



Beskrivning till förslag till
ändrad och utvidgad stadsplan för
kv Rosteriet m m
inom stadsdelen Liljeholmen
i Stockholm,
Pl 7973

PLANOMRÅDET

Stadsplaneförslaget, visat på karta Pl 7973, avser ändring i den genom Kungl. brev den 13 oktober 1927 (Pl 414), den 28 juni 1941 (Pl 2606), den 17 mars 1961 (Pl 5217 A) och överståthållarämbetets resolution den 1 oktober 1945 (Pl 3177) och den 24 augusti 1961 (Pl 5377) fastställda stadsplanen.

Gällande plan för kv Rosteriet anvisar området närmast Lövholmsvägen och Trekantsvägen för industriändamål och området närmast Liljeholmstorget för småindustri och kontor. För industridelen anger planen en i stort tjugo meter bred byggnadsrätt utefter omgivande gata, för småindustridelen är byggnadsrätten specificerad till höjd och utbredning efter den bebyggelse som uppförts på fastigheten Rosteriet 7.

Gällande plan för kv Tryckeriet anger generellt industriändamål. Med smärre undantag får kvarteret bebyggas till +26,30 meter d v s med byggnader av högst ca 23 meters höjd. Bebyggelsen inom kvarteret regleras genom bestämmelser om minsta avstånd mellan byggnader, gårds utformning och möjlighet att bygga över gård.

Området norr om kvarteret Tryckeriet, Liljeholmshamnen, är gatumark enligt gällande plan.

Områdets läge och omfattning

Planområdet ligger på ett näs mellan sjön Trekanten och Liljeholmsviken i direkt anslutning till Liljeholmens tunnelbanestation.

Planområdet omfattar totalt ca 5,6 ha mark och ca 1,1 ha vatten. Kvarteren Rosteriet och Tryckeriet omfattar enligt gällande plan ca 1,7 resp. 2,4 ha, totalt alltså 4,1 ha kvartersmark. Området gränsar i norr till Liljeholmsviken, i öster till Mejerivägen, i söder till Trekantsplan och parkområdet vid sjön Trekanten och i väster till Trekantsvägen och industrikvarteren Stranden och Lövholmen.

Befintliga förhållanden

Fastigheterna i kvarteret Rosteriet ägs av Stockholms kommun och av staten. Byggnaden på fastigheten Rosteriet 5 ägs av AB Thörns Mekaniska. Kvarteret Tryckeriet ägs i sin helhet av Byggnads AB Tryckeriet o. Co. Den allmänna marken inkl. Liljeholmshamnen ägs av kommunen.

Området är i huvudsak redan utbyggt med kontor och industri i varierande omfattning. Kvarteret Rosteriet är uppdelat på fyra fastigheter. Rosteriet 5 är exploaterat till ca $e = 1,5$, med en industribyggnad omfattande $3\ 600\ m^2$ vy uppförd 1956. Rosteriet 6 och 8 innehåller mindre industribyggnader uppförda 1920 eller tidigare. Bebyggelsen är saneringsmogen bortsett från en byggnad i kvarterets nordöstra hörn. På fastigheten Rosteriet 7 byggde staten 1963 för bl a Atomenergi en industri- och kontorsbyggnad omfattande ca $16\ 000\ m^2$ vy, vilket motsvarar ett fastighetsexploateringsstal av ca 2,1.

Kvarteret Tryckeriet är uppdelat på två fastigheter. Tryckeriet 14 nybyggdes 1973 med en industri- och kontorsbyggnad i fem plan. Totalt omfattade nybebyggelsen $24\ 000\ m^2$ vy vilket motsvarar ett fastighetsexploateringsstal av ca 3,0. På den västra hälften av fastigheten Tryckeriet 13 uppförs f n ,1979, en byggnad av samma typ som på Tryckeriet 14. Nybyggnaden omfattar ca $18\ 000\ m^2$ vy. Resterande del av Tryckeriet 13 innehåller äldre industri och kontor, ca $10\ 000\ m^2$, som tidigare använts av AB Strängbetong. Till helt övervägande del utnyttjas befintliga och nybyggda delar av kvarteret för arbetsmarknadsutbildning i ett s k AMU-center i Arbetsmarknadsstyrelsens regi.

Totalt omfattar kvarteret Rosteriet 25 600 m² vy och kvarteret Tryckeriet 52 000 m² vy. Detta motsvarar kvarters-exploateringsstal för kv Rosteriet ca 1,5 och för kv Tryckeriet ca 2,2.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Planförslaget innebär endast smärre förändringar av markens användning i förhållande till gällande plan och nuvarande användning. Kvarteret Rosteriet föreslås i sin helhet utnyttjat för kontor och industri med sådan verksamhet som inte inverkar störande på omgivningen. Kvarteret har utökats med en 12 meter bred markremsa mot söder. Denna mark är enligt gällande plan parkmark. Avsikten är att kvarterets bebyggelse som i detta sydvästläge bl a innehåller personalmatsal ska kunna förses med planterade uteplatser. Den begränsade byggnadsrätten avser att möjliggöra balkonger, burspråk och utvändiga trappor för att förbinda lokalerna med de planerade uteplatserna. Denna mark är inte avsedd för bilparkering utan uppställning med bilar ska förhindras.

Kvarteret Tryckeriet föreslås utnyttjat för industri och kontor. Förslaget innebär endast att, till skillnad från gällande plan, andelen kontor regleras. Avsikten är att högst en tredjedel av våningsytan ska användas för kontor.

Liljeholmens hamnplan delas på dels en 18 meter bred gata och dels ett i genomsnitt 30 meter brett hamnområde. Någon reguljär hamnverksamhet planeras inte till just denna begränsade yta. Hamnområdet bör dock iordningställas med ordentlig kaj för att på detta sätt utgöra en framtida möjlighet för företag i området att här ta emot och hantera begränsade mängder gods. Hamnområdet föreslås tills vidare utnyttjas som ett fordonsmagasin för större cementbilar som hittills utnyttjat gatumark som parkeringsområde. I samband med eventuell nybyggnation för AB Cementa bör företagets verksamhet bedrivas helt inom företagets fastighet Lövholmen 14.

I anslutning till Liljeholmshamnen har utlagts ett vattenområde som tidigare delvis inte varit stadsplanelagt.

Befintlig gatumark i övrigt berörs endast därigenom att Trekantsvägens vändplan vid sjön Trekanten flyttas ca 30 meter norr ut. Detta utgör ett led i säkerställandet av ett parkområde av tillräcklig bredd runt sjön.

Utnyttjande

I planförslaget angivet exploateringsstal, $e=2,5$, innebär att varje fastighet maximalt får bebyggas med så mycket våningsyta som motsvarar två och en halv gånger fastighetens areal.

Planen avser att möjliggöra en utbyggnad av ett kontorshus för Statens Industriverk på fastigheterna Rosteriet 6 och 8 omfattande totalt ca 20 000 m² vy inklusive befintlig byggnad på fastigheten Rosteriet 6. Då kvarteret utökats enligt planförslaget mot söder och om det aktuella projektet genomförs kommer dessa fastigheter att vara fullbyggda. Planen ger ingen ytmässigt större byggnadsrätt än befintlig bebyggelse vad avser Rosteriet 7. Detta innebär att med nuvarande bebyggelse kan denna fastighet inte uppnå maximala exploateringsstalet $e=2,5$. För Rosteriet 5 möjliggör planen en utbyggnad i såväl längd, bredd som höjd. Byggnadsrätten överensstämmer med det maximala exploateringsstalet.

För kvarteret Tryckeriet avses det maximala exploateringsstalet $e=2,5$ gälla hela kvarteret. De två nybyggda delarna av kvarteret innehåller totalt ca 42 000 m² vy i två stora block. Den befintliga bebyggelsen på östra delen av fastigheten Tryckeriet 13 kan enligt planförslagets avsikt nybebyggas med ett tredje block omfattande 18 000 m² vy under förutsättning att kvarterets norra del lämnas obebyggd. I och med en sådan tredje etapp i kvarterets utbyggnad skulle kvarteret som helhet innehålla 60 000 m² vy motsvarande ett kvartersexploateringsstal av $e=2,5$.

Antal sysselsatta

Uppgifter om antal anställda på kvartersnivå är statistiskt svåra att få fram. Vid full utbyggnad skulle kvarteren kunna innehålla ca 3 000 arbetsplatser om man räknar med 35 m² vy per anställd i genomsnitt. Uppskattningar av detta slag är dock mycket osäkra.

Bebyggelsens organisation

Kvarteret Tryckeriet har mot Lövholmsvägen bebyggt med en två våningar hög basbyggnad och ovanpå dessa tre våningar som vänder sina gavlar mot gatan. Detta bland annat för att begränsa störningarna från trafiken på Lövholmsvägen.

Bebyggelsen i kvarteret Rosteriet har organiserats på ett motsvarande sätt. Mellan de båda befintliga husen på Rosteriet 5 och 6 och som båda vänder gavlar mot Lövholmsvägen har en sju våningar hög kontorsbyggnad föreslagits. Mot gatan parallellt med denna föreslås en lägre, 3 våningar hög byggnad. Den högre kontorsbyggnaden anpassar sig till den befintliga högre byggnaden på fastigheten Rosteriet 7.

Strandområdet, strandskydd

Genom ändring av gällande plan inträder generellt strandskydd enligt naturvårdslagen intill 100 meter från stranden. Planförslagets båda kvarter ligger delvis närmare stranden än 100 meter. Kvarteren har sedan länge varit utnyttjade för arbetsplatser och planförslagets avsikt är att möjliggöra förnyelse av nedsliten bebyggelse och tätning av dessa båda centralt belägna kvarter. Kvarteren är ur såväl regional som lokal synpunkt centralt belägna. Strandområdet runt sjön Trekanten kommer att bevaras som ett park- och rekreationsområde. Planförslaget innebär en viss utvidgning av parkområdet mellan sjön och Trekantsvägen. I övrigt är gällande förhållanden oförändrade. Stranden utmed Liljeholmsviken, som är utlagd till gatemark i gällande plan, föreslås som hamnområde. Området bör dock inte inhägnas utan liksom på andra centralt belägna kajer inom kommunen bör kajen hållas öppen för allmän gångtrafik. För att fullfölja planens intentioner behöver strandskyddet upphävas.

Trafik, gator

Planområdet ligger inom 500 meters gångavstånd från Liljeholmens tunnelbanestation. Liljeholmstorget trafikeras av ett flertal bussar som förbinder Liljeholmen i tvärled med andra stadsdelar i söderort som Årsta, Johanneshov, Högdalen m fl.

Utöver skyddade gång- och cykelvägar utmed Trekantens stränder kan inte dessa trafikslag separeras från biltrafiken. Lövholms-

vägen och Trekantsvägen är dock så breda att planterade gångbanor kan anläggas.

Trafiken till och från planområdet når Södertäljevägen öster ut via Liljeholmsvägen. En ny tillfart för trafik söderut planeras vid Liljeholmsinfarten för att underlätta för bland annat den tunga trafiken att välja denna väg.

Parkering

Områdets belägenhet utanför innerstaden motiverar en beräkning av bilplatsbehovet enligt tillämpad parkeringsnorm för ytterstadsområden som föreskriver 0,6 bilplatser/anställd, varav byggnorm = 0,4 bilplatser/anställd. Området ligger dock alldeles invid innerstaden och har dessutom en jämförelsevis god kollektivtrafikförsörjning.

Parkeringsbehovet föreslås därför dimensioneras efter en generell planeringsnorm = 0,4 bilplatser/anställd, varav minst 0,3 bilplatser/anställd utgör byggnorm. Omräknat till bilplatser per m² vy ger detta:

	<u>Planeringsnorm</u>	<u>Byggnorm</u>
Kontor	1 bilplats/60 m ² vy	1 bilplats/80 m ² vy
Industri	1 bilplats/100 m ² vy	1 bilplats/130 m ² vy

Härvid har antagits 40 resp 25 anställda per 1 000 m² vy kontor resp industri. I ovanstående norm ingår normalt behov av besöks-parkering.

Stockholm den 30 juli 1979

STOCKHOLMS STADSBYGGNADSKONTOR
Stadsplaneavdelningen

Lars Brattberg

Bertil Andersson