

Handläggare
Ellen Landén
Telefon 08-508 27 434**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Rosteriet 6 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen (kontor och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Tf avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att utveckla befintliga byggnader inom Rosteriet 6 och 8 genom att möjliggöra på-, om- och tillbyggnader inom fastigheterna. Rosteriet 6 och 8 ägs av Vasakronan AB.

Projektet ska utveckla mötet med den offentliga miljön, omkringliggande gator och Trekantsparken, genom bland annat levande och omsorgsfullt gestaltade bottenvåningar. Kvartersgatan Rosterigränd mellan Liljeholmsvägen och Trekantsparken föreslås utvecklas som viktigt stråk och platsbildningen i hörnet Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen föreslås omformas för ökade vistelsevärden. Nya attraktiva kontorsplatser stärker Liljeholmen som nod för kontor och handel och bidrar med fler arbetsplatser i söderort.

Planarbetet föreslås utgå ifrån en våningsskala som förhåller sig till gaturummet och som bidrar till att ge Lövholmsvägen en mer enhetlig takfotshöjd. Ny bebyggelse och påbyggnader av kulturhistoriskt värdefulla kontorshus ska inordnas inom områdets höjdskala om sex till tio våningar.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bevarar befintliga byggnader och kan bidra till att stadsdelen upplevs tryggare och mer attraktiv för såväl näringsliv och arbetande som invånare i stadsdelen.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

UTLÅTANDE

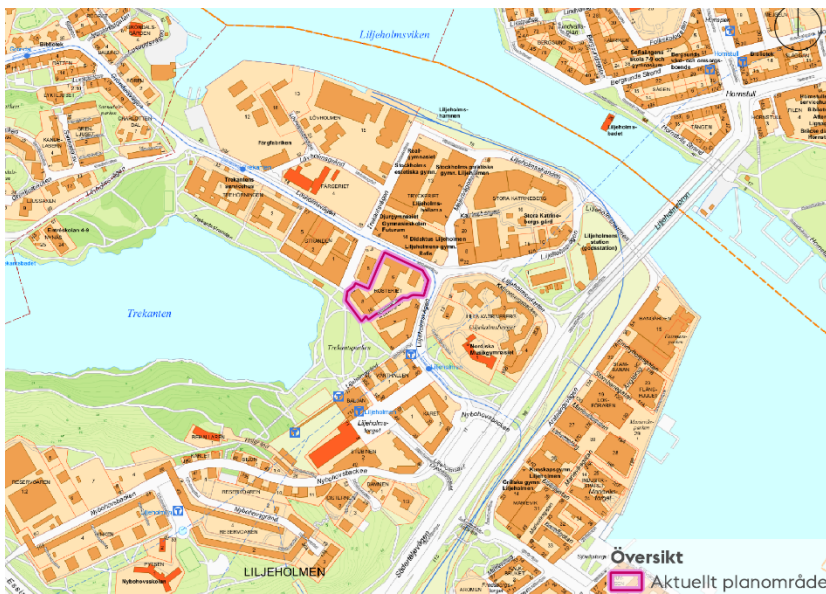
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler kontorsarbetsplatser samt centrumändamål inom fastigheterna Rosteriet 6 och 8. Befintliga byggnader inom fastigheterna ska bevaras. Påbyggnader om två till tre våningar samt nya tillägg centralt i kvarteret prövas. Bottenvåningarna mot Lövholmsvägen och Trekantsparken ska omgestaltas med nya entréer samt tillföras ett innehåll som berikar stadsmiljön. Syftet är vidare att stärka platsbildningen invid korsningen Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen samt stråket genom kvarteret, Rosterigränd, med högre vistelsevärden. Tillkommande bebyggelse ska ha en varm färgskala som samspelar med den tegelarkitektur som idag återfinns såväl inom planområdet som i omkringliggande bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är ca 1 hektar och ligger i centrala Liljeholmen. Området avgränsas av Lövholmsvägen, Liljeholmsvägen, Rosterigränd, Trekantsparken och fastigheten Rosteriet 5.



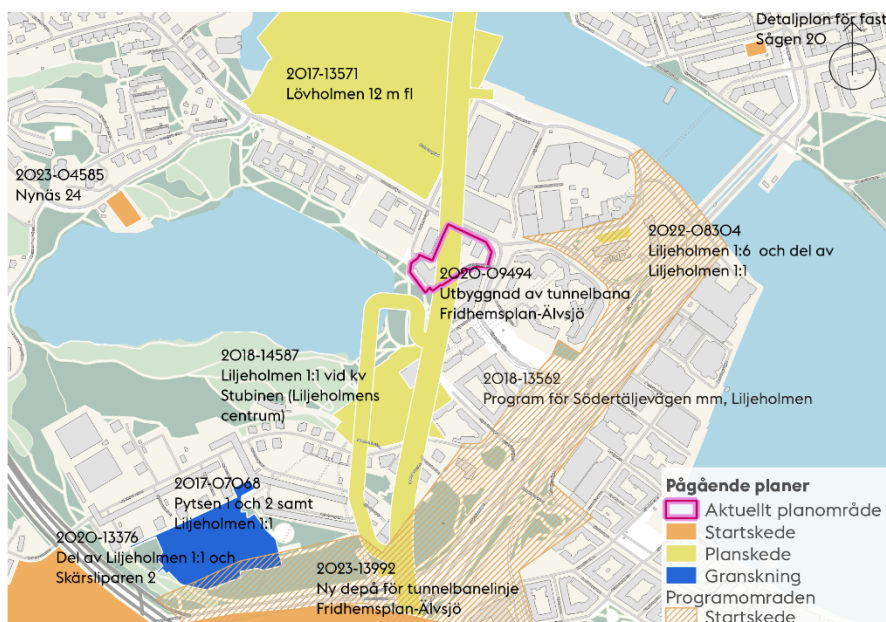
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Ett flertal detaljplaner pågår i närområdet:

- Lövholmen 12 m fl, dnr: 2017-13571, granskningsskede, ca 1700 bostäder, kulturverksamhet, centrumändamål, parker, kajpromenad samt förskolor.

- Liljeholmen 1:1 vid kv Stubinen (Liljeholmens centrum), dnr: 2018-14587, granskningsskede, ca 7000 kvm kontor, centrumändamål, hotell och park.
- Liljeholmen 1:6 och del av Liljeholmen 1:1, dnr:2022-08304, samrådsskede, flytt och utbyggnad av fördelningsstation (Ellevio).
- Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö, dnr: 2020-09494, samrådsskede.
- Pytsen 1 och 2 samt del av Liljeholmen 1:1, dnr: 2017-07068, granskningsskede, utbyggnad av Nybohovsskolan.
- Program för Södertäljevägen, dnr: 2018-13562, programskede, omvandling av Södertäljevägen till urbant stråk med ca 1750 bostäder, 175 000 kvm kontor och centrumändamål, förskolor samt nya parker.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl 7973 möjliggör för bebyggelse med kontor och industriändamål. Fastigheten begränsas av ett högsta exploateringsstal för kvarteret om 2,5 samt högsta höjder från 12,5 m till 26,5 m över nollplanet. Genomförandetiden har gått ut.
- Dp 2010-14413, berör enbart en liten del av fastigheten där in- och utfart samt angränsande fastigheter tillåts. Marken är planlagd för kontor och icke störande industri som inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Markägoförhållanden

Rosteriet 6 och 8 ägs av Vasakronan AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Liljeholmen centrum är en tyngdpunkt av regional karaktär med arbetsplatser och handel. Liljeholmen är också knutpunkt för kollektivtrafiken, vilket kommer att stärkas ytterligare genom planerad ny tunnelbana mellan Älvsjö och Fridhemsplan. Översiktsplanen anger att omfattande komplettering med bebyggelse är lämpligt i Liljeholmens centrala delar, samt att kontorsetableringar eftersträvas för att stärka Liljeholmen som arbetsplatskluster och tillföra fler arbetsplatser i söderort.

Nya urbana kvaliteter kan tillföras som gör platsen mer intressant för stadens näringsliv. Det finns också ett stort behov av nya mötesplatser. Detaljplanen kan bidra till att utveckla Lövholmsvägen som stadsgata och stärka det lokala sambandet till Södermalm.

Stockholms byggnadsordning

Aktuell stadsbyggnadskaraktär enligt byggnadsordningen är tät blandstad. Vägledningen anger att nya stadsmiljöer ska ta stöd i kunskap om den omgivande bebyggelsens karaktär. Bebyggelsefronter mot omgivande vattenrum och parker ska utformas utifrån en tydlig gestaltningsidé. En rumsligt integrerad stad skapas genom att säkerställa tillgången till mötesplatser, torg och parker. Bottenvåningarna ska utformas så att stadsrummet aktiveras och blir upplevelserikt. Gestaltningen av offentliga rum, kvartersstruktur och enskilda byggnader ska främja ett klimat- och kretsloppsanpassat stadsbyggande.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheterna ligger i centrala Liljeholmen mellan Trekantsparken och Lövholmsvägen. Bebyggelsen inom planområdet används för kontors- och serviceändamål, samt lättare industri och lager. Inom området inryms exempelvis lokaler för konferensverksamhet, barnmorskeklínik, arbetsförmedlingen och kriminalvården. Trekantsparken intill är en viktig rekreativ målpunkt i stadsdelen.

Stadsbild och karaktär

Närområdet har en brokig karaktär, med byggnader allt från 1800-talets industriepok till moderna bostadskvarter. Angränsar till området gör Liljeholmens folkskola från år 1900, en kontorsbyggnad i rött och brunt tegel från 1972 ritad av Backström

och Reinius, Tegelborgen inom Lilla Katrineberg och (inom Rosteriet 7) ett storskaligt bostadskomplex i vit klinker och puts med glasade balkongband.

Rosteriet 6 och 8

Befintlig bebyggelse inom fastigheterna utgörs av en fabriks- och kontorsbyggnad från slutet av 1950-talet samt ett större kontorskomplex från slutet av 1970-talet. Den sex våningar höga 1950-talsbyggnaden är placerad med gaveln mot Lövholmsvägen. Fasaden är utförd i beige slätputs med indelande vertikala och horisontala ritsningar på alla fasader. Bottenvåningen är beklädd med beige spritputs. På den östra fasaden finns ett burspråk, som liksom taklisten är utförd i koppar.



T.v. Vy sett från Liljeholmsvägen, 1950-talshus i beige puts med platsbildning och träd framför. Bostadskomplex inom Rosteriet 7 till vänster i bild.

T.h. Vy sett från Lövholmsvägen, kontorskomplex från 70-talet till höger i bild.



T.v. Vy från Trekantsparken. Kontorskomplex från 70-talet samt Rosteriet 7 till höger i bild.

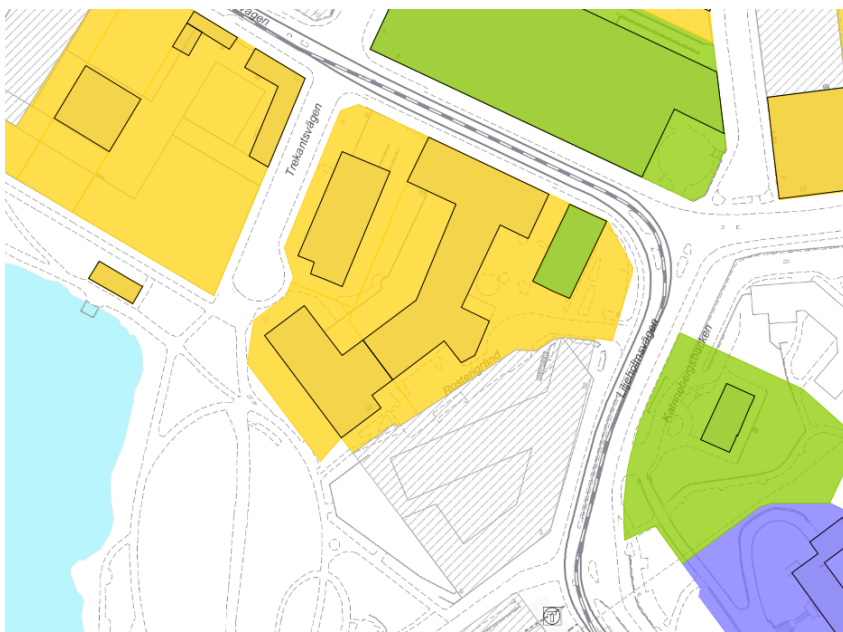
T.h. Rosterigränd, vi sett från väster. Till vänster i bild Rosteriet 7.

Byggnaderna från 1970-talet är uppförda i gult tegel med fönsterband. Bottenvåningarna är slutna och saknar entréer mot såväl Trekantsparken som Lövholmsvägen. Byggnaderna mot Lövholmsvägen och Trekantsparken har en höjd om tre våningar. Längre in i kvarteret är byggnaderna sju våningar. Mellan några av byggnaderna finns länkbyggnader som är uppförda i blank aluminiumplåt och glas. Marken sluttar svagt nedåt från Liljeholmsvägen till Trekantsvägen. Stora uppvuxna lövträd finns invid korsningen Lövholmsvägen/ Liljeholmsvägen samt inom kvarteret.

Kulturmiljö

1950-talsbygganden inom Rosteriet 6 är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta (fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). Byggnaden ritades av Karl G. H. Karlsson och uppfördes av AB Atomenergi för kontor och verkstad. I verkstaden framställdes bränslestavar för kärnreaktorer. Byggnaden bedöms ha betydande samhällshistoriska värden då den berättar om efterkrigstidens satsning på inhemsk kärnkraft i Sverige.

Det stora kontorskomplexet inom Rosteriet 6 och 8, från slutet av 1970-talet, är gulklassat, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Byggnaderna ritades av AI-gruppen Arkitekter AB med Bengt Hidemark som arkitekt. Det uppfördes för industri, kontor samt handel och bankväsende.



Kulturhistorisk klassificeringskarta. Blått: synnerligen höga kulturhistoriska värden. Grön: högt kulturhistoriskt värde, miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul: positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Området ligger cirka 200 meter från Liljeholmens centrum med tunnelbana, spårvagnshållplats samt bussterminal med ett stort antal busslinjer. Cykelbanan längs Lövholmsvägen är smal, och i höjd med berörda fastigheter samsas cykel- och gångbana. Angöring med bil längs gatan är enbart möjlig längs Trekantsvägen. Övriga gator rymmer ingen kantstensparkering. Parkeringsgarage samt markparkering finns inom fastigheterna.

Miljö

Planområdet avvattnas via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Trekanten och spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk. Recipienten är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Det finns risk för markföroreningar. Bland annat har det inom planområdet funnits bekämpningsmedelstillverkning, utgörandes riskklass 3. Potentiellt förorenade områden finns även från en rad andra verksamheter i planområdets omgivning, bl.a. träimpregnering inom brädgården väster om planområdet, utgörandes riskklass 2.

Det generella strandskyddet är 100 meter på land och i vatten. Planområdet ligger ca 40 meter ifrån Trekantens strandkant. Strandskydd råder inte på platsen idag, men vid framtagandet av en ny detaljplan återinträder strandskyddet.

Planområdet består till största delen av hårdgjorda ytor, som absorberar och lagrar värme. Det råder brist på svalkande och skuggande miljöer inom planområdets norra delar, där höga temperaturer har uppmäts enligt Stockholms stads kartering av strålningstemperaturer.

Störningar och risker

Inom kvarteret finns en lågpunkt där vatten riskerar att samlas vid kraftiga skyfall. Det går också flödesvägar genom planområdet och ner till sjön Trekanten.

Miljö kvalitetsnormerna för luft klaras för planområdet i dagsläget.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövholmsvägen och Liljeholmsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån uppgår som högst till 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet kan även i viss utsträckning utsättas för verksamhetsbuller från exempelvis trävaruhandeln i väster och Lövholmens industriområde i nordväst.

Marken inom planområdet samt angränsade ytor av Lövholmsvägen och Liljeholmsvägen utgörs av lera, varför det finns risk för stomljud/vibrationsstörningar från primärt tvärbanan och möjligen även annan tung trafik genom fortplantning av störning i lermarken.

Teknisk försörjning

I närområdet finns utbyggd teknisk försörjning med vatten, avlopp, el, fiber och fjärrvärme.

Inom planområdet har SVOA en större vattenledning som ska tas i beaktande under planarbetet.

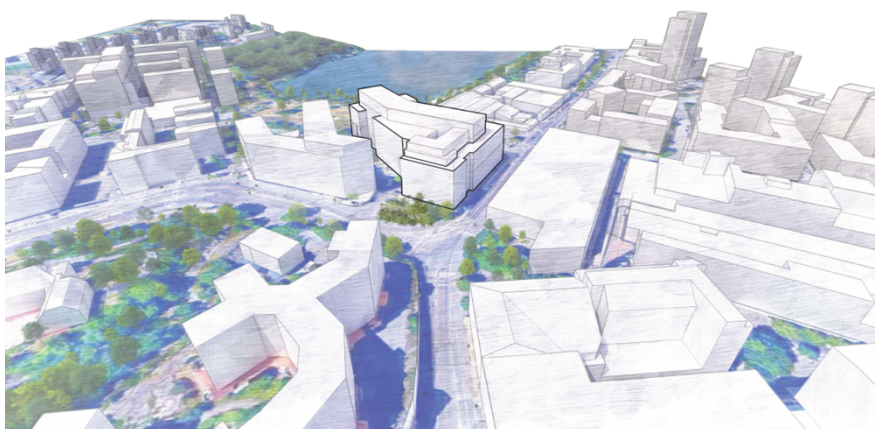
Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Förslaget som ligger till grund för fortsatt planarbete ska studeras vidare i planarbetet. Förslaget innebär om-, på- och tillbyggnad av befintliga kontorsbyggnader för att tillskapa fler kontorsarbetsplatser och lokaler i ett kollektivtrafiknära och centralt läge. Befintliga trevåningsbyggnader mot Lövholmsvägen och Trekantsparken föreslås byggas på med ytterligare tre våningar. Befintlig sjuvåningsbyggnad centralt i kvarteret föreslås byggas på med två våningar och befintlig byggnad i korsningen Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen föreslås byggas på med en indragen volym i en till två våningar. Centralt i kvarteret föreslås också nya tillbyggnader om cirka sju våningar.

Platsbildningen vid korsningen Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen, i fonden av Liljeholmsvägen österifrån, är en viktig korsningspunkt där flera centrala stråk möts. 1950-talshuset ligger som ett fondmotiv i stadsbilden och har höga kulturmiljövärden. Här föreslås varsamma tillägg, eventuellt en mindre påbyggnad samt en ny entré för att stärka platsen.

Bebyggelsen mot såväl Lövholmsvägen som Trekantsparken är idag relativt sluten. Ett mål med projektet är att omgestalta bottenvåningarna med nya entréer, större fönsterpartier och publika lokaler.



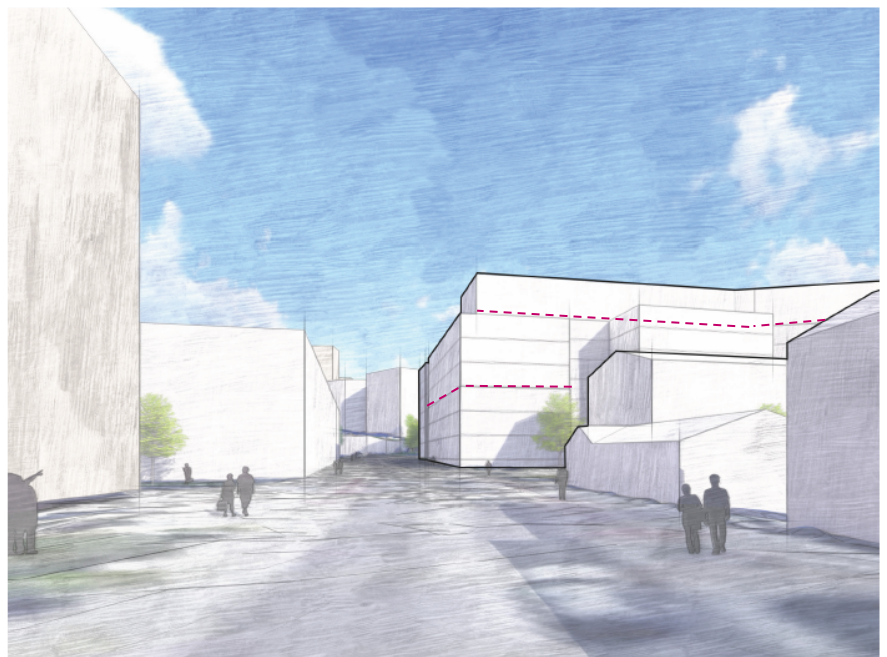
Flygvy, sett från nordöst.

Situationsplanen nedan illustrerar ett förslag med påbyggnader och tillbyggnader samt antal våningar som ligger till grund för fortsatt planarbete och ska studeras vidare i kommande process.

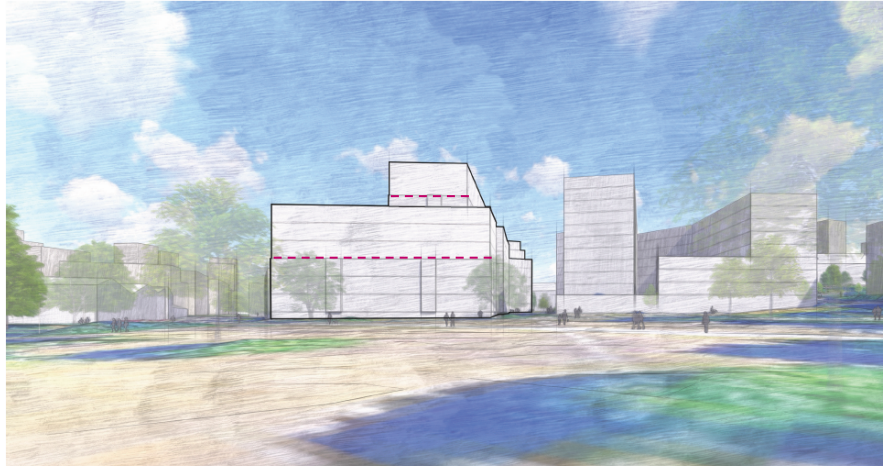


Situationsplan med förslag på antal våningar, som studeras vidare under planarbetet.

Blå färg – påbyggnad 2-3 våningar. Rosa färg – nybyggnad.



Vy från Lövholmsvägen, sett västerifrån. Streckade rosa linjer illustrerar befintliga höjder.



Vy sett från Trekantparken. Streckade rosa linjer illustrerar befintliga höjder.

Arkitektonisk idé

Karaktärskapande påbyggnader och tillbyggnader ska infogas i kvarteret för att skapa en intressant helhetsmiljö som möter staden på ett attraktivt sätt och möjliggör moderna kontorsplatser.

Genom påbyggnader av en lätt karaktär där befintliga hus i kvarteret utgör en bas och är tydligt avläsbara tillvaratas och beaktas såväl kulturmiljövärden som hållbarhetsaspekter. Rivning undviks och istället utvecklas befintliga strukturer och värden.

Platsbildningen vid korsningen Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen med uppvuxna lövträd ska utvecklas och fortsatt utgöra ett viktigt fondmotiv. Rosterigränd, som binder samman platsbildningen med Trekantsparken, ska främjas som stråk med högre vistelsevärden. Bottenvåningarna ska gestaltas i syfte att åstadkomma en upplevelserik och intressant gatumiljö och delvis möta staden med olika publika funktioner.

Tillkommande bebyggelse föreslås uppföras i en varm färgskala som samspelar med tegelarkitekturen både i planområdet och i närområdet.

Sammanfattningsvis ska utvecklingen av kvarteret knyta an till omgivande stadsmiljö genom volymhantering och höjdskala, material- och kulörval, samt genom väl gestaltade och interaktiva bottenvåningar med publika funktioner.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget kan skapa ett mer tryggt och upplevelserikt stadsrum genom öppna och aktiva bottenvåningar, hög entrétäthet och ett innehåll som befolkar området även kvälls- och nattetid. Kontor och centrumändamål tillskapas i ett kollektivtrafiknära läge, vilket ökar andelen arbetsplatser i söderort, så fler får förutsättningar till kortare restider.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget ger möjlighet att stärka Liljeholmen som nod och centrum genom att skapa en tätare stadsdel. Projektet har också möjlighet att bidra med nya moderna arbetsplatser i söderort. Aktiva bottenvåningar med nya urbana kvaliteter skapar en mer intressant plats för stadens näringsliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Befintliga byggnader inom kvarteret, från olika tidsepoker, föreslås bevaras. Påbyggnader samt öppningar i fasadernas bottenvåningar riskerar att förvanska byggnaderna, så att byggnadernas ursprung blir mindre läsbart. Samtidigt kan omsorgsfulla nya tillägg skapa ett intressant möte mellan nytt och befintligt.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget skapar möjlighet att förbättra upplevelsen av den offentliga miljön genom händelserika och väl gestaltade bottenvåningar, samt genom intressanta tillägg som förädlar befintlig bebyggelse.

Trafik och mobilitet

Utveckling av ny bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge, tillsammans med bilpooler, mobilitetsåtgärder och låg parkeringsnorm kan bidra till ett mer hållbart resande.

Grön och vattennära stad

Projektet ger möjlighet att stärka grönstrukturen genom att bygga in gröna lösningar för skyfallsproblematik, värmestrålning och klimatanpassning. Exempelvis kan gröna tak, träd och planteringar bidra till att minska värmestrålningen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Projektet kan tillföra ett spännande utbud av handel, mat och kultur. Mötet mellan bebyggelsen och Trekantsparken kan förbättras genom öppna bottenvåningar med innehåll som berikar parken.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inga byggnader inom området avses rivas, utan bevaras och byggas om, till och på, vilket är positivt ur klimatsynpunkt.

Upphävande av strandskyddet är en viktig fråga att utreda i samband med planarbetet. Strandskyddet kommer att återinträda i samband med framtagandet av ny detaljplan.

Teknisk försörjning

Behov av utbyggnad av tekniska försörjningssystem, samt eventuell ledningsflytt ska utredas under planarbetet.

Planprocess**Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	mars 2025
Samråd	december 2025
Granskning	oktober 2026
Antagande SBN	januari 2027

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på ett planförslag som innebär att nya stadskvaliteter i gaturum och mot parken Trekanten tillförs i Liljeholmen. Planförslaget bidrar till att Liljeholmen som regional nod och centrum stärks samt att fler arbetsplatser tillförs i södra Stockholm. Platsens goda kollektivtrafikläge, som kommer att bli ännu bättre när den planerade tunnelbanan Fridhemsplan-Älvsjö genomförs, motiverar en förtätning av stadsdelen. Det tätare och förädlade kvarteret med aktiva bottenvåningar och urbana kvaliteter skapar en mer intressant miljö för såväl näringsliv och arbetande som invånare i stadsdelen.

Avvägningar ska göras mellan kulturmiljöns värden och fastighetens behov av modernisering och mer aktiva fasader och bottenvåningar. Höjden på ny bebyggelse ska prövas utifrån närområdets höjdskala och det omgivande stadslandskapet som helhet. Stråk genom kvarteret ska studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT