

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

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Packrummet 9 och del av Årsta 1:1 i stadsdelen Liljeholmen (900 lgh, skola, förskolor, lokaler)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

### **Sammanfattning**

Planförslaget möjliggör ca 900 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätt, tre förskolor om sammanlagt 16 avdelningar och en grundskola för ca 1200 elever. Inom kvarteren möjliggörs lokaler i bottenvåningar för verksamheter. Förslaget karaktäriseras av hög exploatering med delvis hög bebyggelse och en ny park centralt i området som bildar en allmänt tillgängligt mötesplats för bostäder, förskolor och skola.

Byggherre är Ikano Bostad för uppförande av bostäder inom planområdet. SISAB har en markanvisning för skola. Fastigheterna ägs av Stockholms Stad. Ikano Bostad har tomträtt för del av planområdet.

Planen fullföljer intentionerna i stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen/Årstadal om att skapa en attraktiv stadsmiljö i ett kollektivtrafiknära läge och goda kopplingar till det omgivande landskapet och närliggande stadsdelar. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Under oktober-november 2014 var förslaget på samråd. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt närhet till riksintresset Västra stambanan, risk, buller, solstudier, luftkvalité, markföroreningar och gestaltning av byggnader. Flertalet sakägare och övriga tillstyrkte nybyggnation

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

men framförde synpunkter på framför allt gestaltning av byggnader och förutsättningar för verksamheter och service i området.

Planförslaget ställdes ut för granskning juni-augusti 2015. Under granskningen inkom nio yttranden. Flera remissinstanser framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, vägtrafik och planens anslutning till Västra stambanan. Sakägare som framfört synpunkter önskar att huset Årsta Skolgränd 12-14, som inrymmer föreningen Ateljéhuset wip, skall bevaras. Bland övriga synpunkter återfinns bland annat sänkning av bebyggelses höjd.

Erforderliga revideringar efter samråd och granskning är gjorda. Bland synpunkter som inte tillgodosetts är bland annat en generell sänkning av byggnadshöjder eller en öppnare bebyggelsestruktur som inte är möjlig utan att normer och riktlinjer för risk och buller från Västra stambanan och Södra länken överskrids. I några lägen är byggnadshöjden sänkt genom en öppning i kvartersformen för att skapa bättre ljusförhållanden på bostadsgårdarna och i den centralt belägna parken.

Utformning av gångtunneln mellan planområdet och pendeltågsstationen har bearbetats efter synpunkter som framkom under samrådet.

Bullerutredningar har uppdaterats med hänsyn till Trafikverkets trafikprognos 2030, förväntad bullersituation vid ett utökat spårssystem för järnvägen och framtida utökad trafik på tvärbanan. Planbestämmelser som reglerar ljudnivåer är reviderade och genomförande av bullerskärm säkerställs i stadens projektering av allmänna ytor genom avtal mellan berörda parter.

Planen medger att hela kvartersgårdarna kan användas som vistelseytor för förskolorna. Förskolornas framtida möjlighet till utevistelse säkerställs i överlåtelseavtalet mellan staden och byggherren. Kvartersgårdarna där förskolorna är placerade ska utformas så att de garanterar förskolornas utevistelse och samtidigt möjliggör en flexibel användning.

Med föreslagna justeringar föreslår kontoret att detaljplanen antas.

Bilagor:  
Planbeskrivning  
Plankarta



*Planområdet är ca 59 000 kvm. Området avgränsas i nordväst av Sjövicksbacken, i sydväst av Arstbergsvägen/Södra Länken, i sydost av stambanan och i norr av park- och naturmark.*

## Utlåtande

### Syfte

Planen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för ny bebyggelse inrymmande lägenheter, förskola och verksamhetslokaler i bottenvåningar och garage i källarplan. Planen rymmer också en ny skola för 1200 elever. För att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder medger förslaget en hög exploatering med delvis hög bebyggelse. Gestaltningen av bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär med fasader av betong och skivmaterial och med kulörer inom en bestämd färgskala.

### Planen möjliggör

- ca 88 000 kvm BTA (bruttoarea) bostäder med ca 900 lägenheter med upplåtelseform bostadsrätter
- 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 12 000 kvm BRA (bruksarea) grundskola för 1200 elever

### Läge och markägförhållanden

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

### Översiktsplan

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

### Program 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

Planen innebär att delar av detaljplanerna 7989, 88119 och 96007 upphävs. Planerna anger industri och parkering, park respektive natur. Detaljplan för snabbspårvägen genom Årstadal, PL 96007, anger park.

### Tidigare ställningstaganden

#### *Stadsbyggnadsnämnden*

2013-06-13, Beslut om Startpromemoria

2015-03-26, Godkännande av samråd och beslut om granskning

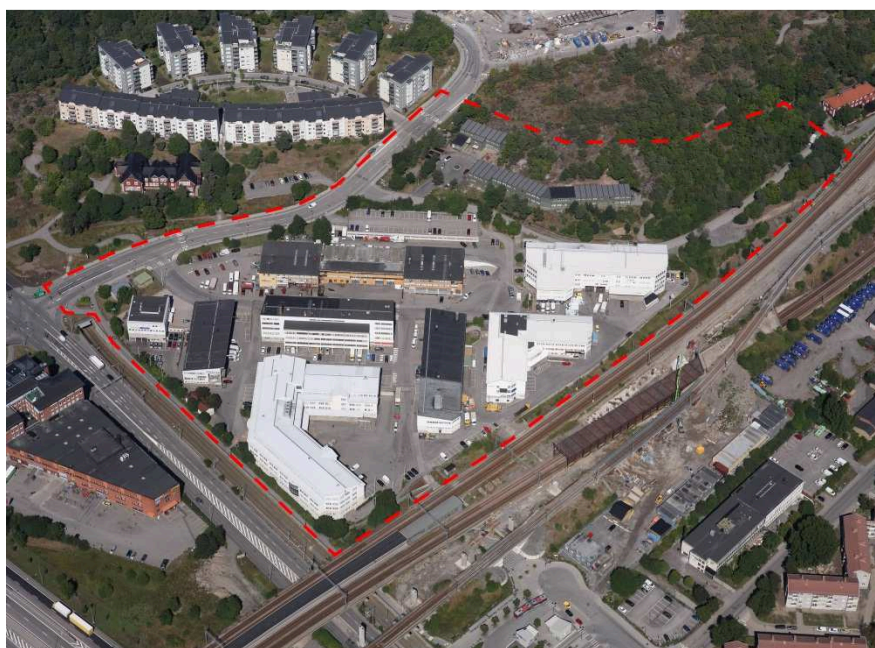
#### *Markanvisning*

Exploateringsnämnden har beslutat om 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 och utbildningsförvaltningen

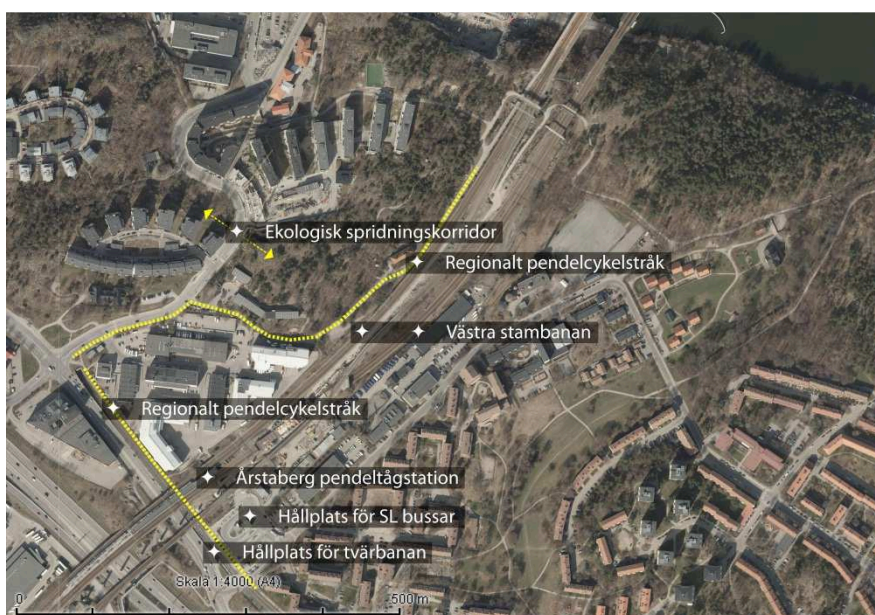
### Riksintressen

I öster angränsar planområdet till Västra stambanan som är av riksintresse för järnväg. I söder angränsar planområdet till riksintresset Södra länken.





*Planområdet inom streckad linje. Flygfoto från söder.*



*Planområdet. Rådande förhållanden.*

## Planförslaget

Planförslaget innefattar bostadsbebyggelse samlade i 3 kvarter med slutna kringbyggda gårdar, ett friliggande hus vid den centralt belägna parken, ett högt punkthus i vardera kvarteret 1 och 2 samt tre friliggande punkthus i planområdets nordöstra del. Skolan är placerad i souterrängläge i områdets norra del i anslutning till naturmark. Bostadsgårdarna och skolgården är underbyggda med planterbara bjälklag. Förskolelokaler ligger i bostadskvarterens bottenvåningar med vistelseytor på kvartersgårdarna och i kvartersparken. Byggnaderna kring parken har verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Bostadsbebyggelse bidrar till ett bullerskyddat läge för skolan. Det mycket goda kommunikationsläget med

pendeltåg, spårvagn, bussterminal och regionalt cykelstråk gör att det nya Årstabergsområdet kommer att uppfattas som en naturlig fortsättning av innerstaden.



*Planförslag.*

*Den nya parken blir tillgänglig för allmänhet, skolelever och förskolebarn.*

*Illustration: Nyréns Arkitektkontor*

### Grönstruktur

Projektets gröna struktur består av naturparken i planområdets nordöstra del, en kvarterspark centralt i planområdet och ett grönt stråk mot järnvägen som avslutas med en entréplats till tågstationen Årstaberg

Naturparken i planområdets nordöstra del förses med lekytor 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 från de nya bostäderna.

Centralt i projektet skapas en ny grön park 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. Lekytorna i den sydöstra delen inhägnas med staket för att särskilt fungera för förskolornas behov.

Det ekologiska sambanden inom såväl ekohabitatnätverket som barrskogssambandet kommer att försvagas av byggnationen men stärks genom planerade åtgärder i naturmarken och genom tillkomsten av den planerade parken. Naturmarken kan förväntas att utsättas för ett hårt slitage från barnen i den närliggande skolan, vilket skall beaktas i den fortsatta projekteringen.



### *Ny bostadsbebyggelse*

Bostadsbebyggelsen varierar i höjd mellan 7-24 våningar. Kvarteren utformas med en slutenhet mot omgivande trafikleder och gator, och öppningar mot kvarterspark och natur vilket skapar ljusinsläpp och visuell kontakt mellan gårdar, parken och den närliggande naturparken norr om planområdet. Kvarter 5 i områdets norra del utformas som hus i park. Bebyggelsen utformas som slutna kvarter med hänsyn till de höga bullervärden som genereras av tåg och biltrafik.

### *Gestaltungsprinciper*

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.



*Flygperspektiv från söder.*

*De höga husen om 24 våningar ligger inom kvarter 1 och 2.*

*Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*



*Flygperspektiv från öster.*

*Kvarter 3 i fonden. 16 våningar höga.*

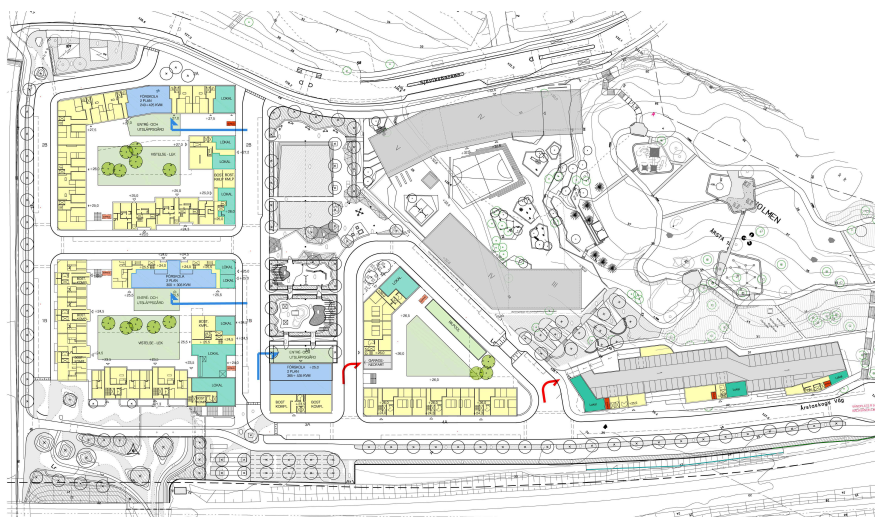
*Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*

### Skola

Skolan utförs i souterräng med huvudentrén i tomtens norra del. Skolan består av tre byggnadsvolymer i 4 våningar; en längre byggnad längs Sjöviksbacken, en kortare byggnad mot de planlagda punkthusen och järnvägen samt en sockelvåning som binder ihop de två byggnaderna under mark. Sockelvåningen inrymmer matsal och gymnastiksal. Ovanpå sockelvåningen, omsluten av de två byggnaderna, placeras skolgården. Skolgårdens storlek är ca 4,4 kvadratmeter per elev.

### Förskolor

I bostadsbebyggelsens bottenvåningar skall tre förskolor inrymmas med ca 5 avdelningar vardera. Placering av dessa framgår av illustration *Placering av verksamhetslokaler* nedan på denna sida och i illustrationsbilaga. Respektive förskola skall ha en vistelseyta med placering på kvartersmark. Bilagd bullerutredning visar att hela gården i kvarter 1 och 2 samt delar av parken är möjlig att använda som vistelseyta. Bilagd solstudie visar att den norra delen av gård 1 och 2 lämpar sig bäst som vistelseyta. Planen medger att hela gården i kvarter 1 och 2 får användas som vistelseyta. Vistelseytornas storlek bestäms slutligen i avtal mellan bostadsrättsföreningarna och stadsdelsförvaltningen. Förskolorna får också tillgång till en inhägnad vistelseyta i kvartersparken. Den sammanlagda ytan planeras bli minst 10 kvadratmeter per barn. Utöver detta blir naturmarken norr om planområdet tillgänglig för förskolornas utevistelse.



*Placering av verksamhetslokaler.*

Blå ytor = förskolor. Gröna ytor = övriga lokaler

Illustration: Equator Stockholm





*Skolan. Vy från den anlagda parken sett mot skolan.  
Illustration: Equator Stockholm och Tomorrow*

## Planprocessen

### *Samråd*

Plansamråd pågick under perioden oktober-november 2014. Planförslaget visades i Tekniska nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls i Årstadalsskolan 20 oktober 2014 då ca 25 personer närvarade. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt närhet till riksintresset Västra stambanan, risk, buller, solstudier, luftkvalité, markföroreningar, och gestaltning av byggnader. Flertalet sakägare och övriga tillstyrkte nybyggnation men framförde synpunkter på framför allt gestaltning av byggnader och förutsättningar för verksamheter och service i området.

### *Granskning*

Planförslaget ställdes ut för granskning juni-augusti 2015. Under granskningen inkom nio yttranden. Flera remissinstanser framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, vägtrafik och planens anslutning till Västra stambanan. Sakägare som framfört synpunkter önskar att huset Årsta Skolgränd 12-14, som inrymmer föreningen Ateljéhuset wip, skall bevaras. Övriga som framfört synpunkter anser att:

- Den planerade bebyggelsen bör begränsas i höjd.
- Den planerade gångtunneln mellan planområdet och Årstaberg station utgör ett stort moment av otrygghet.
- Planen borde ge större frihet i färgsättning av bebyggelsen.
- Det är olyckligt att området bebyggs av en enda byggherre.

### *Inkomna synpunkter under samråd och granskning som ej tillgodosetts*

- Generell sänkning av byggnadshöjder.
- Omgestaltning av bebyggelsen till helt slutna kvarter.
- Större variation i färgsättning av fasader.

- En lösning av entrén till pendeltågstationen från planområdet som inte kräver en gångtunnel.
- Utökning av skolans gymnastikhallar till en fullstor idrottshall.
- Nya verksamhetslokaler i området för ateljéföreningen wip och idrottsföreningen Hilti.

## Planförslagets konsekvenser

### *Byggnadshöjder*

I kontorets uppdrag ingår att pröva en hög exploatering och lämpligheten med höga hus. Planområdet är utsatt för omfattande 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 byggnadshöjder är inte möjlig utan att normer och riktlinjer för buller överskrids.

### *Bebyggelsen i helt slutna kvarter*

I några lägen är det möjligt att sänka byggnadshöjden på lamellhusen och göra ett släpp i kvartersformen för att skapa bättre ljusförhållanden på bostadsgårdarna och i kvartersparken. Släppen bidrar också till att skapa siktlinjer och överblick från gårdarna som annars riskerar att kännas instängda.

### *Gångtunnel mellan planområdet och pendeltågstation*

Vid planering av pendelcykelstråk förordar Trafikkontoret av säkerhetsskäl planskilda korsningar mellan cykel och gående där så är möjligt. Utformning av gångtunneln mellan planområdet och pendeltågsstationen har bearbetats efter synpunkter som framkom under samrådet.

### *Buller*

Bullerutredningar har uppdaterats med hänsyn till Trafikverkets trafikprognos 2030, förväntad bullersituation vid ett utökat spårssystem för järnvägen och framtida utökad trafik på tvärbanan. Planbestämmelser som reglerar ljudnivå för bostäder och vistelseytor för skola och förskolor har införts på plankartan. Bullerskärm mellan park och Sjöviksbacken illustreras på plankartan. Genomförandet av bullerskärmen säkerställs i stadens projektering av allmänna ytor.

### *Järnvägstrafik och åtkomst till järnvägsområdet.*

Komfortskärm mellan planområdet och järnvägen, utformning av vändplan vid lokalgatans norra ända samt åtkomst till järnvägsområdet och Trafikverkets teknikhus finns redovisad som illustrationer på plankartan. Genomförandet säkerställs i stadens projektering av allmänna ytor och regleras i genomförandavtalet mellan staden och Trafikverket.

### *Vägrafik och parkering*

Trafikutredning har uppdaterats med hänsyn till Trafikverkets trafikprognos 2030. Antalet parkeringsplatser inom planområdet

och trafikmängd mellan planområdet och Sjöviksbacken förväntas bli oförändrat till följd av detaljplanens genomförande. Besöksparkering i området förutsätts bli avgiftsbelagda även dagtid.

#### *Cykeltrafik*

Stadsbyggnadskontoret anser att en lämplig placering för cykelgarage och lådcyklar är i anslutning till nytt busstorg. Detta avses ingå i kommande detaljplan för fastigheten Norrmalm 5:1 söder om Årstaberg station.

#### *Framtida ombyggnader av pendeltågsstation*

Stadsbyggnadskontoret anser att en utbyggnad av Årstabergs pendeltågstation lämpligen förläggs på fastigheten Norrmalm 5:1 söder om stationen. En utbyggnad kan då samordnas med ombyggnad av busstorget, eventuell ny hållplats för tvärbanan och ett nytt cykelgarage i en resecentrumanläggning.

#### *Dagvatten*

I stadens projektering av allmänna ytor planeras så att vatten från gatan och cykelvägen som går längs järnvägen rinner till trädraden. Vid trädraden finns breddavlopp till dagvattenledning. Allt dagvatten från Packrummet leds via ny ledning under tvärbanan till befintligt system i Årstabergsvägen.

#### *Fullstor idrottshall*

I flera yttranden noteras att stadsdelen har stor brist på idrottsanläggningar och att planerad gymnastiksal för skolan borde utökas till en fullstor idrottshall. Stadsbyggnadskontoret har presenterat ett sådant förslag för Sisab, Idrottsförvaltningen och Fastighetskontoret. Det har dock inte bedömts som genomförbart.

#### *Lokaler till ateljéföreningen wip och idrottsföreningen Hilti*

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. Förslag till nya lokaler för föreningsverksamhet har presenterats. Förslaget har dock inte bedömts som genomförbart.

#### *Fortsatt process*

Exploateringskontoret kommer ha en fortlöpande dialog med Trafikverket vid den fortsatta projekteringen av allmän mark som gränsar till järnvägen och Årstaberg station.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Planförslaget utgår från stadens målbild såsom den är formulerad i översiktsplanen och programmet för Liljeholmen, sammanvägt med anpassningar till platsens unika förutsättningar. Planområdet ligger inom ett stadsutvecklingsområde med förväntad utveckling till en stadsmässig stadsbyggnadsstruktur med slutna kvarter och



verksamhetslokaler i bottenvåningar. I kontorets uppdrag ingick 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. Bullernormer för bebyggelsen uppfylls genom planlösningar, gestaltning och byggtekniska lösningar. Bebyggelsen bedöms klara gällande bullerkrav. Solljus i önskad omfattning på bostadskvarterens gårdar och därmed också på förskolegårdarna möjliggörs genom att i några lägen sänka lamellhusen och göra ett släpp i kvartersformen. Släppen bidrar också till att skapa siktlinjer och överblick från gårdarna. I kvartersparken finns både solbelysta och skuggiga ytor större delen av dagen. Planförslaget innebär ofrånkomligen viss skuggning på gårdar och allmänna platser. Kontoret bedömer att det är en rimlig konsekvens i en växande stad och i ett kollektivtrafikhärläge.

För att möjliggöra den relativt stora kvartersparken och samtidigt nå önskad exploatering tillåter planen två höga punkthus. I bostadskvarteren skapas förutsättningar för olika typer av verksamheter genom att stora delar av bottenvåningarna planläggs för detta.

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 föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslag till detaljplan och översända det till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT