



Handläggare: Andrew Blank
Tfn 08-508 272 26

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Komplettering av startpromemoria för del av detaljplan för Marievik 15 m fl. i stadsdelen Liljeholmen

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar godkänna inriktningsförändringen och fortsatt process enligt utlåtandet.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder



Flygfoto med områdets ungefärliga läge markerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-14 § 7 om startpromemoria för detaljplanarbete för Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen med syfte att möjliggöra nybyggnation av bl.a. ca 300 lägenheter om- och tillbyggnad av vissa kontorsbyggnader.

Under det pågående planarbetet har AMF, ägare till bl.a. fastigheten Marievik 15 (M15), önskat avveckla befintlig kontorsverksamhet inom M15 och utveckla fastigheten för bostadsändamål vilket inte överensstämmer med stadsbyggnadsnämndens beslut 2011-05-14 § 7, samt strider delvis mot stadens strategier enligt Vision för Söderort 2030, samt innebär rivning av grönklassad bebyggelse inom M15.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till den inriktningsförändringen och ser positivt till att området utvecklas för att tillvarata läget vid vattnet och innestaden och att en stark egen identitet för Marievik med symbolverkan utvecklas. Utvecklingen bedöms vara förenlig med intentionerna i Promenadstaden och programmet för Liljeholmen genom att bl.a. skapar attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet.

Kontoret anser dock att förslaget inte är helt förenligt med Visionen för Söderort 2030 eftersom förslaget inte bidrar till ett ökat antal arbetsplatser i Söderort men att andra mål i visionen kan uppnås genom bl.a. ökad trygghet i närområdet genom ökad nattbefolkning, en förbättring av den yttre miljön och möjligheter att skapa nya och fler mötesplatser i det offentliga rummet samt integrering mellan bostads- och arbetsplatsområde höjs genom förslaget.

Med hänsyn till platsens exponerade läge intill Marieviks vida vattenrum väl synligt från många håll, samt att grönklassad bebyggelse rivs anser kontoret att parallella arkitektuppdrag är ett lämpligt arbetssätt för att uppnå den bästa helhetslösningen för platsen och för att säkerställa hög kvalitet och genomförbarhet.

En omvandling till bostäder i ett av arbetsplatser dominerat område ställer krav på goda boende miljöer, där området idag har begränsad tillgång till grönytor, parker och natur. I det fortsatta arbetet ska behov av gårdar, parker och offentliga rum samt aktiva, publika bottenvåningar beaktas.

Utlåtande

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-14 § 7 om startpromemoria för detaljplanarbete för Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen. Syfte var att möjliggöra nybyggnation av ca 300 lägenheter inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen (år 2000) redovisade flera tusen nya lägenheter och beskriver stadens ambition att tillföra bostäder i arbetsområdet för att berika området med en mer varierad karaktär. Fastighetsägarnas ambitioner sammanföll med stadens program om komplettering med bostäder och ville utveckla delar av sina fastigheter och även bygga till vissa kontorsbyggnader.

Under det pågående planarbetet har AMF, ägare till bl.a. fastigheten Marievik 15 (M15), visat en vilja att utveckla befintlig kontorsverksamhet inom M15 och utveckla fastigheten för bostadsändamål. AMF har som målbild för M15 att bättre tillvarata läget vid vattnet och innerstaden samt utveckla en stark egen identitet med stor symbolverkan för Marievik. Fastigheten ska bättre knytas samman med övriga Marievik och stärka blandningen av kontor och bostäder i hela Marieviksområdet. Målet är att skapa attraktiva miljöer för boende och offentliga rum med en hög miljöambition.

AMF's önskade inriktningsförändring överensstämmer inte stadsbyggnadsnämndens beslut 2011-05-14 § 7, strider delvis mot stadens strategier enligt Vision för Söderort 2030, och innebär rivning av grönklassad bebyggelse inom M15.

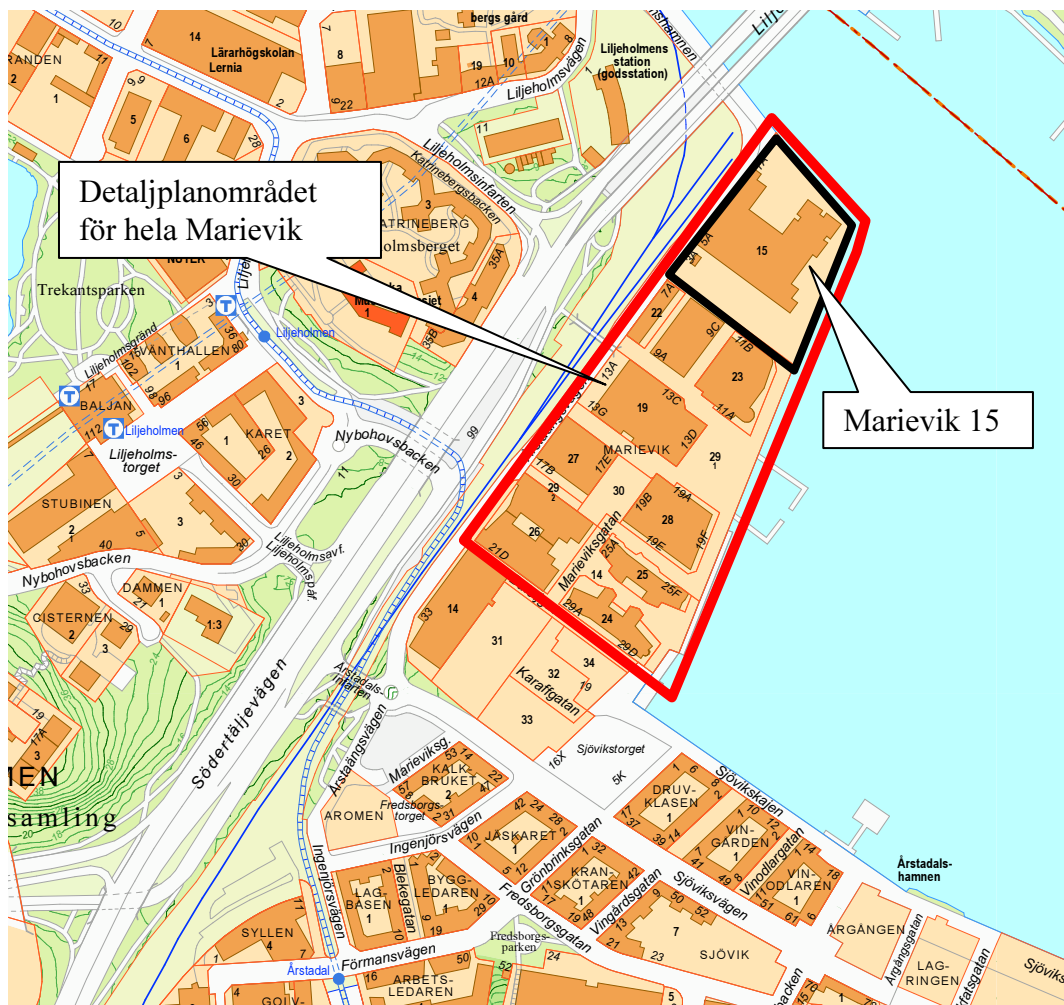
Mot bakgrund av ovanstående bedömer stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden behöver besluta om ett ställningstagande för fastigheten Marievik 15 som en komplettering till ursprungligt start-pm avseende nedanstående:

- inriktningsförändring mot tydligare utveckling av bostadsändamålet inom M15,
- rivning av grönklassad bebyggelse,
- förslag till fortsatt planprocess genom parallella uppdrag för M15.

Planområdet

Ursprungligt start-pm behandlade ett större planområde omfattande i princip hela Marievik, ett av södra Stockholms största arbetsområden, med ca 7000 personer som arbetar inom service- och teknikinriktade företag. Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik med tunnelbana och tvärbana på ca 400 meters avstånd. I anslutning till området ligger stora trafikleder som medger god tillgänglighet med bil; Essingeleden, Södra länken och Södertäljevägen.

Denna komplettering av startpromemorian gäller endast för fastigheten Marievik 15. Aktuell fastighet, Marievik 15, ägs av AMF Pension.



Översiktsskarta med hela planområdet markerat i rött. Fastigheten Marievik 15 markerat i svart.

Befintlig bebyggelse inom M15

Bebyggelsen inom M15 består av kontorshus byggda på 1980-talet. Längst ut på udden finns ett 12 våningar högt, stubbigt, punkthus som omfattas av ett L-format byggnad. Dessa byggnader binds samman genom en lägre tvåvåningsbyggnad. Fasaderna utgörs av tegel och rostfritt stål som tillsammans med arkitektoniska detaljer (såsom måsvingar) och precisionsarbetet gör byggnaden representativt för 1980-talets high-tech arkitektur.

Med sitt läge på udden kan punkthuset beskrivas som Marieviks dominant och den utgör ett tydlig landmärke i området, väl synligt i stadsbilden från bl.a. Årstadal/Liljeholmskajen, Hornstull och Drakenbergsparken/Tanto. Byggnaden är slutet i sin karaktär, med slutna bottenvåningar där anläggningen endast öppnar sig mot gårdsbildningen i norr.



Befintlig bebyggelse inom M15.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Promenadstaden pekats området ut som ett stadsutvecklingsområde.

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 ett sammanhållet, tät och levande stadsmiljö även i närförorterna. Att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten är också av stor vikt.

Översiktsplanen pekar ut en omvandling av angränsande Södertäljevägen med ny bebyggelse som en nyckel till att skapa en sammanhängande stadsbebyggelse med färre barriärer och en bättre miljösituation. För planområdets vidkommande innebär bebyggelse utmed Södertäljevägen en förbättrad bullersituation.

Översiktsplanen vill även säkra möjligheterna till framtida kollektivtrafik på vattnet. Liljeholmen pekas ut som en potentiell omstigningspunkt mellan kollektivtrafik på vatten och det övriga kollektivtrafiknätet.

Vision för söderort 2030

Enligt Vision för söderort 2030 finns beskrivit strategier för att utveckla söderort. Ett av huvudmålen i strategin är fler arbetsplatser i söderort. I söderort har antalet bostäder ökat de senaste åren men antalet arbetsplatser har inte ökat lika mycket. Staden vill vända denna utveckling och få fler arbetsplatser till söderort. Detta innebär en höjning av arbetsplatskvoten till ca 90 procent (ytterligare 50 000 arbetsplatser) till år 2030. Ambitionen är att skapa arbetsplatser som attraherar högutbildade. I staden planeras det för utveckling av befintliga arbetsplatser, men också för skapande av nya kluster och arbetsområden, en del integrerad i kommande bostadsområden.

Enligt visionen ska den lokala utvecklingen handla bl.a. om att öka tryggheten, förbättra den yttre miljön, förbättra servicen i och kring lokala centrum och skapa fler mötesplatser.

Planavdelningens bedömning är att aktuellt förslag för Marievik 15 delvis strider mot visionens intentioner.

Program

Ett program för utvecklingsområdet 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 bebyggelsekaraktär karaktäriseras som "Den offentliga staden" med stor täthet, varierat innehåll och flöden. Arbetsplatser dominerar i området och bostäder ska därför tillföras i alla lämpliga lägen. Aktuellt förslag för Marievik 15 bedöms vara i linje med programmets intentioner.

Detaljplan

Detaljplan, P1 6989, som omfattar fastigheten Marievik 15 anger markanvändningen kontors- och industriändamål.

Start-pm, 2011-05-14 § 7

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-05-14 § 7 om start-pm för detaljplan för Marievik 15 m.fl. Där behandlades sex områden av ny bebyggelse med sammanlagt ca 300 lägenheter. Förslaget innebar att 12 500 kvm kontorsyta skulle rivas och 19 600 kvm tillkommer genom nybyggnad vilket skulle innebära ett totalt tillskott av kontorsyta på 7100 kvm. Inom Marievik 15 föreslogs en kompletterande kontorsdel i fastighetens norra del samt en påbyggnad på torndelen.

Delområde 4
Rivning kontor & p-hus
Nybyggnad bostäder & p-hus
(120 lägenheter)

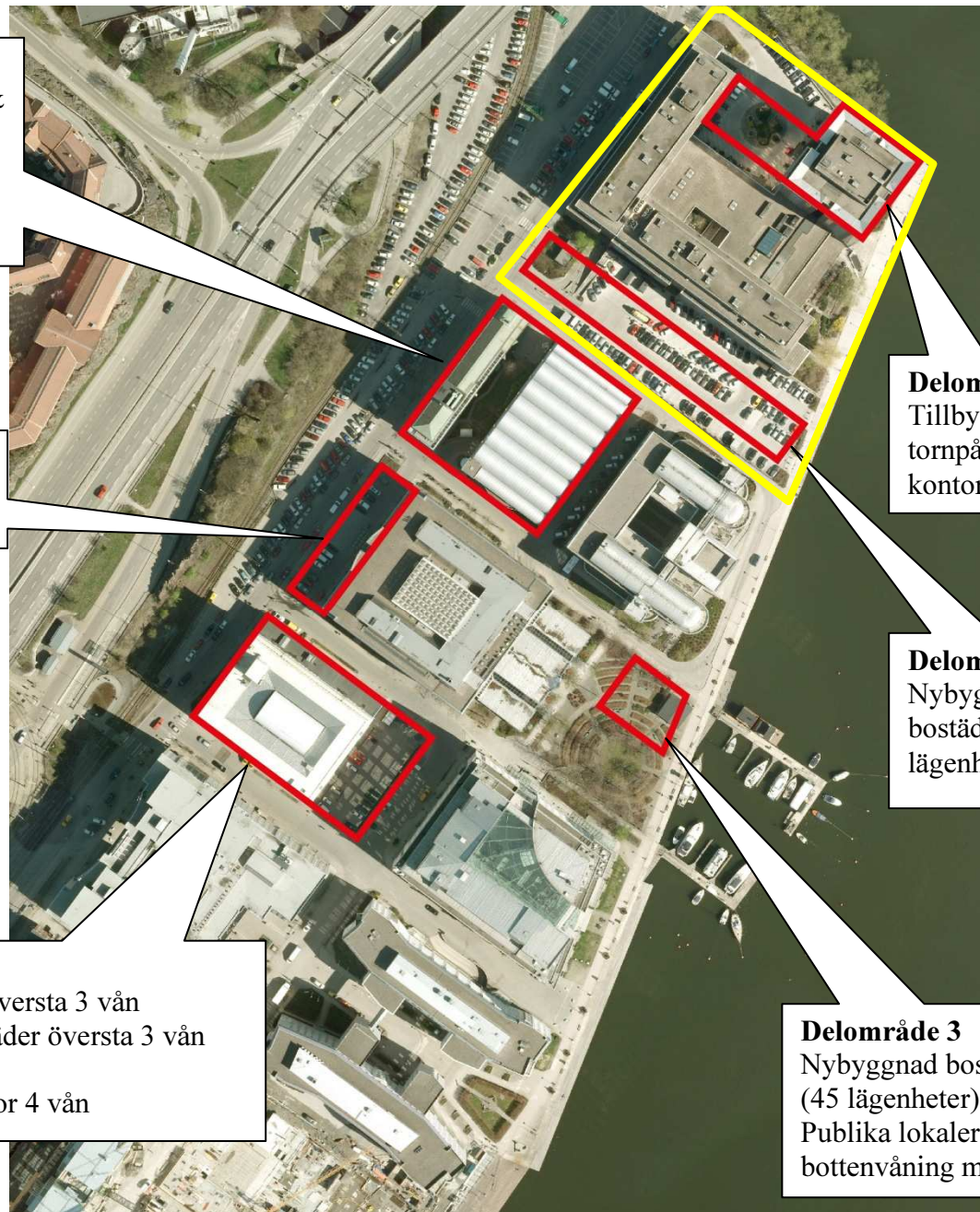
Delområde 2
Tillbyggnad kontor

Delområde 1
Rivning kontor översta 3 vån
Nybyggnad bostäder översta 3 vån
(60 lägenheter)
Nybyggnad kontor 4 vån

Delområde 6
Tillbyggnad och tornpåbyggnad kontor

Delområde 5
Nybyggnad bostäder (75 lägenheter)

Delområde 3
Nybyggnad bostäder
(45 lägenheter)
Publika lokaler i bottenvåning mot kaj



Ur start-pm 2011-05-14 § 7. M15 markerat i gult.

Förslag till inriktningsförändring

Föreslagen inriktningsförändring omfatta tre punkter:

- en tydligare utveckling av bostadsändamålet inom M15,
- rivning av grönklassad bebyggelse,
- förslag till fortsatt planprocess genom parallella uppdrag för del M15.

Kontorsbebyggelse inom M15 ersätts med bostadsbebyggelse

Att ersätta befintlig kontorsbebyggelse helt eller delvis med bostadsbebyggelse skulle innebära en minskning av antalet arbetsplatser inom Marievik (med hänsyn taget till utvecklingen inom området i stort) med mellan ca 700 – 1200 arbetsplatser.

En utredning har tagits fram av Evidens 2013-03-11 för att belysa vilka effekter en utökad bostadsbebyggelse och ett eventuellt minskad antal arbetsplatser skulle kunna påverka området och vad det skulle kunna innebära för områdets position och utveckling. En tolkning av resultaten i relation till Promenadstaden samt Söderortsvisionen ingick i frågeställningen. Utredningen utgick från alternativen att kontorsbebyggelse inom M15 delvis, eller i sin helhet rivs, och ersätts med bostadsbebyggelse.

Enligt Evidens ökas troligtvis Marieviks attraktivitet som arbetsplatsområdet genom en ökad nattbefolkning och ökad tillgänglighet till arbetsplatsen då fler människor bor i närheten av området. En minskning av antalet b-produkter skulle medföra en ökad andel kontorsintensiva hyresgäster samt en ökad modernitet inom kvarstående arbetsplatsbeståndet. Även vakansgraden minskar i området. Det framgår att desto fler b-produkter som avvecklas inom M15 desto mer attraktiviteten blir Marievik som arbetsplatsområde. Enligt Evidens kan den minskade dagbefolkningen bidra negativt till befintlig service i närområdet, vilket inte vägs fullt upp av det ökade nattbefolkningen.

Evidens bedömer att Promenadstadens intentioner om bl.a. blandning av verksamheter och boende bedöms av utredningen uppfyllas av föreslagen inriktning mot bostadsbebyggelse. Avseende Söderortsvisionen framkom det av utredningen att målen om att stärka söderort genom lokalisering av fler kontorsarbetsplatser behöver baseras på kvalitet vilket inte är möjligt genom att behålla en hög andel av b-produkter på kontorsmarknaden med låga hyror och höga vakanser. Attraktiviteten måste sannolikt ökas genom att andelen a-produkter ökas på kontorsmarknaden.

Rivning av grönklassad bebyggelse

Området har sedan andra delen av 1850-talet varit ett område för järnväg och industri. Det omvandlades med omfattande nybebyggelse av främst kontorshus under 1900-talets senare del och utgör ett karaktärsfullt uttryck för sin samtid med stor betydelse för stadsbilden. Bebyggelse inom M15 är grönklassad av stadsmuseet. Motiveringen tar fast främst vid arkitektoniska och materialmässiga faktorer men även funktionen som landmärke och den välbevarade landskapsarkitekturen.

Att omvandla området för bostäder kommer att förändra områdets karaktär, och rivning av bebyggelse inom M15 kommer att skada kulturmiljön och påverka områdets karaktär.

Process med parallella uppdrag för M15

Förutsättningarna för M15 utredas vidare med stöd av parallellt uppdrag i byggherrens regi. Syftet med det parallella uppdraget är på bästa sätt belysa olika möjliga stadsbyggnadsstrukturer, placering av byggnadsvolymer, exploateringsgrad, höjd, utformning och utformning av offentliga rum inför det fortsätta planarbetet.

I det parallella uppdraget kommer rivning av punkthuset och omvandling till bostadsområde att prövas. Viktigast är att skapa en så bra stadsmiljö som möjligt och att den bästa möjliga helhetslösning genomförs. Förslagen kommer att bedömas utifrån bedömningskriterier såsom:

- Förslagets helhetslösning med utgångspunkt från platsens förutsättningar.
- Stadsrumskvaliteter som skapas.
- Förhållande till vattenrummet och stadsbilden.
- Symbolverkan och platsen som landmärke.
- Samverkan med närområdet utifrån skala, kopplingar och flöden.
- Goda boendekvaliteter och offentliga rum såsom kaj och park.
- Tillgång till service och offentliga rum.
- Samverkan med offentliga rum, närområdet och målpunkter.

Resultatet av det parallella uppdraget kommer att ligga till grund för plansamrådet.

Det parallella uppdraget är en arbetsform, inte en tävling, som ska säkra hög kvalitet genom att byggherren och staden för en dialog med tre team som belyser detaljplaneprojektets möjligheter. Fokus i processen är en effektiv planprocess och arkitektonisk kvalitet, i vilken teknisk och ekonomisk genomförbarhet är en del.

Fortsatt process och tidsplan

Efter avslutat parallellt uppdrag kommer ett detaljplanförslag att tas fram för hela planområdet, där resultatet från det parallella uppdraget kommer att ligga till grund för M15. Planen ska handläggas med normalt planförfarande. Den beräknade tidsplanen är följande:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Parallella uppdrag | 2:a kvartalet 2013 |
| Samråd | 4:e kvartalet 2013 |
| Granskning | 2:a kvartalet 2014 |
| Antagande | 2:a kvartalet 2014 |

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till den inriktningsförändringen där befintliga kontorsverksamheter inom fastigheten Marievik 15 avvecklas och utvecklas istället för bostadsändamål. Stadsbyggnadskontoret ser positivt till att området utvecklas för att tillvarata läget vid vattnet och innestaden och att en stark egen identitet för Marievik med symbolverkan utvecklas.

Föreslagen utveckling är förenlig med intentionerna i Promenadstaden och bl.a. målet 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. Även möjligheten att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten ingår. Inriktningen är dessutom förenligt med programmet för Liljeholmen som har ambition att utvidga innerstaden och flytta tullsnittet. Stadsdelen ska bl.a. utmärkas av variation och mångfald i funktion, form, befolkning, verksamheter, service och bostäder ska tillföras i lämpliga lägen där arbetsplatser ursprungligen har dominerat i området.

Kontoret anser att förslaget inte är förenligt med Visionen för Söderort 2030 eftersom förslaget inte bidrar till ett ökat antal arbetsplatser i Söderort. Förslaget anses dock vara acceptabelt eftersom det kan bidra positivt till visionen lokalt med möjlighet till ökad trygghet i närområdet genom ökad nattbefolkning, en förbättring av den yttre miljön och möjligheter att skapa nya och fler mötesplatser i det offentliga rummet. Även integrering mellan bostads- och arbetsplatsområde höjs genom förslaget.

En minskad dagbefolkning kan dock medföra negativ effekt på befintlig service i området vilket inte är förenligt med stadens mål. Kontoret anser därför att detta ställer höga krav på områdets utveckling där kvalitén i den byggda miljön och det offentliga rummet behöver säkerställas. På så vis kan det skapas nya målpunkter och miljöer i området för att säkerställa publika bottenvåningar, service och levande offentliga miljöer i enlighet med intentionerna i Promenadstaden och programmet för Liljeholmen.

Förslaget innebär rivning av grönklassad bebyggelse. Platsens har även exponerade läge intill Marieviks vida vattenrum väl synligt från Årstadal/Liljeholmskajen samt Hornstull och Drakenbergsparken/Tanto. Med hänsyn till detta och den uttalade ambitionen om ett nytt landmärke och symbol för Marievik bedömer stadsbyggnadskontoret att parallella arkitektuppdrag är ett lämpligt arbetssätt för att uppnå den bästa helhetslösningen för platsen och för att säkerställa hög kvalitet och genomförbarhet.



Inför en tydligare omvandling från arbetsplatsområde till bostadsområde poängterar Stadsbyggnadskontoret vikten av att skapa goda boendemiljöer. Marievik är ett utpräglat arbetsplatsområde, med bl.a. stora hårdgjorda områden och med begränsad tillgänglighet till bl.a. närliggande parker eller natur. Kvaliteter såsom gårdar samt offentliga parker och rum med goda lokalklimat behöver säkerställas. Behov av förskoleplatser och barnperspektivet behöver beaktas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadsnämnden föreslås godkänna inriktningsförändringen och fortsatt process enligt utlåtandet.