

**Handläggare**  
Pia Ölvebro  
Telefon 08-508 27 261

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

**Godkännande av förslag till detaljplan för  
Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen (ca 960  
bostäder, kontor, verksamhetslokaler, förskolor  
och allmän plats)**

## Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan godkänns.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.
3. Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att upphäva strandskyddet enligt markering på plankartan.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Pia Ölvebro  
Enhetschef

## SAMMANFATTNING

Planförslaget för Marievik syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Förslaget möjliggör cirka 960 bostäder som planeras att upplåtas med bostadsrätt, tre förskolor och cirka 27.000 kvm nya verksamhetslokaler. Viss kontorsbebyggelse och ett parkeringshus rivs för att ge plats för bostadskvarteren. Övriga kontorsbyggnader bevaras för olika typer av verksamheter och medges utökad byggrätt. Området tillgängliggörs för allmänheten genom att nya offentliga platser och målpunkter tillskapas; torg, park och ett utvecklat kajstråk. Längs kajen anläggs en ny bad- och brygganläggning som en ny målpunkt i området.

Planförslaget har bearbetats mellan samråd och granskning vad avser byggnadshöjder, skuggpåverkan, utformning av offentliga

*Bilagor: Samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, plankarta rev, planbeskrivning rev samt kvalitetsprogram rev*

ytor mm. En viktig utgångspunkt i vidareutvecklingen har varit skuggpåverkan av Tantolunden och badplatsen. Noggranna skuggstudier har gjorts för alla årets månader och utgångspunkt har varit att inte skugga badplatsen under säsongen april till och med augusti. På grund av synpunkter från länsstyrelsen har en granskning 2 genomförts, då kompletterande underlag tagits fram med avseende på markmiljö. Projektet har inte förändrats i sak.

Området har ett bra kollektivtrafikläge och befintlig infrastruktur att bygga vidare på. Förslagets täthet och byggnadshöjd innebär en avvägning mellan flera olika intressen. Ett par kulturhistoriskt värdefulla byggnader rivs för att lämna plats för bostäder och tätheten innebär utmaningar vad gäller dagsljus, skuggbildning och tillgång till friyta. Omgivningspåverkan gör att det finns utmaningar vad gäller buller, risk för påsegling, markföroreningar, dagvatten och översvämningrisk som hanterats i förslaget. Kontoret anser att förslaget sammantaget utgör en lämplig avvägning mellan olika intressen.

All mark inom planområdet är idag privatägd. Vattenområdet ägs av staden respektive Trafikverket. I samband med planens genomförande kommer kaj, torg, park och den största delen av gatumarken att övergå till staden. Byggaktörer är AMF Fastigheter, Castellum Aktiebolag, Tobin Properties AB och JM AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan. Eftersom genomförandefrågorna inte är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu inte färdigställts, överlämnas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande samt att stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige upphäver strandskyddet enligt markering på plankartan.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler. Ungefär 50 000 kvm kontorslokaler och ett parkeringshus rivs för att ge plats åt bostäderna. Övriga byggnader bevaras för olika typer av verksamheter och medges en utökad byggrätt. Tre förskolor med totalt tolv avdelningar planeras inom området. Bostäderna och förskolorna finns i den norra delen (Marievik 15 och Marievik 22) och innebär

ett nytt inslag i Marievik. Planområdet görs tillgängligt för allmänheten genom nya allmänna parker, kaj samt gångfartsgator.

Detaljplanen för Marievik blir en naturlig fortsättning av den påbörjade stadsutvecklingen i Liljeholmen längs med kaj- och strandpromenaden längs Årstaviken. Strukturen utgörs av en tät kvartersbebyggelse med en varierad höjdskala; sex till 32 våningar. Den nya bostadsbebyggelsen innebär en skalförskjutning i förhållande till befintlig bebyggelse genom tornbyggnaderna. Det innebär även en förändring av stadsbild och siluett då bebyggelsen blir synlig från flera platser i staden.

Den höga tätheten ställer krav på de offentliga rummens och de nya byggnadernas arkitektoniska kvalitet samt att de bidrar positivt både på nära och långt håll. Hög arkitektonisk kvalitet avser hela byggnadens gestaltning, material och detaljering. Bebyggelsen ska vara identitetsskapande och bidra till orienterbarhet, ett levande gaturum och en god boende-, arbets- och besöksmiljö.

Detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för mark- och vattenområde inom delar av planområdet.

## **Bakgrund**

### **Plandata**

Planområdet ligger i Liljeholmen/Årstadal och omfattar cirka 7,8 hektar. Det avgränsas av Årstaängsvägen, Buteljgatan samt Årstaviken.



Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

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

#### Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter inom planområdet, förutom vattenområdet, inklusive gator och park är privatägda. Vattenområdet ägs dels av Trafikverket dels av Stockholms stad.

#### Övergripande beslut och styrande dokument

##### Översiktsplanen

Enligt översiktsplanen ligger planområdet inom stadsutvecklingsområde – komplettering; område med blandad stadsbyggelse där omfattande komplettering föreslås som kan tillvarata den centrala stadens attraktionskraft.

##### Riksintressen

Inom planområdet finns riksintressen för sjöfart *Farleden genom Stockholms hamnområde via Danvikstull och Årstaviken*, hamn, yrkesfiske, kommunikation *höjdbegränsning till förmån för flygplatser*. I anslutning till planområdet berörs riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården* genom att planförslaget är synligt från flera platser i staden.

##### Program

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.

**Kommunala beslut i övrigt**

Omvandling av angränsande Södertäljevägen till en stadsgata med ny bebyggelse pekas i stadsbyggnadsnämndens budget för 2019 och 2020 ut som en nyckel till att skapa ett urbant stråk och en sammanhängande stadsmiljö. Start-PM för programarbetet behandlades av stadsbyggnadsnämnden den 23 april 2020.

Liljeholmen är utpekat som potentiell omstigningspunkt mellan kollektivtrafik på vatten (färja) och land (tunnelbana, spårvagn och buss).

**Nuvarande förhållanden**

Marievik domineras idag av kontorsbebyggelse, huvudsakligen uppförd mellan 1980- och 2000-talet, i en blockstruktur mellan gator. Byggnadshöjd och skala är relativt enhetlig. En del av byggnaderna är grönklassade enligt Stadsmuseets klassificering, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En del av byggnaderna är gulklassade, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Planområdet nås från Årstaängsvägen och Sjöviksvägen. Alla gator inom planområdet ligger idag på kvartersmark.

## Planförslaget



*Illustrationsplan. (Illustration Tengbom efter underlag från AJ landskap). Röd färg visar bostadskvarter, lila verksamheter/kontor. När fastigheterna benämns i text/bild är det enligt förkortning så att exempelvis fastigheten Marievik 15 benämns som M15 osv.*

### Planförslagets innehåll och markanvändning

I den norra delen av planområdet (M15 och M22), rivs befintliga byggnader och ersätts med nya stadskvarter bestående av i



huvudsak bostäder med lokaler för verksamheter i botten-  
våningarna. Inom övriga fastigheter medges markanvändning med  
inriktning mot olika typer av verksamheter och kontor.

Totalt innehåller planförslaget ca 960 bostäder och 27 000 kvm nya  
kontors- och verksamhetslokaler, lokaler för centrumändamål och  
hotell. De byggnader som rivs inrymmer idag ca 50 000 kvm  
kontor- och verksamhetslokaler samt ett parkeringshus.  
Detaljplanen säkerställer tre nya förskolor om totalt tolv  
avdelningar samt två nya parker. I samband med genomförandet av  
detaljplanen kommer kajen att byggas om längs med hela  
vattenlinjen samt en ny brygg- och badanläggning att anläggas vid  
kajen. I norra delen av kajen har utformningen förberetts för ett  
eventuellt framtida läge för hållplats för båtar i linjetrafik.

*Torg mot vattnet vid  
Millenniumstråket, mellan  
M24 och M25. Kajen  
rustas upp i samband med  
planens genomförande  
och görs till ett allmänt  
stråk som binder ihop  
Sjövikskajen söder om  
planområdet med strand-  
och kajpromenaden norr  
om planområdet.  
Gestaltningen kommer att  
studeras vidare i samband  
med fortsatt projektering.  
(Illustration AJ landskap)*



*Parken mellan M19 och  
kajstråket. Idag finns en  
grön yta i detta läge. I  
samband med planens  
genomförande utökas  
parkytan liksom dess  
funktion och innehåll.  
Gestaltningen kommer att  
studeras vidare i samband  
med fortsatt projektering.  
(Illustration AJ landskap)*



*Brygg- och badanläggning längs kajen blir en ny offentlig plats och målpunkt i området. Utformning och placering kommer att studeras vidare i samband med fortsatt projektering. (Illustration AJ landskap)*



Centralt i området ligger en byggnad av högt kulturhistoriskt värde, det så kallade Modehuset (M19). Den utgjorde huvudnumret i 1986 års stadsplan och uppfördes 1988-91. I och med att annan bebyggelse rivs eller väsentligt förändras, ökar dess kulturhistoriska betydelse. Byggnaden har arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden, som ett mycket välbevarat och väl gestaltat exempel på 1980-talets mer exklusiva kontorsarkitektur. Denna byggnad bevaras och förses med skyddsbestämmelser överenskomna med fastighetsägaren. Viss förändring och utveckling av byggnaden är fortfarande möjlig. Planförslaget medger bland annat fler användningsområden, möjlighet till tillbyggnad mot Årstaängsvägen samt förändring av fasad i bottenvåning för att öka kontakten mellan verksamheten i byggnaden och gata/park. Inom fastigheten M27 utgör en del av den befintliga tegelbyggnaden den äldsta bebyggelsen i planområdet, byggd 1943. Just denna del förses med varsamhetsbestämmelser och ska vara fortsatt tydligt avläsbar i fasaden. I övrigt möjliggör planförslaget en väsentlig utökning av byggnadsvolym och möjliga markanvändningar.

Samtliga kvarter omfattas av planbestämmelse att centrumändamål ska finnas i bottenvåningen eftersom detta bidrar till att uppnå planens syfte om en levande och upplevelserik stadsmiljö. Funktionen i bottenvåningen ska bidra till aktivitet i stadsrummet och fasadens gestaltning ska bidra till ett upplevelserikt och tryggt gaturum.

#### Stadsbyggnads- och gestaltungsprinciper

Planeringen har utgått från dagens struktur. Samtidigt är syftet att bättre länka samman området med sin omgivning genom att förstärka vyer och stråk mot vattnet. Marievik blir allmänt tillgängligt genom att planförslaget tillskapar nya allmänna platser, torg, parker, gångfartsgator, kaj samt brygg-/badanläggning inom ett område som idag är helt privatägt.





*Vy från Tantolunden (illustration Sightline). Byggnadernas gestaltning fastställs slutligen i bygglovsskedet.*



*Vy från Sjövikskajen (illustration Sightline). Byggnadernas gestaltning fastställs slutligen i bygglovsskedet.*

Bebyggelsen är idag väl synlig mot Årstaviken. Den nya bebyggelsen, främst i planområdets norra del, innebär en skalförskjutning i förhållande till omgivningen och en förändring av stadsbild och siluett. Den höga tätheten ställer krav på de offentliga rummens och de nya byggnadernas arkitektoniska kvalitet samt att de bidrar positivt både på nära och långt håll. Hög arkitektonisk kvalitet avser hela byggnadens gestaltning, att bebyggelsen är identitetsskapande, bidrar till orienterbarhet, levande gaturum och en god boende-, arbets- och besöksmiljö. Gestaltungsprinciper har tagits fram som ska beaktas vid ny-, om- och tillbyggnad för att uppnå planens syfte:

- Bottenvåningar ska innehålla olika funktioner och gestaltas i syfte att åstadkomma variationsrika, upplevelserika och intressanta gatumiljöer.
- Utformning av förgårdsmark och markbeläggning på de nya gatorna (gångfartsgator) samordnas materialmässigt och utformningsmässigt för att uppnå en god helhetsverkan från fasad till fasad.

- I syfte att skapa arkitektur med hög kvalitet som berikar gaturummet ska i de fall fasadpanelement förekommer, elementskarvar omsorgsfullt integreras i gestaltning och utförande så att fasaden upplevs som en helhet. Bottenvåningar ska hanteras med särskild omsorg.
- Flera av byggnaderna kommer att vara synliga från långt håll varför det är av vikt att de nya takvåningarna utformas med hög kvalitet i material och gestaltning. Takterrasser och gårdar ska vara planterade och ha höga vistelsevärden.
- Grundprincipen är att balkonger/burspråk inte ska kraga ut från fasadliv mot allmän plats/förgårdsmark på grund av områdets täthet och smala gaturum, liksom syftet att bibehålla en slankhet i högdelarnas volymer. Balkonger är därmed i huvudsak indragna, men genom utformningsbestämmelser tillåts balkonger/burspråk kraga ut där det bedömts vara gestaltningsmässigt motiverat och fungerar för gaturummet.
- För området finns ett kulör- och materialprogram som ska följas.

#### Parkerings- och mobilitetstjänster

Områdets läge i staden ger goda möjligheter till ett högt kollektivtrafikresande samt en hög andel gående och cyklister. Inom Marievik kommer flertalet mobilitetstjänster att erbjudas de boende, bland annat bilpoolsplatser och högre standard på cykelparkeringsplatser, vilket innebär att detaljplanen kan föreslå ett lägre parkeringsstal. Med föreslagna mobilitetsåtgärder blir bilparkeringsstalet för bostäder 0,28 - 0,36 platser per lägenhet. Parkeringsordnas på kvarteretsmark i garage. Ingen besöksparkeringsanordnas på gatumark (gångfartsgator) utan behovet ska hanteras inom bilparkeringsstalet för lägenheter och kontorslokaler.

Cykelparkeringar i de nya bostadskvarteren tillskapas i parkeringsgarage som är lätt tillgängliga samt via cykelrum i markplan. Cykelparkeringsstalet är 2,5-4 platser/100 kvm BTA. För kontor/verksamheter beräknas 10-20 platser/1000 kvm BTA.

### Planförslagets konsekvenser

#### En växande stad

##### Bostadsförsörjning

Planförslaget innehåller ca 960 bostäder och är en viktig del i att uppnå Stockholms stads bostadsmål. Det kollektivtrafiknära läget och läget vid vattnet utgör en stor kvalitet och tillskapandet av nya park- och torgytor blir ett viktigt komplement till kvarterens gårdar och takterrasser. Bebyggelsestätheten gör att stor omsorg måste läggas på planlösningar för bostadshusen i kommande projektering

för att hantera dagljusfaktorn och bullerstörningar i syfte att uppnå goda boendemiljöer.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget innehåller befintliga kontorsbyggnader som ges möjlighet att kompletteras med ytor för nya kontors- och verksamhetslokaler samt en bredare markanvändning jämfört med nu gällande plan. Den totala bruttoytan för kontors- och verksamhetslokaler minskar i förslaget på grund av rivningen inom M22 och M15. Det faktiska antalet arbetsplatser bedöms ändå öka med planens genomförande, dels på grund av yteffektivisering och föreslagna tillbyggnader dels på grund av att kontorsbebyggelsen i M15 i dag är tomställd.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Då förslaget innehåller flera höga hus har stadsbilsfrågan noga studerats från olika vyer, liksom eventuell påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*. Stadsbilden och riksintresset påverkas i några avseenden då den tillkommande bebyggelsen blir synlig på stort avstånd och genom en skalförskjutning som påverkar upplevelsen av stadens topografi och läsbarhet från flera viktiga punkter. Förslaget bedöms inte ha betydande miljöpåverkan.

För att lämna plats för bostadskvarteren rivs kontorsbebyggelse i norra delen av området. Rivningen innebär att ett av få exempel på high-techinfluerad arkitektur i Stockholm från tiden kring 1980 försvinner. Rivningen innebär att de historiska sambanden i centrala Marievik försvagas. För andra kulturhistoriskt intressanta byggnader i området ges möjlighet till vidareutveckling och tillbyggnad utifrån det kulturhistoriska värdets perspektiv med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

#### En sammanhängande stad

##### En socialt sammanhållen stad

Inslag med hotell/co-living/co-working samt etableringen av brygg- och badanläggning bedöms förbättra den sociala hållbarheten och tryggheten i området. Detta sker dels genom mer aktivitet kvällstid i den södra delen av området som annars innehåller mest arbetsplatser, dels genom tillskapandet av en mötesplats för personer som varken bor eller arbetar i Marievik och således ger ökad positiv social friktion. Genom att attrahera besökare till Marievik kan olika grupper mötas och på så vis bidra till ett mer inkluderande samhälle. Likaså kan en genomtänkt, mångsidigt programmerad och trygg omgivning skapa en miljö där kvinnor och barn känner sig trygga, kan ta plats i det offentliga rummet, ta del av parkernas spontana idrottsytor och ha fler platser att mötas på.

Planförslaget innehåller tre förskolor. Vind- och solförhållanden har stor påverkan på barns möjlighet till lek och upplevelse av utemiljön. Flera av områdets offentliga miljöer kommer att vara vindutsatta på grund av läget vid vattnet. Solljusförhållanden på förskolornas gårdar gör att barnen behöver kompletterande bra, trygga lekmiljöer på nära håll. Park- och grönytor i området behöver därför vara lekvänliga och klara ett högt slitage.

#### Trafik och mobilitet

Tillgängligheten förbättras betydligt i hela planområdet, men befintliga barriärer för att röra sig till exempelvis Liljeholmen (Södertäljevägen) och Hornstull (Södertäljevägen och Årstaviken) begränsar mobiliteten i området. Gångfartsgatorna inom området sätter gående och cyklister främst medan biltrafik sker på de gåendes villkor.

### **God offentlig miljö**

#### Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen och omvandlingen av befintliga byggnader ska ha hög arkitektonisk kvalitet och bidra positivt i den offentliga miljön både på nära och långt håll. Detta är en viktig del för att uppnå planens syfte. Bebyggelsen ska vara identitetsskapande och bidra till orienterbarhet, levande gaturum och en god boende-, arbets- och besöksmiljö.

#### Idrott och rekreation

De nya parkerna i området uppmuntrar till lek och vistelse samt ger möjlighet till spontanidrott. Dessa funktioner kommer även att användas av förskolebarnen som komplement till förskolegårdarna. Den nya brygg- och badanläggningen tillför en ny målpunkt som ger vattenkontakt och möjlighet till rekreation samt en funktion som inbjuder besökare till området. Att områdets gator, parker och kaj övergår till allmän mark säkerställer allmänhetens tillträde.

### **En klimatsmart och tålig stad**

#### Grön och vattennära stad

Parkytan inom området utökas och växtlighet tillförs i form av bostadsgårdar, träd samt planteringar. Alla bostäder kommer att ligga inom 200 meter till en kvarterspark och inom 500 meter från stadsdelsparken Tantolunden eller Trekantsparken. Planområdets läge vid Årstaviken ger en naturlig koppling till vattnet.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet gränsar till Årstaängsvägen där det finns en identifierad översvämningsrisk vid skyfall. Genom de fördröjningsåtgärder som planeras kommer avrinningen vid nederbörd att bli mindre än i nuläget. Därigenom innebär planen en

förbättring. Utförda beräkningar visar att planförslaget inte medför att vattenstatusen försämras i Mälaren-Årstaviken eller att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten försvåras. Planen bedöms heller inte innebära att miljökvalitetsnormerna för partiklar (PM10) eller kvävedioxid (NO2) riskerar att överskridas.

Byggnadshöjderna och de smala gaturummen i området innebär att gator och bostadsgårdar kommer att få begränsat antal soltimmar. Kajen och delar av parkerna har bättre solförhållanden. Flera av bostädernas tak, där gemensamma takterrasser planeras, kommer att få goda solförhållanden som ett komplement till bostadsgårdarna. En viktig utgångspunkt i vidareutvecklingen av planförslaget mellan samråd och granskning är skuggpåverkan av Tantolunden och badplatsen. Noggranna skuggstudier har gjorts för alla årets månader och utgångspunkt har varit att inte skugga badplatsen under badsäsongen maj till och med augusti.

De planerade bostadshusen utsätts för bullerstörningar från framför allt Årstaängsvägen och Liljeholmsbron. Då husen belastas av buller från flera riktningar är det komplicerat att planera för genomgående lägenheter i husens hörn. Dessa lägenheter får istället tillgång till bullerdämpade fasader genom indragna balkonger och skärmning. För ett mindre antal bostäder kan avsteg behöva göras från Trafikbullerförordningen enligt beräkning för Trafikverkets prognosår 2040. Då överskrids riktvärdet med 1dB(A). Osäkerhet finns dock angående prognostiserade trafikflöden och hastigheter. Kontorets bedömning i samråd med trafikkontoret och miljöförvaltningen, är att den prognostiserade trafikökningen är för högt räknad, dels på grund av att staden arbetar aktivt för minskad biltrafik, dels för att möjligheten att öka trafiken över Liljeholmsbron är begränsad.

Farligt gods i form av brandfarlig vätska transporteras förbi planområdet via fartyg på Hammarbyleden. Därmed finns en risk kopplad till eventuell påsegling av ett fartyg med farligt gods. Risknivån avtar längre söderut längs kajen. Påseglingsrisken vid den planerade brygg- och badanläggningen är därför lägre. Riskreducerande åtgärder är införda på plankartan för att säkerställa förslagets lämplighet.

Det finns markföroreningar inom planområdet. Föroreningsgraden och fördelningen av föroreningar varierar men är främst knuten till fyllnadsmassor. Området bedöms efter schaktarbeten och kompletterande urgrävningar underskrida riktvärden för exploatering med kontor och bostäder. En riskminskning av halter till acceptabla nivåer bedöms kunna uppnås genom urgrävning av jordmassor.



### Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till befintlig infrastruktur och ledningssystem i området. Viss förstärkning behövs vad gäller elnätstationer, vilket är säkerställt i planförslaget.

## Planprocess

### Process

Detaljplanen för Marievik 15 m.fl. påbörjades den 12 maj 2011 och omfattas därmed av PBL 2010:900. Planprocessen sker genom normalt förfarande.

Samråd för detaljplanen genomfördes december 2015 till januari 2016 och cirka 165 yttranden inkom. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i stadsdelsförvaltningarna Södermalms respektive Hägersten Liljeholmens lokaler samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons publicerades i tidningen Mitt i Södermalm samt Mitt i Söderort den 1 december 2015. Öppet hus hölls den 12 januari 2016 i Tekniska Nämndhuset. Cirka 60 personer närvarade.

Förslaget ställdes ut för granskning mellan den 18 september till den 16 oktober 2019, då cirka 30 yttranden inkom. Efter synpunkter från Länsstyrelsen togs kompletterande underlag fram vad gäller främst markmiljö och förtydliganden gjordes i planhandlingarna. Planförslaget förändrades dock inte i sak. En granskning 2 genomfördes därefter mellan den 17 juni och 11 augusti 2020, då ca 20 yttranden inkom.

### Samlade synpunkter

#### Stadsbild/täthet/exploatering

De flesta synpunkterna från privatpersoner och intresseföreningar som framförts under både samråd och granskning handlar om förslagets täthet, byggnadshöjd samt att förskolegårdar och friytor inte är tillräckligt bra eller tillräckligt stora. Även synpunkter om skuggning och påverkan på Tantolundens parkytor och badplats framförs.

En viktig utgångspunkt i vidareutvecklingen av planförslaget mellan samråd och granskning har varit skuggpåverkan av Tantolunden och badplatsen. Noggranna skuggstudier har gjorts för alla årets månader och utgångspunkt har varit att inte skugga badplatsen under säsongen april till och med augusti.

Stadsbildsfrågan har noga studerats både på nära och långt håll. Planförslaget bejakar en variation i höjdskala. En tyngdpunkt i volym återfinns mot Årstaängsvägen, medan bebyggelsen trappas

ned mot Södermalm, Marieviks befintliga bebyggelse och mot kajstråket. Variationer i byggnadsvolymer och typologier inom strukturen ger ett inbördes spel och bidrar till att skapa en skikt- och djupverkan i mötet med vattenrummet och Södermalm. Detta motiv, med fronter i en något lägre skala mot kajen, syftar också till att ge en mer sammanhållen bebyggelsefront utmed kajen samt att skapa ett harmoniskt möte mot Södermalm, trots skalförskjutningen och bebyggelseätheten.

#### Kulturmiljö

Synpunkter har framförts om att det finns risk för att riksintresset för kulturmiljövården, *Stockholm innerstad med Djurgården* påverkas negativt. Noggranna studier har genomförts om eventuell påverkan från ett antal betydelsefulla platser i staden. Kontorets bedömning är att förslaget har viss påverkan, då den tillkommande bebyggelsen blir synlig från flera viktiga punkter i staden. Förslaget anses inte innebära en betydande miljöpåverkan. Vidare framförs synpunkter om att de kulturhistoriskt intressanta kontorshusen i områdets norra del inte ska rivas. För att möjliggöra nya bostadskvarter inom området och uppnå planens syfte med att tillskapa en funktionsblandad stadsdel behöver kontorshusen rivas. I andra delar av planområdet bevaras kulturhistorisk bebyggelse som ges möjlighet till vidareutveckling och tillbyggnad utifrån det kulturhistoriska värdets perspektiv med stöd av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

#### Utredningar/konsekvenser

Sjöfartsverket lyfter frågan om risk för påsegling kopplat till brygg- och badanläggningen. Påseglingsrisken har utretts under planarbetets gång och ett kompletterande PM till riskutredningen visar på att risken är låg. Anläggningen består av två bassänger inramade av flytande förankrade pontoner. Bryggan är placerad längs den delen av kajen som har lägre risk och väl utanför farledens utbredning där vattenrummet är som störst. Idag ligger här en marina som upptar ungefär lika stort utrymme som föreslagen brygga. Utnyttjandeperioden för badet är begränsad, d v s när badande personer befinner sig i vattnet och i kombination med passerande fartygs frekvens visar detta sammantaget på en låg sannolikhet för att en olycka sker enligt riskutredaren. Förloppet av eventuella påseglingsscenarioer är relativt långsamma vilket minskar risken för konsekvenser för personer som vistas inom badanläggningen och ger goda möjligheter för dem att sätta sig i säkerhet vid uppenbara fara. Pontonernas konstruktion och förankring gör att de ger en fjädrande och delvis uppbromsande effekt vid en eventuell påsegling och att de även i skadat tillstånd förblir flytande. Förtydligande om detta har gjorts i planbeskrivningen. Gränsen för vattenområde för brygganläggning

har flyttats längre söderut för att ytterligare minska risken. I fortsatt projektering ska ytterligare åtgärder vidtas för att begränsa möjligheten för badande personer att röra sig utåt farleden, genom exempelvis räcken och bojlinor.

Miljöförvaltningen lyfter frågan angående risk för översvämning på grund av skyfall. Skyfallskarteringen visar att vatten samlas längs Årstaängsvägen som gränsar till planområdet samt att vattennivåer kan uppträda så att översvämning riskerar att fortplantas in i området. Översvämning längs Årstaängsvägen har i stor utsträckning sitt ursprung från områden på andra sidan Södertäljevägen. En utredning har gjorts som visar att genom de fördröjningsåtgärder som planeras inom planområdet kommer avrinningen vid nederbörd att bli mindre än i nuläget. Därigenom innebär planen en förbättring jämfört med dagens läge.

Miljöförvaltningen anser att bevarande av pilträden i områdets norra del ska utredas ytterligare. På grund av markföroreningar i området samt ombyggnad av kaj är det inte möjligt att bevara träden. Möjlighet att ersätta dessa i närområdet och/eller kompensationsåtgärder får studeras i samband med fortsatt projektering.

Inkomna synpunkter i granskning 2 föranleder förtydligande i planbeskrivningen vad gäller dagvattenhantering i förhållande till miljö kvalitetsnormer för vatten. Utöver detta görs redaktionella ändringar. Kontoret anser att ovanstående förtydliganden inte är av sådan betydelse att ytterligare en ny granskning behöver göras.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

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. Redovisning av samrådet och ställningstagande inför granskning godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2017 §11. Ett tidigare godkännande av detaljplanen behandlades av nämnden den 12 december 2019 §37. Ett sent inkommet yttrande från länsstyrelsen föranledde att frågan om framför allt markmiljö behövde fördjupas ytterligare och planen gick därför inte vidare till kommunfullmäktige utan har istället tagits ut på ny granskning.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från

Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.  
Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kontorets bedömning.

### **Tidplan**

Godkännande SBN oktober 2020

Antagande KF dec 2020/jan 2021

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med respektive fastighetsägare inom  
Marievik för att täcka kontorets kostnader i samband med  
upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är ett viktigt  
bidrag till Stockholms bostadsbyggnadsmål och att en funktions-  
blandad stadsdel med hög kvalitet i det offentliga rummet möjlig-  
görs. Tätheten är hög och motiveras av planområdets centrala och  
kollektivtrafikhärläge. Nya offentliga mötesplatser tillskapas och  
stärker allmänhetens tillgång till området som idag är helt privatägt.

I bearbetning och vidareutveckling av förslaget mellan samråd och  
granskning har en viktig utgångspunkt varit skuggpåverkan av  
Tantolunden och badplatsen. Noggranna skuggstudier har gjorts för  
alla årets månader och utgångspunkten har varit att inte skugga  
badplatsen under säsongen april till och med augusti.

Under planprocessen har det framkommit motstående intressen  
främst vad gäller förslagens täthet/byggnadshöjd,  
omgivningspåverkan i form av skuggning och stadens behov av  
bostäder. Likaså är det en intressekonflikt mellan bevarande av  
kulturhistorisk intressant bebyggelse och möjligheten till att skapa  
en blandad stadsdel som innehåller kvarter för både verksamheter  
och bostäder. Kontoret anser att förslaget är en god avvägning  
mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden  
godkänner förslaget till detaljplan. Eftersom genomförandefrågorna  
inte är helt klarlagda och överenskommelse om exploatering ännu  
inte färdigställt överlämnas tjänsteutlåtandet till  
kommunfullmäktige för antagande samt att stadsbyggnadsnämnden  
föreslår att kommunfullmäktige upphäver strandskyddet enligt  
markering på plankartan.

**SLUT**