



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 262 74

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

### **Detaljplan för fastigheten Rosteriet 7 m.m. i stadsdelen Liljeholmen. Remiss**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Rosteriet 7 i Liljeholmen, S-Dp 2005-18086-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

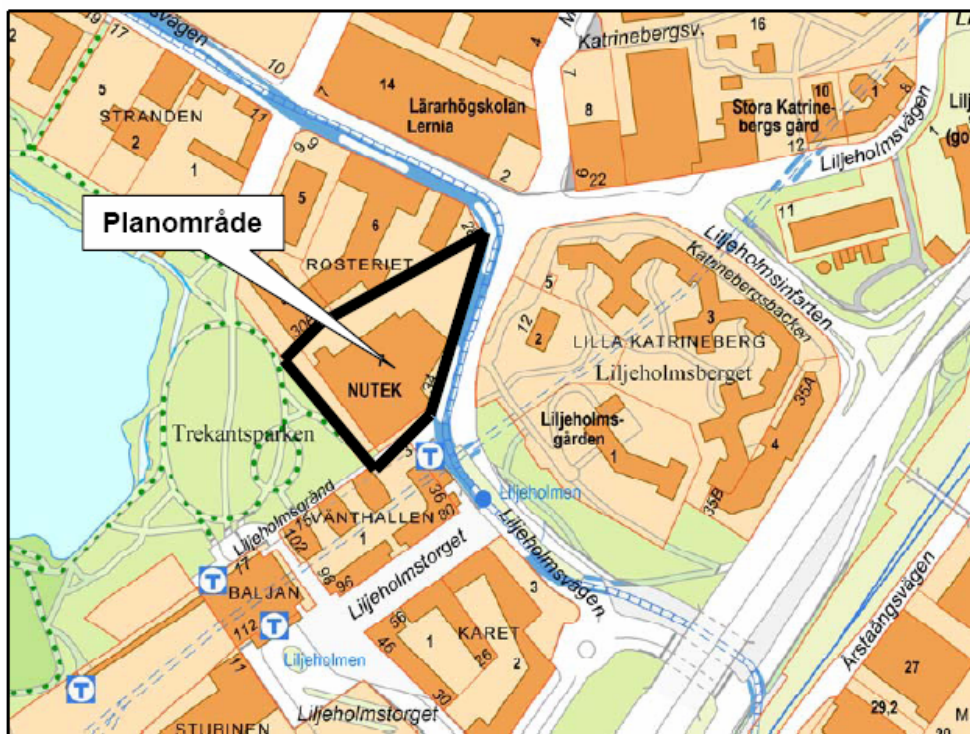
Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av kontor och tillhörande butikslokaler och restaurangverksamhet i bottenvåningen inom fastigheten Rosteriet 7. Planen innebär att befintliga lågdelar rivs samt att gårdsgatan ner mot Trekantsparken breddas. Vasakronan äger fastigheten Rosteriet 7. De bekostar framtagande av ny detaljplan samt ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar som krävs inom området. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå. Kontoret föreslår att nämnden tillstyrker detaljplaneförslaget och lämnar kontorets tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen, samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för kontor och tillhörande butikslokaler och restaurangverksamhet inom fastigheten Rosteriet 7 m.m. i Liljeholmen. Remissen ska besvaras senast

den 13 december 2006. Markkontoret har dock fått anstånd att ta upp ärendet i exploateringsnämnden den 25 januari 2007.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2005.



Översiktskarta

Fastigheten Rosteriet 7 ligger i direkt kontakt till parkområdet vid sjön Trekanten och alldeles invid den nya knutpunkten för kollektivtrafik vid Liljeholmstorget. Fastigheten ägs av Vasakronan och består i dag av kontor i varierande höjd. I byggnadens sydvästra hörn, mot parken, ligger en restaurang som nyttjas av fastighetens hyresgäster.

### Tidigare beslut

Start pm i SBN 2005-11-24

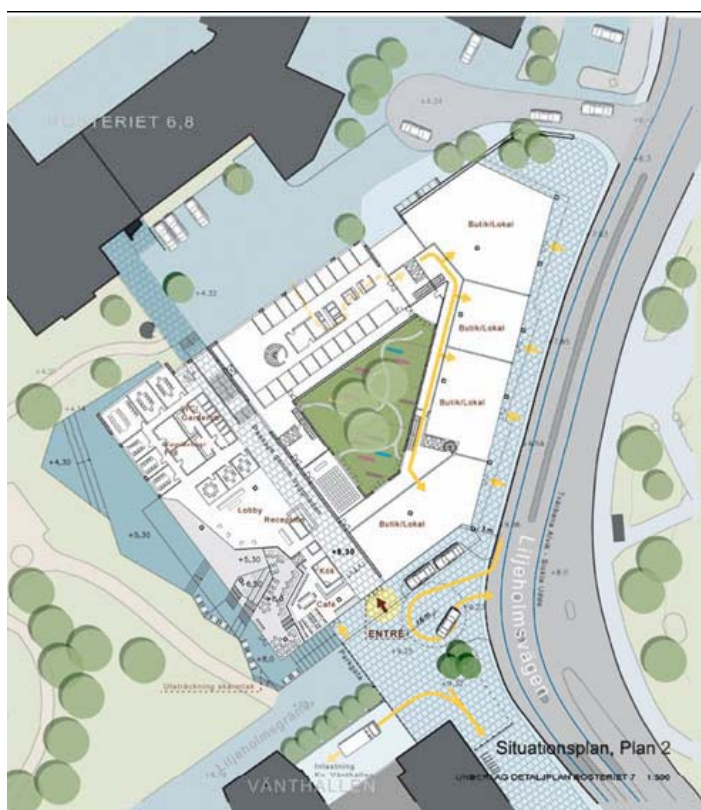
### Detaljplaneförslag

Planen syftar till att möjliggöra nybyggnation av kontor och tillhörande butikslokaler och restaurangverksamhet i bottenvåningen inom fastigheten Rosteriet 7. Planen innebär att befintliga lågdelar rivs och ersätts med en mer stadsmässig volym i form av lameller som omsluter den befintliga högdelen. Den tillkommande byggnaden kommer att bli sex våningar hög från Liljeholmsvägen med en indragen inglasad sjunde våning. I bottenvåningen anordnas lokaler för publika ändamål mot Liljeholmsvägen och en restaurang samt kafé mot Trekantsparken och Liljeholmsgränd. Gårdsgatan ner mot Trekantsparken ska breddas för att ge bättre

förutsättningar för en effektiv angöring med möjlighet för fordonstrafik att stanna till och vända utan backrörelser.

Planförslaget berör Pl 7973, fastställd 1980, som anger användningsområde kontor och industri.

Fastigheten är centralt belägen och har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Från föreslagen huvudentré är det ca 50 meter till Liljeholmstorget som är en knutpunkt för kollektivtrafiken med tunnelbana, tvärbana och ett flertal busslinjer.



Situationsplan, Rosteriet 7. White arkitekter.

Angöring till huvudentré och garage sker via Liljeholmsvägen. Framför huvudentrén skall en angöringsficka för två bilar samt utrymme för vändzon kunna ordnas. Parkering löses i befintligt och utbyggt garage med 158 parkeringsplatser. Detta ger ett parkeringstal på ca 6,25 p-platser/ 1000 kvm kontorsyta. Tillsammans utgör fastigheterna Rosteriet 6, 7 och 8, som Vasakronan äger, en gemensam förvaltningsfastighet som delar på gemensamma nyttigheter som infart till gård, markparkering m.m. I Rosteriet 6 och 8 finns idag 88 garageplatser och 54 platser på markparkering. Av markparkeringen utgör idag 28 platser besöksparkering vilket även kommer Rosteriet 7 till del. Inom ramen för planarbetet skall behovet av att utöka besöksparkeringen samt parkering för hyresgäster studeras vidare.

## **Tillgänglighet**

All planerad bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

## **Miljökonsekvenser**

Osäkerhet råder kring förekomsten av bland annat DDT inom kvarteret Rosteriet. Vasakronan äger marken och kommer därför att vidta de eventuella åtgärder som krävs för att rena marken innan ny exploatering sker inom planområdet.

Ny plan föreslås på redan exploaterad mark. Därför planeras inte någon kompensation för ianspråktagen grönyta.

## **Påverkan på barn**

Projektet bedöms ej medföra någon negativ påverkan på barn.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Vasakronan bekostar framtagande av ny detaljplan samt ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar som krävs inom området. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå.

## **Preliminär tidplan och genomförande**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under andra kvartalet 2007.

## **Markkontorets synpunkter och förslag**

Kontoret vill framföra följande synpunkter:

### *Skydd mot in- och utfarter*

Tomten för det planerade kontorsprojektet gränsar i öster mot Liljeholmsvägen som är huvudgata och trafikeras av spårväg samt i söder mot Liljeholmsgränd som till stora delar är gårdsgata. Längs båda dessa gator bör förbud mot körförbindelse säkras i detaljplanen genom utfartsförbud. Undantag kan medges för befintlig/framtida in- och utfart mot kvartersgården i fastighetens norra del.

### *Gångbana längs Liljeholmsvägen*

Planförslaget medger en breddning av gångbanan längs Liljeholmsvägen. Med tanke på den stora och intensiva gångtrafiken på sträckan bedömer kontoret att breddning är motiverad men det torde räcka med 3 meters bredd för allmän gångtrafik. Föreslagna tomt- och kvartersgränser synes anpassade

till denna gångbanebredd varför vi bedömer att föreslaget x1-område längs Liljeholmsvägen kan utgå.

#### *Entréområdet mot Liljeholmsgränd*

Projektets huvudentré är förlagd mot Liljeholmsgränd, i höjd med befintlig lastgård i kv. Vänthallen. På detta vis erhålls ett entréområde som är väl lokaliserat i förhållande till T-bana, spårväg och bussterminal vilket är värdefullt med tanke på åtkomligheten för kollektivresenärer. Området är dock komplext genom att många trafikfunktioner skall rymmas på en liten yta;

- In- och utfarter jämte manöverytor för lastbilar vid lastgården för kv. Vänthallen på södra sidan av Liljeholmsgränd.
- Närheten till Liljeholmsvägen med intensiv kollektivtrafik med spårväg och buss.
- Närhet till Liljeholmsgränds gårdsgata där fordonstrafiken bör hållas liten och långsam beroende på att gående och fordon samsas på samma trafikytor.
- Stora gångtrafikströmmar längs Liljeholmsvägen som korsar Liljeholmsgränd på väg till/från T-banan mm.

Detaljplanen visar tämligen små tillkommande trafikytor framför kontorets huvudentré. Angöringsplats för projektet rymmer 2 - 3 personbilar eller en lastbil/buss i form av kantstensuppställning på gatumark längs Liljeholmsgränd. För att bereda plats för angöringsytan har en zon för gående reserverats som x1-område på tomtmark och befintliga gatuytor för gående och körande trafikanter i området måste byggas om.

Kontoret bedömer att fördjupade studier av entréområdet behövs inför fortsatt detaljplanearbete. Exempel på funktioner som behöver studeras är; gång- och fordonstrafikens utrymmesbehov och säkerhet, omfattning för ombyggnader av befintliga trafikytor på Liljeholmsgränd, åtgärder rörande installationer, tex. gatubelysning och kontaktledningsstolpar för spårvägen. Bredd och fri höjd för x1-området bl.a. med hänsyn till gatutrafikens och gatudriftens utrymmesbehov måste också ses över.

#### *Parkering*

Stadens parkeringstal för kontorsverksamheter i ytterstaden är 12-18 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta (ungefär motsvarande ljus BTA). Motsvarande tal för innerstaden är 4-6 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> vy.

För stadsdelarna Liljeholmen - Årstadal finns ett planprogram som reglerar planeringen för nybebyggelse i området. Med tanke på det goda kollektivtrafikläget har ytterstadens parkeringstal för arbetsplatser här reducerats till 11 – 12 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> kontorsyta.

För kv. Rosteriet 7 anger planbeskrivningen att totalt ca 31 000 m<sup>2</sup> BTA kan inrymmas i projektet och att den planerade parkeringen är 158 bilplatser. Detta innebär ett parkeringstal om ca 5,2 bilplatser/1000 m<sup>2</sup> BTA vilket väsentligt underskrider områdesprogrammets parkeringstal och därför knappast kan göra fastigheten självförsörjande med personbilsparkering.

Kontoret vill därför understryka vikten av att fördjupade studier av parkeringen för arbetande och besökande, kommer till stånd i det fortsatta planarbetet, såsom nämns i planbeskrivningen.

#### *Sjön Trekanten*

Det är mycket viktigt att intilliggande vattendrag överhuvudtaget inte belastas med ytterligare föroreningar till följd av den nya bebyggelsen.

#### *Ekonomi*

Genomförandet av detaljplanen kräver ombyggnader av gångbanor, körytor, gatubelysning, kontaktledningsstolpar mm. vid Liljeholmsvägen och Liljeholmsgränd. Exploateringskontoret förutsätter att kostnader för gatuutbyggnadsåtgärderna finansieras inom exploateringsprojektet och säkras genom tecknandet av ett exploateringsavtal. Eventuellt kan det bli aktuellt att Vasakronan förvärvar del av fastigheten Liljeholmen 1:1 som är planlagd som kvartersmark. I det fallet ska köpeavtal upprättas och godkännas av exploateringsnämnden.

#### *Restaurang och kafé mot Trekantsparken*

Planförslaget föreslår att restaurang och kafé anordnas ut mot Trekantsparken vid Liljeholmsgränd. Kontoret tycker det är viktigt att bevara entrén från Liljeholmsgränd ut mot parken och tycker därför att det är lämpligare att lägga uteservering längre in i parken.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden lämnar kontorets tjänsteutlåtande som sitt remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för genomförandet av exploateringen.

**SLUT**