



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 273 52

PLANBESKRIVNING

2010-11-09

1(10)

S-Dp 2007-39628-54
Normalt planförfarande

Förslag

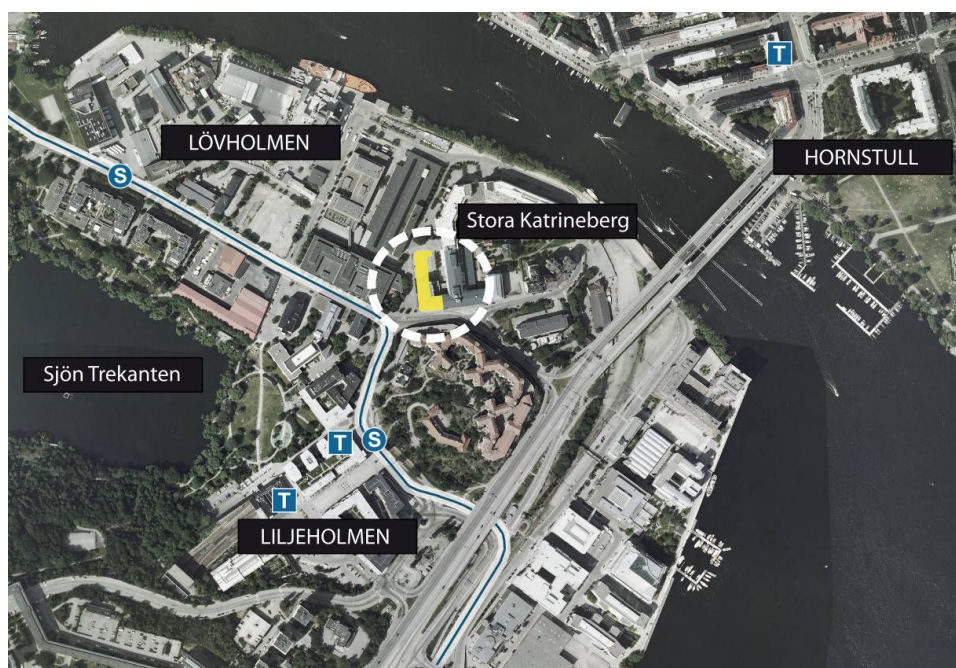
Detaljplan för
Stora Katrineberg 8
i stadsdelen Liljeholmen
i Stockholm
S-Dp 2007-39628-54

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ersätta befintlig byggrätt för industri och kontor med en byggrätt för bostäder och centrumändamål. Planen innebär att den norra delen av fastigheten som idag är obebyggd kan bebyggas med ett flerbostadshus. På den södra delen av fastigheten finns ett kontorshus som på sikt kan ersättas med ett nytt hus.



Översikt

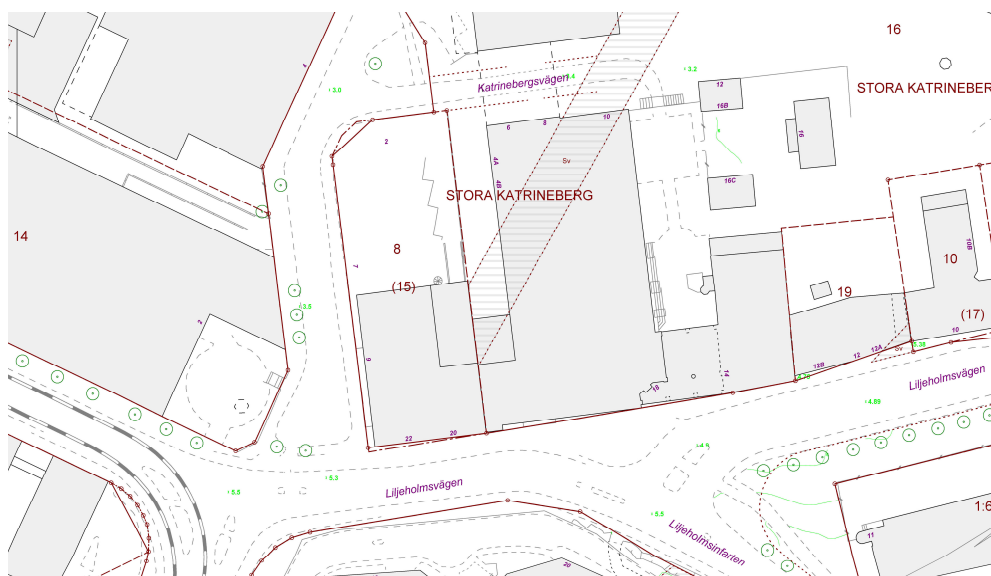
PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar fastigheten Stora Katrineberg 8 som ligger i hörnet mellan Liljeholmsvägen och Mejerivägen, i kvarteret Stora Katrineberg. På fastigheten finns en befintlig kontorsbyggnad på den södra delen och markparkering på den obebyggda norra delen. Fastighetens areal är ca 2500 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (Gamla Liv)



Baskarta med befintliga byggnader och fasthetsindelning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändning stadsutvecklingsområde för kvarteret Stora Katrineberg liksom för hela området Liljeholmen – Årstadal.

Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteret, Pl 8004 fastställd 1984-04-03, anger industriellt ändamål och en viss andel kontor samt bostäder i delar av kvarteret. Högsta tillåten byggnadshöjd inom kvarteret varierar mellan tre till nio våningar. Centralt i kvarteret ligger gården Stora Katrineberg från slutet av 1700-talet, som är av stort kulturhistoriskt värde och detta område är i gällande detaljplan reglerat med Q. Infart till gården sker via Katrinebergsvägen som går in i kvarteret.

Program för planområdet

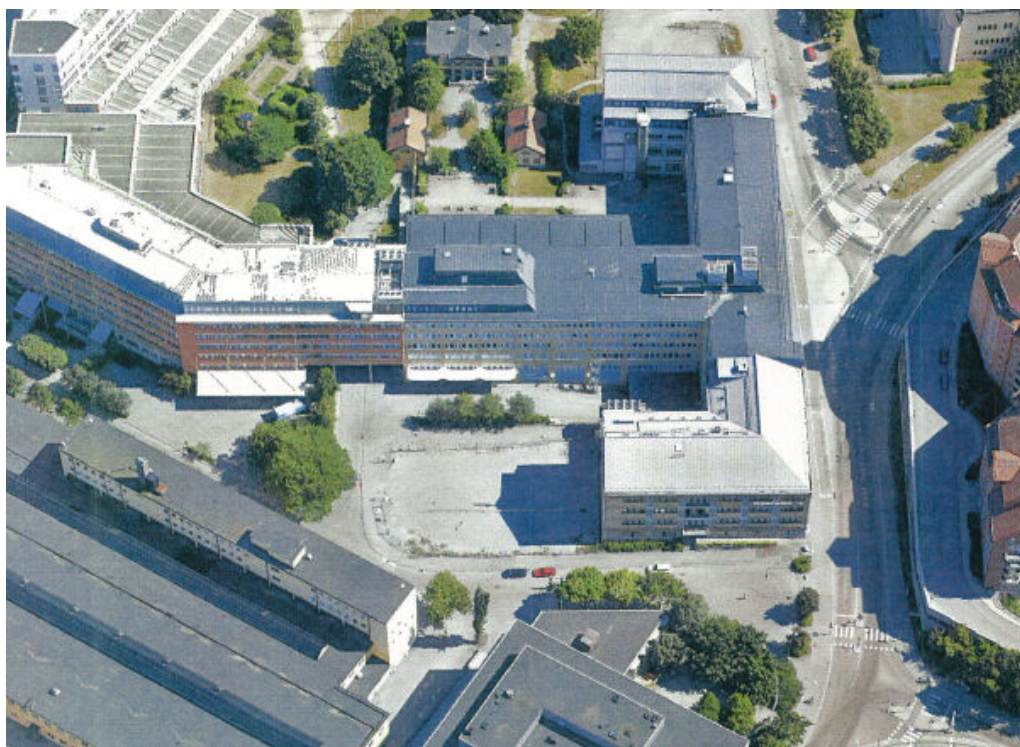
Liljeholmsområdet är ett av de i översiktsplanen utpekade stadsutvecklingsområdena i Stockholm. Här pågår nu en förvandling från industriområde till en stadsdel med många nya bostäder, parker och verksamheter.

Under 2000 hölls remiss- och programsamråd för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen, därefter har detaljplanearbete fortsatt för flera delområden. Vid Liljeholmstorget har nya bostäder och en större galleria färdigställts. I programmet redovisades den övergripande planeringsinriktningen för området som innebär att stadsdelen står inför en stor omvandling och att många nya bostäder tillkommer. Det nu aktuella planförslaget ligger i linje med det som tidigare beslutats för områden i kvarterets närhet.

För det angränsande området Lövholmen har programsamråd skett under 2008. Programmet för Lövholmen redovisar en etappvis utbyggnad som ska vara förenlig med en önskvärd omvandling av området på lång sikt. Här finns också förutsättningar att skapa nya bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt läge nära innerstaden.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden har 2010-06-23 beslutat godkänna start-PM för Stora Katrineberg 8 och gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med att upprätta ett detaljplaneförslag för samråd.



Flygbild över planområdet

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Det befintliga kontorshuset på fastigheten, i sandfärgad puts och tegel uppfördes omkring 1980. Huset ligger i hörnet Liljeholmsvägen och Mejerivägen och på insidan finns en gård som öppnar sig mot norr.

2002 revs den äldre byggnaden på den norra delen av tomten, och marken har därefter använts för parkering. Mot Mejerivägen finns i den gällande planen förgårdsmark som ej får bebyggas, det befintliga huset ligger därför indraget på tomten, i den nya planen bör dock byggnaderna kunna placeras med fasad i fastighetsgräns.



Befintlig bebyggelse på Stora Katrineberg 8

Hela kvarteret Stora Katrineberg är idag bebyggt med större kontorsbyggnader i upp till sju våningar mot norr och ytterligare ett antal kontor i kvarterets södra del. I kvarterets sydöstra del mot Liljeholmsvägen finns två äldre och ett nybyggt bostadshus i sex till nio våningar.

Ny bebyggelse

Planen ska möjliggöra en första utbyggnad av fastigheten med ett nytt hus, som innebär ett tillskott med ca 70 nya hyreslägenheter och i en senare etapp kan ytterligare ca 50 hyreslägenheter tillkomma, när den befintliga byggnaden ersätts med ett nytt hus med bostäder och lokaler.

Användningen medger bostäder och centrumändamål. Det nya huset ska innehålla publika lokaler för centrumändamål och vissa bostadskomplement i bottenvåningen mot gatan, samt bostäder i övriga våningsplan.

Byggnadsvolymen är reglerad med utgångspunkt från de byggnadshöjder som anges i gällande detaljplan för den angränsande fastigheten.

Det nya huset längs Mejerivägen föreslås inrymma sex våningar upp till en byggnadshöjd av + 23,0 m och därutöver en indragen våning med bostäder. Dessutom medger byggrätten en vindsvåning med lägenhetsförråd.

Norrfasaden mot Katrinebergsvägen får en byggnadshöjd som ansluter till rådande höjd i de angränsande delarna av kvarteret, + 26,0 m. Husets fasad avslutar här det triangelformade gaturum som bildas kring mötet mellan Katrinebergsvägen och Mejerivägen, från huset kan man även få viss utblick mot Liljeholmskajen.

För att begränsa byggnadens totala höjd och byggrättens volym finns även en bestämmelse om totalhöjd. Den valda totalhöjden bedöms tillräcklig för att ge en harmonisk takform utan större uppstickande byggnadsdelar som fläktrum, hisschakt etc. Mindre tekniska anordningar kan dock i begränsad omfattning få överstiga totalhöjden.



Vy över fastigheten fullt utbyggd

Illustrationer MondoFrs

De nya byggnaderna på fastigheten Stora Katrineberg 8 ska utformas med en vertikal indelning och variation i exteriören. Bostäderna kan få balkonger såväl mot gatan som mot gården, balkongerna är helt eller delvis indragna mot gatan men vid det nordvästra hörnet och i norr mot Katrinebergsvägen bör även en viss utkragning över gångbanan vara möjlig.

Hörnet mot Katrinebergsvägen föreslås avfasat så att fasaden tar upp den ändrade riktningen på Mejerivägen. Gården ska utformas så att den kan fungera som en skyddad uteplats för boende och mindre komplementbyggnader eller skärmtak ska kunna tillåtas.

Husen ska placeras med fasader i fastighetsgräns mot gata. Balkonger och burspråk får kraga ut över gångbanan med högst 1,5 m och med fri höjd 3,0 m.

Planbestämmelserna för den södra delen av tomten förslås något mer flexibla så att även våningsplanen över gatuplanet förutom bostäder kan innehålla olika centrumändamål som publika lokaler, kontor eller hotell. Nuvarande byggnad är fullt uthyrd som kontorsfastighet. Byggherren ser på kort sikt inga ekonomiska möjligheter att riva byggnaden och ersätta den med en ny byggnad, men är på längre sikt intresserad av att utveckla även denna del av fastigheten.

Den pågående och planerade utvecklingen av området Lövholmen gör det idag svårt att fastlägga vilken som är den mest lämpade användningen, när förutsättningarna för att riva och uppföra en ny byggnad är gynnsammare.

Den begränsning av byggnadshöjden (+ 20,8 m), som anges i gällande plan för den del av fastigheten som ansluter mot grannfastighetens fasad mot Liljeholmsvägen, bibehålls. Härigenom kan takfoten även på en ny byggnad på denna del av tomten anpassas till den takfotslinje som dominerar fasaden mot Liljeholmsvägen. Variationer finns dock och hörnet mot Mejerivägen bör därför kunna ges en högre fasad mot gatan för att markera platsen.



Stadsbild

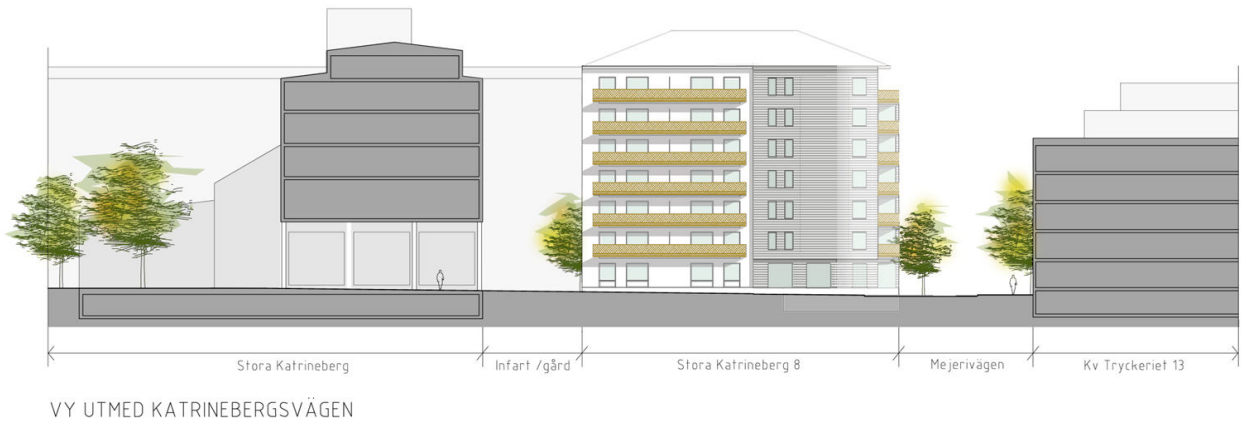
De föreslagna byggnaderna kommer att ligga intill bebyggelse som har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Det blir därför viktigt att föreslagna byggnaders utformning och gestaltning samspelar med befintlig bebyggelse. Byggnaderna kan mycket väl ges ett modernt uttryck som speglar vår tid, men volym och takfotshöjd bör anpassas till de intilliggande husen.



Kvarterets södra sida mot Liljeholmsvägen innehåller olika verksamheter, bostäder och lokaler i gatuplanet. Vägens motsatta sida har dock en mycket sluten fasad med parkeringsdäck för bostäderna på Liljeholmsberget, och en attraktiv gatumiljö längs vägen blir därför särskilt betydelsefull.

Gatumiljön längs Mejerivägen ger idag ett trasigt intryck med en rivningstomt som mer sporadiskt utnyttjas för markparkering. Med fler bostäder i kvarteret blir området mer levande under en större del av dygnet.

Ny bebyggelse på platsen kommer att tillföra området nya hyreslägenheter och lokaler i ett attraktivt läge samtidigt som projektet kommer att kunna åtgärda brister i den befintliga stadsmiljön.



Mejerivägen blir på sikt ett alltmer viktigt stråk ner mot Liljeholmskajen och förstärker kontakten med en framtida promenadväg längs vattnet. Den nya byggnaden kan bilda fond i den platsbildning som idag finns mot Katrinebergsvägen norr om tomten.

Närheten till kajer och stränder längs Mälaren och Trekanten med attraktiva grönområden samt mötet med omkringliggande bebyggelse från många skilda epoker i innehåll och arkitektur, ger goda förutsättningar att skapa en ny spännande och varierad stadsdel.



Befintlig byggnads fasad på St. Katrineberg 8 sedd från norr

Den aktuella delen av Liljeholmen kan med kompletterande bostadsbebyggelse utvecklas till en stadsdel med innerstadens kvaliteter, traditionella gaturum, funktionsblandning och en sammanhängande stadsbebyggelse med entréer mot gatan och tydliga offentliga rum.

Mark och vegetation

Av tidigare geotekniska utredningar i området framkommer att bergnivån inom fastigheten ligger mellan +1,5 och -2,0 meter. Befintlig mark ligger på ca + 3,0 till + 3,5 meter. Hela det aktuella området är utfyllt och fyllningen utgörs av sand, grus och sten med inslag av tegel och trä.

Under fyllningen finns lera som underlagras av morän på berg. Genomgående förekommer endast låga halter av föroreningar i området. Inom fastigheten finns ingen nämnvärd vegetation. Längs Mejerivägen finns viss trädplantering, likaså finns ett antal träd planterade i tomtgränsen mot Stora Katrineberg 16.

Service

Vid Liljeholmstorget några hundra meter söder om kvarteret finns ett stort utbud av service. Inom kvarteret Stora Katrineberg finns en konferensanläggning, caféer och restauranger. I det nya husets bottenvåning ska lokaler för publika ändamål kunna anordnas som öppnar sig mot gatan. Detsamma gäller när det befintliga huset i hörnet mot Liljeholmsvägen ersätts med ett nytt.

I Liljeholmen råder det idag viss brist på förskolor och skollokaler på LM-nivå och fler barn förväntas i stadsdelen när den redan planerade bostadsutbyggnaden genomförs. Båda de närmaste LM-skolorna Nybohovsskolan och Gröndalsskolan är belägna i mycket utsatta lägen nära Essingeleden. Behovet av en eventuell ny LM-skola kommer att utredas i det fortsatta planarbetet för Lövholmen.

Gator och trafik

Trafiken längs Liljeholmsvägen – Lövholmsvägen där tvärbanan går uppgår till ca 10 000 fordon/dygn och längs dessa gator finns cykelbanor. Fastigheten Stora Katrineberg 8 gränsar i söder mot Liljeholmsvägen, i väster mot Mejerivägen och i norr mot Katrinebergsvägen som är infart till Stora Katrinebergs gård. Mejerivägen som har gångbanor på båda sidor är stängd för in- och utfart mot Liljeholmsvägen och avslutas med en vändplan.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektiva kommunikationer med närhet till tunnelbanestationen Liljeholmen, tvärbanan samt busslinjer.

Parkering och angöring

I den befintliga byggnaden finns ett garage med ca 35 platser med infart från gården, vilket innebär med den nya byggnadens utformning att det krävs servitut för att nå garageinfarten via grannfastighetens gård.

För den nya bostadsbyggnaden föreslås parkeringen lösas genom förhyrning av platser med långtidsavtal eller servitut. Enligt uppgift har grannfastigheten kapacitet i befintligt parkeringsgarage. Även vid Liljeholmstorget finns ledig kapacitet i ett nybyggt parkeringsgarage.

Ett parkeringstal om 0,6-0,7 platser per lägenhet bör kunna tillämpas med hänsyn till det goda kollektivtrafikläget och att andelen smålägenheter blir relativt stor. Angöring till fastigheten och kantstensparkerings är möjlig längs Mejerivägen som har begränsad trafik.

Tillgänglighet

Såväl lokaler som bostäder i den föreslagna bebyggelsen ska vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Handikapparkering bör kunna anordnas på Mejerivägen eller i garaget.

Teknisk försörjning

Erforderlig teknisk försörjning finns tillgänglig i Liljeholmsvägen och Mejerivägen och anslutning kan ske till befintliga ledningssystem.

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 överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms 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.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Eventuella förekomster av transporter med farligt gods på Liljeholmsvägen-Lövholmsvägen till och från industrier i Lövholmen kommer ej längre vara aktuellt när dessa flyttat sina verksamheter från området.

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats av Akustikbyrå 2010. I utredningen konstateras att för ett nytt hus på den norra delen av fastigheten klaras dygnsekvivalenta ljudnivåer om högst 55 dB(A). För det befintliga huset eller ett nytt hus på samma plats överskrids dygnsekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) vid fasader mot syd och väst.

Planen innehåller en bestämmelse som innebär att avstegsfall tillämpas, d.v.s. minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ligga mot en tyst sida om gällande riktvärden överskrids mot gatusidan.

Riktvärdet för maximal ljudnivå 70 dB(A) överskrids vid samtliga fasader mot trafikerad gata. Möjlighet finns dock att förlägga bullerskyddad gemensam uteplats på gården.

Skuggstudier

I samband med planarbetet har skuggstudier tagits fram. Bostäderna i den nya byggnaden får i första hand fasad mot öster eller väster vilket bör ge tillräckligt goda solvärden, alternativt är bostäderna genomgående med fasad både mot söder och mot norr. Planförslaget kan innebära en viss begränsad påverkan på solinstrålning och utsikt från intilliggande kontorshus jämfört med idag, då denna del av tomten varit helt obebyggd.

Kulturmiljö

Liljeholmen har varit och är fortfarande en betydande faktor i Stockholms stads utveckling. Innerstadens karaktär och kvaliteter, den s.k. promenadstaden ska successivt spridas även utanför tullarna. I området finns många kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden, från 1800-talets industrialisering till 1980-talets postmodernistiska kontorsbebyggelse. Nyttillskottet av bostäder kommer att ge stadsdelen ett mer varierat innehåll.

Gården Stora Katrineberg med huvudbyggnad, flyglar och trädgård har synnerligen stora kulturhistoriska värden. Övrig bebyggelse inom kvarteret har i stadsmuséets klassificering gul beteckning, d.v.s. av positiv betydelse för stadsbilden. Fastigheten Tryckeriet 14 på västra sidan om Mejerivägen har klassificeringen grön, vilket betyder att byggnaden är särskilt betydelsefull ur kulturhistorisk synpunkt.

Geotekniska förhållanden, vibrationer

Marken består i huvudsak av fyllnadsmassor och geotekniska undersökningar krävs i samband med projekteringen. Stomljud från tvärbanan har studerats i samband med trafikbullerutredningen och stomljudsöverförda vibrationsnivåer beräknas ej överskrida 22 dB(A). Risken för förhöjda stomljudsnivåer i de nyproducerade bostäderna bedöms vara mycket liten.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts 2006 och kompletterats 2010, och genomgående förekommer låga halter av föroreningar i området. Om fyllnadsmassorna schaktas bort i samband med grundläggning behövs ingen kompletterande provtagning.

Luftkvalitet

Området är ej utsatt för luftföroreningar eller partikelhalter som överstiger gällande miljökvalitetsnormer. Tillkommande bebyggelse bedöms inte heller medföra att dessa gränsvärden överskrids.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom tomtmarken, om det inte är möjligt att infiltrera får dagvattnet efter fördröjning avledas till kommunens ledningsnät.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Nina Åman
planchef

Torbjörn Johansson
planarkitekt