



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 89

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-01

Ändrad detaljplan för södra Liljeholmstorget, kv Stubinen m.fl. i stadsdelen Liljeholmen. Remiss samt markanvisningsavtal med Liljeholmsplan Fastighets AB.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för södra Liljeholmstorget, kvarteret Stubinen m.fl. i stadsdelen Liljeholmen, S-Dp 2004-05811-54.

2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2003-11-04 mark för bostäder, handel samt en ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del till Liljeholmsplan Fastighets AB (nedan kallad LFAB). 2004-12-16 förlängde gatu- och fastighetsnämnden markanvisningen. Ett förslag till ny detaljplan för området har tagits fram. Förslaget har remitterats till marknämnden för yttrande senast den 2 september 2005.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 20-25 000 kvm handelsytor, ca 80 lägenheter samt ett bergrumsgarage med cirka 1000 parkeringsplatser. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Kontoret bedömer att projektet som utgör utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget kommer att ge ett överskott till staden. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sett täcker kostnaderna. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för södra Liljeholmstorget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Bilaga 2: Förslag till markanvisningsavtal

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder, handel samt ny parkeringsanläggning inom kvarteret Stubinen m.fl. i stadsdelen Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast den 2 september 2005.



Planområdets läge i stadsdelen Liljeholmen med sjön Trekanten i nordväst samt Arstadal-Liljeholmskajen i öster.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 4 november 2003 att ge LFAB och Sandrew Metronome Sverige AB (nedan kallad Sandrews) en gemensam markanvisning för bostäder, handel, biograf samt ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del. Markanvisningen gällde under ett år för att de två parterna skulle utreda hur man tillsammans skulle kunna utveckla ett projekt som uppfyllde både de två byggherrarnas och stadens önskemål. Under det år som markanvisningen gällde arbetade LFAB vidare inom konceptet med ett nytt köpcentrum med bostäder ovanpå. Sandrews arbetade däremot inte aktivt till projektets framskridande och var inte intresserade av att ha någon markanvisning vid Liljeholmstorget. Den 16 december 2004 förlängde gatu- och fastighetsnämnden markanvisningen endast till LFAB för handel, bostäder och parkeringsanläggning. Den 9 december 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet.

Området används idag som provisorisk markparkering. LFAB innehar grannfastigheten Stubinen 2 med tomträtt. Den innehåller kontor och butikslokaler. I Liljeholmstorgets första etapp har JM byggt 115 lägenheter samt butiker på däck över tunnelbanestationen i kv Vänthallen. Ytterligare 210 lägenheter är färdigställda eller under produktion i kv Karet. Dessa byggs av JM

och Seniorgården och inflyttning pågår. SL har även färdigställt en ny underjordisk bussterminal under stadens nya torg.

Detaljplaneförslag

Förslaget syftar till att möjliggöra nybyggnation av en större detaljhandelsetablering i form av butiksgalleria på torget samt en tillhörande garageanläggning i berget under Nybohovsbacken. Förslaget innehåller även nybyggnation av ca 80 lägenheter. Dessa ska upplåtas med hyresrätt.

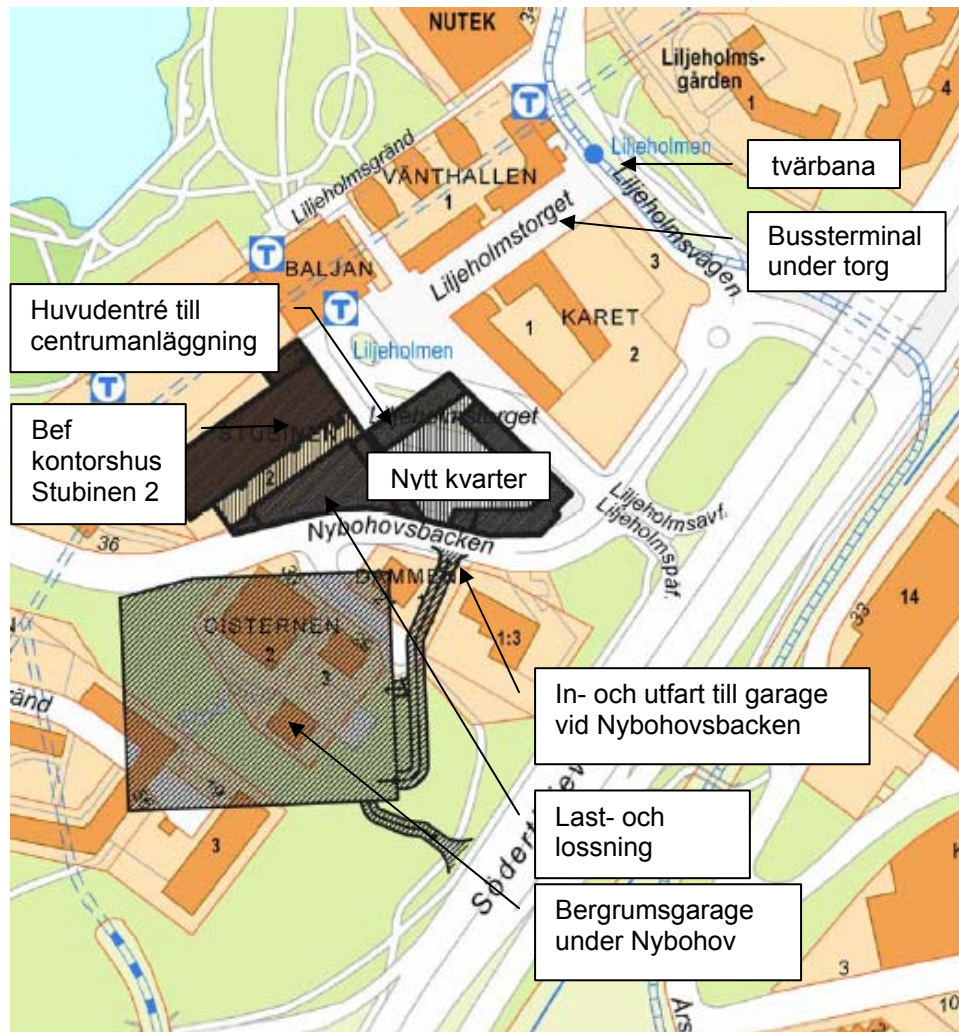
Planområdet berör Pl 5088 fastställd 1959, Pl 5377 fastställd 1961, Pl 5738 fastställd 1964, Pl 5965 fastställd 1964, Pl 7136 fastställd 1971, Dp 95079 laga kraftvunnen 1999 samt Dp 2000-00694A-54 laga kraftvunnen 2001.

Ett nytt kvarter föreslås på den befintliga parkeringen mellan infarten till torget och Nybohovsbacken och en bit in på den yta som tidigare var busstorg. Kvarteret byggs ihop med det befintliga kontorshuset på Stubinen 2. Butikslokaler kommer att inrymmas i torgplan (bv), på våningsplan 1 och -1. Totalt innehåller gallerian ca 20-25 000 kvm butiksyta, vilket innebär 30-40 butikslokaler samt en större livsmedelsbutik. Om någon biografintressent skulle vilja hyra in sig hos LFAB i det blivande centrumet, finns det möjlighet till det. I det nya kvarteret planeras även ca 80 lägenheter på våningsplan 3-6, över gallerian.

Planförslaget omfattar också en stor parkeringsanläggning, cirka 1 000 platser i bergrumsgarage under Nybohovsberget. Bergrumsgaraget kommer att bilda ett tredimensionellt fastighetsutrymme till fastigheten Stubinen 2. Föreslagen tillfart till garageanläggningen kommer att ske via Nybohovsbacken. Ytterligare en utfartsmöjlighet finns vid en föreslagen tunnelmynning mot Södertäljevägen. Garaget föreslås utformas i tre plan, med direkt koppling till centralt och torget.

I anslutning till bergrumsgaraget måste ca fem utrymningsschakt anläggas. I markplan kommer dessa att utgöra mindre byggnader i ett plan om ca 10 kvm vardera. Utrymningsvägarnas placering är inte fastställd ännu, men det kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Avgörande för placeringen är dock att brandutrymningskraven uppfylls.

Parkering till de föreslagna bostäderna kan lösas i det nya bergrumsgaraget, alternativt lösas genom ett samutnyttjande av befintligt parkeringsgarage tillhörande Svenska Bostäder vid Nybohovsbacken. Detta garage nyttjas idag inte till full kapacitet. Denna fråga ska studeras vidare i projektet.



I anslutning till den föreslagna bebyggelsen kommer staden att anlägga ett torg. Den norra delen av torget är i stort sett färdigställd i samband med att etapp 1 byggdes. Den södra delen av torget, som ingår i etapp två, föreslås även den gestaltas med en hårdgjord, urban karaktär. Beläggningen utformas med stora granitblommor i olika nyanser. En stor trädgrupp blir ett vackert blickfång och flera sittplatser kommer att ordnas. Konstnärlig utsmyckning kommer att komplettera miljön. Torget föreslås inte ha några parkeringsplatser, utan i princip all parkering ska ske i bergrumsgaraget.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom det föreslagna kvarteret samt bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Vid gestaltning och anläggande av torgytan ska stadens utemiljöprogram följas, vilket garanterar ett tillgängligt torg.

Miljökonsekvenser

Planförslaget är stort av buller från biltrafik, framför allt från Nybohovsbacken och Södertäljevägen. För att uppfylla riktvärdena för buller måste genomgående lägenheter utformas. Då klaras kravet på tyst sida i hälften av boningsrummen. Enkelsidiga lägenheter kan utformas mot de sidor som inte är bullerstörda.

Planförslaget innebär även ett stort ingrepp i berggrunden. Grundvattnet ska bortledas. Det är en tillståndspliktig åtgärd enligt 11 kap, Miljöbalken. Därför bedrivs ett parallellt ärende avseende dessa frågor som hanteras av länsstyrelsen.

Dag- och spolvatten från bergrumsgaraget med tillhörande in- och utfartsramper ska genomgå oljeavskiljning innan det släpps till dagvattennätet.

Planförslaget innebär att stora mängder massor kommer att schaktas och transporteras från platsen. Massorna avses i samband med byggnation föras till en sorteringsanläggning.

Planförslaget innebär ett mindre intrång i naturmark. Intrången sker vid utfartsramperna från garaget, dels mot Nybohovsbacken dels mot Södertäljevägen. Intrången är begränsade och bedöms inte negativt påverka de övergripande gröna värdena på Nybohovsberget.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ej medföra någon negativ påverkan på barn.

Ekonomiska konsekvenser

Marken föreslås upplåtas med tomträtt. En förutsättning för LFAB har varit att den blivande tomträttsavgälden för centrumet kan lösas ihop med en förlängning av avgälden för bolagets befintliga tomträtt Stubinen 2, som föreslås införlivas i det nya köpcentrumet. Parterna har därvid enats om en princip där ca 20-25 000 kvm BTA nytillkomna handelsytor tillsammans med den befintliga tomträtten Stubinen 2 föreslås få en årlig avgäld om ca 5,5 mnkr/år i ca 15 år från byggstart. Hänsyn har då tagits till de speciella omständigheterna i projektet, t ex de mycket kostsamma anläggningsarbeten som krävs eftersom all parkering måste ske i nyutsprängda bergrum.

LFAB ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de ombyggnads- och återställandearbeten beträffande gator, ledningar mm som måste göras i omgivande allmän platsmark till följd av föreslagna bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Avgälderna för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgälder för bostäder. Stadens investeringar i

projektet får utredas närmare samtidigt som projektet tar form. Dock kan konstateras att genomförandebeslutet för Liljeholmstorget, etapp 1 innehåller investeringsmedel för delar av den torganläggning, som även betjänar etapp 2. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sett täcker kostnaderna.

Preliminär tidplan och genomförande

Stadsbyggnadskontorets detaljplanearbete påbörjades i december 2004. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kan pågå i mindre än två år eftersom programskedet redan är avklarat. Mot bakgrund av detta bedöms en byggstart under sommaren 2006 vara möjlig. Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering ska träffas, preliminärt fjärde kvartalet 2005.

Planförslaget omfattar ett bergrumsgarage. Det utrymme som planeras att tas i anspråk kommer att bilda ett tredimensionellt fastighetsutrymme under Nybohovsberget. Det kommer leda till en inskränkning av de befintliga tomträtterna på Nybohovsberget. Avtal om tomträtternas begränsning ska träffas mellan berörda tomträttshavare och staden innan genomförandebeslut tas.

Markanvisningsavtal

De flesta punkterna i markanvisningsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Förslag till avtal finns som bilaga 2.

- tomträtsupplåtelse

Den blivande tomträtsavgälden för centrumet avses lösas ihop med en förlängning av avgälden för bolagets befintliga tomträtt Stubinen 2, som föreslås införlivas i det nya köpcentrumet. För beskrivning av hur tomträtsavgälden beräknas se ekonomiska konsekvenser ovan.

- markföroreningar

LFAB utför erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken skall kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Samtliga schaktarbeten och transporter som är nödvändiga för exploateringen skall bekostas av LFAB. Vidare skall LFAB bekosta utförda åtgärder för hantering av markföroreningar, dock skall staden svara för de eventuella kostnader som överstiger 4 mnkr.

- kvartersmark

Projektet omfattar ny bebyggelse om ca 20-25 000 kvm BTA för centrumändamål, ca 80 nya bostadslägenheter samt en ny parkeringsanläggning i bergrum.

LFAB svarar för erforderliga evakueringar och rivningar inom exploateringsområdet. Vidare ansvarar LFAB för exploateringskostnaderna inom den blivande kvartersmarken.

- allmän platsmark

LFAB svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de ombyggnads- och återställandearbeten beträffande gator, ledningar mm, som måste göras i omgivande allmän platsmark till följd av LFAB:s bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Staden svarar för och bekostar projektering, inköp ochläggning av ytskikten (stenbeläggningen) samt projektering, inköp och montage av de delar av gatubelysningen som är belägen ovan mark på det blivande torget. Staden svarar även för planteringen av växtmaterial på torget.

Kontorets synpunkter och förslag

Det nu aktuella planförslaget utgör en viktig del i fullbordandet av Liljeholmstorget som den nya stadsdelens centrum. I och med denna detaljplan kan en stor volym av detaljhandel lokaliseras hit samtidigt som det ges plats för annan service samt en större garageanläggning i direkt anslutning till centrumet och butiksgallerian. Detaljplanen möjliggör även nybyggnation av ca 80 lägenheter upplåtna med hyresrätt invid torget. Ett välkommet tillskott med tanke på att lägenheterna vid torget domineras av bostadsrätter. Nedan följer de synpunkter kontoret har på planen:

Grönska på torget

Kontoret ser det som mycket viktigt att ett tillräckligt stort utrymme ges på icke underbyggd mark till ett flertal stora träd på torget. Trädens kronvolym skall ge en samlad grönska på torget som motvikt och komplement till det stenlagda torget.

Hållplats och vändytor för servicebuss

Planförslaget och illustrationer visar ett förslag till hållplats med vändplan för servicebuss längs NO-sidan av torggatan. Det är viktigt att tillräcklig vändyta reserveras så att bussen säkert kan vända utan backningsrörelser i detta gångtrafiktäta område. Detaljplanen visar en total gaturumsbredd om 20-22 meter i vändzonsområdet vilket kan bli i trängsta laget om projekterad gångbanebredd skall behållas och bilar kantstensuppställs längs gatan. Kontoret föreslår att det, i fortsatt planarbete, prövas om gatumarken i vändplansområdet kan utökas några meter i bredd.

Angöringsgata med vändplan längs Södra T-banehallen

För att säkra god åtkomlighet till vårdcentral mm. i kv. Stubinen redovisar planförslaget en angöringsgata längs Södra T-banehallen med vändplan vid NO-hörnet för kv. Stubinen. Gatumarksbredd för tillfartsgatan visas i detaljplanen till

blott ca 6,5 meter vilket är alltför smalt för att rymma gångbana, uppställningsfält och körfält. Gående får därför hänvisas till torgytan eller till angränsande kvartersmark för TC-ändamål (trafikområde för tunnelbana och centrum).

Lastplats för McDonalds

McDonalds hamburgerrestaurang i kv. Vänthallen får idag varuleveranser via torgytan. En välbelägen och trafiksäker lastplats behövs därför för dessa varubilar utan trafikering av den del av torgdäcket som är belägen över tunnelbanan (mellan kvarteret Vänthallen och den södra T-banehallen där begränsade konstruktionshöjder gör tung trafik olämplig).

Parkering, bergumsgarage, Nybohovsbacken.

En trafikanalys har genomförts för kapacitet år 2015 i korset Nybohovsbacken/Liljeholmsinfarten/Torggatan. Denna visar på acceptabel framkomlighet i bilnätet men det verkar som om gång- och cykeltrafikanterna ej kommit med i analysen vilket är olyckligt då tväraxeln Sjöviksvägen – Torggatan i framtiden förväntas bli ett viktigt GC-stråk och en kollektivknutpunkt mellan Årstadal och Liljeholmens centrum. Kontoret föreslår därför att utökade analyser av korsningskapacitet genomförs och att även ett scenario med utgångspunkt från dagens trafikbild och gatunätsstruktur i området kontrolleras.

Vid byggandet av berggaraget krävs borttransport av stora mängder utsprängt berg. För att minska trafikstörningar vid torget föreslås en arbetstunnel från garaget som mynnar i ett påslag ca 200 meter söder om Liljeholmspåarten. Kontoret bedömer att denna lösning är försvarbar men att den kan kräva omledning av GC-trafiken samt fördjupade detaljstudier vid produktionsplaneringen så att en trafiksäker byggutfart erhålls.

I detaljplanen anges också att arbetstunneln från garaget skulle kunna användas som permanent garageutfart. Detta bedömer kontoret olycklig med tanke på Södertäljevägens nuvarande trafikuppgifter och trafiksäkerheten på platsen. Kontoret önskar därför att texten tas bort från plankartan. En eventuell permanent anslutning av garaget till Södertäljevägen får prövas vid framtida planläggning för Södertäljevägens omdaning från trafikled till esplanadgata.

Vid Nybohovsbackens passage förbi centrumprojektet föreslås en gatuavsmalning med upp till 4 á 5 meter. Stor befintlig gatubredd gör att kontoret bedömer denna avsmalning som acceptabel men att gatuparkeringen på sträckan måste begränsas eller tas bort.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

SLUT