



Handläggare: Susanne Werlinder  
Tfn 08-508 262 01

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Golvläggaren 1 och Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 i Årstadal (400 lgh)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

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. 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 väster 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 till följd av industri- och tvärbanantrafiken.

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 intentioner.

De under utställningen inkomna synpunkterna rör främst bullerfrågan, men även åsikter om trafik, föroreningar, genomförande, utformning av vändplan och gångbana, koppling till utvidgad kvartersstad, felaktigheter i handlingarna och informationsflödet samt utformning av bebyggelseförslaget har framförts.

Med anledning av de synpunkter som framförts under utställningen har framförallt allt buller och föroreningsfrågorna studerats vidare. Dessa har föranlett mindre revideringar av handlingarna. Smärre justeringar av plankartan har också utförts. Inga av förändringarna eller revideringarna av planförslaget ställer krav på förnyad utställning

Kompletterande mätningar och beräkningar av externt industribuller från Nybodadepån har utförts efter utställningen. Mätningar visar att ljud från tågen varierar mellan 45 dBA upp till, i ett enstaka fall, knappt 60 dBA. De flesta värdena ligger mellan 50-55 dBA. Bullerberäkningar visar att ljudnivån vid kvarterat Syllen, efter korrektion med + 15 dB för kurvskrik från Nybodadepån överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, men ligger i samma storleksordning som ljudnivåerna från vägtrafiken på Södertäljevägen.

Kapitlet om trafikbuller har kompletterats med information från den kompletterande bullerutredningen. Denna visar att riktvärden för takvåningen på en hörnlägenhet inom Syllen som överskred bullerriktvärdena kan innehållas med skärm och tak över balkong samt att befintliga bostäder på Nybodahöjden inte får ökade bullernivåer. Den totala bedömningen av bullersituationen för Syllen är att helheten av bostadssituationen kan värderas som god bebyggd miljö genom tyst sida, tyst innergård i nord-sydlig riktning och god kontakt med naturmark som får förbättrade ljudnivåer genom den nya bebyggelsen.

En kompletterande markföroreningsundersökning är utförd. Från resultatet av denna samt tidigare utförda undersökningar ser kontoret inget hinder för att detaljplanen kan antas utifrån detta hänseende.

Husen kommer inte att sänkas till + 44 m eftersom det finns ett behov att få in bostäder i en växande storstadsregion. Komposition där huvudvolymen följer terrängen och klättrar upp för berget är dessutom en utgångspunkt i gestaltningen och byggnadshöjden mot Södertäljevägen behövs även för att skärma av bullret innanför byggnadskroppen mot öster. Siktförändringen har bedömts vara begränsad och kontoret anser att viss förändring av utsikt får accepteras i en växande storstadsregion.

Punkthusen kommer inte att flyttas mer österut eftersom det skulle inkräkta mer på naturmarken, vilken är angelägen att bevara, samtidigt som det inte skulle ge lika tydligt gestaltade gårdsrum.

En större områdesplan med framtida - angränsande eller omkringliggande - stadsbyggnadsprojekt hade varit önskvärt men har av kontoret bedömts orimlig att invänta. Detaljplanen har utgått från tillgängligt planeringsunderlag och förhållit sig till gällande program, lagstiftningar och riktvärden.

Anledningarna till att aktuellt förslag med bebyggelse inom del av naturmarken prövas trots att det inte anges i programmet för Liljeholmen/Årstadal, godkänt år 2000 är flera. Naturområdets värden och spridningsmöjligheterna för ekar har utretts mer detaljerat och föranlett nya planeringsförutsättningar än i underlaget



till programmet för hela stadsutvecklingsområdet. Den del som tas i anspråk bedöms ej vara så värdefull ur ekologisk eller rekreationssynpunkt att den är nödvändig att bibehålla. Istället sparas och förädlas de delar av naturmarken som är mest värdefulla. En utredning med hänsyn till slitstyrka, slitage, intensitet visar att träd och berg i dagen som är mer värdefulla ej påverkas och lekytor koncentreras till ytor som tål slitage. Bebyggelsens utformning som skärm mot trafiken ökar dessutom möjligheterna för kvalitativ rekreation i naturområdet.

Sammantaget är kontorets bedömning att platsen är lämplig för ny bebyggelse genom att detaljplanen skapar förutsättningar för nya moderna bostäder och verksamhetslokaler i ett attraktivt läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Bilagor:

Utställningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

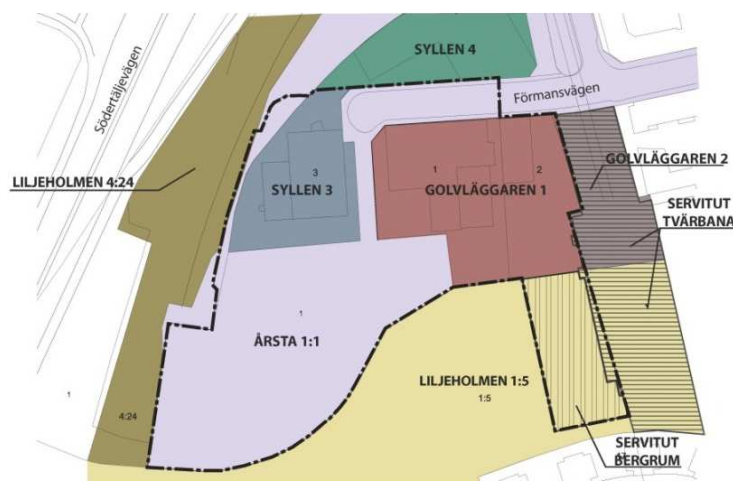
Genomförandebeskrivning

## Utlåtande

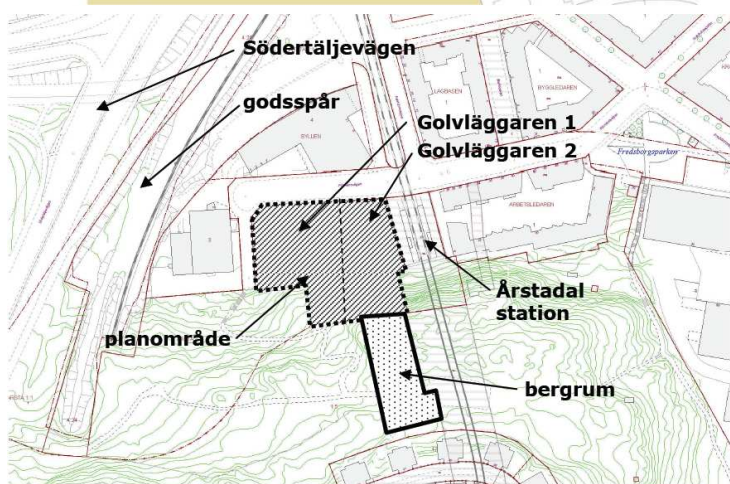
### Bakgrund

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 Stockholmshem förvärvade 2012 grannkvarteret Syllen 3 med avsikt att omvandla även detta industrikvarter till bostäder. I samband med detta ämnades 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 varför planområdet utvidgats 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.*

Programmet 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 kollektivtrafikhärla 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. Bebyggelsen utformas som tydliga stadskvarter med husfasader längs gatuliv och kringbyggda gårdar. Höjdskalan blir som högst sju våningar samt indragna takvåningar. Handel eller andra centrumverksamheter skall inrymmas i bottenvåningar närmast tvärbanans station och korsningen Förmansvägen-Ingenjörsvägen. I respektive kvarter planeras förskola om tre till fyra avdelningar.

Det råder stora höjdskillnader inom planområdet. Den befintliga återvändsgränden 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 kvartersgatan.

I samband med exploateringen finns förslag på att anlägga nya gångvägar i naturområdet för att koppla samman stråk och olika målpunkter i närområdet. Trappa i naturområdet kommer att finnas kvar och rustas upp.

### Samråd

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 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.

## Utställning

*(för utförligare redovisning se bilagt utställningsutlåtande)*

Planförslaget sändes ut på utställning 2 maj - 7 juni 2012. Under utställningen har 8 yttranden inkommit. De inkomna yttrandena berör främst bullerfrågan, men även åsikter om trafik, föroreningar, genomförande, utformning av vändplan och gångbana, koppling till utvidgad kvartersstad, felaktigheter handlingarna och informationsflödet samt utformning av bebyggelseförslaget har framförts.

Med anledning av de synpunkter som framförts under utställningen har framförallt allt buller och föroreningsfrågorna studerats vidare. Dessa har föranlett mindre revideringar av handlingarna. Mindre justeringar har även utförts på plankartan. Dessa förändringar är dock inte föranledda av utställningsyttrandena. Justeringarna är av korrigerad karaktär och ändrar inte bestämmelsernas syfte.

Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som inte tillgodosetts

- Befarad skymd utsikt och sänkning av hus.
- Flytt av punkthusen österut.
- Koppling till utvidgad kvartersstad och urbana spridningsvägar.
- Stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal anger ej bebyggelse i naturområdet.

## Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Inga av de under utställningen inkomna synpunkterna har bedömts innebära några förändringar eller revideringar av planförslaget som ställer krav på förnyad utställning. Sammantaget är kontorets bedömning att platsen är lämplig för ny bebyggelse genom att detaljplanen skapar förutsättningar för ny moderna bostäder och verksamhetslokaler i ett attraktivt läge där befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Efter utställningen har mindre revideringar utförts. Två nya avsnitt *Extern industribuller* respektive *Markföroreningar* har infogats och avsnittet *Trafikbuller* har kompletterats med fördjupad information. Några mindre justeringar har även utförts på plankartan och skisser har uppdaterats i planbeskrivningen. Under rubriken ovan listas de synpunkter som under samråd eller utställning ej tillgodosetts.

### Industri- och trafikbuller

Spårtrafiken inom Nybodadeplan alstrar höga ljudnivåer på grund av så kallat kursvskrik som bedöms som externt industribuller. Under planprocessen har flera bullermätningar och beräkningar utförts med anledning av bullernivåer från



Nybodadepån i syfte att klarlägga eventuella olägenheter för kvarteret Syllen. Sedan utställningen har ytterligare kompletteringar utförts.

Mätningar av ljud från tågrörelser är utförda vid olika tillfällen på dygnet. Mätningar visar att ljud från tågen varierar mellan 45 dBA upp till, i ett enstaka fall, knappt 60 dBA. De flesta värdena ligger mellan 50-55 dBA. I området råder hög bakgrunds nivå av biltrafiken framför allt på Södertäljevägen och Essingeleden. Typiska värden är medelljudsnivåer av biltrafiken på 60-70 dBA och maximala ljudnivåer över 70 dBA.

Bullerberäkningar visar att ljudnivån vid kv Syllen, efter korrektion med + 15 dB för kurvskrik från Nybodadepån överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller, men ligger i samma storleksordning som ljudnivåerna från vägtrafiken på Södertäljevägen.

Den totala bedömningen av bullersituationen för Syllen är att helheten av bostadssituationen kan värderas som god bebyggd miljö genom tyst sida, tyst innergård i nord-sydlig riktning och god kontakt med naturmark som får förbättrade ljudnivåer genom den nya bebyggelsen.

#### Markföroreningar

En kompletterande utredning konstaterar att höga halter av PAH påträffats i naturområdet, i ett område med fyllnadsmassor, vilket bör undersökas ytterligare innan exploatering sker. För området vid de befintliga industribyggnaderna har inga höga halter föroreningar påträffats vare sig i jorden eller i grundvattnet. På grund av att planområdet stora delar idag är bebyggt med industribyggnader har det inte gått att undersöka hur det ser ut under byggnaderna. Sådan undersökning skat göras när byggnaderna rivits.

Utifrån den utförda undersökningen och tidigare utförda undersökningar ser kontoret inget hinder för att planen antas utifrån markföroreningshänseende.

#### Befarad skymd utsikt och sänkning av hus

Byggnadskropparna utmed Södertäljevägen kommer inte att sänkas till +44 m då det finns ett behov av att få in bostäder i en växande storstadsregion. Komposition där huvudvolymen följer terrängen och klättrar upp för berget är en utgångspunkt i gestaltningen och en viss höjd behövs även för att skärma av bullret innanför mot gårdar och naturområde. Kontoret anser även att gestaltningen ska vara kraftfull för att stå mot de stora gester och snabba rörelser som trafikleden radierar.

Sikten har studerats på plats, i modell och sektioner m.m. och det bedöms vara mycket begränsad del som försämras/förändras. Viss förändrad utsikt får accepteras på i kollektivtrafiknära områden i en växande huvudstad.

#### Flytt av punkthusen österut

Punkthusen kommer inte att flyttas mer österut. En sådan placering skulle inkräkta mer på naturmarken, vilken är angelägen att bevara, samtidigt som det inte skulle

ge lika tydligt gestaltade gårdsrum. Förslaget är diskuterat och överenskommet med b.la. trafik- och exploateringskontoret.

#### Koppling till utvidgad kvartersstad och urbana spridningsvägar

Kontoret instämmer med YIMBY:s kommentarer om de många fördelarna med ett att ta ett större helhetsgrepp och anser att många av kommentarerna är relevanta. En större samordning med framtida - angränsande eller omkringliggande - stadsbyggnadsprojekt hade varit bra, men har bedömts orimligt att invänta. I dagsläget finns exempelvis inte någon tidplan för tex Södertäljevägens omvandling. Detaljplanen har utgått från tillgängligt underlag och förhållit sig till gällande program, lagstiftningar och riktvärden.

#### Stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal anger ej bebyggelse i naturområdet

Anledningarna till att aktuellt förslag prövas trots att det inte anges i programmet för Liljeholmen/Årstadal, godkänt år 2000 är flera. Naturområdets värden och spridningsmöjligheterna för ekar har utretts mer detaljerat och föranlett nya planeringsförutsättningar än i underlaget till programmet för hela stadsutvecklingsområdet. Den del som tas i anspråk bedöms ej vara så värdefull ur ekologisk eller rekreationssynpunkt att den är nödvändig att bibehålla. Istället sparas och förädlas de delar av naturmarken som är mest värdefulla. En utredning med hänsyn till slitstyrka, slitage, intensitet visar att träd och berg i dagen som är mer värdefulla ej påverkas och den föreslår även att lekytor koncentreras till ytor som tål slitage. Bebyggelsens utformning som skärm mot trafiken ökar dessutom möjligheterna för kvalitativ rekreation i naturområdet.

SLUT