

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2023-10-26

Förslag till detaljplan för Lövholmen i stadsdelen Liljeholmen

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Planen för Lövholmen omfattar en ny stadsdel med 1 800 lägenheter, tre förskolor, lokaler för service, kontor och kultur, samt kajstråk, torg och en lekplats. Förvaltningen är positiv till att gammal industrimark kan användas för nya verksamheter, att området och kajerna öppnas upp och att en del av de kulturhistoriska byggnaderna kan bevaras.

Förvaltningen anser att trygghet och trivsel i området kan öka om de allmänna platserna får bättre lokalklimat, framför allt mer sol, vilket ger bättre förutsättningar för grönska och lockar fler att vistas på platserna. De planerade förskolegårdarna får gärna bli större och även de behöver få mer sol. Lekplatsen centralt i området är inte tillräckligt stor för så många barn som förväntas flytta in. Även större barn behöver lekytor som kan nås utan att korsa Lövholmsvägen. Förvaltningen är mycket positiv till upprustning och nya funktioner i Trekantsparken, men vill förtydliga att de behöver finansieras genom de olika exploateringarna i Liljeholmen.

Vidare kommenterar förvaltningen behovet av en mataffär i området, aktiva bottenvåningar och trygghet, mindre parkytor vid stranden, samt lokaler för kultur och arbetsplatser.

Bakgrund

Stockholms stad och Cementa har sedan 2017 en överenskommelse om att industrianläggningen i Lövholmen ska flytta till Energihamnen i Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för bostäder i Lövholmen.

Remisstiden sträcker sig till 16 oktober 2023, men stadsdelsnämnden har beviljats förlängd svarstid till 31 oktober 2023.

En strukturplan för Lövholmen var på tidigt samråd 2018. Därefter har planen bearbetats utifrån inkomna synpunkter. Den planerade skolan har utgått eftersom utbildningsnämnden bedömer att behovet kan mötas bättre genom utveckling av befintliga skolor. Antalet förskoleavdelningar har minskats utifrån ändrad prognos. Antalet lägenheter har ökat något. Fler kulturhistoriska byggnader bevaras och en publik plats har lagts till framför Färgfabriken vid vattnet.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att omvandla det tidigare industriområdet på Lövholmen till en tät och innehållsrik stadsdel med cirka 1 800 lägenheter och lokaler för service, kontor, kultur. I planen finns tre förskolor, samt nya torg, gator och en lekplats. Planen förutsätter att Cementas verksamhet flyttas från platsen och att delar av den befintliga industribyggelsen rivs, samt att förorenad mark saneras. Marken inom planområdet ägs av Skanska, Nordr, Heidelbergs Materials (Cementa), Lindéngruppen AB och JM. Endast en mindre del ägs av Stockholms stad.

Planen innebär att kajerna öppnas upp med nya promenadstråk och vistelseytor, som knyter ihop rekreationsstråket utmed vattnet österut och västerut. Utvecklingen av Lövholmen är en del av den centrala stadens utbredning och ska innehålla samma kvaliteter och funktioner som finns i innerstaden. Bebyggelsen placeras och utformas på ett sätt som sammanvägt bedöms lämpligt med hänsyn till buller, dagsljus, stadsbild och industrihistoriska värden för en god helhetsverkan. De nya byggnaderna ska ges en arkitektoniskt sammanhållen karaktär.

Området består idag av en bebyggelse som tillsammans utgör en sammanhållen industrimiljö från tiden kring 1900. Lövholmen är idag den sista industrimiljön vid vattnet som finns kvar i direkt anslutning till innerstaden. Lövholmen har sedan 1980-talet även varit en viktig produktionsplats för kultur. Färgfabriken innehåller en konsthall, restaurang och evenemangshoteller. Beckershuset har ateljéer och kontorsplatser för 200-300 konstnärer och företagare inom de kreativa näringarna.



Flygvy från sydväst. Bild: FOJAB.

Den nya bebyggelsen planeras i åtta slutna kvarter, med en generell höjd på 6-8 våningar och fem högre byggnader med 14-24 våningar. Det kvarter som planeras där Cementa ligger idag får en högre och kompaktare skala. Utöver de nya kvarteren kommer Färgfabriken, Beckershuset och ytterligare fem kulturhistoriskt viktiga byggnader att bevaras. Beckershuset ska byggas om till bostäder och få en påbyggnad i tre våningar. Nitrolackfabriken kommer inte att bevaras, men en ny byggnad ska få en karaktär som påminner om den.

Lokaler planeras i bottenvåningarna i de byggnader som vänder sig mot Lövholmsvägen, strandpromenaden och det centrala torget. Parkering sker i garage under kvarteren med 0,38 platser per lägenhet. Genom att införa mobilitetslösningar kan byggaktörerna få ett sänkt parkeringstal.

Friytorna i planen består av en mindre lekplats och ett torg centralt på Lövholmen, kajstråket mot väster och norr, en stor solbrygga i väster samt en öppen plats för evenemang framför Färgfabriken. I planen hänvisas även till de friytor och parkfunktioner som finns i Trekantsparken. Ett program för Trekantsparkens långsiktiga utveckling har tagits fram där den ska rustas upp och tillföras nya parkfunktioner.



Illustrationsplan Lövholmen. Gråmarkerade byggnader är befintliga som bevaras, vita utgör nya kvarter, påbyggnad föreslås på Beckershuset (kv 4). Bild: FOJAB.

Tre förskolor med totalt 14 avdelningar planeras i bottenvåningarna i kvarter 6, 9, 10 där förskolan delar gårdsytan med de boende. Förskolornas ytor kommer att bli 10 kvm/barn inomhus och 10 kvm/barn gårdsyta ute.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering och intern service. De fackliga organisationerna informerades vid förvaltningsgrupp den 17 oktober 2023.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att Lövholmen öppnas upp och utvecklas med nya bostäder och verksamheter i ett attraktivt läge med god kollektivtrafik. Området är tidigare exploaterat och man behöver inte ta naturmark i anspråk. Kajerna och strandpromenaden blir tillgängliga och nya publika och rekreativa platser skapas. En del av de kulturhistoriska byggnaderna sparas, vilket också är positivt.

Det är bra att andra pågående och nyligen beslutade detaljplaner i området redovisas i planbeskrivningen, så att läsaren får en helhetsbild av den aktuella utvecklingen av området. Det som saknas är den nya tunnelbanelinjens stationsnedgång och arbetstunnlar som inte är beslutade men kommer att påverka närområdet.

Stadsmiljö

Exploateringen i förslaget är hög vilket påverkar stadsmiljön och lokalklimatet, vilket i sin tur har betydelse för trygghet och trivsel. Den centrala lekplatsen och torget samt kajen och solbryggan i

väster har bra sollägen och är solbelysta hela året. De kommer att bli populära platser att vistas på. Men kajstråket mot norr, många gatumiljöer och bostadsgårdarna har bara sol under sommaren, och då endast en del av dagen. Resten av året ligger de i skugga, vilket ger mindre grönska och platserna fungerar mindre bra för rekreation. Kring det högsta huset med 24 våningar i kvarter 3 kan det även bli blåsigt. Med ett bättre lokalklimat och mer grönska vill fler vistas i de publika rummen; de blir då mer befolkade och upplevs tryggare.

Illustrationerna i planbeskrivningen kan gärna kompletteras med vilken tid på året och dagen som de avbildar. Illustrationer vid vår- och höstdagjämning skulle ge en mer representativ bild av ljusförhållandena under året på de olika platserna, än de korta skuggorna under sommaren.

Kommersiell service är viktig för stadslivet i ett område. Näringslivsanalysen föreslår en mindre livsmedelsbutik i området. Förvaltningen anser att det skulle skapa ett värde för området och underlätta för både äldre, funktionsnedsatta och barnfamiljer att klara sin vardag. Dock framgår inte i planen var en sådan lämpligen kan placeras utifrån de många leveranser som den alstrar.

Enligt näringslivsanalysen kan det även finnas utrymme för annan kommersiell service i området motsvarande 1600-3100 kvm. I planen finns dock ingen siffra på hur stor yta de markerade bottenvåningarna för butiker och caféer motsvarar. Dessa lokaler kan även användas för till exempel mindre kontor. Syftet med aktiva bottenvåningar är att främja trygghet och stadsliv i området. Om lokalerna i bottenvåningarna inte innehåller kvällsöppna verksamheter, utan till exempel kontor, så anser förvaltningen att gaturummen istället skulle bli tryggare med bostäder en halv trappa upp, där de boende har god överblick över vad som händer på gatan utanför under kvällar och nätter.

Parker

Befolkningen i nordvästra Liljeholmen beräknas öka med 10.000-15.000 boende till följd av den pågående och planerade stadsutvecklingen i området. Utöver Lövholmen handlar det framför allt om de stora projekten Marievik, Södertäljevägen och Liljeholmens centrum. I alla dessa projekt är exploateringen hög och andel friytor låg. Istället hänvisas de nya invånarna i stor utsträckning till parkytorna runt Trekanten för rekreation. Det kommer att innebära ett kraftigt ökat besöksstryck på denna parkmark. För att möta det har exploateringskontoret tagit fram ett program för upprustning av Trekantsparken, som även innehåller nya parkfunktioner som fler lekplatser, en mindre bollplan, nya

promenadslingor och solbryggor. Förvaltningen är mycket positiv till programmet för Trekantsparken, men vill poängtera att åtgärderna måste finansieras via exploateringsprojekten då stadsdelsnämnden inte har medel för så stora upprustningar.

Trots upprustningen av Trekantsparken och hänvisning dit anser förvaltningen att det finns behov av mer friytor inom planen för Lövholmen. Planen utgår i för stor utsträckning från att behoven kan tillgodoses utanför planområdet. Framför allt förskolegrupper kan inte gå långt och den lekplats som planeras i Lövholmen kommer inte att räcka till. Den är fint placerad i ett soligt läge och med en naturlig liten bergknalle att klättra på, men lekplatsen är relativt liten och kommer att få ett mycket högt besöksstryck. Många besökare och barngrupper från områdets 14 förskoleavdelningar kommer att leda till ett högt slitage och största delen av ytorna måste hårdgöras. Det är svårare att sköta en liten lekplats och det kan bli svårt att undvika gummiytor och konstgräs som inte är miljömässigt hållbara material. Lekplatsen är inte heller tillräckligt stor för att innehålla gungor, vilket alltid är efterfrågat. Förvaltningen stödjer rekommendationen i barnkonsekvensanalysen att utöka den centrala parkytan i Lövholmen med torg- och gatumark intill för att få en större sammanhängande parkyta med plats för både park och en lite större lekplats.

I barnkonsekvensanalysen finns också förslaget att utveckla parkfunktioner för lite större barn på grönytan väster om planområdet. En fördel är att barnen inte behöver korsa den trafikerade Lövholmsvägen. Där finns idag en bollplan där Gröndals bollklubb tillfälligt har förråd. Bollplanen kommer att försvinna i den nya planen. Även om bollplanen tillfälligt har en annan användning så är det en viktig parkfunktion för de nya invånarna, som behöver kompenseras.

Äldre barn och ungdomar behöver också platser att vara på. De kan röra sig längre och även vistas nära vatten. Till exempel bollplaner, utegym och platser att hänga på är intressanta för dem. Vid utformningen av kajstråket och solbryggorna är det viktigt att tidigt ta ställning till var man ska anpassa ytor för att klara skejtåkning och var det bör förhindras för att inte skada anläggningarna.

Utmed stranden finns två sträckor med parkmark inlagda i plankartan. Förvaltningen är tveksam till syftet med det. När det gäller driften av parkmark ligger den på stadsdelsnämnden, medan trafiknämnden ansvarar för drift av gator och torg. Små ytor med parkmark som ligger intill gatumark kan orsaka otydlighet kring vilken förvaltning som ska ansvara för ytan. Grönytor och träd kan finnas även på gatumark. Det ser även ut att vara planerat för en

regnbädd i grönytan för att rena dagvatten från gatan, vilket också gör det lämpligare att planlägga som gatemark. Förvaltningen vill gärna ha en fördjupad diskussion kring vad som kan fungera bäst. Det behöver även klargöras hur ansvaret för gångbryggor och solbryggor ska fördelas mellan trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Intill Färgfabrikens ena långsida finns en yta på fastighetsmark som i plankartan markerats med x4. Det innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänhetens gångtrafik. Förvaltningen anser att det skulle vara lämpligare att göra om ytan till allmän plats och ange *Gång*. Behöver också förtydligas i genomförandedelen av planbeskrivningen hur x-områdena avses drifas.

Förskolor

I området planeras för tre förskolor med totalt 14 avdelningar (6+4+4 avdelningar), vilket förvaltningen bedömer är tillräckligt. Utemiljön på gårdarna håller miniminivån 10 kvm/barn, men på grund av den låga tillgången till parkmark i närområdet skulle förvaltningen gärna se större förskolegårdar. På grund av den höga exploateringen har gårdarna dåliga solförhållanden, där sol helt saknas under vintern och endast ett fåtal timmar under sommarhalvåret. Förvaltningen förordar att vissa byggnader sänks för att få in mer sol på gårdarna, eller att förskolorna flyttas till kvarter med mer sol. Förskolegården i kvarter 6 har en form som inte är funktionell för verksamheten, eftersom inte hela gården kan överblickas. Förvaltningen stödjer förslaget i barnkonsekvensanalysen att en byggnadsdel i kvarter 6 tas bort för att få en större sammanhängande och soligare förskolegård.

Lokaler för kultur

Lövholmen innehåller idag även lokaler för kulturutövare. I Beckershuset finns ett stort antal ateljéer och kontor för konstnärer och småföretagare i de kreativa näringarna. Förvaltningen anser att dessa lokaler bör få finnas kvar istället för att byggas om till bostäder. Det är brist på denna typ av lokaler med rimlig hyra och detta kulturella nav är viktigt för både stadslivet i området och utvecklingen av hela stadens kulturliv och näringsliv. Det framgår inte om det finns någon plan för vart dessa kulturutövare kan flytta. Även samlingslokaler är något som efterfrågas, framför allt av föreningslivet. Förvaltningen föreslår en översyn av funktionerna i planen för att ta tillvara potentialen för både kultur och arbetsplatser i området utifrån kulturlivsanalysen och näringslivsanalysen.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och överlämnar det som svar på remissen.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Detaljplan för del av fastigheten Lövholmen 12 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2017-13571”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2023-10-10
Linda Palo, avdelningschef	2023-10-10