkyta bedöms öka än mer i takt med att staden förtätas och besöksstrycket därmed förväntas öka. Att inte ytterligare minska den möjliga soltiden under månader då antalet soltimmar redan är få har betydelse för parkytans kvalitet och vistelsevärden. Det allmänna intresset av högkvalitativa

offentliga vistelseytor bedöms i detta fall väga tyngre än det faktiska antalet bostäder.

Vad gäller utemiljön för barn ser kontoret svårigheter med att kombinera en bra och hållbar utemiljö för barn med en tät och mycket hög bebyggelse på en begränsad yta. Samrådsförslaget har stora brister avseendebarns utemiljöer både inom kvartersmark och utifrån andelen allmän plats.

Kontoret bedömer det svårt att förbättra solljusförhållanden på gårdar inom M15 i kombination med den föreslagna täta och höga bebyggelsen. Åtgärder som förbättrar vindklimatet kan troligen göras, men som tidigare nämnts är det svårt att helt undvika kraftiga vindar. Att utöka gårdsytan per barn inom M15 skulle förbättra möjligheten att utforma gårdarna så att barnens behov bättre kan uppfyllas. Kontoret konstaterar även att gårdarna kommer utsättas för hårt slitage vilket ställer höga krav på slitstarka material.

Kontoret bedömer utifrån ovanstående att även om förskolegårdarna utökas inom kvartersmark (inom M15) måste de kompletteras med möjlighet till vistelse i närliggande allmänna parker. Eftersom planområdet är lokaliserat i en stadsdel med brist på och mycket hårt tryck i nuvarande parker måste barnens behov av och tillgång till närliggande allmänna kvartersparker tillgodoses inom planområdet. Kontoret bedömer att samrådsförslaget behöver bearbetas utifrån större hänsyn till barnens intressen för att uppnå en acceptabel stadsmiljö för barnen. Ytan för allmän park och förskolegårdar inom kvartersmark förslås därför utökas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer även att en minimering av samrådsförslagets skuggpåverkan i Tantolunden väger tyngre än stadsbyggnadsprincipen att manifestera kajlinjen och brofästet i Liljeholmen med områdets högsta bebyggelse. Kontoret förslår därför en volymtyngdpunkt mot Årstaängsvägen och sydväst, och därmed även en skalmässigt mjukare övergång från Södermalm. Denna struktur bedöms kunna fungera väl i stadsbilden tillsammans med framtida bebyggelse kring Södertäljevägen och Lövholmen, vilket även värnar en mänsklig skala längs kajen.

Kontoret anser inte att ramplösningar är önskvärda i en stadsmiljö då det innebär svårigheter att skapa attraktiva och trygga stadsmiljöer och fasader i anslutning till rampen. En förbättrad gång- och cykelkoppling är att eftersträva från Liljeholmsbron men den bör utgå från en mer övergripande stråkstruktur för att gynna fler människor. Kontoret ser det möjligt att studera en mer långsiktigt hållbar och effektiv lösning inom framtida projekt kring

Södertäljevägen. I dagsläget bedöms en hiss och förbättrad trappa i anslutning till bron vara den bästa lösningen.

Utifrån områdets förutsättningar när det gäller möjlighet att tillgodose behovet av förskolegårdar och allmänna vistelsezoner är det inte lämpligt att omvandla fler fastigheter inom planområdet till bostadsändamål, eller att utöka byggrätten för de fastigheter som i samrådet föreslås omvandlas från kontor till bostäder.

Vid en samlad bedömning av yttranden och synpunkter kan konstateras att det samrådda förslaget för M15 inte är möjligt att vidareutveckla inom ramen för det ursprungliga arkitektoniska konceptet, utan behöver omarbetas. Inför utställning föreslår kontoret att samrådsförslaget bearbetas med utgångspunkt från att möjliggöra hållbara och attraktiva miljöer för barn inom planområdet och en minskning av skuggpåverkan i Tantolunden och längs stranden i förhållande till samrådsförslaget. En hög kvalitet i de offentliga rummen, i arkitektur och helhetskomposition är en förutsättning i det vidare arbetet, liksom att planförslaget utvecklas i förhållande till närmiljön samt till staden som helhet.

Förslagna revideringar och vidare studier inför utställning

Inför utställning förslås i huvudsak följande revideringar:

- Ytan för förskolegårdar inom kvartersmark behöver ökas. Gårdarna ska ha ett bra vindklimat och så goda solljusförhållanden som möjligt.
- Glashuset utgår. Motsvarande yta inom glashuset (inom M15) som var tänkt att fungera som allmänt tillgänglig yta ska planläggas som allmän plats (park eller liknande). Utgångspunkten är att allmänna vistelsezoner ska möjliggöras längs områdets attraktiva platser mot vattnet, ytorna ska vara sammanhängande med goda sol- och vindförhållanden och det ska finnas en tydlighet mellan allmänt och privat.
- Bebyggelsen ska utformas så att Södermalms strandlinje öster om Liljeholmsbron, till och med strandlinjen vid den östra delen av Tantobadet, är skuggfri till och med sista augusti.
- Bebyggelsen ska utformas så att det blir en märkbart minskad skuggbredd och skuggtid på den öppna parkytan i Tantolunden, i jämförelse med samrådsförslaget. Utgångspunkten är en förbättring i oktober och i februari.
- Lägre byggnader föreslås mot kajen och högre höjder längre in i området, mot sydväst.
- Gång- och cykelrampen inklusive bron utgår.
- Fastighetsägaren till Marievik 23 har framfört önskemål om en utökad byggrätt för kontor eller liknande, vilket kontoret ställer

sig positivt till att studera. Förutsättningen är att befintliga kulturmiljövården inte påverkas starkt negativt, att stadsbild samordnas med M15 och M22, att påbyggnaden inte försämrar ljusförhållanden och vindklimat i offentliga rum, i vattnet där bryggor ska placeras och på förskolegårdar och bostadsgårdar. Inriktningen är att byggnadens takfot fortsatt ska vara avläsbar från kaj och park.

- Fastighetsägaren till M27/M30 har uttryckt önskemål om att revidera förslaget inför utställning genom en utökad byggrätt på befintlig byggnad inom M27 samt en lamell inom M30. Kontoret ställer sig positivt till detta under förutsättning att förhållandet till närmiljön och stadsbilden inte påverkas negativt, att reviderat förslag inte inverkar negativt i park- och vattenrum samt tillför liknande kvaliteter i gatumiljön som samrådsförslagets bebyggelse gjorde.
- Det arkitektoniska konceptet för bebyggelseförslaget inom M15 omarbetas i samklang med närmiljön samt till staden som helhet.

Revideringarna inom M15 kan även komma att påverka utformning och placering av det höga huset inom M22. Kontoret bedömer att samrådsförslagets exploatering inom M22 som huvudprincip kan kvarstå men att det höga husets exakta höjd och placering behöver studeras samordnat med M15.

Synpunkter från Länsstyrelsen bedöms kunna hanteras under processen. Inför utställning kommer vidare studier göras även gällande exempelvis riksintresse för kommunikation och kulturmiljövården, strandskydd, dagvatten, buller, risk, geoteknik och föroreningar samt konsekvenser för trafikflöden på kringliggande gator. Området för solstudier kommer att utökas till att tydligare redovisa påverkan på bostäder väster om Södertäljevägen samt delar på Södermalm. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Fortsatt process

Förslaget föreslås vidareutvecklas och bearbetas i samklang med närmiljön samt till staden som helhet i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT