

Handläggare: Ronnie Kristola
Tfn 08-508 27 278

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Packrummet 9-12 och Årsta 1:1 i stadsdelen Liljeholmen

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder



Planrådets läge och preliminära avgränsning

Sammanfattning

Bakgrund och rådande förutsättningar

Söderport Södra AB, Söderport Södertull AB och Söderport Holding AB (nedan kallat bolagen) är tomträttshavare till fastigheterna Packrummet 9-12. Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolagen har fått markanvisning för bostäder inom fastigheterna. Årsta 1:1 angränsar i nordost mot Packrummet 9-12. Fastigheten är enligt gällande detaljplan parkmark. Sisab, SLK, Utbildningsförvaltningen, och Exploateringskontoret har inkommit med en förfrågan om planändring för del av fastigheten till skola.

Syfte med planändring

Bolagen önskar riva industribyggnaderna på Packrummet 9-12 och uppföra bostadsbebyggelse. Planändringen syftar till att inom området som utgörs av Packrummet 9-12 och del av Årsta 1;1 skapa förutsättningar för en ny bebyggelse inrymmande lägenheter med förskola och verksamhetslokaler i bottenplan och garage i källarplan samt en 4 parallellig F-9 skola.

ca 81 700 kvm BTA (bruttoarea) bostäder med ca 730 lgh
ca 3 380 kvm BTA förskolor (16 avdelningar)
ca 2 900 kvm BTA lokaler
ca 13 300 kvm BTA garage med ca 500 PPL
ca 75 PPL på kvartersmark
ca 11 200kvm BRA (bruksarea) 4 parallellig F-9 skola med ca 1200 elever

Gällande detaljplaner

Packrummet 9-12, PL 7989, för industri och parkering.
Årsta 1:1, PL 5980, för park och Dp 88119 för natur.

Övergripande sammanhang

Enligt översiktsplanen Promenadstaden ligger fastigheterna inom stadsutvecklingsområde Liljeholmen. Området skall bebyggas med bostäder med inriktning mot en blandad och tät stad. I planområdets norra del finns ett grönområde med ett stråk som förbinder Liljeholmen och Årstaskogen. Planområdet ligger i direkt anslutning till Årstaberg pendeltågstation och Tvärbanan. Väster om området går Sjöviksbacken med busslinjer till Liljeholmens centrum.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på den föreslagna bebyggelsen. Förslaget stämmer väl överens med stadens visioner i översiktsplanen Promenadstaden och programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. Det finns ett stort behov av en ny skola i området.

Strategiska frågor

Projektet bedöms vara av stort allmänt intresse.

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

Planområdet måste planeras, och byggnader utformas så att risk och buller från stambanan, Södra länken och Sjöviksbacken hanteras.

Skolans placering och utbredning i området måste studeras noga med hänsyn till risk och buller.

Omfattning och placering av höga hus i området skall belysas i det vidare planarbetet.

Ett planerat pendlingsstråk för cyklar skall gå genom området i nord-sydlig riktning.

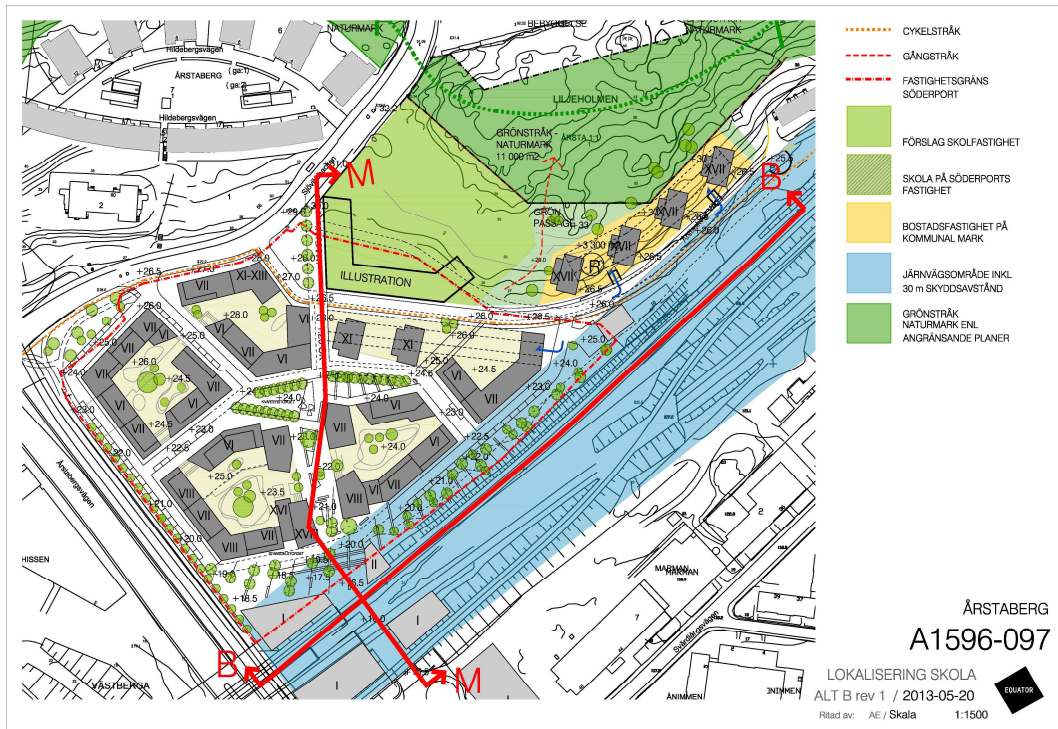
För att hitta bästa tänkbara lösning skall planarbetet belysa olika alternativ för områdets disposition i sin helhet.

Projektet bör stämmas av med Länsstyrelsen i ett tidigt skede.

Planförslag

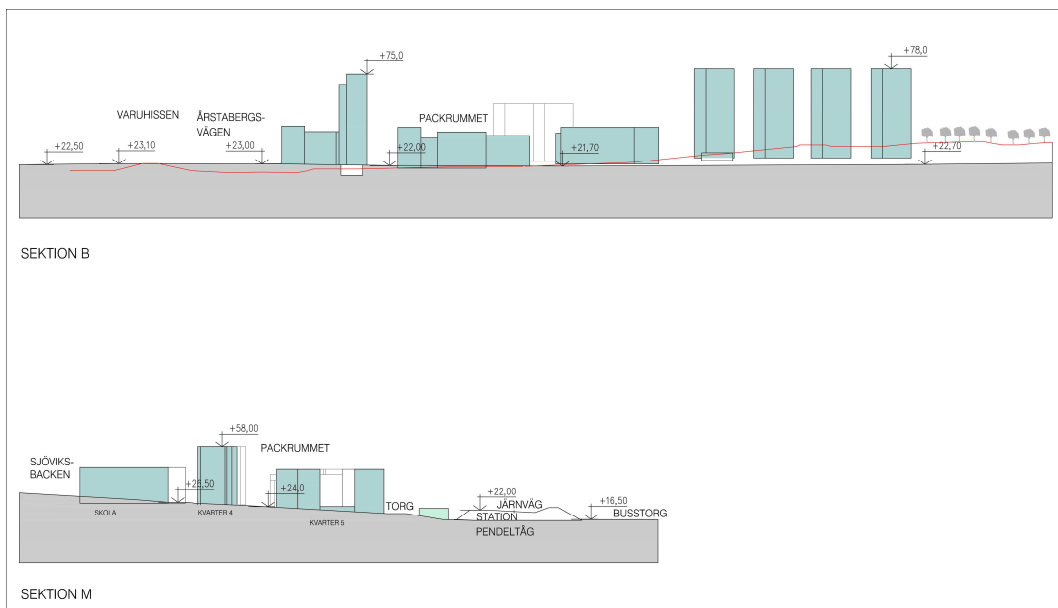


Planområdet är ca 59 000 kvm. Området avgränsas i nordväst av Sjöviksbacken, i sydväst av Årstabergrsvägen/Södra Länken, i sydost av stambanan och i norr av park- naturmark.



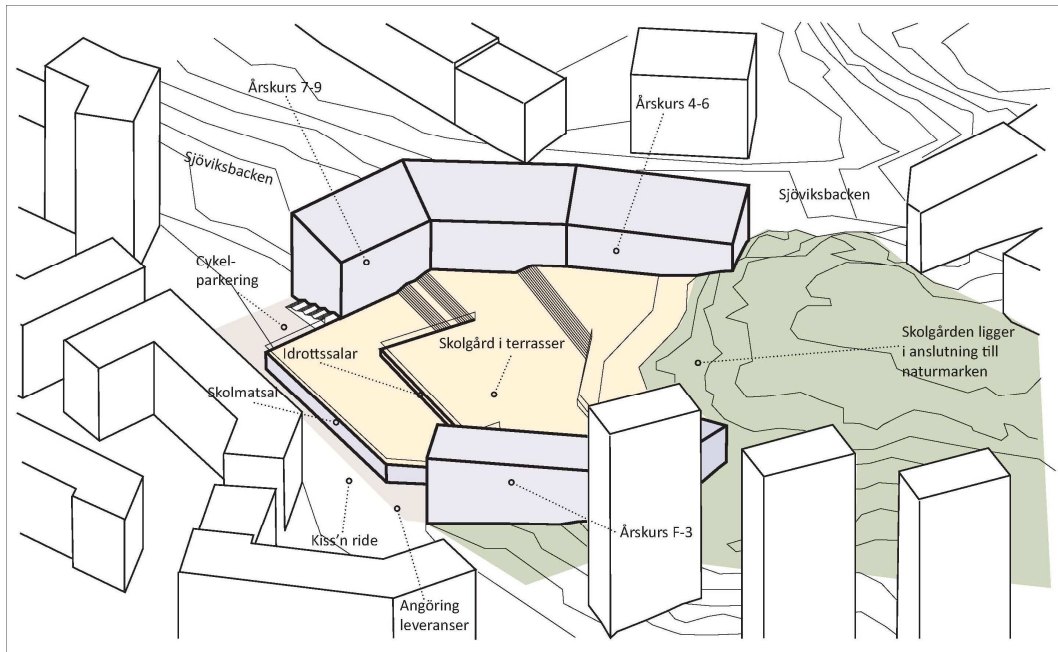
Områdesplan för ny bebyggelse.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Sektioner genom området.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Volymstudie skola.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Översikt från öster.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Översikt från söder.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Översikt från väster.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter



Översikt från norr.

Illustration: Equator Stockholm AB/Max Arkitekter

Disposition och gestaltning

Förslaget innefattar bostadsbebyggelse samlade i gårdsformationer runt ett kvarterstorg. I anslutning till Årstabergr pendeltågsstation anläggs ett stadsdelstorg med verksamhetslokaler i kringliggande byggnaders bottenplan.

Bostadsbebyggelse placeras närmast stambanan för att bidra till ett bullerskyddat läge av skolan. Bebyggelsen öppnar sig mot norr för att skapa ett samband med grönområdet.

Byggnadsvolymerna skall variera i gestaltning och höjd.

Några principer för höga hus i Stockholm är att de placeras längs stadens historiska stråk för höga hus, vid brofästen som markör för entrén till staden, som kluster som i Kista, vid vattnet som i Liljeholmskajen eller som markörer vid tunnelbanestationer. Omfattning och placering av höga hus i området skall utredas i det vidare planarbetet.

Bostäder

Området är tänkt att rymma ca 81700 kvm bostäder fördelat på ca 730 lägenheter i varierad storlek. Upplåtelseform blir bostadsrätter.

Förskola

Lokaler för förskola, ca 3380 kvm 16 avdelningar kan inrymmas i bottenvåningar.



Verksamhetslokaler

Verksamhetslokaler, ca 2900 kvm kan inordnas i del av bottenvåningar, framförallt vid torgbildning i anslutning till pendeltågstation.

Trafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Entré till pendeltågsstation Årstaberget och hållplats för tvärbanan ligger i planområdets sydöstra hörn. Busslinjer trafikerar Sjöviksbacken med möjlig hållplats precis intill planområdet. Enligt Stockholms cykelplan skall pendlingsstråk passera genom området.

Angöring

Området angörs från Sjöviksbacken.

Parkering

Garage ordnas i källarplan under bostadsbebyggelsen med infart från Sjöviksbacken samt delvis på kvartersmark.

Garage: ca 500 platser

På kvartersmark: ca 75 platser

Summa: ca 575 platser = ca 0,75 platser/lägenhet

Transporter till verksamheter

Föreslås från Sjöviksbacken.

Sophämtning och avfallshantering

Föreslås från Sjöviksbacken.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till området i sin helhet skall planeras enligt Stockholms tillgänglighetsplan.

Ekonomi och genomförande

Ekonomi

Detaljplanarbetet skall finansieras genom planavtal med beställaren.

Planprocess

Planen hanteras med normalt förfarande.

Tidplan

Start-PM i stadsbyggnadsnämnden	13/6 2013
Plansamråd	Q2 2014
Granskning	Q3 2014
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	Q4 2014
Möjlig Byggstart	2015

Förslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010 4kap 34§ eller MB 6kap 11§. Miljöförvaltningen, Stockholms Brandförsvaret och Stockholms Stadsmuseum delar den bedömningen.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet och som skall studeras under planarbetet är risk, buller, luftföroreningar, tillgänglighet, angröningar och parkering.

En inventering av riskobjekt i industriområdet söder om exploateringsområdet bör göras.

Grönkompensation

Genomförande av planen medför ett tillskott av gårdar med grönytor och planteringar på de idag hårdgjorda ytorna.

Inget behov av grönkompensation finns.

Natur och rekreation

Planområdet gränsar i norr mot park- och naturmark, som i sin tur angränsar mot Liljeholmens grönområden i väster och Årstaskogen i öster. Det ger det goda möjligheter till rekreation och tillgång till grönska.

Spridningszon

För att säkerställa att exploateringen inte negativt påverkar spridningszonen i områdets norra del mellan Liljeholmen och Årstaskogen bör en enkel ekologiskt utredning genomföras.

Kulturmiljö

Förslaget innebär att gulklassade industribyggnader rivs.

Fornlämningar

Vid exploatering måste hänsyn tas till fornlämningar i områdets ytterkanter.

Hälsa och risk

En genomförd generell riskutredning för området pekar på att risker och buller från stambanan kan hanteras genom byggtekniska åtgärder.

En kompletterande riskutredning måste genomföras för att säkerställa områdets slutliga utformning.

Marksanering

Marksanering kan bli aktuell. Marken måste undersökas och riskbedömas.

Dagvatten

En utredning bör göras som redovisar hur dagvattnet omhändertas så att det inte leder till en ökad belastning av Årstaviken med föroreningar.



Bakgrund och nuvarande förhållanden

Bebyggelse

Packrummet är idag bebyggd med industribyggnader som inrymmer mindre verksamheter.

Bostadsbyggnader i omgivande områden ligger fritt placerade i landskapet, i regel med naturmark fram till fasad.

Förskola

På fastigheten Årsta 1:1 ligger idag baracker med tillfälligt bygglov som rymmer förskoleverksamhet, vilken måste flyttas till andra lokaler.

Angöring och parkering

Området angörs från Sjöviksbacken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

I områdets norra del finns ett grönområde med ett stråk som förbinder, och utgör en viktig spridningszon mellan Liljeholmen och Årstaskogen.

Exploateringskontoret

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

Stadsbyggnadskontoret

Packrummet 9-12, Planbesked DNR 2012-10389