

Handläggare
Ronnie Kristola
Telefon 08-508 27 278**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Packrummet 9-12, Dnr 2013-02707 (900 lgh, F-9 skola, förskolor)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ny bebyggelse inrymmande lägenheter, förskola och verksamhetslokaler i bottenvåningar och garage i källarplan. Planen rymmer också en ny Fyra parallellig F-9 skola. För att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder medger förslaget en hög exploatering med delvis höga byggnadshöjder. Den tillkommande bebyggelsen utgör ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsmål.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller närhet till riksintresset västra stambanan, risk, buller, solstudier, luftkvalité, markföroreningar, och gestaltning av byggnader. Flertalet sakägare och övriga tillstyrker nybyggnation men framför synpunkter på framför allt gestaltning av byggnader och förutsättningar för verksamheter och service i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att kvartersformer och gestaltning av byggnader delvis omarbetas för att bättre klara bullerbelastning, skapa bättre solförhållanden på en av gårdarna och i kvartersparken samt för att åstadkomma utökning av ytor för verksamhetslokaler i bottenplan mot kvartersparken. Föreslagna omarbetningar redovisas i bilaga "Parallella uppdrag gestaltningsförändringar".

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



Planområdets geografiska läge

Planen möjliggör

ca 88 000 kvm BTA (bruttoarea) bostäder med ca 900 lgh

ca 2 500 kvm BTA förskolor (16 avdelningar)

ca 1 500 kvm BTA lokaler

ca 12 000 kvm BTA garage med ca 460 parkeringsplatser

ca 11 200kvm BRA (bruksarea) 4 parallellig F-9 skola med ca 1200 elever

Bakgrund

Planområdet utgörs av fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1, Liljeholmen, som ägs av Stockholm stad. Rumpack Fastighets AB, som ägs av Ikano Bostad, är tomträtthavare till fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1. SISAB har fått en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheterna inom stadsutvecklingsområde Liljeholmen. Området skall bebyggas med bostäder med inriktning mot en blandad och tät stad.

Programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen

Enligt programmet skall området utformas till en varierad stadsdel med mångfald i både innehåll och gestaltning. Landskapskaraktären skall tas tillvara i den nya bebyggelsen och utblickar ska skapas mot omgivningen för att väcka intresse och ge orienterbarhet. Området skall inrymma verksamhetslokaler för förskola och service. En platsbildning med torg bör studeras. Anslutning till pendeltågstation och tvärbana skall göras tydlig.

Gällande detaljplaner

Packrummet 9-12, PL 7989, för industri och parkering.

Årsta 1:1, PL 5980, för park och Dp 88119 för natur.

Detaljplan för snabbspårvägen genom Årstadal, PL 96007, för park.

Stadsbyggnadsnämnden

Packrummet 9-12, Planbesked Dnr 2012-10389

Packrummet 9-12, Beslut om Startpromemoria Dnr 2013-02707

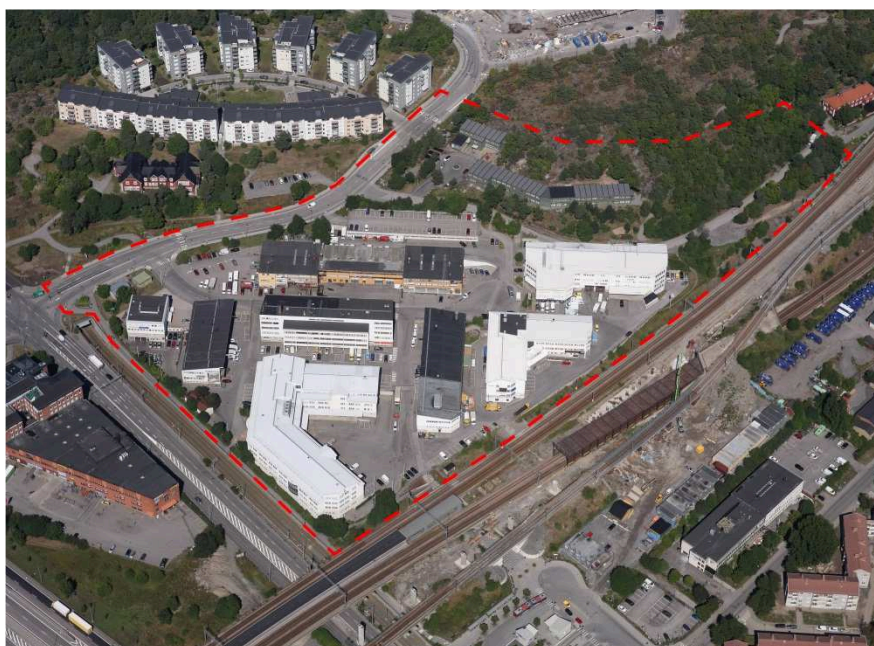
Exploateringskontoret

Packrummet 9-12, Tjänsteutlåtande inriktningsbeslut Dnr E2012-513-00744

Dnr E2013-513-00012, Ändring av markanvisning för bostäder och skola inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 i Liljeholmen, till Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB, respektive Skolfastigheter i Stockholm AB

Utbildningsförvaltningen

Dnr 13-324-801, Förslag till inriktningsbeslut om ny skola i Årstadal

*Planområdet***Planförslaget**

Planförslaget innefattar bostadsbebyggelse samlade i 3 kvarter med slutna kringbyggda gårdar samt 3 friliggande punkthus. Skolan är placerad i souterrängläge i områdets norra del i anslutning till naturmark. Förskolelokaler ligger i bostadskvarterens

bottenvåningar med vistelseytor på kvartersgårdarna. Förskolegårdarnas storlek motsvarar 10 kvadratmeter/barn. Projektets gröna struktur består av naturparken i norr, en kvarterspark och ett grönt stråk mot järnvägen som avslutas med en entréplats till tågstationen Årstaberg. Bostadsgårdarna och skolgården är underbyggda med planterbara bjälklag. Avsikten är att Sjöviksbacken ska ha en tillbakadragen bebyggelse med trädplantering och parker som möter besökaren. Naturparken förses med lektytor och ett gång- och cykelvägnät. De befintliga trädbestånden skyddas och utvecklas. Via en trappa i Sjöviksbacken, en trappa norr om kvarter 5 eller en ramp mellan skolan och kvarter 5 nås naturparken. Centralt i projektet skapas en grön kvarterspark med vistelseytor för förskolorna, skolan, boende och besökare. Parken är tänkt att innehålla en gräsyta som omgärdas av buskar, träd och perenner i den nordvästra delen. Lektytorna i den sydöstra delen inhägnas med staket för att fungera särskilt för förskolornas behov. Mellan dessa båda delar finns en hårdgjord yta som kan gestaltas med informella sittplatser, skateytor, sittplatser etc. Byggnaderna kring parken har verksamhetslokaler i bottenvåningarna, delvis med indragna fasader för att skapa ytor som kan användas till uteserveringar. Det mycket goda kommunikationsläget med pendeltåg, spårvagn, bussterminal och regionalt cykelstråk gör att det nya Årstaberg kommer att uppfattas som en naturlig fortsättning av innerstaden.

Gestaltungsprinciper

Kvaliteter för planområdet säkerställs genom utformning av de offentliga rummen, bebyggelsens planstruktur och höjder samt omfattning och placering av verksamhetslokaler i bottenvåningar. Kvaliteter säkerställs genom planbestämmelser inskrivna på plankartan.

Området ges en stadsmässig utformning med huvudsakligen slutna kvarter och verksamhetslokaler i bottenvåningar. Gestaltningen av bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär och en klart avläsbar identitet som skapas genom ”variationer inom ett tema”. Temat definieras som fasader av betong och skivmaterial med kulörer inom en bestämd färgskala och med inslag av trädetaljer. I bottenvåningar tillåts även sten, klinker och kakel. Temat formuleras i planbeskrivning tillsammans med illustrationer som visar exempel på tillämpning. Beskrivningen utgör en del av exploateringsavtalet.



Planförslag.

Inför granskning skall planen utvecklas enligt föreslagna åtgärder redovisade i bilagda "Parallella uppdrag gestaltungsförändringar".

Illustration: Nyréns Arkitektkontor



Flygperspektiv från söder.

Illustrationen visar endast volymstudie. Inför granskning skall illustrationer kompletteras med materialitet och kulörer på fasader enligt ovan beskriven gestaltungsprincip.

Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow



Perspektiv från söder.

Illustrationen visar endast volymstudie. Inför granskning skall illustrationer kompletteras med materialitet och kulörer på fasader enligt ovan beskriven gestaltungsprincip.

Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow

Planprocessen

Start-pm

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-06-13 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande och nämndens särskilda uttalande: *En del av Promenadstaden är att utveckla stadens grönska och parker samtidigt som befolkning och nybyggande ökar. I de kommande studierna av alternativ för områdets disposition ska det vara ett viktigt ingångsvärde att öka de gröna värdena inom planområdet och att kopplingarna till omkringliggande naturområden förtydligas.*

Samråd

Plansamråd pågick under perioden 2014-10-08 till 2014-11-19. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, Stockholm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte ordnades 2014-10-20 i Årstadalsskolan, Sjöviksbacken 19, Stockholm. Vid mötet närvarade ca 25 personer utöver planhandläggare, byggherrerepresentant och byggherrens arkitekt.

Inkomna synpunkter

Riksintresset Västra stambanan

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att detaljplanen måste utformas med hänsyn till framtida nytt spår för Västra stambanan. Trafikverket har definierat en markreservation för detta.

Riskfrågor

Flera remissinstanser anser att framtagna riskutredningar behöver kompletteras med en bedömning av samhällsrisk.

Buller

Flera remissinstanser menar att bebyggelsen behöver omarbetas för att bättre klara förväntad bullerbelastning.

Luftkvalité

Flera remissinstanser noterar att ingen luftkvalitéutredning gjorts i planarbetet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Stockholms stadsmuseum anser att den del av planen som innefattar skolan bör utgå av hänsyn till fornlämning i området.

Vägrafik, parkering, kollektivtrafik och cykel

Trafikverket anser att bilagd trafikutredning behöver justeras efter en prognos för 2030

Luftfart

Länsstyrelsen noterar att flyghinderanalys ännu inte gjorts i planarbetet.

Gestaltning

Några yttranden menar att detaljplanen inte i tillräcklig omfattning är utformad efter målbilden för innerstadens utvidgning med slutna stadskvarter. Någon menar att höghusen bör utgå.

Befintliga verksamheter och nya verksamhetslokaler

Flera yttranden menar att planarbetet inte i tillräcklig omfattning tagit hänsyn till befintliga verksamheter i området och att planen inte innehåller nya verksamhetslokaler i tillräcklig omfattning.

Idrottshall i skolan

Flera remissinstanser noterar att stadsdelen har stor brist på idrottsanläggningar och att planerad gymnastiksal för skolan borde utökas till en fullstor idrottshall.

En sammanställning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i remiss- och samrådsredogörelse.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Arbetet med detaljplanen har utgått från stadens målbild såsom den är formulerad i översiktsplanen och programmet för Liljeholmen, men med anpassningar till platsens unika förutsättningar.

Planområdet ligger inom området för innerstadens utvidgning. Här förväntas en stadsmässig karaktär med slutna kvarter och verksamhetslokaler i bottenvåningar. I kontorets uppdrag ingår att pröva en hög exploatering och lämpligheten med höga hus.

Planområdet är utsatt för risk och buller från Västra stambanan och Södra länken. De relativt höga lamellhusen, liksom de i huvudsak slutna bostadskvarteren utgör ett skydd mot risk och buller och är en förutsättning för planens genomförande. En generell sänkning av dessa är inte möjlig utan att normer och riktlinjer för buller överskrids. Dessa förutsättningar gör det svårt att åstadkomma solljus i önskad omfattning på bostadskvarterens gårdar och därmed också på förskolegårdarna. I några lägen har det visat sig möjligt att sänka lamellhusen och göra ett släpp i kvartersformen för att skapa bättre ljusförhållanden på en av bostadsgårdarna och i kvartersparken. Släppen bidrar också till att skapa siktlinjer och överblick från gårdarna som annars riskerar att kännas instängda.

Bullernormer för bebyggelsen uppfylls genom planlösningar, gestaltning och byggtekniska lösningar. Bebyggelsen bedöms klara gällande bullerkrav.

För att möjliggöra den relativt stora kvartersparken och samtidigt nå önskad exploatering tillåter planen två höga punkthus. I kvartersparken finns både solbelysta och skuggiga ytor större delen av dagen.

I bostadskvarteren skapas förutsättningar för olika typer av verksamheter genom att stora delar av bottenvåningarna planläggs för detta. Ikano har kontaktat en livsmedelkedja som uttalat intresse för att etablera sig i en lokal nära entrén till pendeltågsstationen.

Vid planering av pendelcykelstråk förordar trafikkontoret av säkerhetsskäl planskilda korsningar mellan cykel och gående där så är möjligt. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är möjligt att skapa en trevlig och trygg miljö i det fortsatta gestaltungsarbetet av gångtunneln vid pendeltågsstationen.

Vid utformning av detaljplanen har möjliga framtida kopplingar till angränsande områden beaktats. Stadsbyggnadskontoret har också för avsikt att påbörja ett programarbete som omfattar ett större område i anslutning till Packrummet.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som inkommit under samrådet har nedanstående nya och kompletterande utredningar gjorts och biläggs tjänsteutlåtandet.

- Flyghinderanalys
- Riskanalys. Kompletterad med en bedömning av samhällsrisk.
- Luftkvalitéutredning.
- Parallella uppdrag gestaltungsförändringar.
- Gestaltning offentliga rum.

Kontoret föreslår följande vidarebearbetningar och förändringar i planhandlingarna.

- Område mellan bebyggelse och järnväg skall planläggas för att ej uppmuntra till stadigvarande vistelse. Torg vid entré till station utgår och planäggs i stället som gångväg.
- På plankartan införs bestämmelse om att byggnader inom 50 meter från järnvägen ska ha minst en utrymningsväg som ej vetter mot järnvägen. Entréer bör om möjligt placeras bortvända från järnvägen.
- På plankartan införs bestämmelse om att fasader inom 50 meter från spår med transporter av farligt gods ska utföras med ytskikt i obrännbar fasad.
- På plankartan införs bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras på fasad som inte vetter mot trafikled med farligt gods.
- Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av markföroreningar.
- I planhandlingarna införs en bestämmelse som villkorar bygglov med att markföroreningar avhjälpas.
- Möjlig placering av lådcyklar skall utredas.
- Gestaltning och höjder på bebyggelsen omarbetas delvis för att förbättra ljusförhållanden på gårdar och park, för att bättre klarar bullerbelastning och för att skapa fler verksamhetslokaler i gatuplan mot park. Föreslagna åtgärder redovisas i bilagda "Parallella uppdrag gestaltungsförändringar".
- Tredimensionell fastighetsbildning utreds för att möjliggöra en fullstor idrottshall i skolan och verksamhetslokaler i upphöjd gård i bostadskvarter 3
- Gestaltning av gångtunnel vidarebearbetas.
- Illustrationer uppdateras och detaljeras.
- Bullerutredning uppdateras efter omarbetad gestaltning av bebyggelse och med hänsyn tagen till trafikkontorets prognos för 2030 samt SLL:s trafikprognos för 2030. Uppdaterad utredning biläggs till granskningshandlingar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar belyser och klarlägger frågor som inkommit under samrådet och innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att låta förslaget skickas ut för granskning efter genomförda revideringar.

Slut