



Handläggare: Anna Ambjörn
Telefon: 08- 508 22 048

Till
Hägersten – Liljeholmens
stadsdelsnämnd

Plansamråd för kvarteret Rosteriet 7

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner och översänder tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Ingrid Widebäck
Tf stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett förslag på ny detaljplan för Rosteriet 7 i Liljeholmen har inkommit för synpunkter. Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder samt en förskola inom fastigheten Rosteriet 7. Gällande detaljplan från 2009 anger kontorsändamål. En mindre del av planområdet berörs av de nya reglerna från den 1 juli 2009 för strandskydd.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Däremot bedöms trafikbuller och markföroreningar som viktiga aspekter att belysa i detaljplaneringen. Byggnaden på Rosteriet 7 är grönklassad av 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. Samrådsmöte hölls i aulan i det gamla Nutekhuset, Rosteriet och besöktes av ca 25 personer.



Förvaltningen ser positivt på den föreslagna byggnationen som skapar ett tydligare gaturum längs Liljeholmsvägen samt kan bidra till att skapa en mer levande miljö och även en ökad trygghet i området, inte minst i parken där insynen från boende ökar.

Ärendet

Ett förslag på ny detaljplan för Rosteriet 7 i Liljeholmen har inkommit till stadsdelsnämnden för synpunkter. Yttrande önskas senast 31 augusti 2011.

Planförslaget

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder samt en förskola inom fastigheten Rosteriet 7. Planen innebär att en större del av de befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en stadsmässig bostadsbebyggelse vid Liljeholmens centrum. Gällande detaljplan från 2009 anger kontorsändamål.

Markägoförhållanden

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

Översiktsplan för Stockholm

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 för drygt 4 000 nya lägenheter samt nya arbetsplatser för omkring 7 000 personer inom området från Liljeholmstorget via Södertäljevägen, Marievik, Liljeholmskajen och upp till Årstaberg.

Strandskydd

Enligt nya regler från den 1 juli 2009 inträder strandskydd automatiskt när ett detaljplanelagt område ersätts med en ny detaljplan. Dispens från strandskyddet ska sökas hos länsstyrelsen för berörd del av planområdet. Eventuella



åtgärder/anläggningar på förskolans utegård inom det strandskyddade området men utanför planområdet, kan kräva dispens, vilket ska sökas hos Stockholms stad.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att en större del av det befintliga kontorshuset rivs och ersätts med bostäder, handel samt förskola. Förslaget innehåller ca 225 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och utgår i viss mån från 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.

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 tydligare gaturum. De tre byggnadskropparna har ett fasadtema av tegel och puts, som varierar mellan dem.

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 med angöring från stickgatan i kvarterets norra del. Utöver dessa kan ca 5 platser ordnas på gårdsmark. Utifrån närheten till kollektiva transportmedel, gångavstånd till Södermalm samt områdets urbana kvaliteter är ett parkeringstal på högst 0,8 bilplatser per lägenhet motiverat anser stadsbyggnadskontoret.

Tillgänglighet

All planerad bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionsnedsättning. Handikapparkering ordnas i garage intill trapphus, samt längs med Liljeholms gränd.

Miljökonsekvenser

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. Däremot 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

En utredning av buller och vibrationer för planområdet har genomförts. 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 bostadshusen 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 visar att ljudnivåerna med föreslagen bebyggelse inte ökar mer än 1-2 dBA- enheter och därmed fortfarande ligger under riktvärdena. Från vägtrafiken är ökningen mindre eller lika med 1 dBA- enhet vid bostadsfasad.

Markföroreningar

Tidigare fastighetsägare har genom provtagningar konstaterat att det finns förhöjda halter av metall och PAH- föreningar inom delar av planområdet. Med anledning av detta kommer en mer utförlig markundersökning att utföras i samband med att en geoteknisk undersökning också genomförs.

Kvävedioxid

I det nu aktuella området bedöms inte värdet för kvävedioxid överskridas.

Partiklar (PM10)

Inom planområdet bedöms inte partikelnormen överskridas. Nu föreslagen bebyggelse bedöms inte heller utgöra någon bidragande orsak till att gränsvärdet skulle överskridas.

Solstudier

Den nya bebyggelsen innebär måttliga försämringar av ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse. Det berör främst naturpartierna på Liljeholmsberget då 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.

Dagvatten

En detaljerad utredning av dagvattenhantering inom kvarteret kommer att



genomföras. 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.

Kulturmiljö

Byggnaden på Rosteriet 7 ritades ursprungligen för AB Atomenergi av Gustav Kaunitz och färdigställdes år 1964. Kontorsbyggnaden är grönklassad av 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.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i aulan i det gamla Nutekhuset, Rosteriet 7, den 20 juni. Mötet besöktes av ca 25 personer utöver representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, White arkitekter och byggherren SSM fastigheter AB.

På mötet framkom synpunkter på höjden på den byggnad som planeras längs Liljeholmsvägen och risken att den skymmer utsikten mot parken från Katrineberg, om träden i nordöstra delen måste tas bort, trottoarens bredd, hur dagvatten ska tas om hand, strandskyddet, luftkvaliteten, rivning av de befintliga byggnaderna samt att utformningen med en lågdel mot parken bibehålls istället för att öppna gården mot parken. Frågan om endast lokaler ska tillåtas i bottenvåningen på huset närmast Liljeholmsvägen ställdes också samt om den nya byggnaden längs Liljeholmsvägen bidrar till ökat buller genom reflexion mot fasaden.

Bemötande på uppkomna synpunkter och frågor

De representanter som närvarade på mötet bemötte synpunkter och besvarade uppkomna frågor:

När det gäller våningshöjden blir den någon våning lägre än vad som står i gällande detaljplan för kontor och kommer inte att överstiga höjden på husen i grannkvarteret Vänthallen (överdäckningen på tunnelbanan). Träden i kvarterets nordöstra del försvinner vid nybyggnation. Tre nya träd kommer att planteras. Trottoaren blir inte smalare utan kommer att uppfylla stadens krav på trottoar

Möjligheter till rening av dagvatten ska ses över. Stockholm Vatten vill gärna ha tillrinning till sjön Trekanten. Upphävande av strandskyddet kommer att sökas hos Länsstyrelsen i samband med utställning av detaljplanen med motiveringen att området redan är ianspråktaget. Det är endast en liten del av planområdet som berörs av detta. Enligt de bedömningar som genomförts kommer inte luftkvaliteten att försämrast med de nya huskropparna. Det blir också mindre påverkan med bostäder än med kontor sett ur trafiksynpunkt då kontor alstrar mer biltrafik än bostäder. De befintliga byggnaderna föreslås rivas då de innehåller blåbetong och radon. Utformningen med en lågdel mot parken, d v s säga nuvarande utformning, kommer att bibehållas i planarbetet. Den utgör tillsammans med grannfastigheten en tydlig linje mot parken men medger ändå ljus och rymd på bostadsgården. En öppen gård mot parken riskerar att skapa otydlighet mellan bostadsgården och den allmänna parken samtidigt som lågdelen också tonar ned övergången mellan parken och de högre byggnaderna. Detaljplanen kommer endast att medge lokaler i bottenvåningen, inte bostäder. Ljudnivåerna genomreflexion mot den nya fasaden beräknas inte öka med mer än ca 1-2 dBA och kommer fortfarande att ligga under riktvärdena för buller.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Avdelningen för samhällsplanering.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på den föreslagna byggnationen som skapar ett tydligare gaturum längs Liljeholmsvägen. Bostäderna och de publika lokalerna i bottenvåningen tror förvaltningen bidrar till att skapa en mer levande miljö och även en ökad trygghet i området, inte minst i parken där insynen från boende ökar.

I lågdelen mot parken planerar förvaltningen att inrätta en förskola med fyra avdelningar, med utelek på del av den anslutande parkmarken. Vid behov kommer dispens för anläggning av lekutrustning mm, på den del som omfattas av strandskyddet utanför planområdet, att sökas hos staden.

På samrådsmötet framkom en rad frågor och synpunkter angående den föreslagna byggnationen vilka samtliga bemöttes på ett sakligt och tillfredsställande sätt anser



förvaltningen. Vid tidigare samråd har frågan om byggnadernas höjd och varit aktuell och oron från boende på Liljeholmsberget har handlat om förlorad sikt mot grönskan vid Nybohov. I föreliggande förslag är hushöjden något lägre än i gällande detaljplan och stämmer i stort överens med höjden på befintligt hus i kvarteret Vänthallen. I genomförda solstudier har bedömts att den ökade skuggningen för bostäderna på Liljeholmsberget är begränsad då höjdskillnaderna är stora mellan bebyggelsen på berget och planområdet. Förvaltningen anser att de positiva aspekterna av den föreslagna byggnationen uppväger de begränsade olägenheter den kan ge upphov till.

Frågan om markföreningar är viktig med tanke på den förskola som planeras i lågdelen. Markundersökningar bör även ske på platsen för den utsläppsgård som planeras på kvartersmark. Hur detta kan ske får diskuteras vidare i samråd med berörda förvaltningar.

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning