

Handläggare
Karl Malmberg
Telefon: 08-508 27 993

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2018-06-12 p. 21

Tidigt samråd detaljplan för Lövholmen 12

Remiss från stadsbyggnadsnämnden, dnr 2017-13571

Förvaltningens förslag till beslut

Tillstyrka strukturplanen under förutsättning att:

1. En miljökonsekvensbeskrivning för förslaget genomförs
2. Planeringen tar utgångspunkt i att Lövholmen är ett utpekad miljöprofilområde
3. Behovet av friyta utreds ytterligare i planeringen
4. Förskolegårdarna och parkerna behöver utvecklas så att de får tillräckliga kvaliteter för en god utemiljö
5. Ekologisk utredning för strandzonen genomförs
6. Strandskyddet utreds
7. Markföroreningar utreds
8. Dagvattenutredning utförs
9. Risker för översvämningar från Mälaren utreds

Justera ärendet omedelbart

Gunnar Söderholm
förvaltningschef

Gustaf Landahl
avdelningschef

Sammanfattning

Bakgrund

Lövholmen pekades ut som stadsutvecklingsområde redan i översiktsplanen 1990-talet. En förutsättning för att området ska kunna utvecklas är att Cementa avvecklar sin verksamhet i Lövholmen.

Ett program för stadsutveckling togs fram 2008. I programmet lyftes frågan om att Lövholmen skulle utvecklas som ett miljöprofilsområde.

Under 2014 inledde fastighetsägare, byggaktörer och stadsbyggnadskontoret en dialog i syfte att arbeta fram en vision för områdets framtid. Det resulterade i en strukturplan med förslag på omvandling av Lövholmen till stadsutvecklingsområde.

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslöt den 23 november 2017 att planarbete ska påbörjas för att möjliggöra flytt av Cementas verksamhet till Energihamnen i Norra Djurgårdsstaden.

Den 23 november 2017 beslöt SBN att formellt påbörja planarbetet för Lövholmen och att tidigt samråd ska genomföras. Syftet med ett tidigt samråd är att få in underlag för ett antal strategiska frågor som behöver hanteras i det fortsatta planarbetet. Det förslag som ställs ut nu utgår från strukturplan som tagits fram och saknar plankarta och planbeskrivning.

I samband med beslut om tidigt samråd uttalade SBN bland annat att området har potential att bli ett miljöspetsområde, även vikten av att förskole- och skolbehovet tillgodoses liksom barnens utemiljöer betonades. Vidare påpekade SBN att det är viktigt att området erbjuder goda offentliga rum som även öppnar upp sig mot vattnet.

Detaljplaner för Energihamnen och Lövholmen har därmed startat samtidigt för att skapa en samsyn i de båda projekten som är beroende av varandra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har från stadsbyggnadsnämnden fått rubricerat förslag på tidigt samråd för synpunkter senast den 29 maj 2018. Förvaltningen har fått anstånd så att ärendet kan beredas i nämnden 14 juni 2018.

Ärendet

Detaljplan för Lövholmen

Förslaget till detaljplan utgår från den strukturplan som tagits fram och innebär att en tät stadsdel med omkring 1500- 2000 bostäder kan utvecklas. Förutom bostäder föreslås en ny 7-9 skola för omkring 600 elever i det befintliga Beckershuset. Fem nya förskolor med sammanlagt 33 avdelningar föreslås. Förskolegårdarna placeras på bostadsgårdarna. Två nya parker som ska kunna utgöra komplement till förskolornas gårdar planeras i området. Förslaget bekräftar även nuvarande användning av Färgfabriken.

Visionen är att skapa en unik stadsdel med egen identitet där industrihistoria och hållbarhet är viktiga parametrar. Området föreslås få en gatuhierarki som utgår från befintlig gatustruktur och kompletteras med en stor andel shared-space/gångfartsområden.

Förhållanden för gång-, cykel- och kollektivtrafik ska vara goda. Stadsdelen ska vara varierad avseende möjliga aktiviteter, funktioner och service för alla året runt. Stadsrummen ska ha en mänsklig skala och hög exploatering. Föreslagen struktur utgår från befintliga fastighetsgränser.

Strukturplanen har utgått från sex koncept:

1. En ny grön och urban koppling
2. En stark och förenande identitet för Lövholmen
3. En rik och existerande struktur och historia
4. En viktig del av Liljeholmen
5. Ett bra mikroklimat
6. En mångfald av urbana kvaliteter i stadsdelen.

En ny grön och urban koppling föreslås i förslaget, med grönska längs med kajen och Lövholmsvägen samt att två nya parker skapas i området. De är placerade i områdets kärna. I visionen utgör de komplement till förskolornas gårdar.

Kajstråket mellan Gröndal och Marievik ska öppnas upp och bindas samman enligt förslaget. Kajstråket föreslås vara till för både gående och biltrafik. Strukturplanen föreslår att kajen ska kompletteras med brygg- och kajanläggning i vattnet för att ytterligare möjliggöra för vistelse vid vattnet.



Bild 1 Strukturplan över Lövholmen. Bild: Gehl Architects.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till utvecklingen av Lövholmen och den strukturplan som tagits fram. Strukturplanen möjliggör en tätbebyggd stadsdel med många nya bostäder i ett centralt attraktivt läge. De sex koncepten för en mänsklig skala är en god

utgångspunkt i planeringen. Strukturplanen bygger på flera stadsplaneringsanalyser men det saknas fortfarande många viktiga utredningar för att kunna bedöma vilka konsekvenser utbyggnaden av området får. Förvaltningen har inte varit med i arbetet med strukturplanen men i samband med start-PM överlämnat underlag för behovsbedömning och i den lyft fram vilka utredningar som behöver göras ur miljö- och hälsosynpunkt.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Med stöd från bland annat förvaltningens underlag har Stadsbyggnadskontoret bedömt att detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan, som åsyftas i 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 6 kap 11 § miljöbalken (1998:808), MB (enligt bestämmelsernas lydelse före den 1 januari 2018), vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska göras. Omfattning och avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen ska stämmas av med länsstyrelsen under det tidiga samrådet. Eftersom detaljplanearbetet påbörjats före nya lagstiftningen trätt i kraft ska de äldre föreskrifterna tillämpas.

Lövholmen ett miljöprofilområde

Staden har länge haft ambitionen att Lövholmen ska vara ett miljöprofilområde. Lövholmen pekades ut tillsammans med Norra Djurgårdsstaden som en fortsättning på miljöåtgärdsåtgärden i Hammarby sjöstad men i Lövholmen skulle staden visa att även på privatägd mark kan man gå i bräschen för hållbar stadsutveckling.

Själva grundidén var att de privata fastighetsägarna i Lövholmen skulle visa vad svenska byggföretag kan åstadkomma utan att kommunen genom sitt markinnehav kunde tvinga fram miljöåtgärder. Då – för tio år sedan – var de dåvarande ägarna helt övertygande om att de i hållbarhetsavseende skulle överträffa vad som skulle åstadkommas i t.ex. Norra Djurgårdsstaden, men även andra miljöprofilområden i landet. Lövholmen skulle bli ett showcase för svensk byggindustri.

Det framgår inte huruvida de nuvarande ägarna och byggherrarna har samma ambitioner.

Förvaltningen delar stadsbyggnadsnämndens mening att området har potential att bli ett miljöspetsområde, ett minimikrav bör vara att följa stadens hållbarhetskrav som gäller för markanvisningar på stadens mark även om Lövholmen planeras på privat mark. Ett förvaltningsövergripande arbete tillsammans med berörda byggherrar bör initieras om vilka ambitioner de privata byggherrarna och staden avser åta sig för utvecklingen av området. Det är dock viktigt det primära syftet med att byggherrarna själv skall visa vad man på frivillig väg kan åstadkomma inte går förlorat.

Stöd i arbetet kan tas både i NDS hållbarhetsprogram respektive Citylab Action Guide, vilket är ett av Sweden Green Building Council (SGBC) framtaget program för hur stadsdelar kan planeras hållbart. Förvaltningen föreslår att miljöprofilsområdet ska utforma mål för hållbar stadsutveckling som utgår från stadens hållbarhetskrav:

- Hållbar energianvändning
- Miljöanpassade transporter
- Hållbar mark- och vattenanvändning
- Resurseffektiva kretslopp
- Giftfritt Stockholm
- Sund inomhusmiljö

Behovet av friyta

I strukturplanens koncept för en ny grön och urban koppling redovisas ett grönt stråk längs med Lövholmsvägen samt ett längs med kajen. Intentionerna med detta anser förvaltningen vara bra, men med tanke på att så många nya bostäder planeras är det även viktigt att det finns plats för både boende och besökare till området. Erforderliga kvalitativa friytor såsom torg och park som tillgängliggör vistelser för fler än för de som bor i området bör inrymmas i plan. De parker som planerats har en central och bra placering, men om de är tänkta att nyttjas som uteplats för förskolebarn kommer det vara nödvändigt att parkerna anläggs med ett underlag som kan klara en hög belastning. Parkerna förväntas användas av omkring 33 förskoleavdelningar (ca 600 barn). Det bör därför utredas i de studier som ska göras om parkerna kan uppfylla syftet som en grön lunga i stadsdelen.

Skolgård och förskolegårdar

Förslaget innebär en att tät stadsdel utvecklas med omkring 1500-2000 bostäder, en 7-9 skola, fem förskolor med 33 avdelningar. Förskolorna är placerade i kvarterens bottenvåningar och föreslås ha egna gårdar om 5 kvadratmeter per barn. Stadsdelen har efterfrågat en gård om minst 10 kvadratmeter per barn, enligt förslaget i strukturplanen hänvisas barnen till de allmänna parkerna för att uppnå efterfrågad yta för utevistelse.

Barns möjlighet till lek och rörelse i en trygg miljö är en viktig hälsofråga och bör beaktas i planeringen. Strukturförslaget behöver utvecklas så att förskolegårdar och parker får de förutsättningar som behövs för att uppnå tillräckliga kvaliteter för en god utemiljö. Till hjälp i planeringen av skolgård och förskolegårdar kan utbildningsförvaltningens måldokument för skolgårdar användas. Dokumentet utgår från sex olika kvaliteter som ska eftersträvas för en god utemiljö, dessa är:

- Rumslighet och variation
- Aktivitet

- Element och material
- Vegetation
- Samlingsplatser
- Kultur

Serviceförvaltningen arbetar med ett funktionsprogram för förskolans utemiljö som ännu inte är beslutat, men som kan vara ett bra underlag när det är antaget.

Förvaltningen instämmer med SBN om vikten av att förskole- och skolbehovet tillgodoses liksom barnens utemiljöer.

Ekologisk utredning för strandzonen

Den gröna kopplingen längs kajen som föreslås är viktig redan i dagsläget eftersom det utgör en ekologisk spridningszon. Större delen av planområdet består av hårdgjord yta, men delar av strandzonen består av naturstrand. Ur ekologisk synpunkt är det viktigt att bevara vegetationen som finns kring stranden, eftersom strandzonens ekosystem ofta är de mest produktiva och viktiga för livet i vattnet. Växter frodas och många insekter och andra vattenlevande arter lever här. Stranden är en övergångszon mellan olika miljöer och därför särskilt rik, här finns arter som förekommer på land respektive i vatten och även ett växt- och djurliv som är knutet till själva strandmiljön. Strandzonen är klassat som spridningszon inom stadens gröna infrastruktur. Strukturplanen föreslår att kajen ska kompletteras med brygg- och kajläggning i vattnet för att ytterligare möjliggöra för vistelse vid vattnet. Brygg- och kajläggningen är ur social aspekt mycket värdefull eftersom det tillgängliggör området för bland annat fotgängare och cyklister. Om delar som inte är hårdgjorda ska kunna bevaras har bryggkonstruktionen stor betydelse för hur växt- och djurlivet påverkas, därför bör en utformning med så liten negativ påverkan på ekologi som möjligt eftersträvas.



Bild 2, Utdrag ur Stockholms gröna infrastruktur (miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, 2012).

Strandskydd

Hur förslaget är förenligt med strandskydd behöver även det utredas vidare i planeringen. Miljöförvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § MB för att kunna upphäva strandskyddet inom delar av planområdet eftersom dessa redan är ianspråktagna med bebyggelse och anläggningar.

I planarbetet behöver det utredas vilken mark inom planområdet som kan få strandskyddet upphävt. Aspekter som bör beaktas är anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som medförs av frilufts-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen.

Markföroreningar

Lövholmen har en lång historik som industriområde, med en variation av olika fabriker, industrier och verksamheter som kan ha orsakat markföroreningar och även förorenade fyllnadsmassor kan förekomma. Exempelvis finns det risk för klorerade lösningsmedel. Länsstyrelsen har identifierat ett antal potentiella områden som kan vara förorenade. Områdets historik gör dock att hela området behöver undersökas. Miljöförvaltningen har tagit del av tidigare utredningar bland annat från Skanska (miljöförvaltningens dnr: 2012-3467). Även om delar av området är sanerat så kan marken behöva saneras ytterligare på grund av ändrad användning.

Med anledning av platsens historik och förutsättningar vore det lämpligt att tidigt få en överblick över de utredningar och åtgärder som behöver göras och de kostnader som det medför. Det vore därför lämpligt att involvera miljöförvaltningens markhandläggare i ett så tidigt skede som möjligt.

En översiktlig sammanställning av de utredningar som är gjorda och vad som behöver kompletteras bör göras. Vid en översiktlig markundersökning bör jord på olika nivåer provtas och de vanligaste föroreningarna, som ett antal metaller, alifater, aromater och PAH, analyseras. Vid misstanke om speciella föroreningar som t.ex. klorerade lösningsmedel, bekämpningsmedel, PCB, och växtbekämpningsmedel bör även dessa provtas. En översiktlig markundersökning bör även kompletteras med provtagning av grundvattnet.

Dagvatten

Någon dagvattenutredning för strukturplanen har inte tagits fram. Dagvattnet från planområdet går till Mälaren-Riddarfjärden. I dagsläget består planområdet till stora delar av hårdgjord mark men

det finns stora möjligheter att fördröja dagvatten genom infiltrering i nyanlagda grönytor. Med tanke på de föroreningar som befaras finnas i området är det dock viktigt att se över dagvattenhanteringen för området så att grundvattnet inte kontamineras eller att utsläpp till recipient inte innebär att vattenstatusen i Riddarfjärden försämras eller möjligheterna att uppnå god status äventyras. En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Utredningen ska visa att exploateringen av området inte leder till att Mälaren-Riddarfjärden eller grundvattnet belastas med föroreningar från planområdet i sådan utsträckning att normera riskerar att inte kunna följas. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras med en våtvolum på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation¹, men avsteg kan medges i särskilda fall.

Risken för översvämningar från Mälaren

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har tagit fram översiktliga kartor över översvämningshotade områden för Mälaren. Figuren nedan visar ett utsnitt ur översvämningsskarteringen för Mälaren.

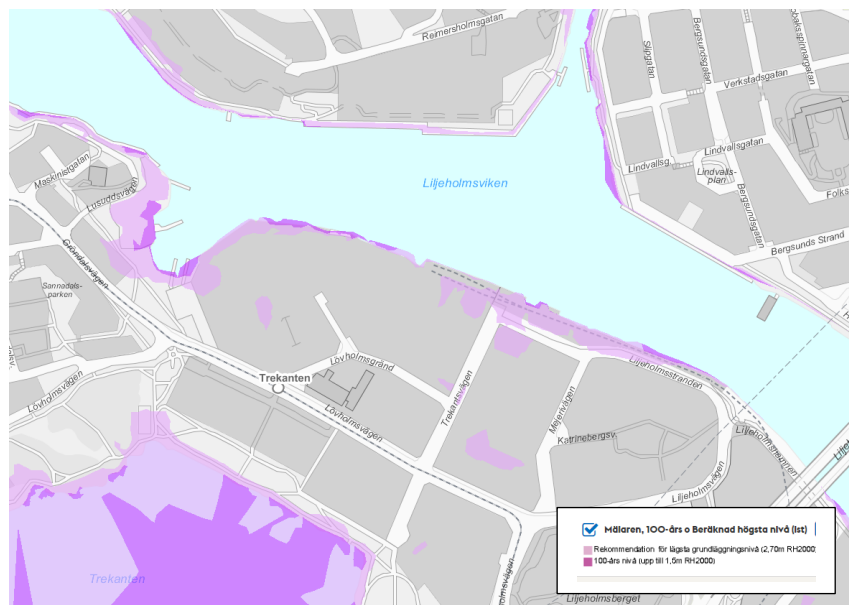


Bild 3. Översvämningsskartering Mälaren (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), 2012)

För Mälaren ska ny sammanhållen bebyggelse planeras över 2,7 meter i RH2000, vilket motsvarar den beräknade högsta vattennivån (med en teoretisk återkomsttid på cirka 10 000 år). Dagens medelvattenstånd i Mälaren är 0,86 m (RH2000). Enstaka mindre

¹ Dagvattenhantering – åtgärdsnivå vid ny- och större ombyggnation, är beslutad av stadens tekniska nämnder, samt Stockholm vattens styrelse 2016.

värdefulla byggnader, såsom uthus och garage, kan placeras ovan 1,5 m enligt länsstyrelsens rekommendationer (vilket motsvarar 100-årsnivån). Om exempelvis byggnader eller infrastruktur planeras under denna nivå, bör det redovisas hur dessa ska klara höga vattennivåer i Mälaren.

Bilagor

1. Stadsbyggnadskontorets ställningstagande inför tidigt samråd Lövholmen 12 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen