

# Lokaliseringsutredning för upphävande av strandskydd Lövholmen, Stockholm

Slutversion 2023-06-08



Svefa AB, Hamngatan 11, 302 43 Halmstad  
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

**SVEFA**

## Innehåll

|  |    |
|--|----|
| Sammanfattande bedömning   | 3  |
| 1. Bakgrund och syfte  | 4  |
| 2. Rådande förhållanden  | 5  |
| 3. Planförslaget   | 7  |
| 4. Särskilda skäl för att upphäva strandskydd                              | 8  |
| 4.1. Miljöbalken   | 8  |
| 5. Särskilda skäl som motiverar upphävande av strandskydd inom planområdet | 8  |
| 5.1. Redan ianspråktaget (18 c § 1 p MB)                                   | 8  |
| 5.2. Väl avskilt från området närmast strandlinjen (18 c § 2 p MB)         | 9  |
| 5.3. Angeläget allmänt intresse (18 c § 5 p MB)                            | 11 |
| 5.3.1 Lokaliseringsprövning av angeläget allmänt intresse                  | 13 |
| 6. Intresseavvägning   | 16 |
| 6.1. Allemansrättslig tillgång till strandområden                          | 16 |
| 6.2. Djur och växtlivet  | 19 |
| 6.3. Hänsyn tagen i planförslaget  | 22 |
| 6.4. Motivering  | 22 |
| Referenser   | 24 |

## Sammanfattande bedömning

**Det bedöms finnas flera särskilda skäl till att upphäva strandskyddet inom planområdet för Lövholmen.** De särskilda skäl för upphävande av strandskydd som bedöms tillämpliga för dessa fastigheter i detta planområde är:

- 7 kap. 18 c § 1 p. MB (*redan ianspråktaget*)
- 7 kap. 18 c § 2 p. MB (*väl avskilt från området närmast strandlinjen*)
- 7 kap. 18 c § 5 p. MB (*angeläget allmänt intresse*)

Det *angelägna allmänna intresset* består i tätortsutveckling av Stockholm, som medför långsiktiga fördelar för samhället. De föreslagna 1800 bostäderna är en viktig del i att minska bostadsbristen i Stockholm. De bidrar också till genomförandet av Sverigeförhandlingen.

Det aktuella området har flera unika fördelar:

- Stations- och kollektivtrafiknära,
- Tillgång till befintlig infrastruktur och offentlig- respektive kommersiell service,
- Lämplig till sitt planerade ändamål avseende omfattning och läge,
- Exploateringen tar inte brukningsvärd jordbruksmark i anspråk och det finns inte några riksintressen (3-4 kap. MB) inom planområdet,
- Närhet till rekreations- och grönstråk och kan bidra till att koppla samman olika stadsdelar.

Annan utformning av platsen har prövats genom ett tidigt samråd, som har avfärdats och omarbetats till liggande förslag.

**Pga. platsens unika fördelar framför andra teoretiska platser är bedömningen att det angelägna allmänna intresset inte kan uppnås i andra delar av Stockholms Stad eller genom att placera byggnationen annorlunda inom planområdet.**

Stor hänsyn har tagits till strandskyddets båda syften i utformningen av planförslaget. De idag slutna kajerna öppnas upp och gör strandlinjen tillgänglig för allmänheten med nya målpunkter både vid vattnet och i området. Naturvärden på platsen ska bevaras och stärkas och den förorenade marken omhändertaras. Och nya gröna ytor ska tillskapas på tidigare hårdgjord mark.

**I och med att de värden som strandskyddet syftar till att bevara inte påverkas negativt utan att de få värdena kan bibehållas och istället utvecklas och förstärkas, så är bedömningen att värdet av planerad bebyggelse väger tyngre än värdet av att bibehålla en 100 meter bred strandskyddszon.**



## 2. Rådande förhållanden

Nu gällande detaljplan utgörs i huvudsak av en stadsplan från år 1940 (PI 2365) med användningen J. Med J betecknat område får bebyggas endast för industriellt och därmed jämförligt ändamål. År 1951 justerades stadsplanen något genom att viss industrimark och parkmark bytte användningsbestämelse (PI 3855) och inom en mindre del av Lövholmen 12 gäller i stället en frimärksplan där ytterligare våningsplan till bebyggelsen tilläts. (Dp 1998-4297-54). Nedan redovisas vyer över området.

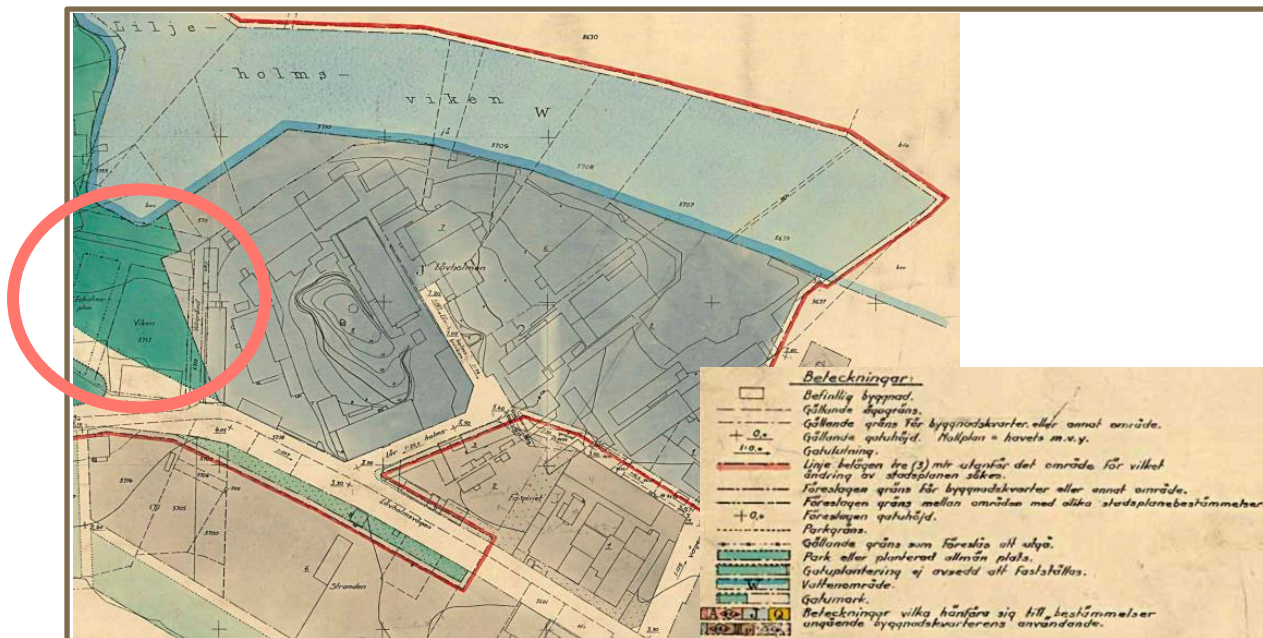


Figur 2. Vy från Gröndals båtklubb mot Lövholmen (230306)



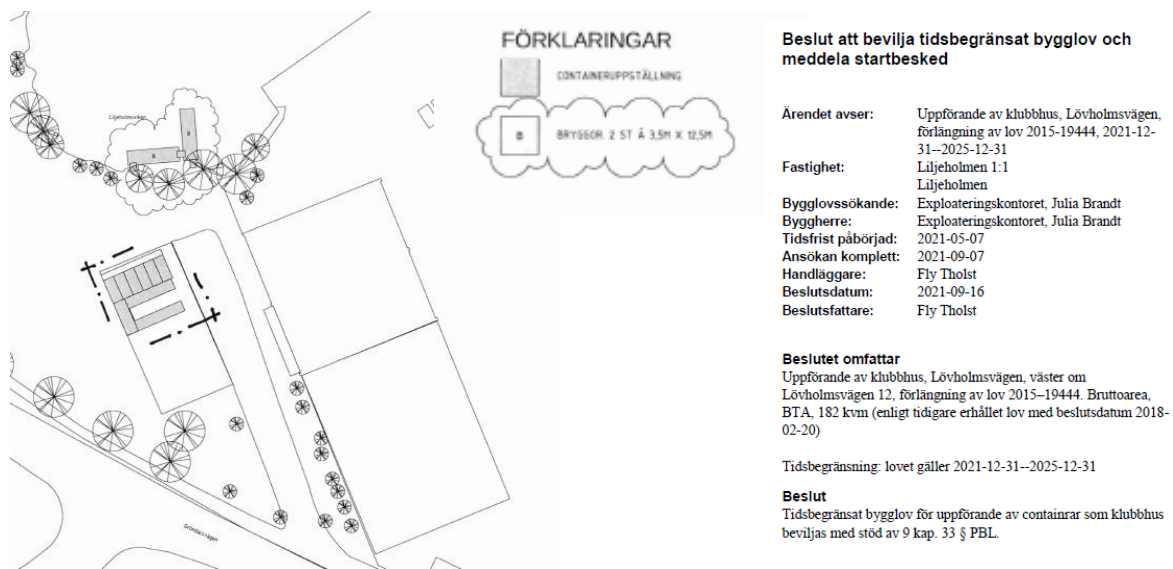
Figur 3. Vy från Lövholmsvägen mot Beckerskajen (230306)

Väster om Lövholmen 12 finns en yta med parkmark, som är inringad med en röd ring på detaljplanen nedan i figur 4 och som visualiseras i figur.3.



Figur 4. Utklipp stadsplan PI 2365

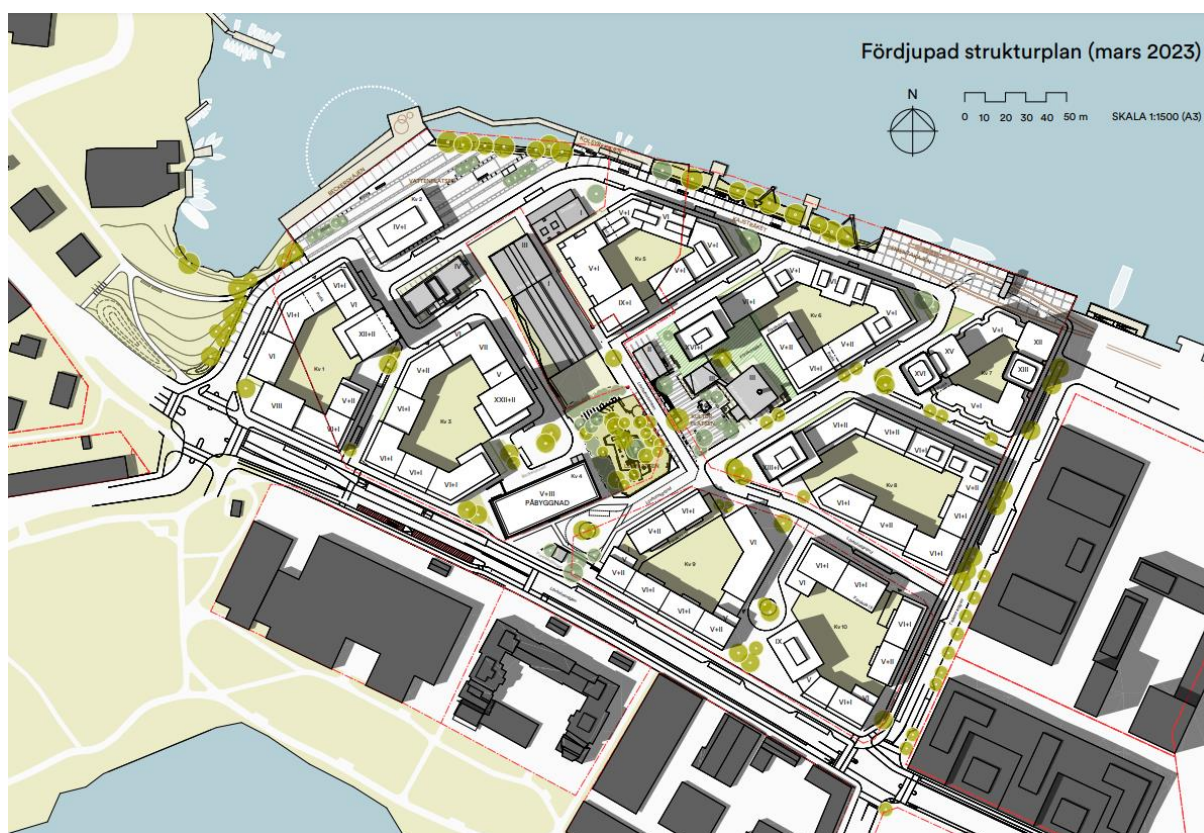
Parkytan används som uppställningsyta för containrar och bryggor. En situationsplan över ytan redovisas i utdrag ur beslutshandlingar för tidsbegränsat bygglov nedan.



Figur 5. Utklipp beslutshandlingar dnr 2021-06673-575

### 3. Planförslaget

Planförslaget syftar till att omvandla det tidigare industriområdet på västra Lövholmen till en stadsdel med ca 1800 bostäder och lokaler för handel, kontor, kultur, förskolor, nya torg/platsbildningar, gator och en park med lekplats. Planförslaget innebär att delar av befintliga industribebyggelsen rivs för att lämna plats för ny bebyggelse. Flera byggnader med stort kulturhistoriskt värde bevaras och ges en framträdande roll i den nya stadsstrukturen. Planförslaget syftar även till att stärka kopplingarna inom området och till intilliggande stadsdelar. Sjön Trekanten, som ligger i planområdets närhet, omges av park och promenadstråk, lektytor och bad. Ett genomgående grönt stråk i nordsydlig riktning mellan Trekanten och Liljeholmsviken tillskapas, för att förbättra gångkopplingar och grönsstruktur. De slutna kajerna öppnas upp och gör strandlinjen tillgänglig för allmänheten med nya målpunkter vid vattnet. Naturvärden på platsen ska stärkas och den förorenade marken omhändertags.



Figur 6. Aktuell strukturplan daterad 230324.

Planförslaget säkerställer fri passage längs strandlinjen genom att planlägga med allmän platsmark utmed hela kajstråket. Vid ett genomförande av den planerade strandpromenaden i planförslaget, kompletteras ett längre stråk i en större region som tidigare inte funnits och bidrar till att koppla samman stadens olika stadsdelar.

Den föreslagna utvecklingen av området, och de detaljplaneregleringar som krävs för att kunna genomföra den, innebär att strandskyddet behöver upphävas inom området.

## 4. Särskilda skäl för att upphäva strandskydd

Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Vidare gäller att ett upphävande av strandskyddet inte ska omfatta sådant område som behövs för att mellan strandlinjen och planerad exploatering säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. En fri passage behöver dock inte lämnas om en sådan är omöjlig med hänsyn till den planerade exploaterings funktion (7 kap. 18 f § MB).

### 4.1. Miljöbalken

Enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 MB får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas endast om det aktuella området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I aktuellt fall krävs det således att någon av de särskilda skälen i 7 kap. 18 c § MB kan appliceras på de mark- och vattenområden i planförslaget för att kommunen ska kunna motivera ett upphävande av strandskyddet.

## 5. Särskilda skäl som motiverar upphävande av strandskydd inom planområdet

De fastigheter som är belägna inom 100 meter från strandlinjen är Lövholmen 12, 13, 15, 16 och Liljeholmen 1:1/1. Detsamma gäller även för "vattenfastigheterna" Liljeholmen 3:9-3:12 och vattensamfälligheten Liljeholmen s:1.

De särskilda skäl för upphävande av strandskydd som bedöms tillämpliga för dessa fastigheter i detta planområde är 7 kap. 18 c § 1 p. MB (redan ianspråktaget), 7 kap. 18 c § 2 p. MB (väl avskilt från området närmast strandlinjen) och 7 kap. 18 c § 5 p. MB (angeläget allmänt intresse).

### 5.1. Redan ianspråktaget (18 c § 1 p MB)

Marken inom planområdet på fastigheterna Lövholmen 12, 13, 15 och 16 samt delar av vattenfastigheterna är sedan lång tid tillbaka ianspråktagen för industriändamål och har som sådan varit helt otillgänglig för allmänheten.



Viken miljökonsult beskriver i sin rapport om efterbehandling av förorenad mark på fastigheten Liljeholmen 1:1 att Lövholmen 12 har varit ett industriområde sedan början av 1800-talet. Under 1900-talets början omformades Lövholmen kraftigt genom att stora delar av berg sprängdes och ersattes med fyllnadsmassor som dessutom flyttade den naturliga strandlinjen längre ut i vattnet. Alcro- Beckers har varit verksamma på fastigheten sedan sent 1800-tal. Under Beckers verksamma tid på den aktuella fastigheten uppförde de ett flertal byggnader och fastigheten kom till slut att innefatta elva byggnader som i olika grad var en del i färgtillverkning. 2008 flyttar den dåvarande ägaren AB Alcro-Beckers den sista kvarvarande färgproduktionen på Lövholmen till Nykvarn och AB Skanska Nya Hem tar över fastigheten.

Strandzonen, bottarna och vattenmiljöerna är till följd av tidigare användning hårdgjord och innehåller inte några större naturvärden.

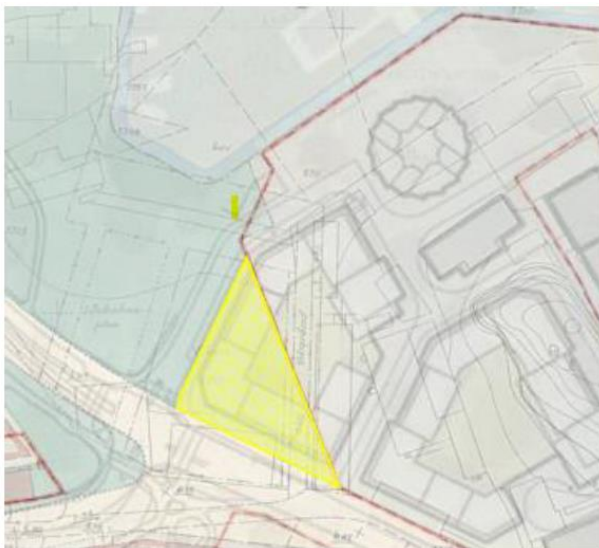
CONEC/Friman ekologikonsult AB och Ekologigruppen har utfört en naturvärdesinventering på Lövholmen 12 m.fl. Inga rödlistade eller sällsynta inhemska arter har påträffats vid inventeringen. Ingen av ytorna bedöms ha särskilt högt naturvärde, men de delar av stränderna som är trädbevuxna har ett visst naturvärde respektive påtagligt naturvärde då här finns uppväxta träd som skuggar vattnet. Stränderna (förutom ett mindre område på befintlig parkmark) är dock inte naturliga utan består framförallt av en stenskoning där träden har fått fäste mellan blocken.

Ekologigruppen har utfört en naturvärdesinventering av vattenmiljöerna. Stora delar av vattenmiljöerna inom inventeringsområdet bedöms inte hysa några särskilda naturvärden, eftersom strandremsor i Mälaren är påverkade av utfyllnad vilket skapat branta sluttande bottnar där endast ytterst sparsam vegetation förekommer. Utredningsområdet är cirka en kilometer långt längs Mälarens strandlinje och utgörs av en mindre båthamn för fritidsbåtar, betongkaj vid industrier och strandkanter med smala remsor av framförallt knäckepilar med inslag av klibbal. Naturligheten är mycket låg och stora delar av strandzonen utgörs av hårdgjordyta i form av betong eller annan utfyllnad. SGUs jordartskarta benämner hela området som utfyllnad och historiska flygfoton visar att strandområdena varit kraftigt påverkade sedan åtminstone 1960-talet, troligtvis betydligt längre.

De berörda fastigheterna som ligger inom 100 meter från strandlinjen är således ianspråktagna på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § 1 p. MB).

## 5.2. Väl avskilt från området närmast strandlinjen (18 c § 2 p MB)

Det mindre parkområde om ca 1700 kvm som gulmarkerats på stadsplanen och flygbilden nedan, och som inte är ianspråktaget för industriändamål, bedöms vara väl avskilt från området närmast strandlinjen och på så vis motiverat att upphäva strandskyddet inom. Parkområdet ingår idag i Liljeholmen 1:1 (ägare Stockholm stad) och utgör i stadsplanen allmän platsmark-park. Parkområdet planeras för bostadsändamål och medför att ytterligare 80 bostäder kan inrymmas inom detaljplanen och en effektivare hushållning av marken. Området är sedan år 2015 till stor del fysiskt i anspråktaget genom tillfälligt bygglov för containrar ("klubbhus"). Även olika former av inhägnader skär av området från strandlinjen.



Området (gulmarkerat) redovisat på 1940-års stadspan



Området (gulmarkerat) redovisat på flygbild

Det aktuella området ligger > 25 meter från strandlinjen och är idag påverkat av intilliggande exploatering och infrastruktur (industri och väg/spårväg).

På 255 kvm av ytan har schaktarbeten och efterbehandling utförts i samband med sanering- och rivningsarbete av en intilliggande byggnad på Lövholmen 12. I samband med rivningen av byggnadens källarvåning behövde jordmassor på Liljeholmen 1:1 avlägsnas för att komma åt källarnivåns västra sida som låg under den dåvarande marknivån. Syftet med efterbehandlingen har varit att, i samband med nödvändiga schaktarbeten, föra bort förorenade jordmassorna med halter över MKM (mindre känslig markanvändning) samt de storstadsspecifika riktvärdena för mark med verksamheter och kontor på både 0–1 m samt >1 m djup (PSRV A och B dvs platsspecifika riktvärden A och B). Därutöver har övriga jordmassor med lägre halter återanvänts på korrekt djup, i enighet med godkänd anmälan.

Inför schaktarbetena genomfördes en miljöteknisk markundersökning i form av fem provgropar i den aktuella ytan. Efterbehandlingsområdet var indelat fem långsmala rutor, där varje ruta hade en areal om ca. 50 kvm. Samtliga uppschaktade jordmassor med halter >MKM-<FA (farligt avfall) och >PSRV A och B och samtlig betong har transporterats till godkänd mottagningsanläggning. Totalt transporterades;

- 96,36 ton jordmassor med halter >MKM-<FA
- 8,65 ton betong med halter <KM (känslig markanvändning)

Området är väl avskilt från området närmast stranden genom bebyggelse (byggnader och staket).

### 5.3. Angeläget allmänt intresse (18 c § 5 p MB)

Utvecklingen av Lövholmen i sin helhet bedöms som ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling av Stockholm.

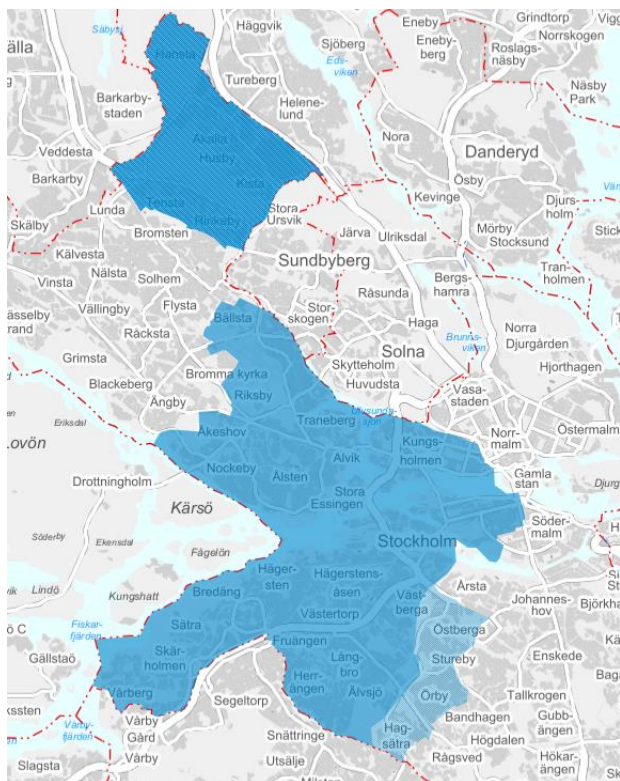
Enligt motiven till den aktuella bestämmelsen i miljöbalken är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (prop. 2008/09:119 s. 106). Hur många bostäder som behöver byggas för att exploateringen ska räknas som ett angeläget allmänt intresse som medför långsiktiga fördelar för samhället beror bl.a. på storleken på orten samt behovet på orten. Detta framgår av de rättsfall som finns inom området. I *MÖD P 6876-15 Detaljplan för del av Arenastaden, Solna kommun* konstateras att mot bakgrund av den påtagliga bostadsbrist som råder i Stockholmsregionen kan byggandet av 600–700 bostäder i detta fall anses vara ett sådant angeläget intresse som medför långsiktiga fördelar för samhället.

#### *Tätortsutveckling och en del i Sverigeförhandlingen*

Befolkningsutvecklingen är fortsatt stark i Stockholmsregionen och Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Det beror främst på födelseöverskott. Stockholm konkurrerar i ökad utsträckning om kompetens, kapital och investeringar med andra stora städer i världen. En viktig förutsättning för att behålla konkurrenskraften ligger i förmågan att vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i. Bostadsbyggandet har inte kunnat svara upp mot befolkningsökningen vare sig i Stockholms stad eller i Stockholms län.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen med hjälp av politiskt antagna riktlinjer. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Enligt kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024 (Juni 2020) är ett kraftigt bostadsbyggande för att underlätta bostadsförsörjningen en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Befolkningsprognosen visar på fortsatt stor befolkningsökning och alla åldersgrupper väntas öka under perioden fram till år 2028. För att täcka det demografiska bostadsbehovet behöver knappt 7 000 bostäder tillkomma varje år fram till år 2040.

Sverigeförhandlingen har regeringens uppdrag att ta fram förslag till principer för finansiering för att bygga höghastighetsjärnväg från Stockholm till Göteborg och från Stockholm till Malmö, en utbyggnadsstrategi samt hitta lösningar för spår och stationer där tågen ska in i städerna. En annan viktig del i förhandlingsuppdraget är att öka kollektivtrafiken, förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet i våra tre storstäder; Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt ska infrastruktursatsningar runt om i Sverige möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder.



Figur 7. Karta över Sverigeförhandlingens bostadsbyggande


Enligt kommunens åtagande i *Sverigeförhandlingen* ska kommunen inom de blåmarkerade områdena bygga ca 49 000 nya bostäder till år 2035. Sådan användning av marken som föreslås i aktuellt planförslag för Lövholmen.

Till översiktsplanen tillhörig Stadsutvecklingskarta framgår kommunens bedömningar av vilka områden som i första hand ska användas för stadsutveckling. Där anges även att stadsutvecklingen ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål samt uppfylla kriterierna i någon av utbyggnadsstrategins fyra delar.

I området vid Liljeholmviken ingår det nu aktuella detaljplaneområdet i ett stadsutvecklingsområde som bedöms ha mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter. Området har bedömts lämpligt för sådana verksamheter som ingår i detaljplanen.



### Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)

 Område som föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Figur 8. Utdrag ur översiktsplanen.

Det aktuella projektet bedöms vara ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar för samhället genom att bidra med ca 1800 nya bostäder både för Stockholms Stad som tätort men också som ett led i kommunens åtagande i Sverigeförhandlingen.

#### 5.3.1 Lokaliseringsprövning av angeläget allmänt intresse

##### Annan lokalisering

För att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken ska anses föreligga krävs att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför området. Enligt förarbetena ska prövas om åtgärden måste företas inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan lokaliseras utanför detta område ska i så fall den lokaliseringen väljas i stället (prop. 2008/09:119 s. 106).

I översiktsplanen ska kommunen visa sina ställningstaganden för hur den byggda miljön, som bland annat omfattar bebyggelse, anläggningar, vegetation och parker, ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden och vad som utgör en långsiktigt god hushållning med mark och vatten. Under framtagandet av översiktsplanen sker en dialog mellan staten via länsstyrelsen och kommunen. Kommunens ställningstaganden i översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande är sedan vägledande för efterföljande beslut.

Lövholmen är beläget mellan Essingeleden och Södertäljevägen som genom sina trafikmängder har stor omgivningspåverkan på intilliggande områden. De teoretiska alternativ som finns till den valda lokaliseringen som studerats under framtagandet av översiktsplanen och andra strategiska dokument innebär exempelvis exploatering ovanpå överdäckning alternativt ianspråktagande av parkmark, vilket

skulle innebära genomförandekostnader som inte är samhällsekonomiskt lönsamma och medföra risker för stora negativa konsekvenser utifrån andra planeringsaspekter.

För att uppnå tätortsutveckling och minska bostadsbristen behövs alla de utpekade områdena för stadsutveckling och det finns inte reservområden för exploatering av den här omfattningen som kan ersätta varandra.

Det som är unikt med den här platsen är att den är belägen på en strategiskt bra punkt ur kollektivtrafiksammanhang. Det finns även många arbetsplatser inom gång- och cykelavstånd. Platsen är redan bebyggd och ianspråktagen och en omvandling av området skulle göra platsen mer tillgänglig för allmänheten och koppla samman olika stadsdelar med ett längsgående kajstråk.

#### *Annan utformning/placering på platsen*

Annan utformning på platsen har prövats. Ett så kallat tidigt samråd om en strukturplan för Lövholmen ägde rum under tiden 10 april – 29 maj 2018. Förslag till strukturplan redovisas i figur 9 nedan och innebar att den befintliga parkmarken inom strandskyddsområde inte hade bebyggts och därmed hade strandskydd inte behövt upphävas i dessa delar. Den befintliga parkmarken är inringad med röd markering i figur 9 nedan. Däremot förutsatte strukturplanen i det tidiga samrådet att strandlinjen delvis flyttades ut i vattnet jämfört med dagens strandlinje.



Figur 9. Strukturplaneförslag, tidigt samråd 2018. Bild: Gehl arkitekter

Gatustrukturen byggde på befintlig struktur med Lövholmsvägen, Trekantsvägen, Lövholmsgränd och Lövholmsbrinken som allmänna gator. Lövholmsvägen föreslogs i strukturplanen kompletteras med ytterligare en tillfart och tvärbanans station föreslogs flyttas. I strukturplanen föreslogs fyra byggnader bevaras, Palmcrantzka fabriken/Färgfabriken, den intelligande Smedjan eller "Smälten", Förbandsfabriken samt Alcro -Beckers kontorsbyggnad vid Lövholmsvägen.

Under det tidiga samrådet inkom ca 90 yttranden från remissinstanser och privatpersoner/intresseorganisationer. Tungt vägande argument till att utformningen av området ändrades till liggande planförslag var bl.a:

- Med hänsyn till Tvärbanans framkomlighet kan området inte ha fler utfarter till Lövholmsvägen, utan en fyrvägs korsning bör prövas vid Lövholmsvägen/Gröndalsvägen.
- Det bedömdes inte att det är möjligt att flytta ut strandlinjen pga riksintresse för farled samt att botten sluttar mycket brant från strandkant mot norr och risk för skred och erosion föreligger.
- Flera byggnader inom området (än de föreslagna i strukturplanen) har höga kulturhistoriska värden liksom området som helhet ur ett industrihistoriskt perspektiv och bör bevaras.

På grundval av detta rekommenderas föreslagen utformning av platsen.

## 6. Intresseavvägning

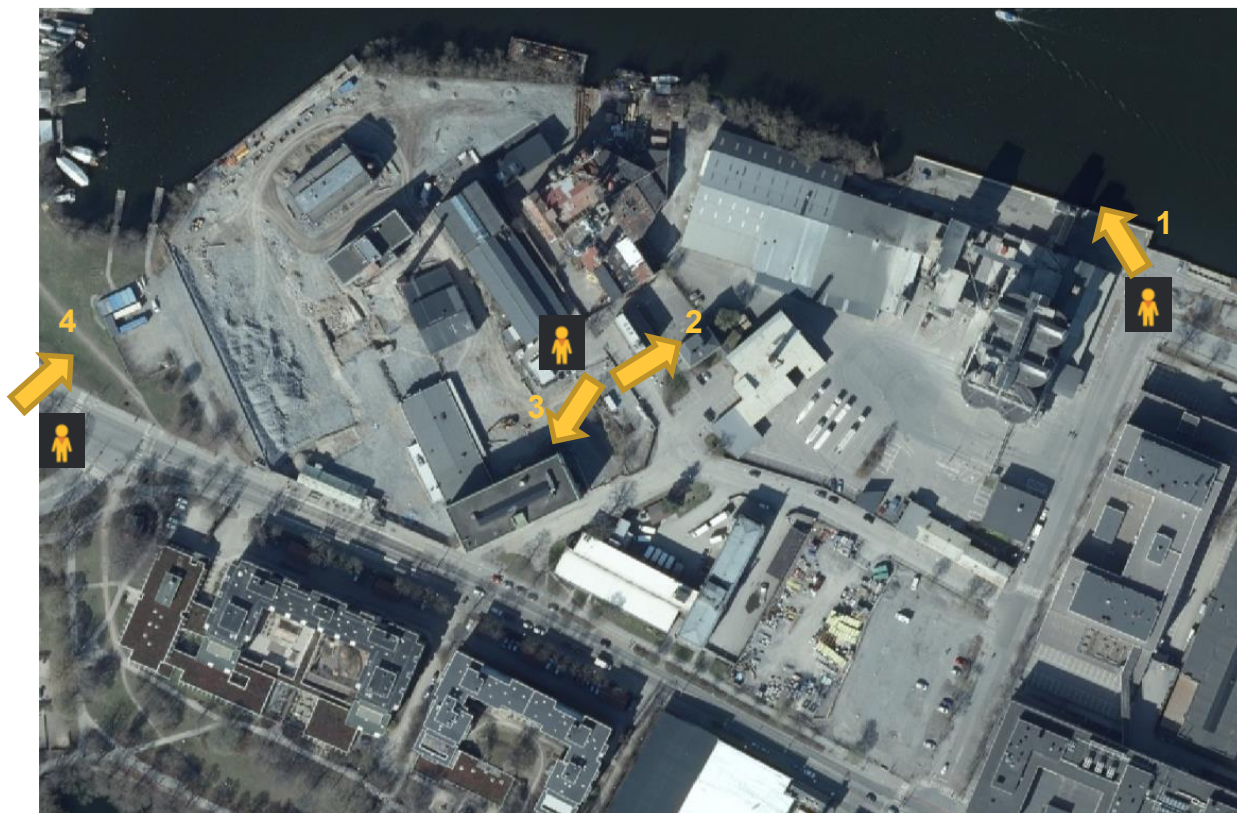
Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

I föregående punkt 5 har de särskilda skälen redovisats. I denna punkt 6 redovisas huruvida intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddets båda syften är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

### 6.1. Allemansrättslig tillgång till strandområden

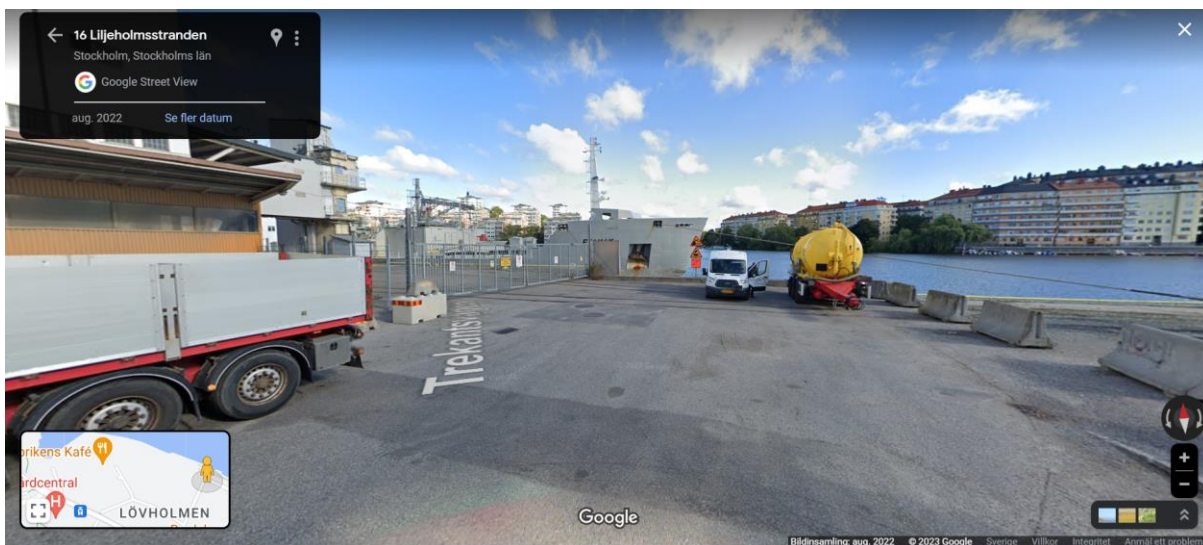
Idag är området inte tillgängligt för allmänheten. Det finns några arbetsplatser i området, exempelvis Cementa samt kafé- och kulturverksamhet. Dessa byggnader är tillgängliga för de som arbetar där och besökande. Stora delar av landarealen är dock avspärrad och det går inte att gå längs med vattenlinjen. Ett antal utsiktsposter över området, som är tillgängliga från allmän plats, har markerats på kartan nedan.



Figur 10. Utdrag från Google Maps 2023-04-17, bildinsamling 2023, med markerade utsiktsposter.

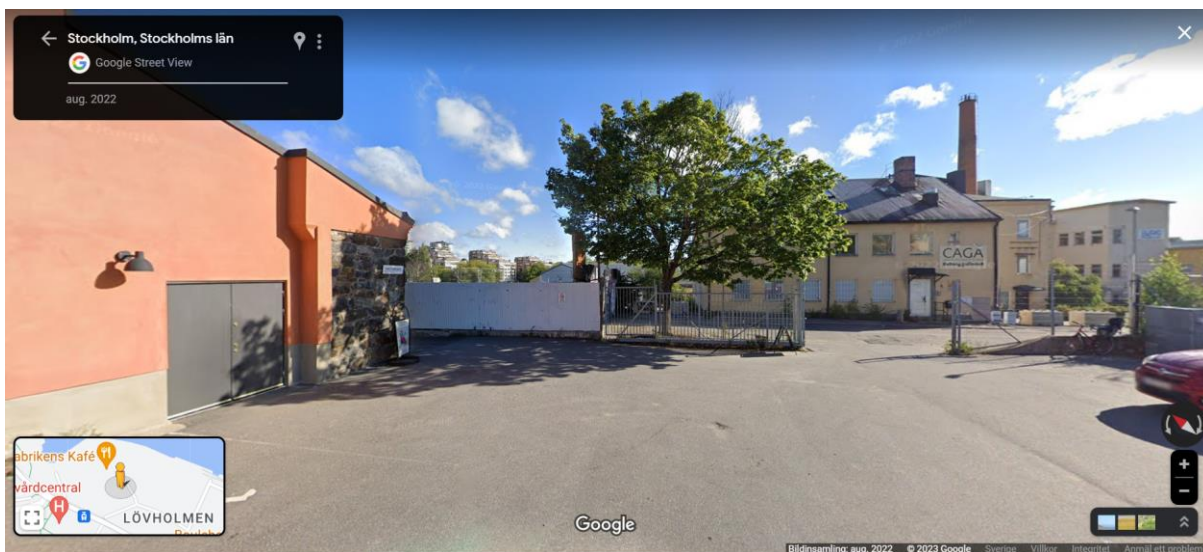


Figur 11 illustrerar utsiktspost nr.1 i Trekantsvägens förlängning. Vid tidpunkten för bildinsamlingen (aug 2022) skärs allmänhetens tillgänglighet av med verksamhetens staket, vilket bilden nedan illustrerar.



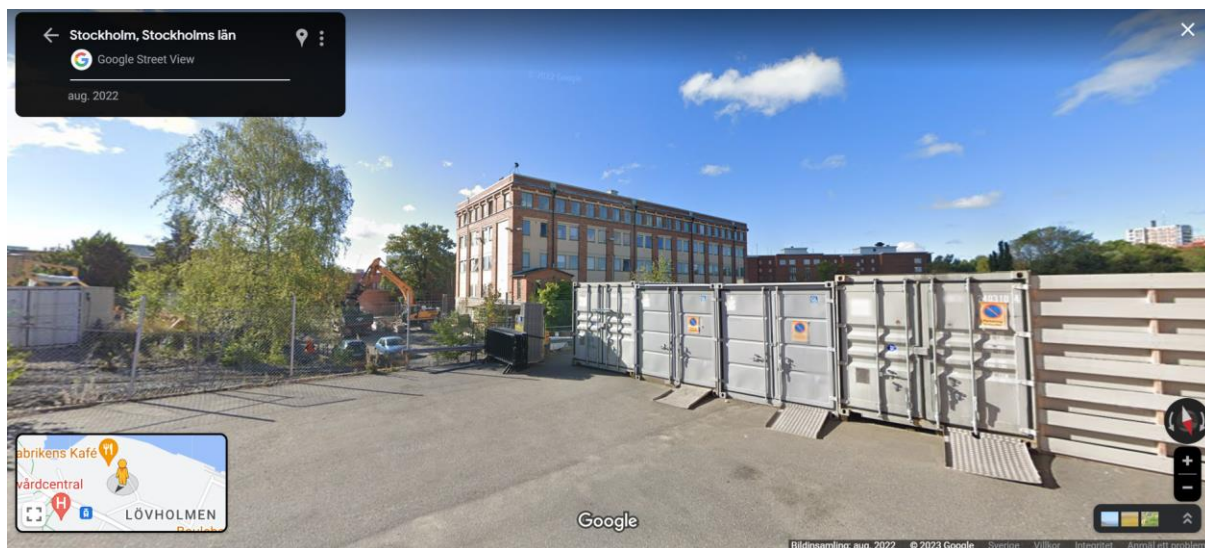
Figur 11. Utdrag från Google Maps 2023-04-17, bildinsamling aug 2022

Figur 12 illustrerar utsiktspost nr.2 från Lövholmbrinkens vändplats. Innanför de grindar som är synliga på bilden finns, vid tidpunkten för bildinsamlingen (aug 2022), ytterligare avspärningar till ett område som tidigare har brandhärjats.



Figur 12. Utdrag från Google Maps 2023-04-17, bildinsamling aug 2022

Figur 13 illustrerar utsiktspost nr.3, även denna från Lövholmbrinkens vändplats. Även det här området är avspärrat vid tidpunkten för bildinsamlingen (aug 2022).



Figur 13. Utdrag från Google Maps 2023-04-17, bildinsamling aug 2022

Figur 14 illustrerar utsiktspost nr.4, från den allmänna platsmarken i gällande detaljplan. Där är det möjligt att nå de båda bryggorna på allmän plats, men därefter skärs allmänhetens tillgänglighet av genom pågående markanvändnings exploatering.



Figur 14. Utdrag från Google Maps 2023-04-17, bildinsamling aug 2022

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka tillgängligheten till området negativt.

Idag är stora delar av området inte tillgängligt för allmänheten. Flera av byggnaderna är tomställda, vilket lett till en del skadegörelse. En utveckling av Lövholmen till en funktionsblandad och mer

integrerad del av stadsdelen leder till en ökad upplevd trygghet genom att hela området är befolkat av boende och besökare under större delen av dygnet.

Tillgängligheten bedöms snarare påverkas positivt av planförslaget genom att allmänheten bjuds in till den allmänna platsmarken längs strandlinjen. Användningen av de områden som inte ska bebyggas har inte ett privatiserande ändamål utan ändamål (gator/torg) som är tillgängliga för alla. Utöandet av allemansrätten kommer att säkerställas genom att tillgängliggöra den närmaste strandmiljön för kommunens innevånare och besökare.

Ur ett rekreativperspektiv medför planförslaget att markområden som delvis är öde och tomställda och därmed upplevs som otrygga samt där allemansrätten idag är i princip utsläckt, görs mer befolkade och tillgängliga.

## 6.2. Djur och växtlivet

En naturvärdesinventering har utförts år 2020 av Ekologigruppen för hela Liljeholmen (varav Lövholmen redovisades som ett detaljplaneområde). Området är tidigare inventerat av CONEC/Friman Ekologikon-sult 2018/2019. Ekologigruppen genomförde en fladdermusinventering under vår och sommar 2019. En naturvärdesinventering av vattenmiljöerna har utförts 2019/2020. En miljökonsekvensbeskrivning är under framtagande parallellt med detta PM.

Följande **naturvärden** identifierades på land:

- Inom planområdet som helhet finns inga objekt med högsta naturvärde.
- Det finns en ensam ek inom föreslagen kvartersmark med högt naturvärde (rödmarkerad med nr 17 i fig.15 nedan). I tidigare inventering bedömdes det ha ett "visst naturvärde".
- Det finns en parkartad miljö med flera värdefulla lövträd inom föreslagen parkmark (orangemarkerad med nr 16 i fig.15 nedan).
- Det finns en trädrad med pilar utmed vattnet med visst naturvärde inom föreslagen allmän plats (gulmarkerad med nr 18 i fig.15 nedan).

Följande **naturvårdsarter** identifierades på land:

I samband med den fördjupade artinventeringen av fåglar som genomfördes under våren 2020 noterades åtminstone två ruvande gråtrutar (VU-sårbar) och en ruvande fiskmå (NT-nära hotad). Arterna observerades på hustaken.

Under senvinter och sommar 2019 genomfördes en fladdermusinventering vid Lövholmen. Inga fladdermöss registrerades under den perioden i Lövholmsområdet. Enligt Ekologigruppen utfördes även inventering under juni och juli 2019 (inventering av fladdermöss under kolonitid). Under denna inventering var det låg aktivitet i detaljplaneområdet men vattenfladdermus förekom och födosökte utmed vatt-net.

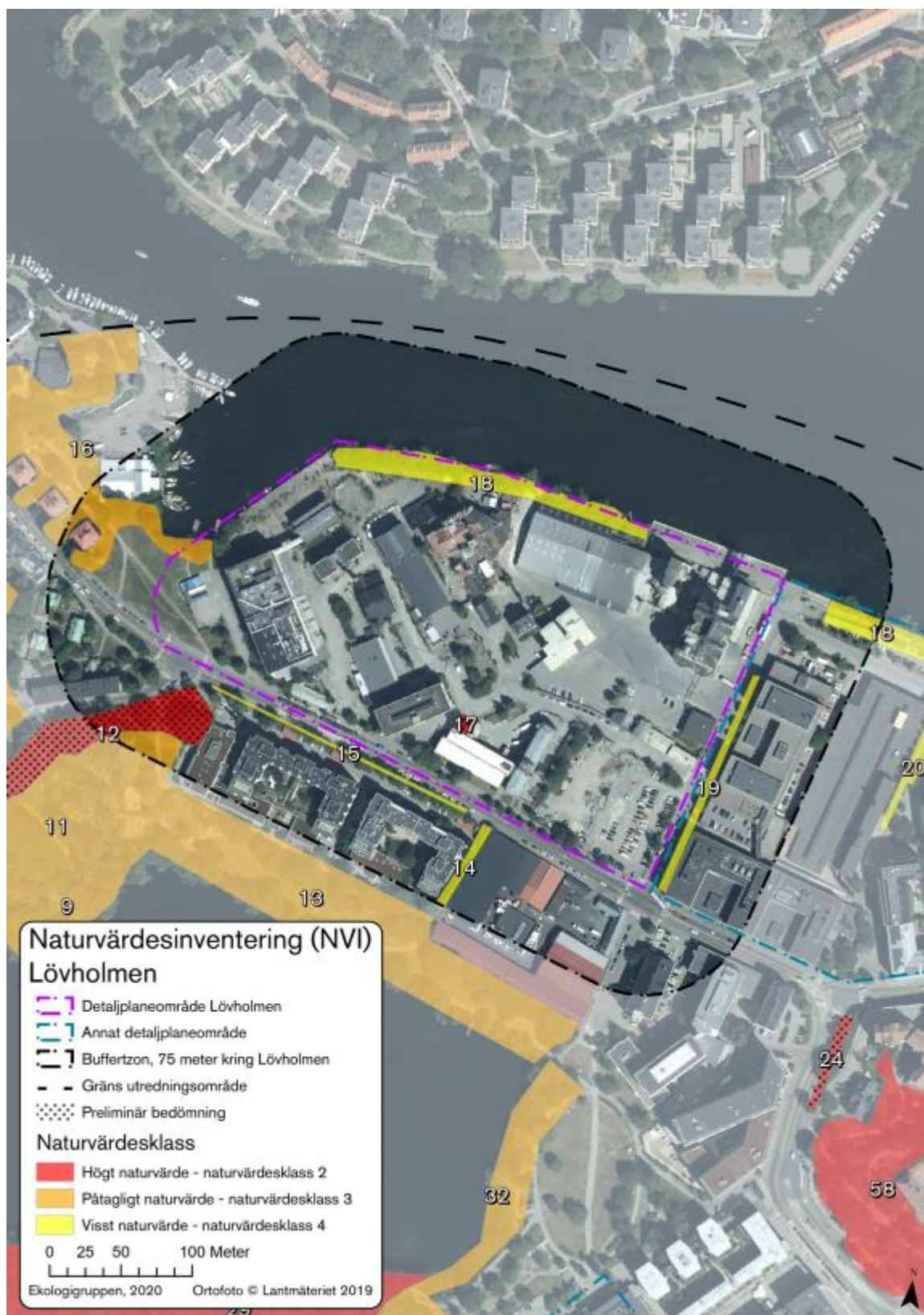


Fig.15. Naturvärden i detaljplaneområde Lövholmen ur Naturvärdesinventering Liljeholmen s. 42.

I naturvärdesinventering konstaterades att stora delar av vattenmiljöerna inom inventeringsområdet hyser inga särskilda naturvärden, eftersom strandremsor är påverkade av utfyllnad vilket skapat branta sluttande botten där endast ytterst sparsam vegetation förekommer. Följande **naturvärden** och **naturvårdsarter** identifierades i vatten:

- Inom planområdet som helhet finns inga objekt med högsta eller högt naturvärde.
- Gröndalshamnen (orangemarkerad med 1201 i fig.16 nedan) på planerad allmän plats bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Gröndalshamnen består av en vik med en del grundområden och en mindre båthamn med fritidsbåtar. Djupet varierar från tiotal meter ner till någon meter vid bryggorna. Vegetationen är sparsam till måttlig i området. Gul näckros, gäddnate och enstaka hjulmöja noterades. En rödlistad art noterades, uddnate som fanns i små kluster i området. Strandkanten är kraftigt påverkad av framförallt bryggor och hårdgjord yta.
- Två strandsträckor med en smal knäckepeilsbård mot vattnet (gulmarkerad med 1202 i fig.16 nedan) bedöms ha ett visst naturvärde. Inslag av al och rönn förekommer. Sträckorna är påverkade av utfyllnad i strandkanten som gör att botten sluttar brant ner mot djupare vatten. Naturvärdena är främst kopplade till träden som hänger ut över vattnet och skapar habitat och föda för både fisk och bottenfauna. Vattenvegetationen var mycket sparsam, med förekomst av bl.a. trubbnate, gropnate, krusnate och ålnate. Även enstaka individer av den invasiva vattenpesten noterades. Bottenfaunan var sparsam, enstaka ärtmussla (*Pisidium* sp), sumpsnäckor (*Viviparus* sp) och två individer av sjösandslända (*Ephemera vulgata*) noterades. Sjösandslända har ett visst indikatorvärde, arten är vanlig men ganska känslig mot föroreningar.

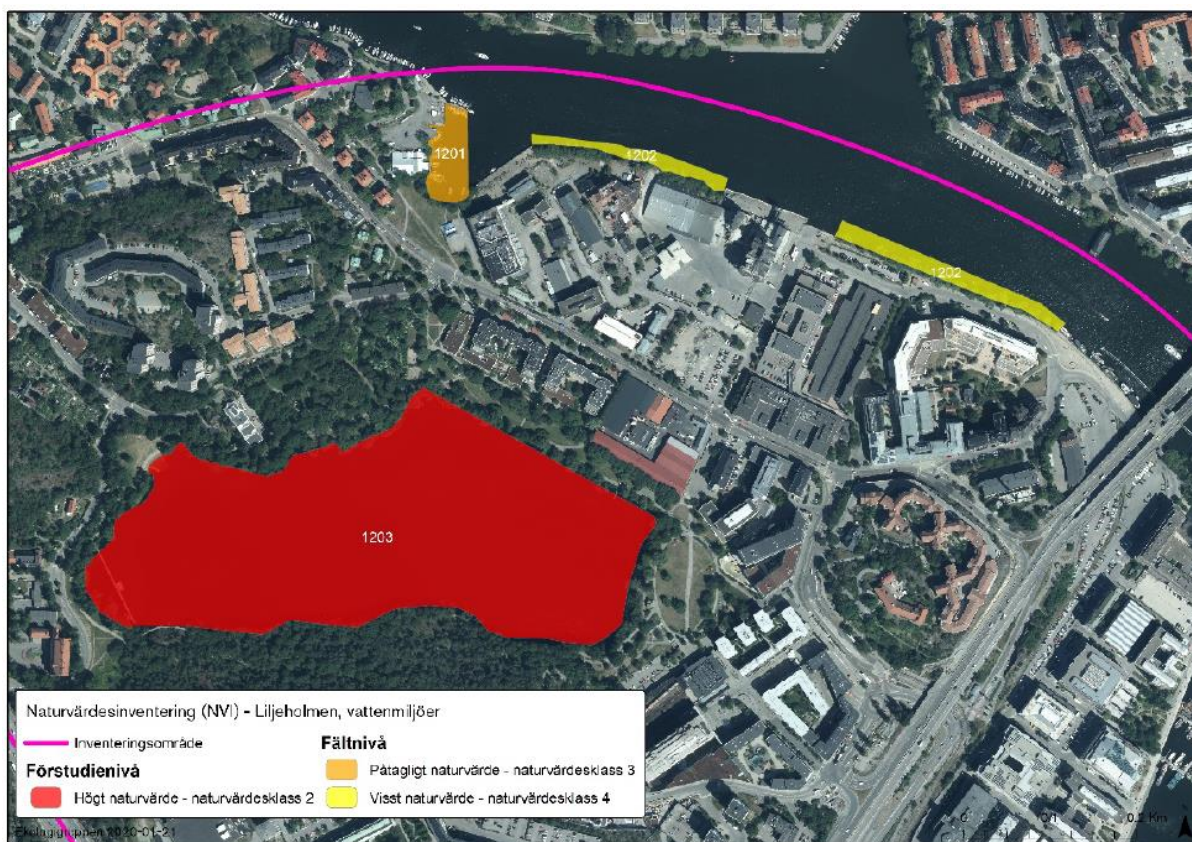


Fig.16. Naturvärden i detalplaneområde Naturvärdesinventering vattenmiljö s.11.

Under förutsättning att de skyddsvärda träden bevaras bedöms inte planförslaget ha någon negativ påverkan på naturvärdena på land.

I naturvärdesinventeringen konstateras att planområdet är redan påverkat i sig och de skyddade fågelarter som häckar här är sannolikt vana vid en viss störning från exempelvis bilar, ljud och människor. Detta gäller även de fladdermusarter som födosöker i kanten av detaljplaneområdet. Åtgärder för häckande fiskmås och gråtrut har föreslagits. Om dessa åtgärder vidtas bedöms fiskmås och gråtrut kunna häcka framgångsrikt även med planförslaget och därmed bedöms detaljplanen inte påverka bevarandestatusen för de båda fågelarterna och detaljplanen innebär därmed inte någon konflikt med artskydds-förordningen. Därmed bedöms inte planförslaget ha någon negativ påverkan på naturvårdsarterna på land i jämförelse med pågående markanvändning.

I naturvärdesinventeringen konstateras att förutsättningarna för biologisk mångfald i vattenmiljöerna i Mälaren är kraftigt påverkade av utfyllnad vid stränder, kajer, båttrafik och exploatering av stränder. Här finns möjligheter att genom åtgärder både bibehålla och förstärka de värden som finns samt skapa nya. Omställning av området till bostäder bedöms medföra möjligheter att minska spridningen av föroreningar till ytvatten, dels genom sanering och omhändertagande av förorenade massor vid utbyggnad, dels genom genomtänkt hantering av dagvatten.

### 6.3. Hänsyn tagen i planförslaget

Omvandlingen av Lövholmen från industriområde till bostäder med handel och förskolor syftar bl.a. till att tillgängliggöra strand- och kajområdet för allmänheten. De brygganläggningar och övriga anordningar som avses utföras inom den allmänna platsmarken respektive i vattenområdet och som föranleder ett upphävande av strandskyddet även inom markområdet närmast stranden såväl som inom vattenområdet, måste av naturliga skäl ligga inom strandzonen. Vid anläggning eller ombyggnation av anläggningar som bryggor, kajer och båtplatser kan man anpassa konstruktioner så att påverkan begränsas.

Befintliga knäckeplar kommer att bevaras. Befintliga grönytor kommer att uppgraderas, nya gröna innergårdar, torg och lektytor kommer att tillskapas där det idag är hårdgjort. Och nya gröna kopplingar till Trekanten kommer att tillskapas.

Strandskyddets syften att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv kommer därmed att stärkas inom planområdet även om strandskyddsbestämmelserna lyfts bort inom angivna delar av detaljplanen.

### 6.4. Motivering

Vid en intresseavvägning kan man också beakta andra omständigheter än de som enligt 7 kap. 18 c § MB kan utgöra särskilda skäl. Proportionalitetsprincipen som uttrycks i 7 kap. 25 § MB ska fungera som en slutlig kontroll av att skyddsbestämmelserna inte går längre än vad som krävs för att syftena med skyddet ska tillgodoses.

Högsta domstolen klargör i målet *Båthuset i Stuverum*, (T 6460-19, p. 23) att för att fylla sin funktion måste prövningen enligt bestämmelsen, i linje med rättsutvecklingen, avse samtliga omständigheter i det enskilda fallet. Att få möjlighet att genomföra exploateringen är också i sig ett till strandskyddet motsatt allmänt intresse som ska beaktas. Vid proportionalitetsbedömningen ska även tas i beaktande

att den negativa effekt en exploatering kommer att ha för området är i det närmaste obefintlig – syftet med strandskyddet främjas av den exploatering som föreslås. Den bebyggelse som planeras är så långt som möjligt anpassad för att medföra en så liten påverkan på växt- och djurliv som möjligt samt för att smälta in i den omgivande stadsmiljön. Att de planerade anläggningarna får utföras inom dessa områden kommer totalt sätt medföra en positiv effekt för de intressen som strandskyddet ska skydda. Detta är uppenbart såvitt avser den allemansrättsliga tillgängligheten, men även att den miljöhänsyn som tas undviker negativ miljöpåverkan (jmf MMD 2022-02-04, mål nr M 220-21, [nekat PT i MÖD]).

Bedömningen är att behovet av att kunna exploatera området i enlighet med detaljplanen medför en totalt sätt bättre miljö ur alla aspekter och samtidigt tillskapa attraktiva bostäder och förskolemiljöer, vilket kräver att aktuella områden av mark som ligger < 100 meter från strandlinjen behöver tas i anspråk, väger tyngre än värdet av att bibehålla en 100 meter bred skyddszon i detaljplanen. De ovan anförda omständigheterna i detta enskilda fall uppvisar att mark- och vattenområdena i planförslaget behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området samtidigt som intresset av att ta området i anspråk för anläggningar som utgör nödvändiga komplement till exploateringsändamålet, väger tyngre än strandskyddsintresset.

## Referenser

CONEC / Friman Ekologikonsult AB, *Naturvärden på Lövholmen 12 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen*, oktober 2018 reviderad mars 2019.

Ekologigruppen, *Naturvärdesinventering av vattenmiljöerna vid Liljeholmen, Stockholm*, Slutversion 2020-04-29.

Ekologigruppen, *Naturvärdesinventering Liljeholmen*, Slutversion 2020-09-29

Gehl, *Strukturplan och ramverk för Lövholmen*, Mars 2017.

Stockholms stad, *Hållbarhetsrapport 2021*.

Stockholms stad, *Statistik om Stockholm, Befolkningsprognos 2021*.

Stockholms stad, *Översiktsplan för Stockholms stad*, antagen 2018-02-19.

Viken miljökonsult, *Efterbehandling av förorenad mark på fastigheten Liljeholmen 1:1, Stockholms kommun*, 2021-02-25

### Intervjuer

2023-04-12 – Intervju med Jesper Kramers (Tengbom) och Ulrika Egerö (Stockholms Stad)

2023-04-17 – Intervju med Elisabeth Mörner (Structor)