



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-01-27

Handläggare: Lars Fyrvald  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 61  
e-mail: [lars.fyrvald@gfk.stockholm.se](mailto:lars.fyrvald@gfk.stockholm.se)

2004-01-07

Dnr: 03-512-3806

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Sjötorget, del av kv Kalkbruket mm i Liljeholmen.  
Remiss.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss rörande ny detaljplan för Sjötorget, del av kv Kalkbruket i Liljeholmen, S-Dp 2001-12306-54.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Planförslaget är en mycket viktig detaljplan för utvecklingen av Årstadalsprojektet. Det innehåller fyra bostadskvarter, varav två med hyresrätt och två med bostadsrätt. Totalt blir det ca 600 lägenheter samt en byggnad för företagslägenheter/hotell med ca 70 rum. Planförslaget innehåller även ca 50 000 kvm kontor. Detaljplanen innehåller stadens del av den nya 24 meter breda tillfartsgatan till området, Sjöviksvägen. Den är en mycket kostsam gata att bygga, bl a på grund av att den ska pålas samt fyllas upp till sju meter med nya massor. I detaljplanen ingår även det nya Sjötorget som staden ska anlägga i området, även det mycket kostsamt. En kostnadsberäkning visar på kostnader för staden i storleksordningen 100 mnkr. Finansiering avses ske genom försäljning av den blivande kontorsmarken till Drott. Denna är idag upplåten till Drott som tomträtt för industri.

Bilaga 1: Förslag till detaljplan.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan för byggnation av ca 600 lägenheter samt en byggnad för företagslägenheter/hotell med ca 70 rum. Planförslaget innehåller även ca 50 000 kvm kontor och är beläget vid kv Kalkbruket i Liljeholmen. Remissen ska besvaras i januari 2004.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 22 augusti 2000 att godkänna remissvaret för programmet för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I programmet ingick den nu föreslagna bebyggelsen. Staden äger ca 2/3 av marken inom planområdet, till större delen upplåten med tomträtt till Drott, medan JM AB äger övriga delar. De delar av marken som staden äger är idag planlagda som industri samt gata. JM:s del har idag planbeteckningen industri/kontor.

Detta är den fjärde detaljplanen inom stadsutvecklingsområdet Årstadal. De tre tidigare har till stor del berört av JM ägd mark. I samband med dessa planer har exploateringsavtal upprättats där JM åtagit sig att bygga merparten av de kommunala anläggningar, för att sedan lämna över dessa till staden.

### Planförslag

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Bilden på nästa sida visar planområdets läge i stadsdelen.

Planområdet innehåller fyra bostadskvarter med ca 600 lägenheter samt ytterligare ett bostadshus för korttidsboende, exempelvis företagslägenheter/hotell, intill befintliga kontorshus i Marievik. Detta hus innehåller drygt 70 lägenheter/rum. Bostadshuset utformas enligt de riktlinjer som fastlagts i tidigare detaljplaner för området. Grundkonceptet för bostadsbebyggelsen är det slutna kvarteret. Mot torget och huvudgatan föreslås husen vara åtta våningar, mot gatorna som löper tvärs mot Sjöviksvägen ned mot vattnet utformas bebyggelsen i fem våningar med ytterligare två indragna takvåningar. Inom planområdet finns också föreslagna bygggrätter för totalt ca 50 000 kvm kontorsyta. De föreslagna kontorsytorna ligger där det idag finns industribyggnader som planeras rivas för att ge plats för den nya huvudgatan och Sjötorget.

Intill kajen planeras en stor platsbildning. Denna plats kommer att utformas som stadsdelens centrala rum och fungera som invånarnas vardagsrum, med en storlek jämförbar med Mariatorget. Utformningen av torget har studerats i ett första skede i parallella uppdrag i gatu- och fastighetskontorets regi med inbjudna landskapsarkitekter. Efter utvärdering av inlämnat material har staden valt att arbeta vidare med ett förslag från FFNS. Längs kajen föreslås ett ca 12 meter brett offentligt kajstråk.

Den nya stadsdelen angörs från Södertäljevägen eller via Sjöviksbacken. Den nya huvudgatan Sjöviksvägen ansluts mot Årstaängsvägen med en ny cirkulationsplats. Parkeringsstalet är beräknat till 0,7 bilplatser per lägenhet. Parkeringsplatserna förläggs i huvudsak till garage under husen. De blivande bostäderna har relativt nära till allmänna kommunikationer (tvärbanan) samt till tunnelbana vid Liljeholmstorget.



### **Miljökonsekvenser**

Eventuella markföroreningar inom JM:s mark åtgärdas av JM genom kontrollerad schakt. Inom stadens mark har en del provtagningar genomförts. Dessa har inte visat på några allvarliga föroreningar. Eftersom området i princip ligger på Mälarens nivå är dagvatteninfiltration mycket svår att genomföra.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I intentionsavtalet med JM kring programmet för hela stadsutvecklingsområdet ingår att staden skall bygga den del av Sjöviksvägen, som ligger på stadens mark. Detaljplanen innehåller stadens del av den nya 24 meter breda tillfartsgatan till området. Den är en mycket kostsam gata att bygga, bl a på grund av att den ska pålas samt fyllas upp till sju meter med nya massor. I detaljplanen ingår även det nya Sjötorget som staden ska anlägga i området, även det mycket kostsamt. En kostnadsberäkning visar på kostnader för staden i storleksordningen 100 mnkr. Finansiering avses ske genom försäljning av den blivande kontorsmarken till Drott. Denna är idag upplåten till Drott som tomträtt för industri.

## **Genomförande**

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i samband med redovisningen av programmet för hela stadsutvecklingsområdet ett intentionsavtal mellan staden och JM kring det totala genomförandet inom området. I detta ingår ett markbytesavtal där staden får de delar av JM:s mark, som läggs ut som allmän plats. JM får i markbytesavtalet mark för bostadsändamål belägen i anslutning till sina fastighetsgränser motsvarande ca 10 000 – 15 000 kvm BTA. Ett exploateringsavtal med JM för detaljplanen kommer att upprättas före antagandet av detaljplanen. JM kommer att bygga två av kvarteren inom detaljplanen.

Det är mycket viktigt för planens genomförande att ett avtal kan slutas mellan staden och Drott. Avtalet ska bl a innehålla rivning av Drotts befintliga bebyggelse samt stadens övertagande av mark som idag är upplåten med tomträtt. Drott har vid dessa förhandlingar framfört att det är av stor vikt att de ges möjlighet att friköpa den mark de idag innehar med tomträtt och som i den nya planen föreslås bli kontor. Drott avser även att bygga ett av bostadskvarteren inom detaljplanen och upplåta det med hyresrätt.

Ett investeringsbeslut för stadens åtgärder inom allmän platsmarken avses tas i samband med att genomförandeavtal med JM och Drott redovisas för gatu- och fastighetsnämnden innan antagandet av planen. I samband med denna redovisning kommer även det fjärde kvarteret inom detaljplanen att markanvisas. Det avses byggas med hyresrätter.

Framtida kommunala investeringsprojekt inom programområdet Årstadal, t ex den stora ombyggnaden av Södertäljevägen till trädplanterad stadsgata kommer att redovisas senare i samband med att bebyggelsen i dessa delar planläggs.

## **Preliminär tidplan**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antagas under tredje kvartalet 2004 och vinna laga kraft i slutet av 2004, om den inte överklagas.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan i det stora hela konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Området har förutsättningar för att bli en mycket speciell boendemiljö där tätheten förhoppningsvis bidrar till att skapa förutsättningar för service

i bottenvåningarna och ett levande kajstråk med restauranger och caféer. Det nya Sjötorget har en potential att bli ett mycket attraktivt stadstorg, med möjligheter till uteserveringar och en mycket vacker utblick över Årstaviken mot Södermalm.

En speciell samarbetsgrupp där bl a JM och staden ingår har utarbetat ett gatubyggnadsprogram för den nya stadsdelen som gör att gatorna kommer att hålla hög kvalitet. Kontoret har därför enbart mindre synpunkter som kan beaktas i det kommande planarbetet, bl a bör parkeringslösningar och parkeringstal för olika nyttjare redovisas tydligare.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

**SLUT**