

Förslag

Detaljplan för

Rosteriet 7

i stadsdelen Liljeholmen

i Stockholm

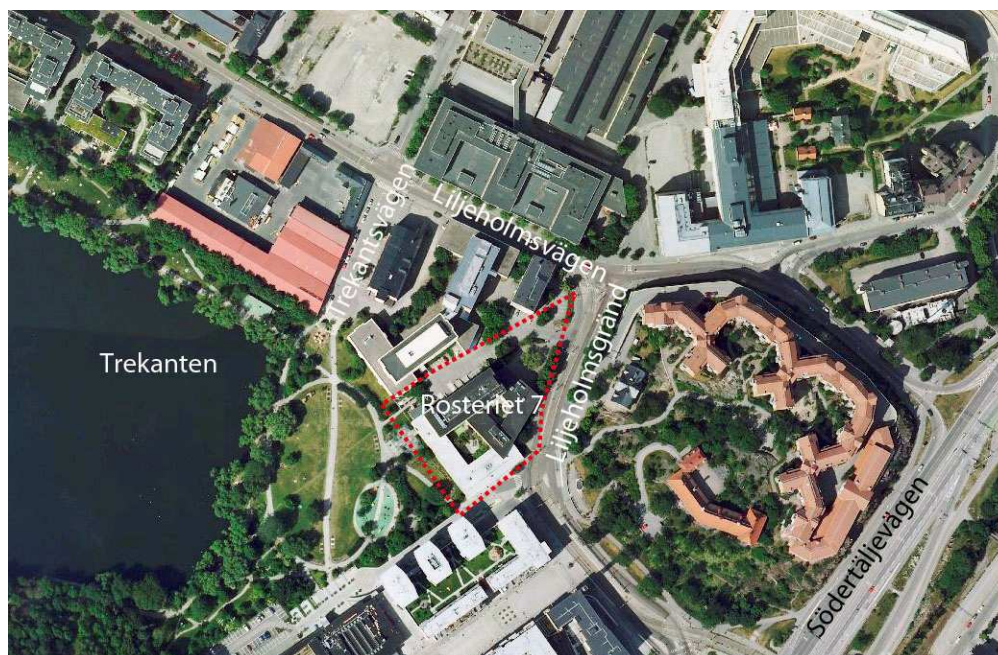
S-Dp 2010-14413-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder inom fastigheten Rosteriet 7. Planen innebär att en större del av de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en stadsmässig bostadsbebyggelse vid Liljeholmens centrum.



Flygfotot visar planområdet markerat med röd streckad linje.

PLANDATA

Planområde

Planområdet innefattar fastigheten Rosteriet 7, del av Rosteriet 8 samt del av Liljeholmen 1:1 och avgränsas av Liljeholmsvägen och Liljeholmsgränd i öster samt av Trekantsparken i söder. Norr om planområdet vid Lövholmen ligger ett flertal andra kontors- och industrifastigheter. I direkt anslutning till planområdet ligger Liljeholmstorget som fungerar som knutpunkt för kollektivtrafiken med tunnelbana, tvärbana och bussar.

Planområdet är ca 7 000 m² stort.

Markägförhållanden

Fastigheten Rosteriet 7 ägs av Ankarspik 57 AB, Rosteriet 8 ägs av Vasakronan AB samt Liljeholmen 1:1, vilken ägs av Stockholms stad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I *Stockholms översiktsplan 1999* (antagen av kommunfullmäktige 4 oktober 1999) anges planområdet som ett stadsutvecklingsområde. Liljeholmen avses utvecklas till en funktionsblandad stadsbebyggelse med bostäder, kontor, service och parker.

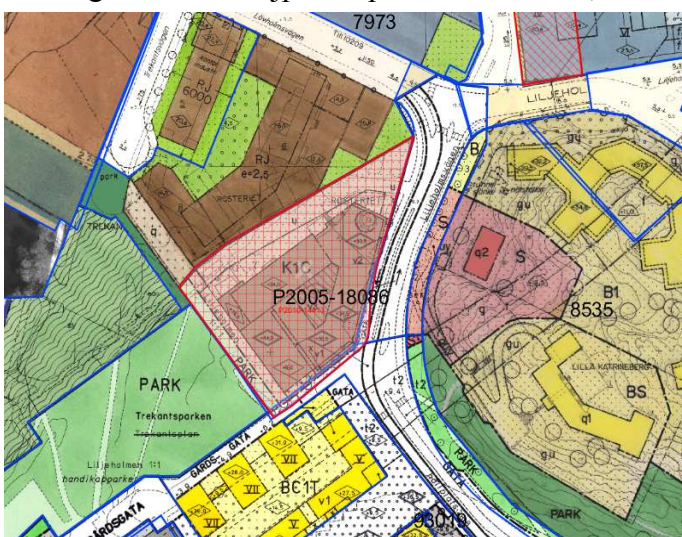
I den nya översiktsplanen för Stockholm, (*Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010) anges Liljeholmen som ett strategiskt område med fortsatt inriktning mot en blandad och tät stad.

Program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen

Under år 2000 genomfördes remiss och samråd för program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen. Programmet redovisade en utbyggnadsstrategi som innebär drygt 3 000 nya lägenheter samt nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer inom området från Liljeholmstorget via Södertäljevägen, Marievik, Liljeholmskajen och upp till Årstaberget.

Detaljplan

Förslaget berör detaljplan Dp 2005-18086-54, vilken vann laga kraft 2009-05-



25. Fastigheten är där upptagen för kontor och centrumändamål.

Genomförandetiden pågår t.o.m. 2014-05-28. Förslaget berör även del av P1 7973 vilken fastställdes 1980-02-12. Detaljplanen medger i huvudsak kontor och industri. Aktuell del definieras med område som får bebyggas i mindre omfattning.

Planmosaikens visar gällande detaljplan (P2005-18086) för fastigheten. Planområdet är markerat med röd skraffering.

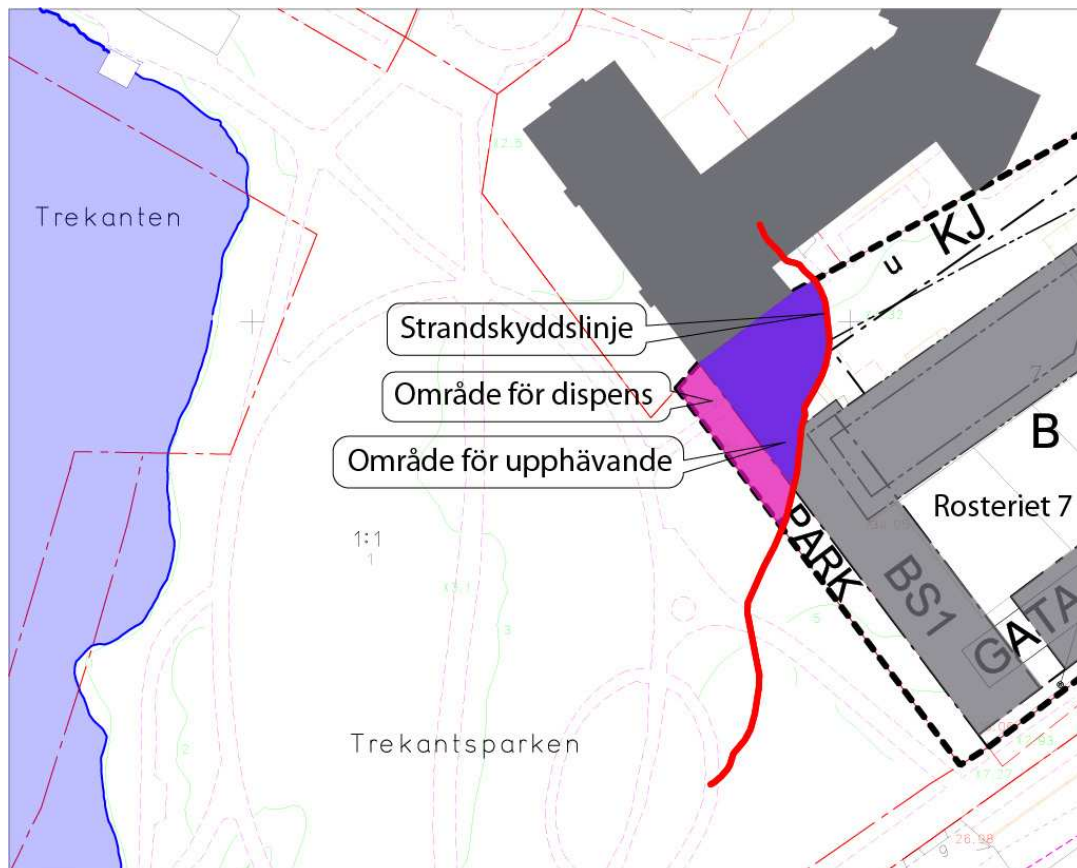
Strandskydd

För det aktuella planområdet gäller en detaljplan från 2009. Dessförinnan gällde en stadsplan från 1980. I fastställelsebeslutet från 1980 upphävdes strandskyddet i aktuell del av området. Således omfattas planområdet inte av strandskydd idag.

Nya regler för strandskydd trädde ikraft den 1 juli 2009. Enligt dessa inträder strandskydd automatiskt när ett detaljplanelagt område ersätts med en ny detaljplan. För ärenden som inletts före den 1 juli 2009 är länsstyrelsen beslutsmyndighet, och beslut i strandskyddsfrågan fattas enligt miljöbalken i dess äldre lydelse. Det aktuella ärendet inleddes med program år 2000.

Mot bakgrund av ovanstående kommer strandskydd att inträda för en mindre del av planområdet, d.v.s. den del av planområdet som ligger inom 100-meterszonen från sjön Trekantens strandlinje. För att kunna genomföra detaljplanen behöver strandskyddet upphävas inom berörd del av kvartersmarken (374 m²). I samband med utställning av detaljplanen kommer staden att ansöka om upphävande av strandskyddet inom denna del. Som skäl för upphävande vill staden anföra att området redan är ianspråktaget för kontorsbebyggelse och centrumändamål.

Stadens avsikt är att strandskyddet ska kvarligga inom allmän platsmark, betecknad PARK. På parkmarken inom planområdet är det på en remsa om 153 m² som strandskydd inträder. Staden har för avsikt att förskolan på vardagar dagtid ska kunna nyttja del av parkmarken som lekgård. Eventuella åtgärder/anläggningar för lekgården inom det strandskyddade området kan kräva dispens, vilket ska sökas hos Stockholms stad.



Kartan visar de områden som berörs av strandskydd. Streckad linje visar del av planområdets avgränsning. Lila markering visar område för upphävande av strandskydd. Rosa markering visar område inom vilket åtgärder/anläggningar kan kräva dispens från strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Fastighetsägaren Ankarspik 57 AB önskar omvandla kontorsfastigheten Rosteriet 7 till bostäder. Sedan maj 2009 finns det en detaljplan Dp 2005-18086-54, vilken medger utökad byggrätt med en påbyggnad, för flera kontorslokaler samt med centrumändamål i bottenvåning mot Liljeholmsvägen. Den utökade byggrätten har i dagsläget inte uppförts. Enligt tidigare fastighetsägaren Vasakronan finns det inga marknadsförutsättningar för kontorslokaler i området och bolaget har därför sålt fastigheten till Ankarspik 57 AB som önskar bygga bostäder på Rosteriet 7.

Befintliga förhållanden

Stadsdelen Liljeholmen har under det senaste decenniet präglats av stor förändring och förnyelse i enlighet med programmet för stadsutvecklingsområdet. På norra delen av Liljeholmstorget har kvarteren Vänthallen och Karet färdigställt och på den södra delen planeras det för ytterligare bostäder samt en stor butiksgalleria med tillhörande bergumsgarage. Vid Liljeholmskajen och upp mot Årstaberget växer en ny kvartersstruktur fram med främst bostäder. Stadsdelen har ett mycket gott läge strax utanför tullsnittet med god kollektivtrafikförsörjning i form av tunnelbana, tvärbana och bussar. Med tvärbana tar man sig även snabbt upp till den nya pendeltågstationen vid Årstaberget.



Orienteringsbild, Rosteriet 7.

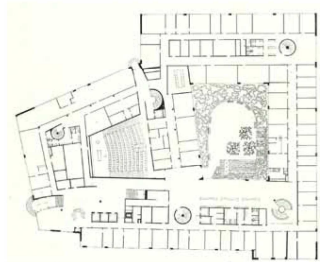
Fastigheten Rosteriet 7 ligger vid Liljeholmsvägen med direkt anslutning till parkområdet vid sjön Trekanten och alldeles invid den nya knutpunkten för kollektivtrafik vid Liljeholmstorget. Fastigheten består idag av kontor i varierande höjd, 2-7 våningar, med en lägre del mot Liljeholmsgränd och torget och en högre del mot kontorsbyggnaderna i nordväst. Byggnaden orienterar sig från torget och huvudentrén till kontorshuset ligger på gården vid fastighetens norra sida. Den nya bostadsbebyggelsen i kvarteret Vänthallen är närmaste granne mot torget.

Kulturmiljö

Byggnaden på Rosteriet 7 ritades ursprungligen för AB Atomenergi av Gustav Kaunitz och färdigställdes år 1964. Byggnadskonstruktionen är konventionell, med platsbyggnaden betongstomme och utvändigt isolering av lättbetong. Färgskalan går i gult och brunt med ädelputs, klinker, koppar och teak. Byggnaden innehöll från början skrivrum för forskare och administrativ personal, konferensrum, ritkontor, hörsal, arkiv, förråd, lunchrum, garage och teknikutrymmen.

Gustav Kaunitz mål var att ge huset en varierad form, för att motverka en förslöande och monoton miljö: *”När människan lämnar sin standardiserade arbetscell unnar vi honom/henne att reagera för en utblick mot söders siluett, en blommande buske eller ett vattenplask på en gård. Målet ska vara en effektiv och rationell arbetsmiljö som gör människan pigg och vaken”*

Byggnaden planerades utifrån att utnyttja tomten maximalt ur ekonomiska skäl, vilket gett den dess oregelbundna form. Dess framsida orienterade sig gentemot sin tids aktiva omgivning norr om fastigheten, medan baksidan vände sig mot tunnelbanan som då låg ovan jord. Idag har Liljeholmstorget kommit att bli stadsdelens naturliga centrumbildning, samtidigt har verksamheternas behov och tekniska egenskapskrav förändrats.



Bilder ur tidskriften *Arkitektur* nr 5, 1966

Kollektivtrafik

Fastigheten är centralt belägen och har ett mycket gott kollektivtrafikläge med tunnelbana, tvärbana och ett flertal busslinjer i omedelbar närhet. Med tvärbanan är det lätt att ta sig snabbt upp till den nya pendeltågsstationen vid Årstaberget.

Service

Intill planområdet ligger Liljeholmstorget med servicefunktioner som butiker och restauranger. En inomhusgalleria med ca 80 butiker har uppförts på södra delen av torget.

Mark och vegetation

Planområdet består idag främst av hårdgjord mark. Norr om kontorsbyggnaden finns ett mindre antal lindar, i övrigt består vegetationen endast av mindre planteringar och enstaka buskar. Söder om fastigheten ligger Trekantsparken som har ett stort rekreativt värde och intill den, på kvartersmark, en pergola som tillhör restaurangen med planteringar.

Geotekniska förhållanden

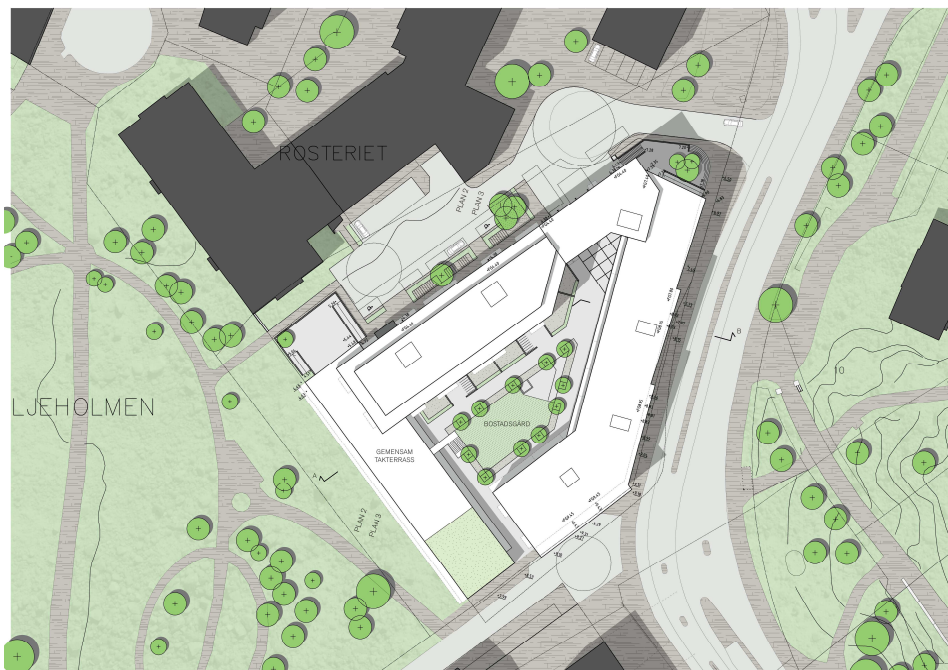
Marken är delvis uppbyggd av fyllnadsmassor. Enligt byggnadsgeologiska kartan ligger norra delen av planområdet på lera, mellersta delen på en moränrygg som sträcker sig ned mot sjön Trekanten och det sydligaste hörnet på berg. Ca 50 meter söder om kvarteret finns en krosszon inmarkerad och ca 100 meter väster om kvarteret en sprickzon. Grundvattnet rinner enligt grundvattenkartan huvudsakligen mot Årstaviken, men en viss tillförsel till sjön Trekanten är trolig.

Dagvatten

I nuläget leds dagvatten från fastigheten ner till intilliggande sjön Trekanten utan fördröjning eller rening.

Planförslaget

Förslaget innebär att en större del av det befintliga kontorshuset rivs och ersätts med bostäder, handel samt förskola. Förslaget innehåller ca 225 lägenheter och bygger i viss mån på den byggrätt som finns i den gällande detaljplanen från 2009 för kontor. Byggnadens höjd anpassas till områdets befintliga skala, 7-8 våningar. I bottenvåningen mot Liljeholmsvägen förläggs lokaler för centrumändamål. Den befintliga lågdelen mot Trekantsparken behålls och här föreslås en förskola i souterrängvåning mot parken med entré från stickgatan i kvarteret Rosteriet. Utsläppsgård anordnas vid entrén med kompletterande utelek på parkmark.



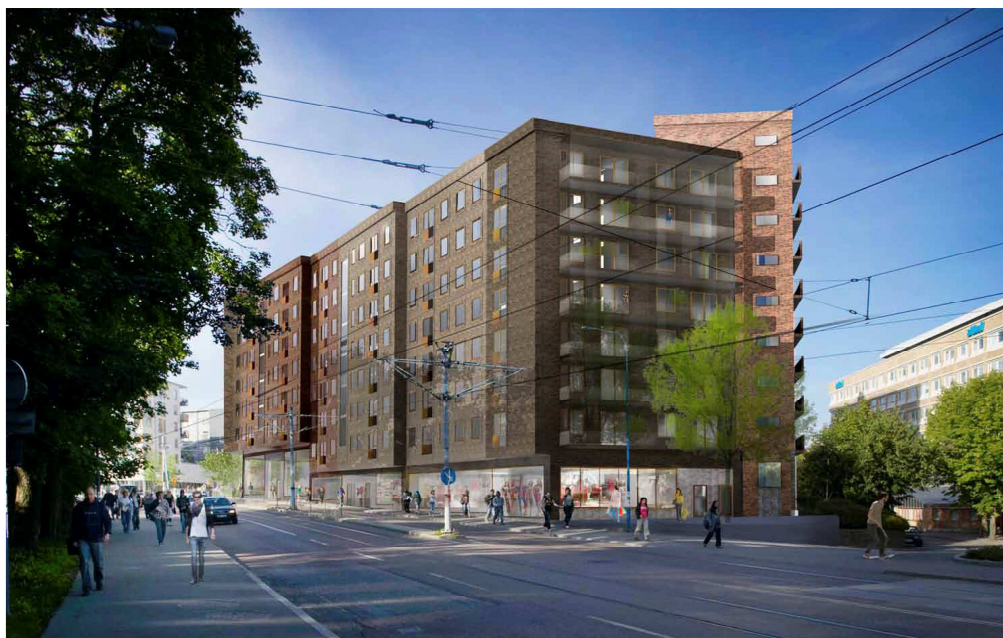
Situationsplan för Rosteriet 7, framtagen av White arkitekter.

Ny bebyggelse

Den nya byggnaden blir en naturlig förlängning av Liljeholmstorgets nya stadsstruktur, med möjligheter att vitalisera gaturummet med gatunära butiker längs Liljeholmsvägen. Mot Liljeholmens norra tunnelbaneuppgång skapas ett torg genom den nya volymen. En låg och indragen volym mot Liljeholmsgränd skapar bättre kontakt med parken och ökar tillgängligheten från Liljeholmsvägen.

Bostäder

Högdelen med sitt bullerskyddade läge utgörs till övervägande delen av yteffektiva smålägenheter. Större lägenheter ligger i gavelläge och i takvåning. Mot Liljeholmsvägen finns genomgående och gårdsvända lägenheter av varierande storlek. Lägenheter i ytterhörnen mot Liljeholmsvägen skyddas mot buller av delvis inglasade balkonger. Lägenheterna i lågdelen har egna mindre uteplatser i anslutning till entréerna samt balkonger mot parken. Vardagsrum och matplatsen i köket har i lägenheterna samlats till ett större rum med sidoordnad matberedning. Balkong eller uteplats eftersträvas i alla lägenheter.



Föreslagen bebyggelse mot Liljeholmsvägen. Illustration White arkitekter.

Entréer och lokaler

Bostadsentréerna vänder sig mot gatan och är genomgående mot gården. Lägenheterna i den låga byggnadsdelen mot parken har egna entréer från gården, i övre planet från en loftgång med förbindelse till både gården och trapphus i högdelen. Alla trapphus utom ett har förbindelse med källare och garage. Gården öppnar sig mot gatan i ett släpp mellan lågdelen och byggnaderna mot Liljeholmsvägen. En portik med trappa på motsatt sida kopplar gården till angöringen vid högdelen.

I kvarterets bottenvåning anordnas lokaler för publika ändamål mot Liljeholmsvägen. Lokalerna får ett bra skyltläge intill tunnelbanestationen och kan utgöra ett bra komplement till utbudet i gallerian.



Föreslagen bebyggelse mot Liljeholmens resetorg. Illustration White arkitekter.

Fasader och gestaltning

Det nuvarande gavelmotivet mot parken, med den höga vertikala och den låga horisontella volymen, behålls i detaljplanen. Mot Liljeholmsvägen kompletteras dessa med en tredje volym som där skapar ett starkare gaturum. Kvarteret byggs upp av tre urskiljbara byggnadskroppar, som har varsin karaktär och samverkar till en helhet. Mellan byggnadskropparna finns en gemensam bostadsgård, som genom att den avskiljs från parken med den låga byggnaden har ett nära samband med parken.

De tre byggnadskropparna har ett fasadtema av tegel och puts, som varierar mellan dem. Den höga byggnaden görs i puts, med halvindragna balkonger som ger fasaden relief och liv. Den låga byggnaden mot parken får långsgående balkonger med en öppen fasad mot parken och gavlar i tegel. Mot Liljeholmsvägen är volymen nedbruten i skala och förstärker riktningen och rörelsen på platsen. Fasaden byggs upp av tegel i olika nyanser. Den indragna sockelvåningen görs öppen och glasad mot butiksvåningar och bostadsentréer.



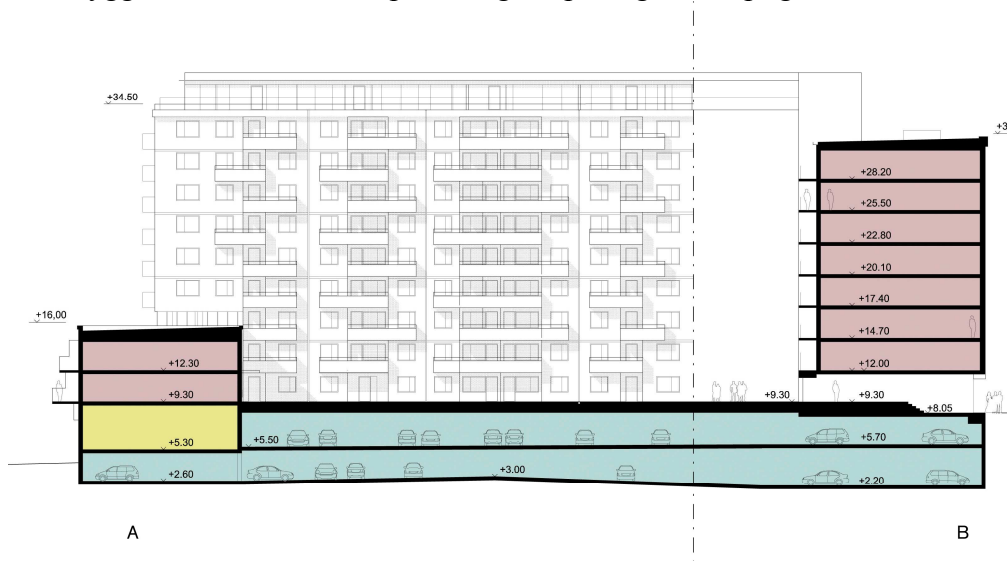
Föreslagen bebyggelse mot Trekants parken. Illustration White arkitekter.

Mot innergården öppnar sig byggnaden med generösa balkonger.

Angöring och parkering

In- och utfart till det underjordiska garaget sker från stickgatan som gränsar mot Rosteriet 8. Boendeparkering ordnas i befintligt och utbyggt garage i två plan under gården med 150 parkeringsplatser. Utöver dessa kan ca 5 platser ordnas på gårdsmark.

Planområdet har ett mycket bra läge och tillgång till kommunikationer som slår många innerstadslägen; ca 50 m till tunnelbanans röda linjer, tvärbanan samt bussterminal. Närheten till Södermalm ger gångavstånd över Liljeholmsbron till Hornstull. Liljeholmstorgets stadsutveckling och tillväxt av bostäder, arbetsplatser och serviceutbud kan ses som en utveckling där tullsnittet och innerstadens urbana kvaliteter flyttas utåt. Med stöd av detta anser stadsbyggnadskontoret att ett parkeringstal på högst 0,8 bp/lgh är motiverat.



Bilden visar en sektion genom byggnaden och garaget under jord, framtagen av White arkitekter.

Inlastning och varuförsörjning

Inlastning till fastigheten sker från stickgatan som gränsar mot Rosteriet 8. Varuförsörjning samt in- och utfart till garage sker även den från stickgatan.

Mark och vegetation

Inom kvarteretsmark, på gården kommer en planterad gård att skapas. Söder om fastigheten ligger Trekantsparken som kommer användas av förskolan på dagtid.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns höjdskillnader, dessa tas upp invändigt av trapphus och hissar mellan alla plan. Planförslaget innebär förändring av den allmänna platsmarkens höjdsättning, men all planerad bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

Boendeparkering ordnas i garage intill hissanslutning. Handikapparkering ordnas i garage intill trapphus, samt längs med Liljeholms gränd.

Avfallshantering

Avfallshanteringen för ny bebyggelse löses inom fastigheten.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Dock bedöms trafikbuller och markföroreningar som viktiga aspekter att belysa i detaljplaneringen. Övriga frågor så som luftföroreningar, hållbar utveckling samt dagvatten ska redovisas i så stor utsträckning som möjligt.

Buller

ÅF Ingemansson har utfört beräkning av buller och vibrationer för planområdet som underlag till detaljplanen. Utredningen har tagit hänsyn till framförda synpunkter från SL och Miljöförvaltningen. Utredningen konstaterar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösningar kan bostäder med hög ljudkvalitet erhållas.

Vid en förändring i fasaden längs Liljeholmsvägen finns det risk för att ljudspridningen till bostadshuset i närområdet ökar på grund av ändrade reflexer. Vid tidigare beräkningar av ljud från tvärbanan framgår det att ljudnivåerna inte överskrider riktvärdena 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå. Beräkningar som gjorts av WSP Akustik visar att ljudnivåerna med föreslagen bebyggelse inte ökar mer än 1-2 dBA-enheter och därmed fortfarande ligger under riktvärdena. Från vägtrafiken är ökningen ≤ 1 dBA-enhet vid bostadsfasad.

Planområdet berörs av externt industribuller med avseende på fläktar och kylanläggningar. Ljudkravet beträffande externljud (anges som ekvivalent ljudnivå i dBA) under drifttid enligt Statens Naturvårdsverk Råd och Riklinjer 1978:5 anges till 50 dBA dagtid (kl. 07.00-18.00), 45 dBA kvällstid (kl. 18.00-22.00) och 40 dBA natt (kl. 22.00-07.00). Maxnivå är 40 dBA för nattperioden (kl. 22.00-07.00). Vid utredning av externbuller från anläggningar i tätort är det dock sällsynt att ljudmätningar går att genomföra då bakgrundsljudet är högre än anläggningsbullret. Mätningar måste därför ske i form av närfältsmätningar på bullerkällorna och beräkningar utifrån ljudbidraget till bostäderna.

Markföroreningar

Tidigare fastighetsägare har genom provtagningar konstaterat att det finns förhöjda halter av metall och PAH-föreningar inom delar av planområdet. Omfattningen av risker och halter av föroreningarna konstaterades då vara svår att definiera eftersom det råder stor variation av halter på grund av gammal byggnadsfyllning inom planområdet. Med anledning av detta kommer en mer utförlig markundersökning att utföras i samband med att en geoteknisk undersökning också genomförs.

Föroreningar av olika slag har konstaterats på omkringliggande fastigheter. Miljöfarlig verksamhet bedrivs idag på intilliggande tomt och osäkerhet råder kring förekomsten av bland annat DDT inom kvarteret. Tidigare verksamheter som hanterat kemikalier misstänks också inom planområdet.

För planerad nybyggnad kommer relativt omfattande schakt att bli aktuell eftersom garageunderbyggnad planeras under tillbyggnaden på tidigare obebyggd mark norr om befintlig byggnad. Avsedd markanvändning är känslig och det är viktigt att intilliggande vattendrag ej belastas med ytterligare föroreningar, särskilt som de frekvent används för bad och fiske. Mark som ska schaktas bör därför göra provtagningar med avseende på metaller, organiska miljögifter och andra föroreningar. Tidigare ledningssträckningar och aktiviteter på fastigheten bör identifieras för att underlätta provtagningsarbetet.

När föroreningshalten är känd kommer Länsstyrelsen upplysas härom, då arbete i förorenad mark är tillståndspliktig. En bedömning görs av vilka risker markarbetet innebär och hur schaktmassorna ska hanteras. Vid exploatering av området åtgärdas eventuella föroreningar genom kontrollerad schakt så att de i framtiden inte utgör någon risk för människa och miljö.

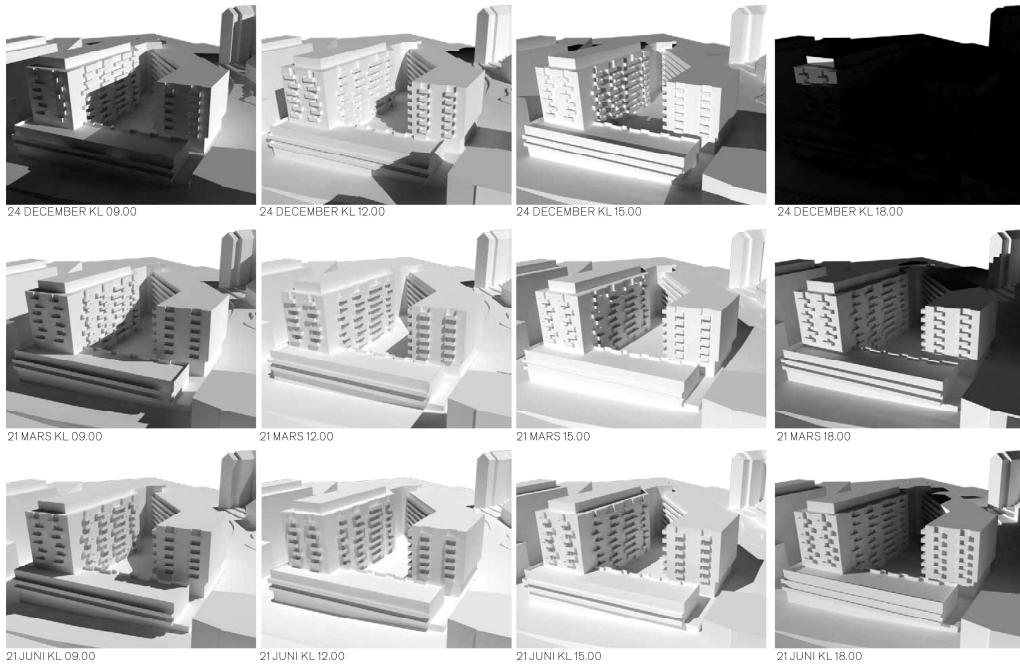
Marksanering kommer att ske ner till nivåer för Känslig Markanvändning och en anmälan med saneringsplan kommer att lämnas in till Miljöförvaltningen senast sex veckor innan markarbeten påbörjas.

Vidare kommer en miljöinventering som underlag inför upprättande av rivningsplan tas fram innan ombyggnad.

Kulturmiljö

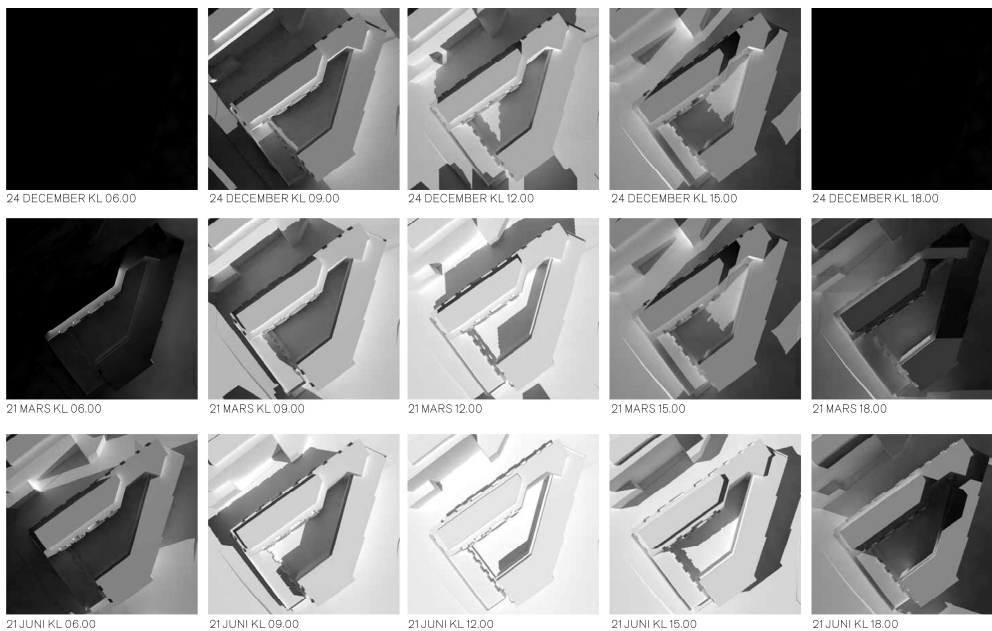
Kontorsbyggnaden är grönklassad av Stockholm Stadsmuseum. Förslaget innebär rivning av byggnaden bl.a. för att den innehåller blåbetong och radon. Ett rivningslov beviljades för byggnaden innan den hade blivit grönklassad. Ytterligare kulturhistoriska utredningar kan komma att göras om behov finns.

Solstudier



Bilden visar solstudier under december, mars och juni. Solstudien är framtagen av White arkitekter.

Den nya bebyggelsen innebär måttliga försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse. Det är framförallt bostäderna på Liljeholmsberget som berörs då solen ligger lågt i väst. Jämfört med befintliga förhållanden är dock den ökade skuggningen begränsad och berör främst naturpartierna eftersom höjdskillnaderna är stora mellan bebyggelsen på berget och planområdet. Kontorsbebyggelsen norr om kvarteret kommer att få något försämrade ljusförhållanden på förmiddagar. För bebyggelsen vid Liljeholmstorget innebär planförslaget ingen försämring.



Bilden visar solstudier under december, mars och juni. Solstudien är framtagen av White arkitekter.

Luftkvalitet

Kvävedioxid

Från och med år 2006 gäller ny kvalitetsnorm för kvävedioxid. Miljökvalitetsnormen innebär att högst 60 mikrogram/m³ (dygnsmedelvärde) är accepterat utomhusvärde där människor ska vistas. I det nu aktuella området bedöms inte värdet för kvävedioxid överskridas.

Partiklar (PM10)

Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) trädde i kraft år 2005. Normen säger att värdet inte får vara högre än 50 mikrogram/m³ (dygnsmedelvärde). Mätningar gjorda år 2002 respektive 2005 visar att områdena kring Södertäljevägen och Lövholmsvägen har värden i intervallet 39-50 mikrogram/m³ (dygnsmedelvärde). Inom planområdet bedöms inte partikelnormen överskridas. Nu föreslagen bebyggelse bedöms inte heller utgöra någon bidragande orsak till att gränsvärdet skulle överskridas.

Dagvatten

En detaljerad utredning av dagvattenhantering inom kvarteret kommer att utföras under projekteringskedet när de geologiska förutsättningarna samt markföroreningsituationen är känd. Möjlighet till fördröjning av dagvatten i form av sedumtak och lösningar på kvarterets gårdsplan samt eventuellt behov av anslutning till kommunalt dagvattennät m.m. kommer att utredas för att förhindra att mer föroreningar tillförs Trekanten. Om dagvattnet kan anses tillräckligt rent för att släppas till Trekanten kan det med fördel göra det enligt Stockholm Vatten eftersom recipienten har behov av ökad genomströmning av vatten.

Stockholms Stads dagvattenstrategi kommer att följas.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Lina Gregersdotter och Katarina Eriksson.

Katrin Berkefelt
Planchef

Lina Gregersdotter
Planhandläggare