



Handläggare: Susanne Werlinder  
Tfn 08-508 262 01

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Golvläggaren 1 och Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 i Årstadal**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrag åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

### **Sammanfattning**

Detaljplanen innebär att ca 400 nya bostäder kan uppföras på redan bebyggd industrimark och en del på befintlig naturmark. Den nya detaljplanen ger också planmässiga förutsättningar för lokaler och förskolor samt parkering i underbyggt garage och i befintligt bergrum. AB Stockholmshem är byggherre och lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Sedan beslut om planuppdrag av SBN augusti 2010 har planområdet utökats. Ett förvärv av grannkvarteret Syllen 3 tillförts planområdet liksom del av obebyggd naturmark i stadens ägo med avsikt att uppföra bostäder. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan omvandling är inom ramen för program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmskajen/Årstadal. Planområdet utgörs av området mellan tvärsparvägens hållplats i Årstadal i öster; industrispåret i väst parallellt med Södertäljevägen; Förmansvägen i norr och naturmarken i söder.

Under plansamrådet inkom synpunkter från remissinstanser framför allt med uppmaning om kompletteringar och förtydliganden beträffande buller, ytterligare utredning av eventuella markföroreningar, bättre beskrivning av risksituationen samt påverkan på och från industri- och tvärbanetrafiken.

Synpunkterna från de boende skiljer sig från remissinstansernas. Åsikterna berör husens höjd, områdets täthet och försämrad utsikt från Nybodahöjden samt önskemål om bevarande av naturmarken. Många anmärker även på ofullständig modell, motsägelsefull information och uppfyllelse av intensioner.

Med anledning av inkomna synpunkter föreslår Stadsbyggnadskontoret att ett bearbetat förslag förs vidare till utställning.

## Utlåtande

### Plansamråd

Plansamråd pågick mellan 10 oktober-22 november, 2011. Ett samrådsmöte hölls i Årstadalsskolan där ett femtontal personer närvarade. Totalt inkom 26 yttranden, varav 10 från sakägare och boende.

Bland synpunkterna från remissinstanserna finns krav på kompletterande bullerutredning och förtydligande om bullerdämpande åtgärder. Risksituationen bör beskrivas bättre med anledning av områdets närhet till Södertäljevägen och industrispåret och hur industrispåret nyttjas. Remissinstanser efterlyser även ytterligare undersökningar om förekomsten av markföroreningar, miljökvalitetsnormer för vatten och åtgärdsbeskrivning enligt vattenförvaltningen samt information om va-ledningar. Bland synpunkterna återfinns även krav på grönkompensationsåtgärder.

De boende i området framför helt andra åsikter än remissinstanserna. Många hänvisar till att staden kring år 2000 genom Stadsutvecklingsprogram för Liljeholmen/Årstadal utlovade att skogen inte skulle bebyggas och uttrycker oro över hur det idag hårt använda berget kommer att klara en så stor mängd bostäder och personer i området.

Flera framför att de föreslagna byggnaderna måste bli lägre. Husen i söder är mest stötande eftersom de befaras skymma utsikten och torna upp sig in på nuvarande bebyggelse på Nybodahöjden. Det befaras också att området blir för tätbebyggt.

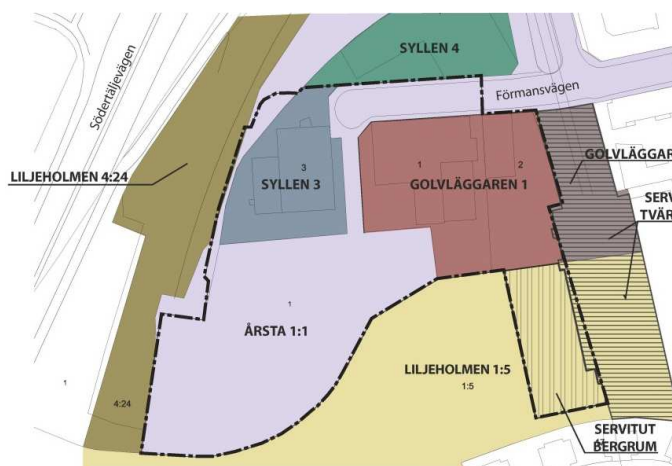
Slutligen är det många som framför att det finns tveksamheter kring beskrivningen av höjdskalen och överrensställningen mellan den fysiska modellen, plankartan och redogörelsen vid samrådet.

### Bakgrund

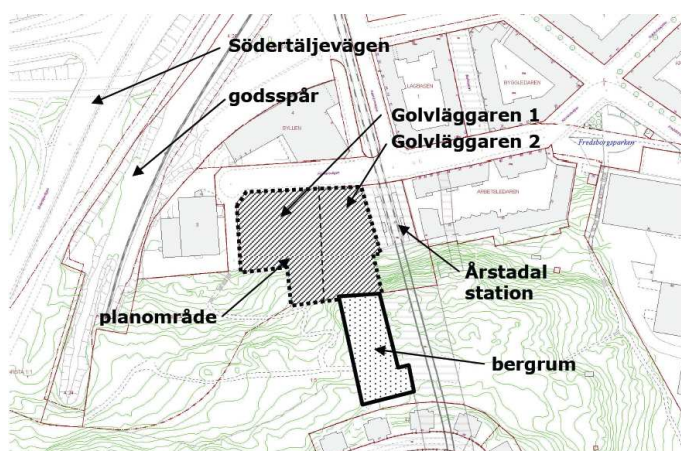
Stadsbyggnadsnämnden fattade den 19 augusti 2010 beslut om planuppdrag för Golvläggaren 1 och 2, i syfte att planlägga dessa för i huvudsak bostadsändamål med ca 150 lägenheter. AB Stockholms hem förvärvade 2012 grannkvarteret Syllen 3 med avsikt att omvandla även detta industrikvarter till bostäder. I samband med detta avsågs planområdet även innefatta del av naturområdet inom Årsta 1:1, ägt av staden, enligt beslut i exploateringsnämnden den 14 april 2011.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en sådan omvandling är inom ramen för program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmskajen/Årstadal och att den därför kan prövas inom samma detaljplaneärende som Golvläggaren 1 och 2.

Planområdet utvidgades således till att även innehålla Syllen 3 samt del av Årsta 1:1. Sedan planarbetet startade har en fastighetsreglering skett, vilket medfört att Golvläggaren 2 ej längre inbegrips i planområdet.



*Planområdets omfattning efter utvidgning. Planen omfattar det inringade området och innehåller Golvläggaren 1, Syllen 3 och den av Årsta 1:1. Golvläggaren 2 har utgått efter fastighetsreglering.*



*Planområdets omfattning enligt beslut om start-PM. Planen omfattade endast Golvläggaren 1 och 2.*

Ett program för utvecklingsområdet Liljeholmen var på remiss och samråd under år 2000. En utgångspunkt för gestaltningen av området är innerstadens täta urbana miljöer tillsammans med landskapets karaktär och kopplingar till omgivande stadsdelar och det kollektivtrafikknära läget. Gällande detaljplaner är från 1950-talet och anger industri och natur.

### Planförslaget

Totalt planeras för drygt 400 nya lägenheter, ca 160 i kv Golvläggaren 1 och ca 250 i kv Syllen 3. Mot Södertäljevägen och de angränsande industrispåren skapas en skärmbebyggelse mot trafikbullret som ger både tystare bostadsgårdar och ett tystare grönområde. Övrig bebyggelse utformas som tydliga stadskvarter med husfasader längs gatuliv och kringbyggda gårdar. Höjdskalet blir som högst sju våningar samt indragna takvåningar. Handel eller andra centrumverksamheter skall inrymmas i bottenvåningar närmast tvärbansens station och korsningen Förmansvägen-Ingenjörsvägen. I respektive kvarter planeras förskola om tre till fyra avdelningar.

Det råder stora höjdskillnader inom planområdet. Den befintliga återvändsgränd mellan Syllen och Golvläggaren liksom den nya kvartersgatan väster om bebyggelsen görs tillgängliga för allmänheten med x-bestämmelse. De har en lutning på max 5 % och vilplan. Alla gårdsentréer är tillgängliga till närmaste parkeringsplats för rörelsehindrade. Från garaget är alla trapphus tillgängliga.

Innergårdarna görs körbara för angöring och räddningstjänst. Centralt i området, inom Syllen, planeras en separat entré med hiss och spång till naturmarken som kan nås av alla hyresgäster och förskolor inom planområdet för att ta sig mellan övre södra området och det nedre planet vid kvarteretsgatan.



*Situationsplan över föreslagen bebyggelse att sända på utställning. Större gårdar (än i samrådshandlingen) för förskolorna är inringade. Tengbom arkitekter.*

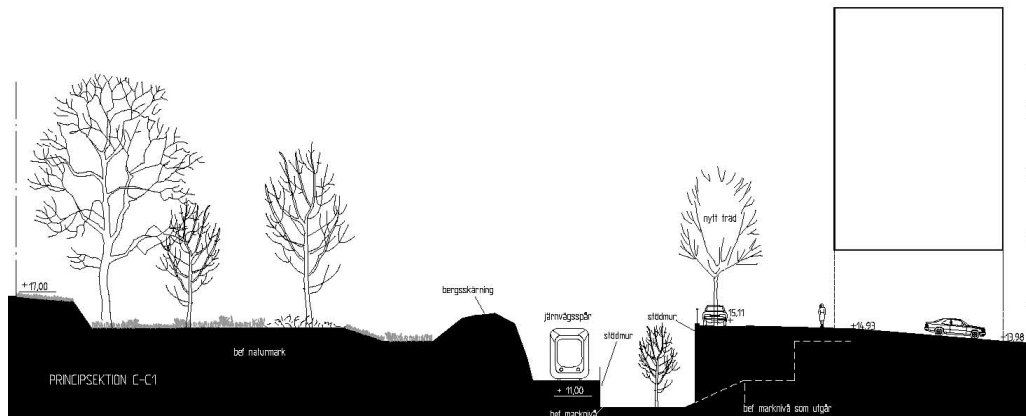
I samband med exploateringen finns förslag på att anlägga nya gångvägar i naturområdet för att koppla samman stråk och olika målpunkter i närområdet.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En kompletterad bullerutredning visar att riktvärden för trafikbuller med avstegsfall B innehålls med utantag av två lägenheter. Med hjälp ljudfönster kan ljudnivåerna innehållas även för dessa. Markutredning för Golvläggaren 1 är under framtagande.

Kontoret bedömer att planområdets närhet till industrispåret i väster är acceptabel ur riskhänseende. Bedömningen baseras på nivåskillnaden mellan industrispåret och de planerade byggnaderna samt uppgifter från SL och Trafikverket om lågfrekvent användning endast för nyleveranser av fordon samt för materialtransporter. Planbeskrivningen förtydligas med avseende på riskfrågorna.





*Sektion med Södertäljevägen längst till vänster, den lägre nivån med industrispår i mitten och den föreslagna kvartersgatan och nya bebyggelsen på den högre nivån till höger.*

Placering av lokaler för förskolor och dessas kontakt med lektyr och naturområde kommer att ändras inför utställningen av två skäl. En i samrådet placerad förskolelokal med fasad mot industrispåret innebar en förhöjd riskfaktor. En ny placering av lokalen medger både en eliminering av risker och förbättrade möjligheter till kvalitativ utevistelse för förskolebarn på innergården. Förskolelokaler närmare naturområdet ger ökade möjligheter för utevistelse.

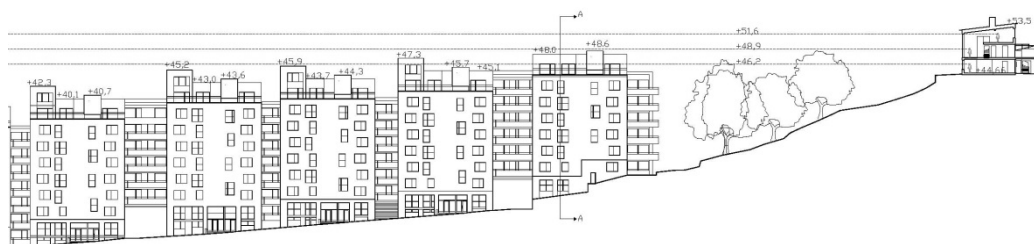
Höjderna på Nybodahöjdens befintliga byggnader var felaktiga i den fysiska modellen och har nu justerats. De två fristående huskropparna i planförslaget har sänkts från fem till fyra våningar respektive från fyra till tre våningar. Tidigare marginaler för projektering av ny bebyggelse har också tagits bort. Viss utsikt för några fönster på befintliga byggnader på Nybodahöjden kan dock få en begränsad del av den befintliga utsikten försämrade.



*Den nya bebyggelsen kan förändra utsikten för några fönster på befintliga byggnader inom på Nybodahöjden. Endast en begränsad del av utsikten kan påverkas.*

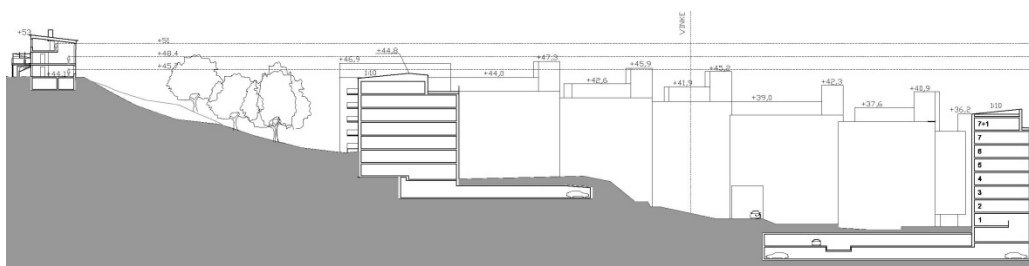


TOTALHÖJDER ENLIGT SAMRÄDSFASAD



NYA TOTALHÖJDER ENLIGT PRINCIPSEKTIONER HUS OCH TAKVÅNING

*Siktlinjer från Nybodahöjden mot byggnadskroppen mot Södertäljevägen med reviderade totalhöjder. Den övre bilden visar höjderna som presenterades under samrådet och den undre visar de reviderade nu aktuella höjderna.*



*Siktlinjer från Nybodahöjden mot gårdsbebyggelsen med byggnadskroppen mot Södertäljevägen i bakgrunden.*

Planområdets utvidgning innebär att naturmark tas i anspråk. Kontorets sammantagna bedömning är att platsen är lämplig för ny bebyggelse, trots att delen som går upp i naturmarken ej fanns med i programmet för Liljeholmskajen/Årstadal. Under planarbetet har mer detaljerade utredningar om dess ekologiska såväl som rekreativa värden tagits fram. Den ianspråktagna delen bedöms ej vara så värdefull att den är nödvändig att spara. Den bullerdämpande effekten av bebyggelsen bidrar till en mer kvalitativ naturupplevelse i kvarvarande naturmark. Delar som identifierats som mest väderfulla planeras också att förädlas.

#### Tidplan

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ställningstagande SBN | 29 mars 2012 |
| Utställning           | 2:a kv 2012  |
| Antagande             | 3:e kv 2012  |

Möjlig byggstart om beslut fattas utan bordläggningar och om planen ej överklagas är 4:e kv 2012.