

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Marievik 15 m fl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm Dp 2010-14465**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	15
Besvärberättigade .....	18
Övriga.....	18
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>21</b>
<b>Revidering efter granskning .....</b>	<b>22</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>22</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>28</b>

#### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra cirka 960 bostäder, cirka 27.000 kvm nya verksamhetslokaler, tre förskolor samt nya allmänna gator, parker, torg och kaj. Detaljplanen ställdes ut för granskning under perioden 2019-09-18 – 2019-10-16. Under granskningstiden har ca 30 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak framför allt vad gäller stadsbild/gestaltning, allmän gata kontra gata på kvartersmark med markreservat, markföreningar, dagvatten och risk för påsegling. Ett par remissinstanser avstyrker med hänvisning till förslagets, täthet, bebyggelsehöjd, för lite friytor och påverkan på kulturmiljö/stadsbild. De flesta sakägare, övriga boende/privatpersoner och föreningar som framfört synpunkter

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

önskar att förslagets täthet och bebyggelsehöjd ska minska, fler friytor ska tillskapas och förskolegårdar ska göras större. Inkomna synpunkter föranleder mindre revideringar av planförslaget vad gäller användningsbestämmelse för elnätstation, område för allmänna ledningar, användningsbestämmelsen O för tillfällig vistelse och utökning av centrumändamål i bottenvåning för M27/30. Utöver detta görs redaktionella ändringar. Kontoret anser att dessa ändringar/förtydliganden är av sådan karaktär att det inte föranleder ny granskning.

Kontoret bedömer att planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsbyggnadsmål och att en funktionsblandad stadsdel med hög kvalitet i det offentliga rummet möjliggörs. Tätheten är hög och motiveras av planområdets centrala och kollektivtrafikhöga läge. Nya offentliga mötesplatser tillskapas och stärker allmänhetens tillgång till området som idag är helt privatägt. Kontoret anser att förslaget är en god avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. Planen möjliggör cirka 960 bostäder och cirka 27.000 kvm nya verksamhetslokaler. Ungefär 50.000 kvm kontorslokaler och ett parkeringshus rivs för att ge plats åt bostäderna, övriga byggnader bevaras för olika typer av verksamheter och medges en utökad byggrätt. Tre förskolor med totalt tolv avdelningar planeras inom området. Bostäderna och förskolorna finns i den norra delen (Marievik 15 och Marievik 22) och innebär ett nytt inslag i Marievik. Planområdet görs tillgängligt för allmänheten genom nya allmänna parker, kaj samt gångfartsgator.

Detaljplanen för Marievik blir en naturlig fortsättning av den påbörjade bebyggelsen och kajpromenaden längs med Årstaviken. Strukturen utgörs av en tät kvartersbebyggelse med en varierad höjdskala; 6 till 32 våningar. Den nya bostadsbebyggelsen innebär därmed en skalförskjutning i förhållande till befintlig bebyggelse genom tornbyggnaderna. Det innebär även en förändring av stadsbild och siluett då bebyggelsen blir synlig från flera platser i staden.

Den höga tätheten ställer höga krav på de offentliga rummens och de nya tilläggens arkitektoniska kvalitet och att de bidrar positivt både på nära och långt håll. Hög arkitektonisk kvalitet avser hela byggnadens gestaltning, material och detaljering, att bebyggelsen är identitetsskapande och bidrar till orienterbarhet, levande gaturum och en god boende-, arbets- och besöksmiljö.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2019-09-18 – 2019-10-16. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2019-09-18. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Några instanser har begärt förlängd svarstid. Stadsbyggnadsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att säkerställa en hållbar bostadsförsörjning genom ett högt bostadsbyggande. Kommunfullmäktiges mål är att detaljplaner som möjliggör 10 000 bostäder ska antas eller godkännas av nämnden under 2019. Tidplanen i planprojekten är ett viktigt verktyg i arbetet med att uppfylla detta mål. Stadsbyggnadskontoret har mot denna bakgrund inte beviljat förlängd svarstid.

### **Remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen meddelar att man utifrån föreliggande granskningsförslag och nu kända förutsättningar inte kan utesluta att kommunens beslut att anta detaljplanen kan behöva prövas med stöd av 11 kap. 10 § PBL, med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten, förorenad mark/bottensediment, risk för påsegling och risk för skred. Meddelar att man återkommer med ett mer detaljerat yttrande.

*Stadsbyggnadskontorets kommentar:* Vid tidpunkten för granskningsutlåtandets färdigställande har något detaljerat yttrande ännu inte inkommit till stadsbyggnadskontoret.

#### Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

#### Sjöfartsverket

Ser fortsatt positivt på att det i processen för att utforma kajen har ingått en maritim riskanalys avseende påseglingsrisker. Slutsatser och rekommendationer i riskanalysen bör beaktas i det fortsatta arbetet med utformning och konstruktion av kajer, riskreducerande åtgärder m.m.

Däremot anses att riskerna för den flytande badanläggningen inte fullt ut hanterats i ovanstående riskanalys. Badet ligger i direkt anslutning till farleden och påseglingsrisken är högst reell. Konsekvenserna vid en påsegling skulle kunna bli avsevärda med potentiellt många dödsfall. Utformningen av en sådan anläggning, bör utredas betydligt mer ingående. Riskanalysen bör föreslå riskreducerande åtgärder och tydligt visa vilken nivå riskerna hamnar på och om de kan anses acceptabla. Utifrån nuvarande underlag anser Sjöfartsverket att den flytande badanläggningen inte bör anläggas. Farleden som passerar Marievik är klassad som riksintresse för sjöfart. Mälaren är även klassad som inre vattenväg (IVV) och ses som ett högintressant område i arbetet som följer av regeringens nationella godstransportstrategi som angivit att mer gods ska flyttas från väg till järnväg och sjöfart. Därför kan det antas att sjötrafiken kommer att öka i framtiden och därmed ökar även riskerna vid badet. Sjöfartsverket ser positivt på att kommunen har med brygga för kollektivtrafik och därmed skapar möjlighet även för andra transporter till och från stadsdelen.

Belysning i anslutning till vattnet ska utformas så att de inte bländar sjöfarten eller försvårar upptäckt av navigationsljus vid mörker. Det är av stor vikt att anpassning av bostäder som ligger mot farleden utförs så att boenden inte kommer att störas av fartygstrafiken.

#### Lantmäterimyndigheten

Planförslaget har sedan samrådet ändrats så att delar av mark, tidigare planlagd som allmän plats (GATA), nu istället föreslås planläggas som kvartersmark med markreservat för allmän fordonstrafik (z). Lantmäterimyndigheten bedömer inte att det är lämplig planläggning då det skapar oklara genomförande-förhållanden.

På plankartan och planbeskrivning föreslås texten ändras så att z-område avser *allmän körtrafik*.

Lantmäterimyndigheten för vidare ett resonemang om bakgrunden till ställningstagandet ovan om kvartersmark med markreservat istället för allmän plats.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB),  
verksamhetsområde skyddsrum

MSB framför att nya detaljplaners förändrade områdesdisposition kan försämra skyddsförmågan hos befintliga skyddsrum inom och i vissa fall utom detaljplaneområdet. Exempelvis kan tillkommande raslaster och påverkade in- och utrymningsvägar till skyddsrum försämra skyddsrumms skyddsförmåga. Befintliga skyddsrumms-tillgångar ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, detta innebär att en begäran om avveckling av ett skyddsrum bör behandlas som ett undantag från denna strategi, och att det således måste finnas skäl för att bifalla en sådan begäran. I de fall där avvecklingsansökan avses att lämnas in hanteras den enligt MSBs ordinarie rutiner.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), enheten för stora olyckor

Meddelar att man avstår från att yttra sig och hänvisar till länsstyrelsens uppgift att tillgodose statens intressen i samband med kommunal planering.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

*Liljeholmsbanan*

Liljeholmsbanan ligger väster om planområdet nämns under störningar och risk i planbeskrivningen och trafikförvaltningen anser att planbeskrivningen bör uppdateras med att trafikförvaltningen även använder delar av spåret frekvent. Då Liljeholmsbanan är trafikförvaltningens enda anslutning mellan det nationella järnvägsnätet och tvärbanan/tunnelbanan kommer det att behöva vara kvar i någon form. Trafikförvaltningen använder delar av Liljeholmsbanan för transporter av tunnelbanetåg och transporter av arbetsfordon till tvärbanan och tunnelbanan från järnvägsnätet. I framtiden kan trafikförvaltningen även behöva banan för spårvagnstransporter som idag körs på lastbil men som kanske behöver transporteras med järnväg framöver.

Trafikförvaltningen har en pågående utredning om hur transporter av tunnelbanetåg skulle kunna effektiviseras i framtiden och få redundans i systemet. Det innebär att behovet av Liljeholmsbanan kvarstår. Utredningen har hittills landat i att det finns två möjliga komplement till Liljeholmsbanan: Högdalen och Nyboda. Beslut har ännu inte fattats om och i så fall hur arbetet ska tas vidare.

*Buller, vibrationer och stomljud*

Även om Tvärbanan ligger en bit ifrån bostadshusen så ska Tvärbanans buller framgå av planbeskrivningen. Den bullerutredning som tagits fram behandlar inte den befintliga kontorsbyggnaden närmast Tvärbanan, även den byggnaden bör ingå i bullerutredningen. Planbeskrivningen behöver uppdateras

med en beskrivning av det buller som trafikförvaltningens spårtrafik genererar. Liljeholmsbanan används vid några få nätter per år som uppställning av trafikförvaltningens fordon. Fordon som transporteras mellan stambanan och trafikförvaltningen spår dras med diesellok på Tvärbanan. För att kunna vända fordonen så ställs de tillfälligt på Liljeholmsbanan. I samband med detta kan det förekomma höga ljudnivåer nattetid från dieselloken som kan orsaka obehag hos framtida boende.

#### *Busstrafik*

I och med att staden planerar för en tät stad längs med vattnet i Liljeholmen överväger trafikförvaltningen att i framtiden kunna köra busstrafik på Årstaängsvägen och under Liljeholmsbron västerut. Trafikförvaltningen önskar därmed att Årstaängsväg utformas enligt riktlinjerna i Ri-Buss och att ett läge för busshållplats pekas ut. Troligt är att busstrafik kan bli aktuellt när Lövholmen och området mellan Lövholmen och Marievik är utbyggt.

#### *Sjötrafik*

Liljeholmen uppges vara utpekad som potentiell omstigningspunkt mellan kollektivtrafik på vatten och land (tunnelbana, spårvagn och buss). Trafikförvaltningen ser det som positivt att staden möjliggör för bryggläge för sjötrafik men vill samtidigt upplysa om att det i dagsläget inte finns någon planerad trafik till Marievik.

#### *Avtal och genomförande*

Ett genomförandavtal ska tecknas mellan SL och exploatören samt kommunen där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande med mera regleras med anledning av närheten till tvärbanan. Detta ska ske innan detaljplanen är antagen.

Staden måste säkerställa att trafikförvaltningen har åtkomst till Liljeholmsbanan under genomförandet av planen.

#### *Exploateringskontoret*

Exploateringskontoret är positivt till förslaget. Planförslaget föreslår att ytor som idag är kvartersmark ska omvandlas till allmän platsmark och staden bli huvudman. Fastighetsägarna och exploateringskontoret har tagit fram ett gestaltungsprogram och systemhandling för den framtida allmänna platsen och kontoret avser teckna exploateringsavtal med fastighetsägarna kring genomförandet och ber därför stadsbyggnadsnämnden villkora sitt godkännande av förslaget till detaljplanen av att exploateringsavtal har träffats mellan Stockholms stad och markägarna samt att exploateringsnämnden godkänt ett genomförandebeslut för projektet. Exploateringskontoret ber även stadsbyggnadsnämnden

att inte överlämna förslaget till kommunfullmäktige förrän detta är fullgjort. Kontoret välkomnar ändringen från samrådsskedet vad gäller planläggningen av gator, som är underbyggda, till markreservat (x, z) pga. det osäkra läget i fastighetsbildningsfrågorna i 3D-fastighetsbildning. Kontoret har varit delaktig i detaljplanearbetet och har inga ytterligare synpunkter.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att platsen är lämplig för förtätning med hänsyn till att området ligger nära innerstaden och har god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget innebär att området mellan Årstadal och Södermalm görs mer tillgängligt för allmänheten då kvartersmarksytor planläggs som allmän plats. Trafikkontoret tycker att det är mycket positivt att en stor del av kajstråket längs med Årstaviken nu övergår till staden i form av allmän platsmark, att kajen byggs om och görs till ett allmänt stråk för gående och cyklister samt att kajen får en mer generös och attraktiv utformning.

Detaljplanen med tillhörande Kvalitetsprogram för gestaltning samt systemhandling har tagits fram genom ett väl genomfört förvaltningsöverskridande arbete. Gator, platser, kajer och parker är utformade för att skapa en stadsdel med attraktiva och välplanerade offentliga rum. Trafikkontoret vill trycka på att denna typ av planering, med markbeläggning, möblering och träd, medför ökade kostnader för förvaltning jämfört med konventionellt utformade platser. För att trafikkontoret ska kunna upprätthålla en god kvalitet och kunna sköta ytorna behöver drift- och underhållsmedel skjutas till.

Planförslaget anger att ett antal ytor inom området ska vara planlagda med markreservat för allmännyttiga ändamål (x-, och z-områden). Alternativet med tredimensionell fastighetsbildning har utretts under planprocessen men den sammanvägda bedömningen har i detta fall lett fram till detaljplaneförslagets markreservat. Trafikkontoret vill att gränsdragning och ansvarsförhållanden för dessa ytor är tydliga i syfte att minimera den framtida risken för konflikter mellan staden och privata fastighetsägare.

Marievik planeras som ett område där det inte finns några traditionella gator, utan där gående, cyklister, leveranser och övriga fordonsrörelser ska dela ytor. Gaturummen är begränsade i sina sektioner vilket gör att det kommer vara mycket svårt att disponera om gatorna som något annat än gångfartsgator. Det gör det inte heller möjligt att tillskapa ytor för parkering i någon större utsträckning, vilket ställer krav på att all parkering för verksamheter och bostäder sker på kvartersmark. För att gångfartsgatorna ska kunna fungera är det en viktig förutsättning att den privata

förgårdsmarken utformas som en del i gatornas helhet. Trafikkontoret anser att detaljplanen behöver förtydliga detta, då det inte enbart handlar om beläggningen, utan även om det gröna inslaget. Om förgårdsmarken utformas som enbart hårdgjord är bedömningen att gatorna kommer fungera sämre som gångfartsytor, dels då grönskan ramar in gatan och tar ner skalan, dels eftersom grönskan skyddar entréer och avgränsar och håller ner bredden i den fredade zonen mot kvartersmark.

Gångfartsgator kan vara svåra för vissa trafikantgrupper att förstå och läsa. Det gäller framförallt personer med funktionsnedsättning, barn och äldre. Det är av stor vikt att detta beaktas i det fortsatta arbetet med slutförande av systemhandling och att frågan bevakas under detaljprojektering.

Den föreslagna strukturen ger gående och cyklister ett finmaskigt nät att röra sig i området, samtidigt som motorfordonen inte lockas att trafikera området i onödan. Tätheten är hög och bedömningen är att antalet gående kommer överstiga antalet motorfordon. Detta är positivt och bidrar till lämpligheten i att utforma och reglera gatorna som gångfartsområde.

Detaljplanen föreslår parkeringstal som tagits fram med utgångspunkt i stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Parkeringstalen för bil är låga och de förutsätter att fastighetsägarna åtar sig att genomföra de mobilitetsåtgärder som är beskrivna i trafik-PM. Förslaget cykelparkeringstal är 3 cpl./100 kvm BTA, vilket är i den nedre delen av stadens angivna spann på 2,5-4 cpl./100 kvm BTA. Trafikkontoret vill trycka på vikten av att cykelparkeringsplatser lokaliseras där de är lättillgängliga och attraktiva.

Trafikkontoret anser att den trafik som kan förväntas alstras inom området inte nämnvärt kommer påverka omkringliggande gator, och att förutsättningarna för boende och verksamma inom området att gå, cykla och åka kollektivt är mycket goda.

Detaljplanen innehåller en brygg- och badanläggning vilket kommer ge ett attraktivt tillskott till områdets vistelse- och rekreationskvaliteter, för boende och arbetande inom Marievik. Stadens erfarenhet är att denna typ av anläggningar kan bli välbesökta och attrahera besökare från andra områden.

Årstadal är en stadsdel med många barn. Det är därför viktigt att nyttja de offentliga lekytorna så effektivt som möjligt. I Marievik finns goda förutsättningar att skapa lek med god tillgänglighet för vuxna och barn med funktionsvariationer. Det är angeläget att



prioritera funktionstäta offentliga ytor för lek och vistelse för mindre barn mer skyddat från vattenområdet. Det är bra att lekytorna blir solbelysta och behagliga att vistas på. Den lilla bollplanen kommer att fungera bra med placering i skuggigt läge. Ungdomar och vuxna kan utnyttja kajområdet i större omfattning. Parkrummet med en mindre hundrastgård och plats för gym innebär ett tillskott på funktioner som ofta är efterfrågade av allmänheten. Dessa platser används olika tider på dygnet och bidrar till att skapa trygghet.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att:

1. Planbestämmelse för buller gällande överskridande av riktvärde ändras i enlighet med nämndens förslag.
2. Trafikverkets prognostiserade trafikökning jämförs med stadens prognoser och bullerutredningen kompletteras.
3. Samtliga enkelsidiga lägenheter mot Årstaängsvägen förstärks med ljudisolering motsvarande ljudklass B.
4. Utredda möjligheten att bevara delar av naturlig strandmiljö eller om det går att återskapa strandmiljö i planens norra del.
5. Hantering av markföroreningar och rivning görs i samråd med miljöförvaltningen.

Detaljplanens täta stadsstruktur bidrar med ett stort antal bostäder, lokaler och verksamheter i ett centralt läge som redan är exploaterat. Samtidigt medför den höga och täta stadsstrukturen en del utmaningar ur miljö- och hälsosynpunkt.

#### *Buller*

En omfattande utredning och bedömning gällande buller har tagits fram för detaljplanen. Planförslaget har omarbetats och tack vare genomarbetade planlösningar och vissa byggnadsutformningar klarar den övervägande majoriteten av bostäderna riktvärdena för buller. Förslaget innebär dock att 14 st enkelsidiga lägenheter (ca 1 %) överskrider riktvärdet med 1 dB enligt beräknade trafikflöden år 2040.

Enligt stadens *Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm* ska staden ha en högre ambitionsnivå än att bara klara trafikbullerförordningens riktvärden. Trots att det inte uppnås för samtliga lägenheter och att flera lägenheter exponeras för ljudnivåer på gränsen till riktvärdena anser nämnden att planförslaget förbättrats så långt det är möjligt inom ramen för förslagen bebyggelseutformning och bullerfrågan därmed efter rådande förutsättningar beaktats i planeringen. Nämndens hållning är att tekniska lösningar ska undvikas. De lägenheter som behöver

tekniska lösningar är framförallt hörnlägenheter som generellt är svåra att lösa ur bullerperspektiv vilket nämnden kan acceptera.

Att det redan höga riktvärdet för enkelsidiga lägenheter tangeras och för flera lägenheter beräknas överskridas med enstaka decibel är mer problematiskt. Osäkerheten i beräkningsmodellen gör dock att 1 dB ligger inom felmarginalen. Enkelsidiga små lägenheter vid så höga nivåer som 65 dBA (nu gällande riktvärde för bostäder upp till 35 kvm) är en tveksam boendemiljö och bör så långt det går undvikas. Som viss kompensation för detta bör säkerställas att samtliga bostäder, vid fasader där ljudnivån överskrider 60 dBA, får en högre ljudklass, ljudklass B, i fasad.

Bullerberäkningarna bygger dessutom på vägtrafikmängder som har räknats upp med talet 1,43 för år 2040, enligt Trafikverkets modell. Nämnden anser att det finns anledning att ifrågasätta den prognostiserade trafikökningen som beräkningarna bygger på. Dels eftersom staden arbetar aktivt för minskad biltrafik och möjligheterna att öka trafiken över Liljeholmsbron är begränsad, och dels med tanke på de den omvandling av Södertäljevägen som planeras. Även om Södertäljevägens ombyggnad än så länge bara är i planeringsstadiet så är det utpekad i stadens styrdokument.

Med anledning av ovanstående resonemang anser nämnden att planbestämmelserna m2 och m3 som tillåter överskridande av riktvärde med 1 dB för ett visst antal lägenheter bör omformuleras i enlighet med m4-m6. Ett resonemang om osäkerheten ljudnivån och eventuellt överskridande kan istället redogöras för i planbeskrivningen.

#### *Industribuller*

Utredningar visar att det finns ljudnivåer från industribullerkällor från fastigheten M19 som behöver dämpas, så att inte riktvärden överskrids för bostadshusen i M22. Bullerdämpande åtgärder ska genomföras innan bygglov kan beviljas för bostäder/förskola. Nämnden anser att planbestämmelserna som föreslås är tillräckliga för att säkerställa detta.

#### *Elnätstation*

Planbestämmelsen m1 som reglerar antal meter mellan stationen och ytor för stadigvarande vistelse bör omformuleras till att ange värdet 0,4 µT som inte får överskridas någonstans där människor vistas stadigvarande.

### *Dagvatten*

Nämnden bedömer att de förslag till fördröjning och rening som föreslås genom skelettjordar, nedsänkta trädgropar, fördröjningsmagasin och gröna tak är rimliga för att klara stadens åtgärdskrav.

Risken för översvämningar vid skyfall minskar enligt utredningen, men karteringen är endast gjord på en översiktlig nivå därför anser nämnden att risken för översvämningar på grund av skyfall behöver utredas mer detaljerat.

Nämnden vill passa på att uppmärksamma att stadens Lokala åtgärdsprogram (LÅP) för Årstaviken, som är på internremiss, föreslår en skärmbassäng i områdets närhet.

### *Markföroreningar och rivning*

Det finns både metaller och organiska ämnen i halter över bakgrundshalter inom området. Efter utförda åtgärder bedöms marken inom området uppfylla de krav som ställs inom parkmark avseende föroreningar. Miljöförvaltningen hanterar markföroreningar och masshantering genom ordinarie tillsynsarbete och har redan en etablerad kontakt med aktörerna i området. Det finns även en planbestämmelse som säkerställer att marken ska vara åtgärdad så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked får ges.

Enligt förslaget ska ett parkeringshus samt kontorsbyggnader rivas. Rivning ger upphov till både farligt avfall och annat avfall. Det är viktigt att sortera ut och särbehandla de olika avfallsfraktionerna. Sanering och efterbehandling av förorenad byggnad ska anmälas till miljöförvaltningen senast sex veckor innan saneringsstart.

### *Mikroklimat*

Detaljplanen föreslår en tät och hög struktur som innebär utmaningar för lokalklimatet. Solljus, dagsljus och vindförhållanden har utretts i planeringen. Flera av områdets offentliga miljöer kommer att vara vindutsatta och solljusförhållanden på förskolornas gårdar gör att de behöver kompletterande bra, trygga lekmiljöer på nära håll. Samtliga berörda lägenheter får dock tillgång till rum med acceptabla dagsljusförhållanden. Nämnden anser att de utredningar som gjorts belyser problematiken på ett tydligt sätt och att de avvägningar och bedömningar som gjorts i projektet kan anses rimliga.

### *Friyta*

Planförslaget har omarbetats sedan samrådsförslaget och nämndens synpunkter om behov av friyta har bearbetats. Det är fortfarande begränsat med friyta men det nya förslaget har möjliggjort för en ny

park samt förskolegårdar som är betydligt bättre planerade än tidigare förslag. Den ökade befolkningen i området gör dock att ytorna behöver planeras för att klara ett högt slitage.

För barn kommer det finnas tre förskolor samt två lekplatser men de gemensamma grönyttorna i området kommer i huvudsak att vara anpassade för vuxna, både boende och kontorsarbetare.

Förskolegårdens yta blir ca 10 kvm/barn vilket är i minsta laget.

Med en begränsad yta är det särskilt viktigt att gårdarna utformas på ett sätt som erbjuder barn ett varierat utbud. Förskolorna får tillgång till gårdsytor med bra ljudmiljö där bullernivåerna ej överskrider 50 dBA.

### *Strandskydd*

Nämnden anser att frågan om upphävande av strandskydd är väl motiverat och i stort delar nämnden förslagets bedömning. Motivet till att upphäva strandskyddet även inom parkmark är att genomförandet kräver omfattande åtgärder i form av marksanering (grävning) och därefter plantering och nyanläggning av mark, murar och parkmöblering. Parkmarken i planområdets norra del med pilträd som går ner med rötter i vattnet har en viktig ekologisk funktion och hur dess funktion ska ersättas bör utredas vidare. För att värna om ekologiska och marinbiologiska aspekter bör det utredas om det går att återetablera träd inom närområdet eller om det går att bevara delar av naturlig strandmiljö trots att kajen byggs. Möjliga kompensationsåtgärder är att anlägga risvasar även om det är mer kortsiktiga lösningar.

### *Fastighetskontoret*

Fastighetskontoret vill uppmärksamma att det strax utanför planområdet på kajen ligger en torgplats för torghandel. Torgplatsen är bra för projektet att känna till vad gäller flöden och gångstråk. Torghandel kan också i framtiden ge mer liv till området något som planarbetet strävar efter. Det är viktigt att det även fortsättningsvis går att nå torgplatsen för leveranser med bil, men det kan begränsas till vissa tider på dygnet.

### *Rådet till skydd för Stockholms skönhet*

Skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänvisning till exploateringsgrad, parkbrist, höjder och komposition. Rådet efterfrågar större helhetsplanering för Liljeholmen-Lövholmen och anser att såväl stadsbild som kultur- och stadsmiljö prioriterats ned i förhållande till exploateringsintressena.

Området som sådant anses få en betydligt kraftigare exploatering än Stockholms innerstad. Exploateringen medför omfattande parkbrist och minimala ytor för lekplatser och förskolegårdar. Marievik tillåts genom förslaget att bli en hög och tät enklav som inte tillräckligt

kopplas mot omgivningen och helheten runt Liljeholmen. Rådet menar att man hade haft större förståelse för planerna om de innehållit antingen påbyggnad av befintliga byggnader eller höga hus. Att föreslå båda delar är att kompromissa bort stadsmiljö-kvaliteter till förmån för exploateringsintressen.

Skönhetsrådet ställer sig vidare frågande till den föreslagna kompositionen av de högre objekten. Byggnaderna är högre än Liljeholmskajens 24-våningshus och ges därutöver en otydlig gruppering sinsemellan och därmed en massiv och rörig stadsbild. Även här anser rådet att det saknas ett välgörande val: att antingen placera de höga objekten vid Årstaängsvägen eller närmare kajen. Den högsta av de föreslagna byggnaderna överskrider kraftigt den höjdskala som etablerats i området vilket med Stockholms topografiska förutsättningar gör att den kommer att vara synlig i sammanhang där den inte hör hemma, exempelvis från Stadshusträdgården. Rådet anser att detta vore olyckligt eftersom ett av Stockholms verkligt unika skönhetsvärden är de olika stadssammanhangen som med de stora vattenspeglarna uppfattas var för sig. Höghusen i Liljeholmen har sin hemorts rätt vid Årstaviken, inte vid Riddarfjärden.

Flera av byggnaderna i Marievik tillhör den mest intressanta postmoderna arkitektur som uppförts i Stockholm. Marievik utgör tillsammans med exempelvis Alviks strand en årsring av högklassig bebyggelse från 1980-talet men eftersom decenniet ligger förhållandevis nära i tid har det ännu inte tillmätts det historiska värde som det har. Flera av dessa områden hotas därför samtidigt av rivningar och förvanskningar. Rådet befärar att mycket av den postmoderna bebyggelsen i Stockholm kommer att vara riven inom ett par år. Detta kan inte anses vara god hushållning med resurser, vare sig ur ett kulturmiljö- eller hållbarhetsperspektiv.

Av de byggnader som inte rivs enligt förslaget anser rådet att modevaruhuset M19 inte bör byggas till alls, eftersom dess värde ökar som en av få kvarvarande representanter från postmodernismen.

#### Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningens samlade bedömning är att höjderna på de högsta husen innebär ett brott mot en vedertagen skala och en negativ påverkan på kulturhistoriska värden i Stockholms stadslandskap. Rivningarna av M15 och M29 innebär en förlust av kulturhistoriska värden och bör utgå. Förvaltningen anser att detaljplanen bör omarbetas i sin helhet i den norra delen.

Det nu aktuella förslaget redovisar i huvudsak samma skala som i tidigare planförslag men med den skillnaden att de högsta husen i norra delen har placerats längre in i planområdet istället för vid vattenfronten. Förvaltningen vidhåller därför tidigare framförda synpunkter att planförslaget medför stora negativa konsekvenser för kulturvärdena. Förslaget anses fortfarande innebära en kraftig skalförskjutning med stor inverkan på närområdet, på stadslandskapet och stadens siluett. Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården riskerar alltså att påverkas negativt.

Rivningen av Marievik 15 innebär att en exceptionell byggnad i en high-tech influerad arkitektur med få motsvarigheter försvinner. Fastigheten har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grön) vilket förstärks av omgivande bebyggelse i Marievik 19 och 29 som bildar en representativ bebyggelsemiljö från 1980-talet. Den enda kvarvarande representant för den epoken blir Marievik 19. Den nya bebyggelsen som ska ersätta M15 anses inte leva upp till samma arkitektoniska kvaliteter.

M19 har försetts med skyddsbestämmelser och q i detaljplanen vilket är positivt. Förvaltningen anser dock att formuleringen av skyddsbestämmelserna behöver vidareutvecklas och förtydligas för att ge ett reellt skydd.

Vidare framförs att de varsamhetsbestämmelser som angetts för M27, genom att föreslagen påbyggnad möjliggörs, inte uppfyller sitt syfte. Volymmässigt anses påbyggnaden bli så dominerande att den ursprungliga volymen kommer att framstå som en sockelvåning och likväl inte bli avläsbar. Man anser därmed inte heller att varsamhetsbestämmelser för påbyggnaden är motiverade.

Förvaltningen hänvisar till PBL 2 kap 6 §, där framgår att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan. Man anser inte att föreslagen detaljplan uppfyller dessa krav.

**Stockholm Vatten och Avfall (avser avfallshantering)**  
Rekommenderar att avfallet för de nya bostäderna på M15 och M22 hanteras maskinellt, via botten tömmande behållare eller mobil sopsug. Prioriteringsordningen för insamlingssystem är att maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation, särskilt då ett stort antal bostäder och verksamheter planeras. Insamlingssystem behöver däremot komplettera varandra, t.ex. genom insamling av förpackningar och tidningar samt grovavfall i

miljörum medan restavfall och matavfall samlas in via sopsug eller bottentömmande behållare.

Man ser positivt på att miljörum i befintliga fastigheter behålls, att matavfallsinsamling planeras för både bostäder och verksamheter, samt att fettavskiljare för verksamheter och kombitank för fastigheten M30 planeras. Man är även positiv till att angöring säkerställs vid utrymmen för avfallshantering samt att backrörelser undviks.

#### Ellevio

Ellevio framför att man förlägger nytt ledningsnät i området, etablerar två nya nätstationer samt bygger en ny nätstation i övertaget utrymme i M19. Ellevio saknar planbestämmelse E i plankarta för den befintliga kopplingsstationen vid Buteljgatan, samt vid övertaget utrymme för nätstation i kontorskvarteren. Man anser att plankartan behöver kompletteras med detta. Man påpekar också att det finns ett stort antal högspänningskunder i planområdet och det är inte säkert att alla kommer fortsätta vara anslutna på 11 kV. Fler nätstationer kan därför komma att behövas.

Ellevio önskar även att användningsgränsen ställs intill övriga bestämmelser inom aktuell kvartersmark och istället avgränsas med vidare egenskapsgräns. Mindre justeringar kan behövas efter lagakraftvunnen detaljplan.

Stadens policy för magnetfält samt myndigheters rekommendationer avseende industribuller måste beaktas i samband med lokalisering av nätstationer i förhållande till omgivande bostäder och förskola.

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Persikorött Marievik Ekonomisk Förening (Marievik 22) och P-N Vik 29 AB (Marievik 29)

Fastighetsägarna tillstyrker att planen antas i sin helhet. Båda bolagen poängterar vikten av att planen, i enlighet med förslaget, tar ett samlat grepp om hela det nu föreslagna planområdet avseende byggnadsvolymer och infrastruktur för att hantera områdets förutsättningar och skapa en välfungerande blandad stadsdel.

Bro Marievik 27 AB (Marievik 27) och Bro Marievik 30 AB (Marievik 30)

Fastighetsägarna framför att man motsätter sig formuleringen av bestämmelsen med beteckningen O på plankartan. Man framför att man genom planarbetet har arbetat med förutsättningen att skapa möjligheter för hotell och/eller kontor utan ytbegränsning. En tvingande bestämmelse låser användningen och kan verka negativt

långsiktigt med risk för tomma lokaler om marknaden viker. En mer flexibel bestämmelse som tillåter både kontor och hotell ger en bättre långsiktighet till nytta både för både fastighetsägaren och stadsdelen i stort.

#### Jernhusen Fastigheter AB, Liljeholmen 4:24

Jernhusen ställer sig positivt till planförslagets övergripande förhållningssätt och grundprinciperna för utvecklingen av Marievik. Förslaget redovisar en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och arkitektonisk kvalitet. Förslaget ger möjligheter att skapa liv i den offentliga miljön vid kajen vilket är i linje med Jernhusens vision för sin fastighet i närområdet.

Vidare framförs att det är viktigt att förslaget inte inskränker möjligheten att utveckla den mark som bolaget äger väster om planområdet genom att bredda Årstaängsvägen i nordvästlig riktning. Jernhusen är positiv till att Årstaängsvägen görs om till en stadsgata och den nya bebyggelsens behov för sophantering, leveranser mm förutsätts lösas inom fastigheten. Även dagsljus lyfts som en fråga som skapar behov av en bredare gata vilket bör lösas inom planområdet.

#### MH/HH, Liljeholmsvägen

Framför att man saknar barnkonsekvensanalysen som tidigare presenterats. Friytorna per boende beräknas till 5,6 kvm jämfört med 10 kvm per person som staden rekommenderar. Det är redan idag hård belastning på de ytor som finns och fler behöver tillföras så att de inte minskar per person. Förskolegårdarna kommer att erbjuda 10 kvm vistelseyta per barn och man undrar hur ljusinsläppen kommer att vara där med tanke på hushöjden? Hänvisar till översiktsplanen och att staden ska ha barnens bästa som utgångspunkt i planeringen. Vidare hänvisas till Norra Djurgårdsstaden och man efterfrågar samma ambition vad gäller variation i material, arkitektur och hållbarhet. Föreslår att området ska bindas samman med gamla järnvägsstationen på Liljeholmsvägen och Färgfabriken och att det ska bli en levande kulturstadsdel med social samvaro. Man vill ha en stadsdel som andas trygghet, gemenskap och hållbarhet med oväntade/kreativa lösningar. En stadsdel för alla, ung som gammal med olika boendeformer och möjligheter.

#### Brf Stora Katrineberg 1 (Stora Katrineberg 1), Brf Liljeholmsvägen 10 (Stora Katrineberg 10), Brf Katrineberg 19 (Stora Katrineberg 19)

Föreningarna menar att planförslaget har fortsatt stora brister och anses strida mot stadens program för Liljeholmen. Man anser inte att planförslaget stämmer med målsättningen att bygga stad i klassisk mening, istället planeras en höghusstad. Vidare anses



förslaget innebära en problematisk stadsmiljö som blir mörk och blåsig och med brist på vistelseytor. I dag har stadsfronterna på båda sidan vattnet ett släktskap med enhetliga hushöjder, vilket anses förstöras om planförslaget genomförs och därmed kommer planen inte bidra till att knyta ihop Liljeholmen med Södermalm.

Trots bearbetning anses förslaget fortfarande ha samma effekt på stadsbilden. Den höga bebyggelsen kommer fortfarande skugga park- och promenadstråk på Södermalmssidan, vilka därmed påverkas negativt.

Man hänvisar också till riksintresset Stockholms innerstad och anser att den nya bebyggelsen dramatiskt och förödande griper in i upplevelsen av årsringar och i möjligheten att uppleva "offentliga byggnader" som tillåts "höja sig över mängden". Inte minst drabbas Högalidskyrkans i stadslandskapet unika och konstnärligt högtstående silhuett genom att från många synvinklar, om planen genomförs, blandas ihop med en absurt utformad stadsdel placerad så nära som hundratalet meter från innerstadens gräns. Vidare hänvisas till andra stadsutvecklingsområden nära innerstaden, bland annat Norra Djurgårdsstaden med höga ambitioner för ekologisk hållbarhet, vilket anses saknas för Marievik.

Barnkonsekvensanalysen från 2015 hänvisas till och man anser att den saknas i planförslagets handlingar. Man framför att området lider av barriärer mot omgivningarna och att befintliga friyor i området, och kringområden, redan är hårt utnyttjade. Kajmiljöerna är otrygga och mängden "gångfartsyta" innebär att barnen inte är säkra heller i gatumiljön. Man anses att dessa brister kvarstår när planförslaget genomförs.

Vidare framförs att det saknas tydlighet och moderation i samverkan med starka koncept för kaj, byggnadsgruppering och gator som annars finns utmed Årstadal och Liljeholmskajen. Man anser att planförslaget bara utgörs av hus, slumpartat utställda, med väldigt många lägenheter men utan medveten och ambitiös utformning.

Man framför även synpunkter på den sociala konsekvensanalysen och att planförslaget inte tar hänsyn till de mål och rekommendationer som finns där samt att planförslaget har för låga ambitioner och målsättningar. Man framför att den uppdrivna exploateringen inte ska ske på bekostnad av omkringboendes hälsa och levnadsomständigheter. Förslaget anses parasitera på park- och rekreationsytor i en redan hårt belastad omgivning. Dessutom skuggar den parker och gator i närområdet.

Den höga exploateringen anses innebära ett område med stora brister - undermåliga vistelseytor, skugga, blåst och brist på parker och ytor för barn. Området får dessutom dålig kontakt med omgivningen och det kommer att påverka omgivningen negativt. Marievik påstås bli ett besöksmål i Stockholm men anses inte innehålla några attraktiva publika rum och heller inte bidra till att komma tillrätta med brister som redan finns i närområdet.

**Besvärberättigade**

*För sammanfattning av inkommen synpunkt se ovan.*

Brf Stora Katrineberg 1 (Stora Katrineberg 1)

Brf Liljeholmsvägen 10 (Stora Katrineberg 10)

Brf Katrineberg 19 (Stora Katrineberg 19)

MH/HH, Liljeholmsvägen

Jernhusen Fastigheter AB (Liljeholmen 4:24)

**Kvarstående synpunkter från samrådet**

HK, Katrinebergsbacken

GM, Katrinebergsbacken

GN, Hornstulls strand

AB/ML, Katrinebergsbacken

IÖ, Katrinebergsbacken

EGS/GS, Årstaängsvägen

LÖ, Hornsgatan

CH, Katrinebergsbacken

PW, Katrinebergsbacken

MH/LH, Katrinebergsbacken

AB, Katrinebergsbacken

RH, Sjöviksvägen

**Övriga**

Föreningen Arkitekturupproret

Föreningen Arkitekturupproret (AU) meddelar att man har flera invändningar mot föreslagen bebyggelse på Marievik 15.

1. Att riva befintlig byggnad innebär ett oacceptabelt slöseri med CO<sub>2</sub> (koldioxid).

2. Att utemiljöer mycket ofta blir oanvändbara p.g.a. fuktiga vindar som drivs ner mot marken av turbulensen kring höga byggnader. Normkrav uppfylls inte på långa vägar i detta fall.

3. Att utformningen av byggnaderna är inhuman.

Samfundet S:t Erik

Samfundet framför att man tidigare yttrat sig om detaljplanen, då man ställde sig kritiskt till de föreslagna tornbyggnaderna och framhöll att dessa ”genom sin extrema höjd och med sin

accentuerade placering invid Årstavikens öppna vattenyta starkt påverkar kulturmiljön i hela Stockholm med Stockholms riksintresse för kulturmiljövården. Den delen av förslaget innebär en avgörande skalförskjutning för hela Stockholm samt ett icke önskvärt paradigmskifte i stadens arkitektoniska gestaltning.” Trots att planen har genomgått en viss bearbetning till det bättre, kvarstår man i sin kritik i detta avseende. De föreslagna höga tornbyggnaderna skulle innebära ett alltför brutalt inslag i den känsliga och kulturhistoriskt intressanta miljön längs Årstavikens stränder. Varken skalan eller gestaltningen stämmer heller med den byggnadstradition som under lång tid har utvecklats längs stadens så betydelsefulla vattenrum.

Under senare år har det blivit allt vanligare att staden tillåter rivning av relativt unga byggnader i stället för bevarande och anpassning till nya behov. Den i planen föreslagna rivningen av det grönklassade kontorshuset i M15 är ett belysande exempel på denna brist på varsamhet. Både ur bevarandesynpunkt och ur hållbarhetssynpunkt uppmanar man till en betydligt större återhållsamhet när det gäller sådana ingrepp i den befintliga bebyggelsen.

#### Barns Utemiljö i Staden

Föreningen hänvisar till den sociala konsekvensanalysen av förslaget och delar analysen att *”barnens miljö är fortfarande inte tillfredställande utifrån deras behov av rörelse, trygghet och lekmöjligheter. Förskolornas gårdar är små och de behöver därför kunna vara på säkra lekplatser utanför. På grund av det generella underskottet på lekplatser i hela Årstadal och stora barriärer och bristfälliga kopplingar till kringområdena kommer det trots kompletteringar att vara mycket trångt på de ytor som är tillgängliga.”* Föreningen menar att stadsbyggnadsnämnden bör dra tillbaka planförslaget och starta nytt där utemiljön för barn blir godtagbar.

#### Föreningen Södermalmparkernas vänner

Föreningen hänvisar till motsvarande utredning och textutsnitt som Barns Utemiljö i Staden (se ovan). Föreningen menar att väldigt lite har hänt sedan samrådsförslaget och man tycker inte att förslaget bearbetats så som beskrivits vid samrådsredovisningen. Stadsplaneringen ska prioritera barnens behov och man undrar varför inte planeringsinriktning om social hållbarhet och barnens bästa som utgångspunkt enligt Översiktsplanen tillämpas. Vidare ifrågasätts vad nyttan är med barnkonsekvensanalyser om man inte rättar sig efter dem vid planeringen.

Föreningen framför att rivning av fullt användbara byggnader är ett stort resurs- och energislöseri och föga klimatvänligt. Flera av byggnaderna har dessutom hög bevarandeklass. Kontorshuset M15

med sin karakteristiska fasad är ett landmärke för både Marievik och Liljeholmen. Många kontor har byggts om till bostäder i innerstaden, det bör man pröva i de befintliga byggnaderna istället för att riva. I vision för söderort 2030 talas om att tillskapa arbetsplatser, varför då inte behålla de som finns i byggnader som inte lämpar sig för bostäder. Vidare framförs att man saknar redovisning av kostnader och tidsåtgång för denna rivning.

#### ISS, Marieviksgatan

Anser att planen för Marieviksområdet i Liljeholmskajen/Årstadal bör utvärderas och revideras igen. Området anses redan tätbebyggt, skuggigt och med få grönytor, vilket inte ska göras värre. Som boende i området, och framför allt barnen, behöver det ljus som finns samt större grönytor att röra sig på, inte mindre. Vidare uppmanas att offentliggöra barnkonsekvensutredningen från september 2016 som saknas i redovisningen av utförda utredningar.

#### AW (ingen adress angiven)

Med tanke på att Liljeholmen är ett av de barntätaste områdena i Stockholm är det tragiskt att se planeringen av förskolegårdar i förslaget för Marievik. Att människor och framförallt barn behöver utevistelse i trevlig miljö är grundläggande och undrar därför hur mininormen kan frångås så kraftigt? Dessutom på ytor utan sol och som blir blåsiga. Anser att man planerar för och bygger in framtidens hälsoproblem och undrar hur staden kan vilja vara bidragande till det. Barnfamiljer kommer att bosätta sig här och barn kommer må dåligt. Hänvisar till att se hur det är på övriga förskolor där man byggt på detta bristfälliga sätt.

#### HJ, Årstadal

Protesterar mot att förskolegårdar läggs på upphöjda kvartersgårdar samt anser att parkinslagen inte håller måttet. Hänvisar till artikel i "Bättre stadsdel" där förskolechef uttalar "barnen har behov av stora ytor, natur, parker och variation. De behöver också få vara högljudda och springa. Lekytor inomhus kan aldrig ersätta eller erbjuda samma kvaliteter som lekytor utomhus. Ur ett förskoleperspektiv finns det svårigheter och risker med planeringen av kvarteren M15 och M22." Man bedömer även att lösningarna kommer bli "krångliga och personalkrävande eftersom det kräver extra personal att ta sig med barngrupper från och till olika våningar ur ett säkerhetsperspektiv. Risken är att förskolegrupperna stannar inomhus och att det blir svårt att hitta bra personal eftersom det blir tungarbetat med logistiken". Hänvisar vidare till erfarenheter från förskolegårdar på tak i Köpenhamn som bekräftar dessa problem. Det blir blåsig och skuggigt, barn och pedagoger undviker att vara ute, med alla de hälsonackdelar som detta innebär.

EÅ mfl (8 namnunderskrifter, ingen adress angiven)

Framför att husen är alldeles för höga och passar inte som siluett från badet vid Tantolunden. Föreslår istället att husen ska göras hälften så höga, max 15 våningar. Siluetten, främst från Södermalm, anses fyrkantig, hård och dystopisk. Alla Tantobesökare kommer att påverkas av en sådan bebyggelse, besökare som av uppenbar anledning vill vara nära natur och grönska i parkmiljö. Vidare föreslås kungsbalkonger för att ge en mindre fyrkantig vy samt naturfärger för att ge någorlunda naturskön och skiftande känsla.

HSB's brf Bränneriet (Bränneriet 3, Reimersholme)

Framför att Stockholms stadsutveckling har präglats av hänsyn till landskap och omgivande bebyggelse. Nu bryts denna princip på ett radikalt sätt av detta stadsplaneexperiment med höga byggnader som mest gynnar exploatörer. Det finns stor risk att stadens särart och kvalitéer går förlorade. Man undrar vad denna skala i Marievik kommer att innebära för eventuell ny bebyggelse på andra sidan Södertäljevägen och i Lövholmsområdet. Det talas mycket om planens positiva effekt på orienterbarheten, vilket känns konstigt då det kuperade landskapet, tillsammans med byggda accenter som Nybyhovsområdet, Reimersholmes höghus, Högalidskyrkan etc. redan ger landmärken i området. Man menar att ett betydligt bättre och långsiktigt mer hållbart resultat kan nås om man avstår från extremt höga byggnader och överexploatering av Marieviksområdet.

K (adress ej angiven)

Anser att förslaget i det stora hela är en trevlig plan med bra fokus på gatunivå. Bra att åtminstone bostadskvarteren visuellt delas upp med olika utseenden för olika delar av kvarteren. Förändringen är en stor förbättring jämfört med samrådsförslagets enformiga och relativt lika husdelar.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- För lite park-/friytor
- För höga hus
- Förskolegårdar behöver bli större och med bättre solljusförhållanden, placering av förskolegårdar ska ej ske på upphöjda gårdar
- Staden bör välja antingen påbyggnad av befintliga byggnader eller höga hus, inte både och. Detsamma gäller placeringen av de höga husen, antingen vid kaj eller vid Årstaängsvägen.
- Förslaget ska inte avvika från stockholmsskalan vad gäller höga hus i innerstadsnära läge på max 24 våningar.
- M19 ska ej byggas till

- Förslaget till bostäder i norra delen ska utgå och kontorsbebyggelsen bevaras inom M15 och M29
- Tillägg av skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan för M19
- Borttagande av varsamhetsbestämmelser för M27
- Mer detaljerad utredning angående skyfall

### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar på plankartan:

- Användningen E3 teknisk anläggning, elnätstation har lagts till för M27 på grund av behov av elnätstation.
- u-område (område tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar) har lagts till vid M22 och gränsvärde för magnetisk strålning förtydligas.
- Användningen O har omformulerats, *tillfällig vistelse* vilket är ett vidare begrepp än hotell och ytan minskats till 3000 kvm.
- Andel centrumverksamhet i M27/30 har utökats.
- Utbredning av vattenområde betecknat med W2, bryggor för rekreation, har flyttats söderut för att minska påseglingsrisken.

I planbeskrivningen har följande ändringar gjorts:

- Förtydligande angående bestämmelsen O, tillfällig vistelse.
- Uppdaterad version av färg och materialbeskrivning, på grund av mindre justeringar av materialval med motsvarande kvalitetsnivå.
- Förtydligande angående Liljeholmsbanans funktion.
- Förtydligande angående skyddsbestämmelser för M19.

I planhandlingarna har även ändringar av redaktionell karaktär gjorts. Kontoret anser att omfattningen av ovanstående revideringar inte är av sådan betydelse att en ny granskning behöver göras.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

#### Stadsbild/täthet/exploatering

Synpunkter framförs om förslagets täthet, byggnadshöjd samt att förskolegårdar och friytor inte är tillräckligt bra. Även synpunkter om skuggning och påverkan på Tantos parkområden och badplats framförs.

Vind- och solförhållanden har stor påverkan på barns möjlighet till lek och upplevelse av utemiljö. Byggnadshöjderna och de smala gaturummen i området innebär att gatorna och bostadsgårdarna kommer att få begränsat antal soltimmar. Kajen och delar av parkerna har bättre solförhållanden, framför allt på förmiddagarna. Flera av bostädernas tak, där gemensamma takterrasser planeras,

kommer att få goda solförhållanden som ett komplement till bostadsgårdarna. Flera av områdets offentliga miljöer kommer att vara vindutsatta på grund av läget vid vattnet och solljusförhållanden på förskolornas gårdar gör att barnen behöver kompletterande bra, trygga lekmiljöer i parkerna som möjliggörs genom planförslaget. De gemensamma grönytorna i området behöver därför klara ett högt slitage.

En viktig utgångspunkt i vidareutvecklingen av planförslaget mellan samråd och granskning har varit skuggpåverkan av Tantolunden och badplatsen. Noggranna skuggstudier har gjorts för alla årets månader och utgångspunkt har varit att inte skugga badplatsen under säsongen april till och med augusti.

Stadsbildsfrågan har noga studerats både på nära och på långt håll. Planförslaget bejakar en variation i höjdskala. Förändring av stadsbilden blir störst till följd av bebyggelsen inom M15, men även de högsta byggnaderna inom M22 och M30 har betydelse. En tyngdpunkt i volym återfinns mot Årstaängsvägen, medan bebyggelsen trappas ned mot Södermalm, Marieviks befintliga bebyggelse och mot kajstråket. Variationer i byggnadsvolymer och typologier inom strukturen ger ett inbördes spel och bidrar till att skapa en skikt- och djupverkan i mötet med vattenrummet och Södermalm. Detta motiv, med fronter i en något lägre skala mot kajen, syftar också till att ge en mer sammanhållen bebyggelsefront utmed kajen samt att skapa ett harmoniskt möte mot Södermalm, trots skalförskjutningen och bebyggelseätheten.

Allmänna gator kontra kvartersgator med markreservat  
Lantmäterimyndigheten anser det inte lämpligt att gator som avses för allmännyttig fordonstrafik planläggs som kvartersmark med markreservat (z), då det anses skapa oklara genomförandeförhållanden. I samråd med exploateringskontoret gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att även om det är möjligt att 3D-fastighetsbilda allmän platsmark avskilt från underliggande kvartersmark så vill staden i dagsläget inte nyttja den möjligheten främst på grund av fastighetsrättsliga osäkerheter kring huruvida samnyttjandet av mark i en förrättning kan lösas med gemensamhetsanläggning eller servitut.

Även om samnyttjandet av mark enligt PBL ska vara möjlig att lösa med servitut så har lantmäterimyndigheten i skrivelse från 2017 gjort bedömningen att för 3D-fastighetsbildning med underliggande bärande konstruktioner där gatufastigheten måste ingå så krävs en gemensamhetsanläggning för fastigheternas lämplighet. En gemensamhetsanläggning för underkonstruktionen innebär för stort ansvar för stadens del som blir oproportionerlig till nyttan. I

Marievik, liksom i många andra projekt är förläggningen av garage under gata helt till för att tillgodose exploatörens behov. Staden har ingen nytta av denna konstruktion under gata. Så länge samnyttjandet av mark vid en 3D-fastighetsbildning inte kan lösas med servitut ser inte staden att detta är ett genomförbart alternativ.

Vidare framför lantmäterimyndigheten att man i nya planer inte använder sig av planläggning av underbyggd kvartersmark med markreservat utanför city. Det finns dock flera exempel på där x- eller z-områden nyttjas i nyare planer utanför city, exempelvis detaljplan för Årstaäng 4 och Sjövik 5 m.fl. från 2014 i Liljeholmen och Jackproppen 1 mm från 2013 i Hjorthagen. I dessa finns både x- och z-områden för ytor med underliggande konstruktioner.

Även för markreservat med servitut framgår tydligt var gränsen går för den del som staden har rätt att nyttja och sköta. Var denna gräns ska gå avtalas mellan staden och exploatören redan när de ingår exploateringsavtalet, innan planens antagande. Eftersom staden är mycket angelägen om att dels skapa rättigheten för att kunna nyttja överbyggnaden, dels tydliggöra var gränsen går för stadens skötselansvar, ingår staden alltid avtal om detta. Denna gränsdragning blir därmed lika tydlig som när gränsen dras mellan allmän plats och kvartersmark i 3D fastighetsbildning.

Staden delar inte lantmäterimyndighetens resonemang om varför det skulle vara problem att reglera mark för områden utlagda som GATA och bildande av officiälservitut för områden utlagda med z-reservat under en och samma förrättning, speciellt eftersom detta gjorts i nyligen färdigställda detaljplaner, enligt ovan nämnda exempel.

Genom planförslagets planbestämmelser i kombination med ett korrekt servitutsupplägg och avtal borde det inte råda några tveksamheter kring vem som är ägare av underkonstruktionen samt vem som har ansvar för att sköta den. Staden bedömer därför att det blir ett tydligt genomförandeförhållande, eftersom det dessutom omfattar mindre delar av gatunätet.

#### Formalia/avtal

Antagandet av detaljplanen avses synkroniseras med exploateringsnämndens process för exploateringsavtal och genomförandebeslut. Kontoret kommer därför att föreslå stadsbyggnadsnämnden att inte överlämna förslaget till kommunfullmäktige förrän exploateringsavtal är tecknade och genomförandebeslut fattat.



SLL anser att genomförandeavtal ska tecknas mellan SL och exploatörerna samt kommunen innan detaljplanen antas. Att genomförandet av planen inte ska påverka tvärbanan är en förutsättning, men bedöms inte som en riskfråga för projektet. Kommunikation och samordning med SL kan komma att behövas, men stadsbyggnadskontoret anser det inte rimligt att ställa kravet att avtal ska tecknas innan planen antas, då genomförandet inte bedöms påverka tvärbanan.

#### Kulturmiljö

Synpunkter framförs om att det finns risk för att riksintresset för kulturmiljövården, *Stockholm innerstad med Djurgården* påverkas negativt. Noggranna studier har genomförts om eventuell påverkan från ett antal betydelsefulla platser i staden. Kontorets bedömning är att förslaget har viss negativ påverkan, då den tillkommande bebyggelsen blir synlig från flera viktiga punkter i staden. Förslaget anses dock inte innebära en betydande miljöpåverkan. Kompletterande studier har även gjorts om och i så fall hur förslaget syns från världsarvet Skogskyrkogården, från Almhöjden och från entréplatsen utanför Trons, Hoppets och Heliga korsets kapell. Studierna visar att förslaget inte kommer att synas i dessa vyer på grund av att det skymms av en vegetations- och terrängridå.

Synpunkter framförs om att kontorshusen i områdets norra del inte ska rivas. För att möjliggöra nya bostadskvarter inom området behöver delar av kulturhistorisk bebyggelse rivas. I uppdraget från stadsbyggnadsnämnden i samband med komplettering av startpromemoria 2013 framgår att viss del av befintlig kontorsverksamhet skulle avvecklas och istället utvecklas för bostäder.

Kulturförvaltningen anser att skyddsbestämmelsen för M19 inte innebär något reellt skydd och föreslår att det ska skrivas skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan. Genom att planbestämmelsen q hänvisar till planbeskrivningens sida som beskriver kulturvärdena för M19 och hur de ska hanteras, säkerställs det reella skyddet. Dock görs förtydligande i planbeskrivningen i enlighet med synpunkterna från kulturförvaltningen.

Angående varsamhetsbestämmelse för M27 delar stadsbyggnadskontoret inte kulturförvaltningens mening att den ursprungliga bygganden bli oväsentlig och icke avläsbar genom tillåten påbyggnadsmöjlighet. Kontoret anser att varsamhetsbestämmelsen fyller sitt syfte att bevara uttrycket för en av områdets äldsta byggnadsdelar. Däremot är inte avsikten att påbyggnadsvolymen ska omfattas av varsamhetsbestämmelsen,

bestämmelsen talar om *befintlig tegelbyggnads* fasad, alltså omfattas inte påbyggnadsvolymen.

#### Utredningar/konsekvenser

Länsstyrelsen lyfter frågan om miljökvalitetsnormer för vatten. Utförda beräkningar visar att planförslaget innebär att belastningen från studerade föroreningar minskar med mellan 25-60 %. Det innebär att detaljplanen inte medför att vattenstatusen försämras i Mälaren-Årstaviken eller att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten försvåras.

Angående risk för översvämning på grund av skyfall har utredning gjorts som visar att genom de fördröjningsåtgärder som planeras kommer avrinningen vid nederbörd att bli mindre än i nuläget, och därigenom innebär planen en förbättring jämfört med dagens läge.

Länsstyrelsen lyfter frågan om förorenad mark/bottensediment. En miljöteknisk markundersökning är framtagen för planområdet. Föroreningsgraden och fördelningen av föroreningar varierar mycket inom området men är främst knuten till fyllnadsmassor. Det finns behov av riskreduktion för planerad markanvändning i parkområdena, Millenniumstråket samt i delar av fastigheterna M15, M19 och M22 vilket framgår av planhandlingarna. Åtgärder för riskminskning på djup ned till 2 meter är urgrävning av förorenade massor. Inom M15, M19 och M22 kommer stora delar av schaktmassorna att grävas ur i samband med anläggningsschakter vilket kommer att minska risken för kvarvarande föroreningshalter. Efter utförda åtgärder bedöms marken inom området uppfylla de krav som ställs inom parkmark avseende föroreningar. Miljöförvaltningen har redan en etablerad kontakt med aktörerna i området och frågor om markföroreningar hanteras inom ordinarie tillsynsarbete. Det finns även en planbestämmelse som säkerställer att marken ska vara åtgärdad så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked får ges.

Sjöfartsverket och länsstyrelsen lyfter frågan om risk för påsegling kopplat till brygg- och badanläggningen. Påseglingsrisken har utretts under planarbetets gång och fördjupats ytterligare efter granskningen. Anläggningen består av två bassänger inramade av flytande förankrade pontoner. Bryggan är placerad längs den delen av kajen som har lägre risk och väl utanför farledens utbredning där vattenrummet är som störst. Idag ligger här en marina som upptar ungefär lika stort utrymme som föreslagen brygga.

Utnyttjandeperioden för badet är begränsad, dvs när badande personer befinner sig i vattnet och i kombination med passerande fartygs frekvens visar detta sammantaget på en låg sannolikhet för att en olycka sker. Förloppet av eventuella påseglingsscenarier är

relativt långsamma, vilket minskar risken för konsekvenser för personer som vistas inom badanläggningen och ger goda möjligheter för dem att sätta sig i säkerhet vid uppenbara fara. Pontonernas konstruktion och förankring gör att de ger en fjädrande och delvis uppbromsande effekt vid en eventuell påsegling och att de även i skadat tillstånd förblir flytande. Oavsett på vilken plats personer på anläggningen vistas är sikten fri mot passerande farled så att eventuell påseglingsfara lätt kan observeras. Gränsen för vattenområde för brygganläggning flyttas längre söderut för att ytterligare minska risken. I fortsatt projektering ska ytterligare åtgärder vidtas för att begränsa möjligheten för badande personer att röra sig utåt farleden, genom exempelvis räcken och bojlinor. Förtydligande om detta görs i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen lyfter frågan om risk för skred. Ett PM Geoteknik finns framtaget för planförslaget som gör bedömningen att utfyllningen i området och den relativt plana markytan medför att risken för ytliga skred är liten. Nya byggnader uppförs med laster som tas ner till fast lagrad friktionsjord och berg.

Bestämmelsen skydd mot störning från elnätstationen i M22 förtydligas genom att även ange gränsvärde ( $\mu T$ ) som inte får överskridas i utrymmen för stadigvarande vistelse enligt miljöförvaltningens synpunkt.

Miljöförvaltningen anser att bestämmelsen skydd mot störning avseende trafikbuller bör tas bort eller omformuleras. Bestämmelsen kvarstår då länsstyrelsen underhand meddelat att de anser att avsteg från bullerriktvärdena ska framgå av plankartan. Dock delar stadsbyggnadskontoret miljöförvaltningens mening att Trafikverkets prognostiserade trafikökning till 2040 är för högt beräknad. Dels för att staden aktivt arbetar för minskad biltrafik, dels för att möjligheten att öka dagens trafik över Liljeholmsbron är begränsad. Osäkerheten i beräkningsmodellerna gör också att 1 dB(A) ligger inom felmarginalen. Därmed menar kontoret att överskridanden enligt planbestämmelsen troligen ändå inte kommer att vara aktuell, men planen behöver ta höjd för ett sådant scenario.

SLL framför att Liljeholmsbanans funktion och bullerpåverkan ska redovisas. Denna förutsättning är omhändertagen i förslaget och förtydligas i planbeskrivningen. Tvärbanans trafik finns med underlaget till bullerutredningen, kontorshusen finns redan idag och tilläggen bedöms inte ha några svårigheter att klara ljudnivå inomhus och har därför inte utretts ytterligare.

Miljöförvaltningen anser att bevarande av pilträden i områdets norra del ska utredas ytterligare. På grund av markföroreningar i området

samt ombyggnad av kaj är det inte möjligt att bevara dessa. Möjlighet att ersätta dessa i närområdet och/eller kompensationsåtgärder får studeras i samband med fortsatt projektering.

Synpunkter har framförts att barnkonsekvensutredning saknas för förslaget. En barnkonsekvensutredning gjordes för samrådsförslaget och är offentlig. Eftersom förslaget sedan har vidareutvecklats har utredningen och processen sammanfattas i den sociala konsekvensanalysen, som även omfattar barnperspektivet, som tagits fram inför granskningen.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret bedömer att planförslaget är ett viktigt bidrag till Stockholms bostadsbyggnadsmål och att en funktionsblandad stadsdel med hög kvalitet i det offentliga rummet möjliggörs. Tätheten är hög och motiveras av planområdets centrala och kollektivtrafiknära läge. Nya offentliga mötesplatser tillskapas och stärker allmänhetens tillgång till området som idag är helt privatägt.

Under planprocessen har det framkommit motstående intressen främst vad gäller täthet/byggnadshöjd, omgivningspåverkan i form av skuggning och stadens behov av bostäder. Likaså är det en intressekonflikt mellan bevarande av kulturhistorisk intressant bebyggelse och möjligheten till att skapa en blandad stadsdel som innehåller kvarter för både verksamheter och bostäder.

Kontoret anser att förslaget är en god avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Pia Ölvebro  
planchef