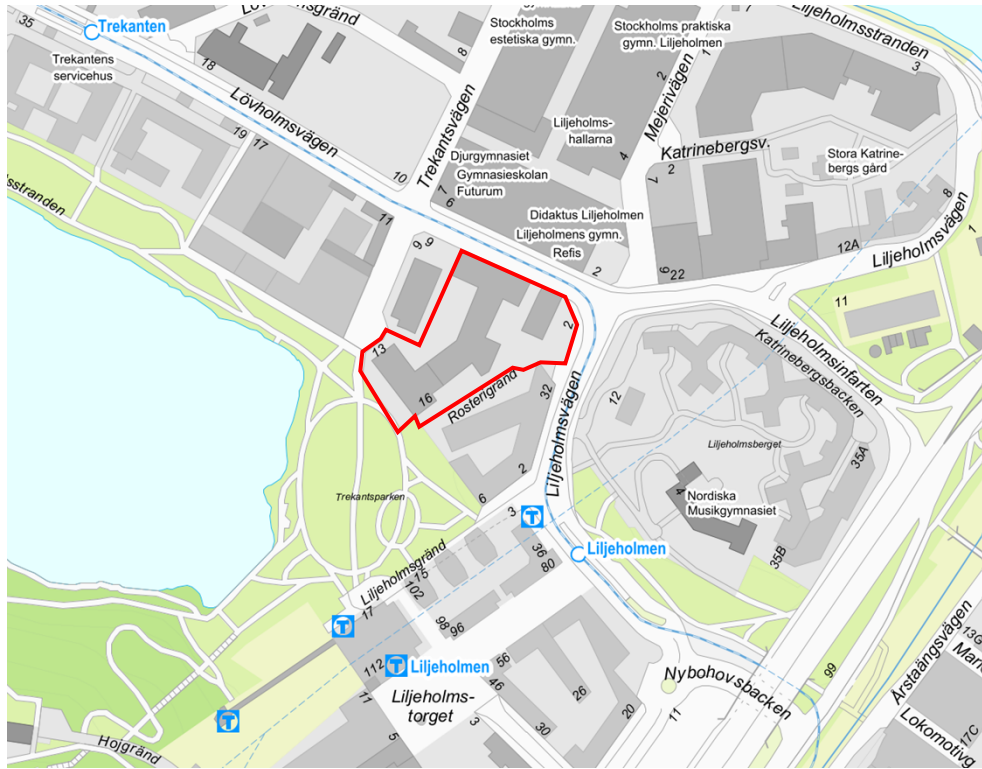


## Planbeskrivning för Rosteriet 6 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen, Dnr 2024-00513



*Planområdet är markerat med röd linje.*

**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Sammanfattning

Planförslaget omfattar fastigheterna Rosteriet 6 och 8 som ägs av Vasakronan.

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens syftar till att möjliggöra fler kontorsarbetsplatser och centrumändamål inom fastigheterna Rosteriet 6 och 8. Syftet är också att utveckla mötet med den offentliga miljön och tillföra högre vistelsevärden i stadsrummen. Detta föreslås uppnås genom omgestaltade bottenvåningar med högre grad av transparens, fler entréer och ett innehåll som berikar stadsmiljön. Utemiljöer ska förses med grönska och mindre platser för vistelse.

Vidare är syftet att utveckla fastigheterna på ett långsiktigt hållbart sätt och att värdefull kulturmiljö beaktas. Befintliga byggnader föreslås därför bevaras och byggas på. För att uppnå en sammanhållen helhetsmiljö inom fastigheten föreslås påbyggnaderna ha material, kulörer och en fönstersättning som harmonierar med befintlig tegelarkitektur.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisats i planbeskrivningen under avsnitten ”Planeringsförutsättningar” och ”Konsekvenser”.

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	10 februari 2026 – 23 mars 2026
Granskning	januari 2027
Antagande	april 2027
Laga kraft, tidigast	september 2027

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag .....	5
Genomförandetid .....	5
Arkitektonisk idé .....	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Befintligt .....	18
Avvattning .....	19
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>20</b>
Gränsbeteckningar.....	20
Användningsbestämmelser .....	20
Egenskapsbestämmelser.....	20
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>24</b>
Mark och utrymmesförvärv.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	26
Organisatoriska frågor.....	27
Kulturvärden.....	27
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>28</b>
Kommunala .....	28
Utredningar .....	28
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>28</b>
Kommunala .....	28
Regionala .....	29
Regionplan .....	29
Miljökvalitetsnormer .....	29
Miljö.....	30
Hälsa och säkerhet .....	32
Geotekniska förhållanden .....	34
Hydrologiska förhållanden.....	34
Kulturmiljö .....	34
Fysisk miljö.....	38
Sociala förhållanden.....	41
Teknik.....	41
Service .....	42
Trafik .....	42
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>42</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	42
Natur .....	42
Miljö.....	45
Miljökvalitetsnormer .....	48
Hälsa och säkerhet .....	48
Social hållbarhet.....	50
Trafik .....	50

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler kontorsarbetsplatser och centrumändamål inom fastigheterna Rosteriet 6 och 8. Syftet är också att utveckla mötet med den offentliga miljön och tillföra högre vistelsevärden i stadsrummen. Detta föreslås uppnås genom omgestaltade bottenvåningar med högre grad av transparens, fler entréer och delvis ett publikt innehåll som berikar stadsmiljön. Utemiljöer ska förse med grönska och mindre platser för vistelse.

Vidare är syftet att utveckla fastigheterna på ett långsiktigt hållbart sätt och att värdefull kulturmiljö tillvaratas. Befintliga byggnader föreslås därför bevaras och byggas på med två till tre våningar. För att uppnå en sammanhållen helhetsmiljö inom fastigheten föreslås tillkommande volymer utformas med material, kulörer och en fönstersättning som harmonierar med befintlig tegelarkitektur.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Rosteriet 6 m.m. 2024–00513, i stadsdelen Liljeholmen, Stockholms stad, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 27 mars 2025 § 25.

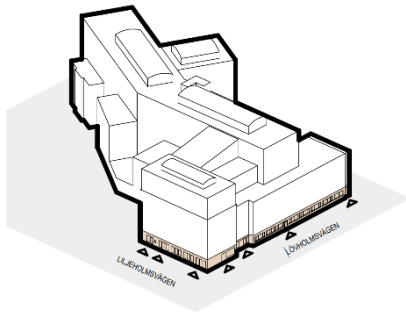
### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

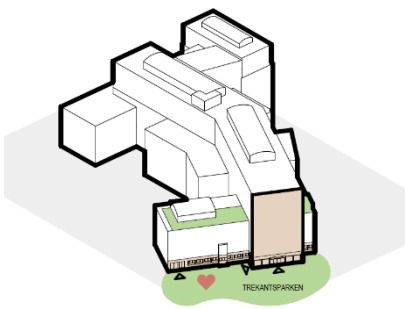
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Medverkande

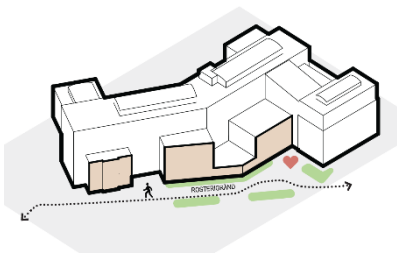
Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ellen Landén.



Mot stadsgatan Lövholmsvägen skapas nya entréer och lägre fönsterbröstningar.



Mot Trekantsparken skapas ett nytt gavelmotiv, nya entréer och plats för uteserveringar.



Rosterigränd omdanas till ett fotgängarvänligt stråk mellan gata och park. Grönska och platsbildningar tillförs.

(Bilder: Strategisk Arkitektur)

## Planens huvuddrag

Planförslaget omfattar fastigheterna Rosteriet 6 och 8 som ägs av Vasakronan AB. Planområdet ligger i Liljeholmen precis norr om Liljeholmen centrum och är cirka 1 hektar stort. Fastigheten är idag bebyggd med kontorshus i tre till åtta våningar. Befintliga hus föreslås byggas på med två till tre våningar och centralt i kvarteret föreslås några nya volymer i sex till sju våningar.

Byggnadsförslaget möjliggör cirka 23 000 m<sup>2</sup> nya lokaler för kontor och centrumverksamhet.

## Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen har vunnit laga kraft.

## Arkitektonisk idé

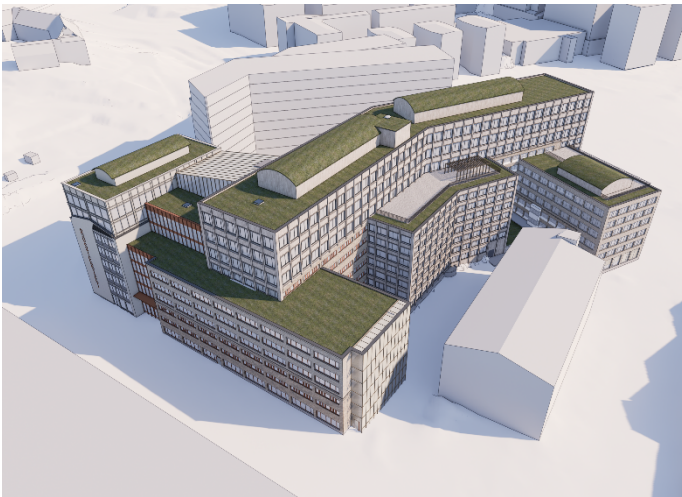
Genom att bygga på befintliga hus främjas en långsiktigt hållbar utveckling och ett intressant arkitektoniskt uttryck där gammalt och nytt förenas. Nya volymer gestaltas med samma fönsterritm som i de befintliga husen för att knyta an och skapa ett lugnt och sammanhållet helhetsuttryck. Material och kulörer ska både anknyta till det befintliga och väljas utifrån hållbarhetsaspekter.

Mot *stadsgatan Lövholmsvägen* skapas nya entréer och fasader i gatuplan som ska ge ett mer öppet möte mot gatan. Lägre fönsterbröstningar ger mer visuell kontakt mellan inne och ute. En ny takfotshöjd i kvartersskala om sex våningar föreslås som ska anknyta till kommande planering längs Lövholmsvägen.

En interaktion med *Trekantsparken* ska åstadkommas genom nya entréer, publika lokaler och plats för uteserveringar. Ett gavelmotiv träder fram i samspel med angränsande kvarter.

*Rosterigränd* omgestaltas till ett mer fotgängarvänligt stråk som bättre ska knyta samman gata och park. Färre parkeringsplatser och mer yta för växtlighet och fotgängare föreslås.

*Förplatsen* mot Liljeholmsvägen nydanas genom växtlighet och publika funktioner.



Flygvy sett från nordväst. (Bild: Strategisk Arkitektur)



Flygvy sett från söder. (Bild: Strategisk Arkitektur)

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### Park och natur

Ingen ny park eller naturmark föreslås i detaljplanen. Kvartersmarken som gränsar till Trekantsparken ska omgestaltas med nya entréer mot parken samt platser för uteserveringar och vegetation.

### Gator och trafik

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Avseende kvartersgatan Rosterigränd, se rubrik *trafik och mobilitet* under kvartersmark.

### Tillgänglighet

Omgivande gator har tillgängliga lutningar. Angöring till fastigheten sker främst från Trekantsvägen.

## Kvartersmark

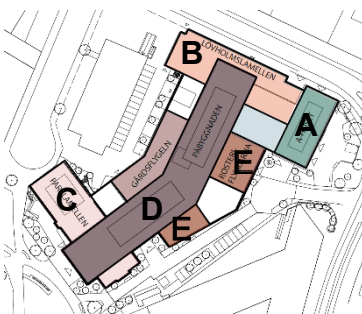


Illustrationsplan för planområdet. (Illustration SWMS arkitektur)

### Volymhantering

Mot Lövholmsvägen föreslås nuvarande tre-våningsbyggnad (B) byggas på med ytterligare tre våningar. Den nya skalan ska samspela med höjdskalet som föreslås längre västerut på Lövholmsvägen i den pågående detaljplanen inom Lövholmen (dnr 2017-13571). I väster förelås byggnaden förlängas något för att möjliggöra en ny tillgänglig entré.

Mot förplatsen i korsningen Liljeholmsvägen/ Lövholmsvägen föreslås befintlig fristående byggnad (hus A) byggas på med två våningar, samt genom en ny länkvolum delvis byggas samman med angränsande hus mot Lövholmsvägen.



Diagrammet redovisar benämning på de olika huskropparna. (Bild: Strategisk Arkitektur)

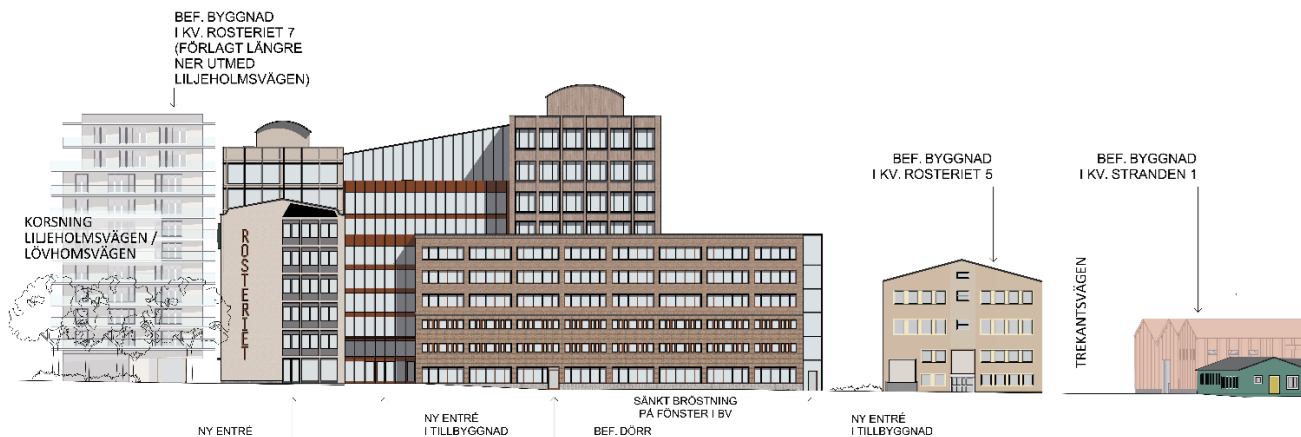


Vy från korsningen Liljeholmsvägen/ Lövholmsvägen, sett från nordöst. Befitligt hus A föreslås byggas på med två våningar. Mot Lövholmsvägen föreslås hus B och D byggas på med tre våningar. Illustrationen visar exempel på möjlig gestaltning. (Illustration Strategisk Arkitektur).



Vy från Lövholmsvägen, sett från nordväst. Fönster i bottenvåningen får en lägre bröstning. Gaveln på hus B föreslås förlängas för att möjliggöra en ny entré mot Lövholmsvägen. Illustrationen visar exempel på möjlig gestaltning. (Illustration Strategisk Arkitektur).





*Elevation mot Lövholmsvägen. Illustrationen visar nyttillkomna byggnaders relation till omkringliggande bebyggelse. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



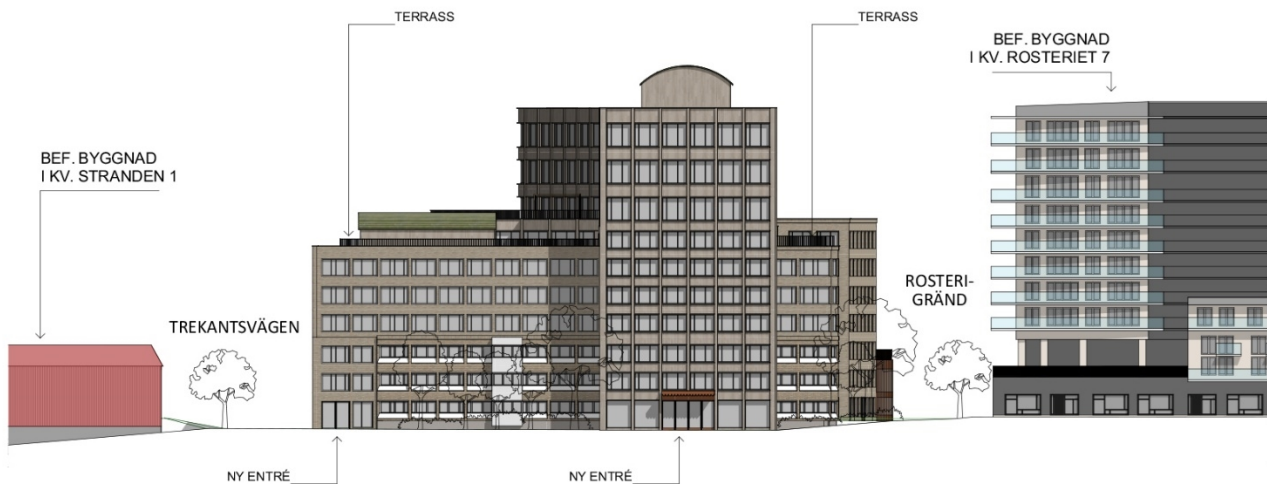
Diagrammet redovisar benämning på de olika huskropparna. (Bild: Strategisk Arkitektur)

Mot Trekantsparken föreslås befinlig byggnad om tre våningar (C) byggas på med ytterliggare tre våningar, samt förlängas mot nordväst för att möjliggöra en ny tillgänglig entré.

Den befintliga långsträcka högre volymen på åtta våningar centralt i kvarteret (D) föreslås byggas på med ytterligare tre våningar samt förlängas mot Trekantsparken och skapa ett gavelmotiv med ny entré mot parken. Gavelmotiv mot parken återfinns i flera angränsande kvarter längre österut. Höjdsplanen är i nivå med angränsade kvarter i öster inom fastigheten Rosteriet 7.



*Vy från Trekantsparken. Byggnad D föreslås utökas mot Trekantsparken och markera sin gavel. Illustrationen visar exempel på möjlig gestaltning. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



*Elevation mot Trekantsparken. Illustrationen visar den nya bebyggelsens relation till omkringliggande bebyggelse. (Illustration Strategisk Arkitektur)*

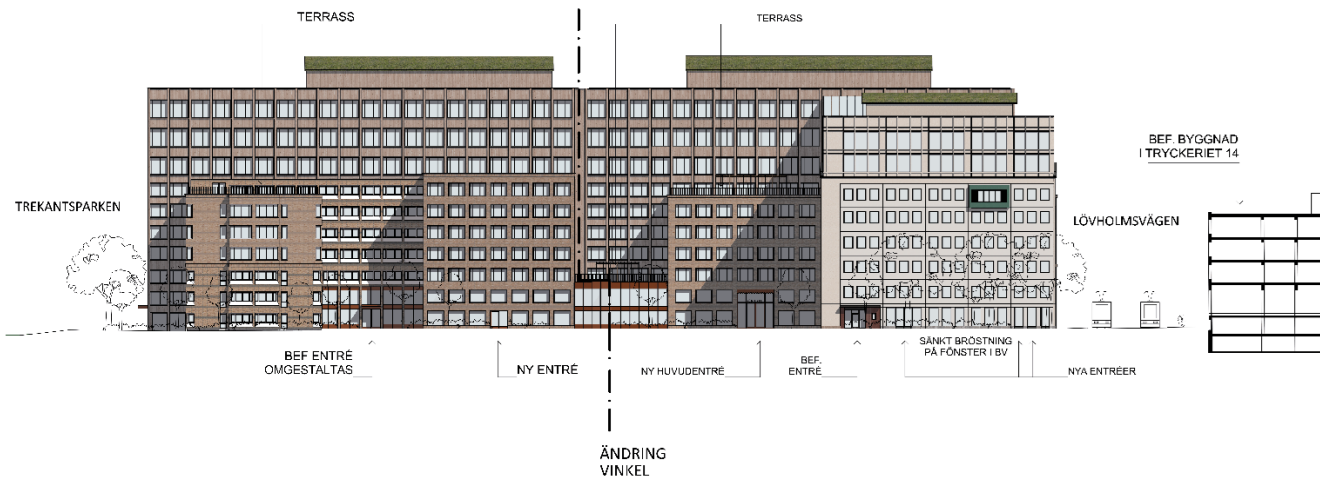


Diagrammet redovisar benämning på de olika huskropparna. (Bild: Strategisk Arkitektur)

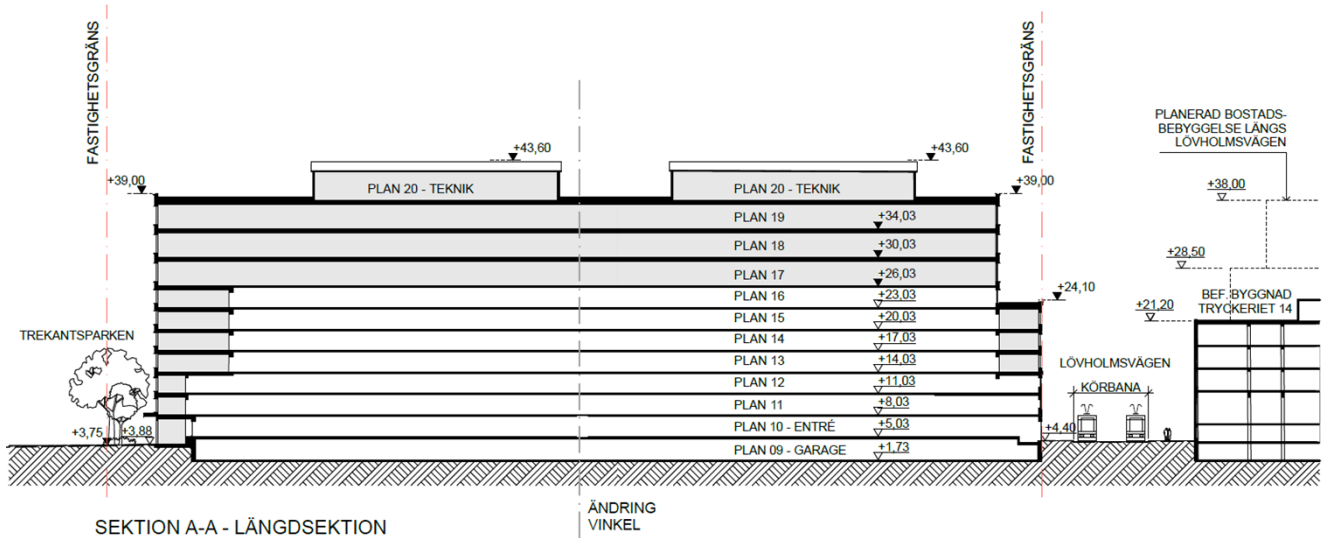
Centralt i Rosterigränd föreslås två nya volymer om sex respektive sju våningar (E). Den mittersta volymen ersätter delvis befintligt glasat entréparti. Bottenvåningar föreslås få större fönsterpartier än övriga våningar.



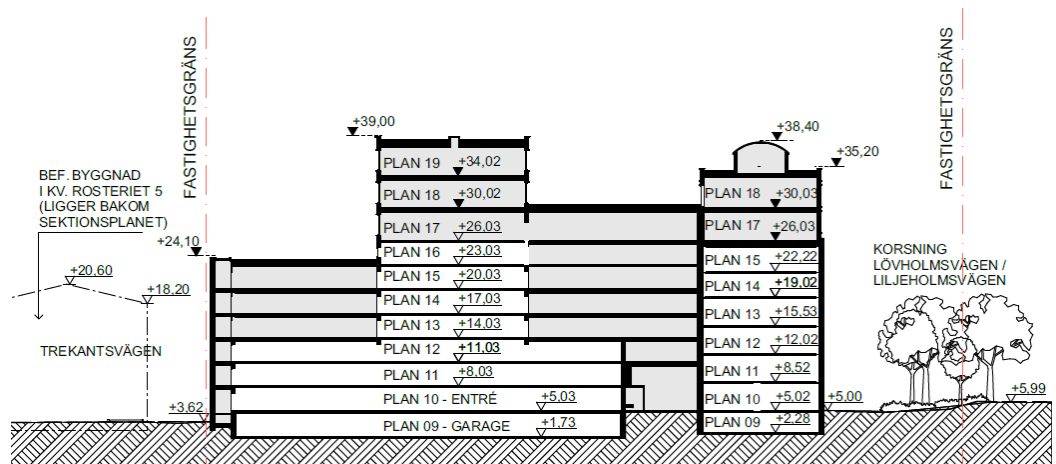
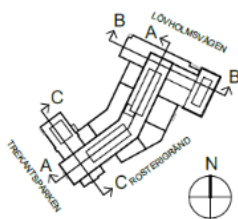
*Vy mot Rosterigränd med nya planteringar, tydligare stråk för fotgängare och genomsikt mot Trekantsparken. Två nya volymer i sex och sju våningar (E) möter gränden med nya entréer. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



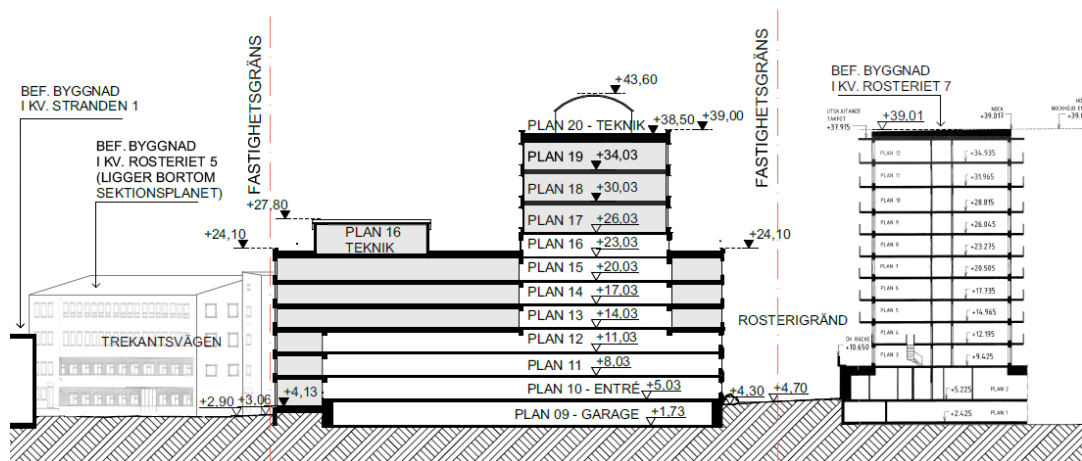
*Elevation mot Rosterigränd. Illustrationen visar nya byggnadsvolymer mot gränden. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



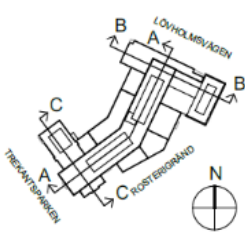
*Sektion A-A mellan Lövholmsvägen och Trekantsparken. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



*Sektion B-B mellan Trekantsvägen och Rosterigränd. (Illustration Strategisk Arkitektur)*



Sektion C-C mellan Trekantsvägen och Rosterigränd. (Illustration Strategisk Arkitektur)



## Bottenvåningar och nya entréer

För att åstadkomma en högre interaktion mellan bebyggelse och omgivande stadsmiljö föreslås ett flertal nya entréer till byggnaden. Mot Lövholmsvägen föreslås tre nya entréer, varav en från hus A till en ny föreslagen publik lokal. Till kontorslokalerna föreslås två nya tillgängliga entréer; en i den glasade delen mellan hus A och B, samt en i den förlängda delen av hus B.



Illustration som visar läge för nya entréer och vart publika lokaler föreslås.

(Illustration Strategisk Arkitektur)

-  Entré publik verksamhet
-  Entré kontorshyresgäster
-  Sekundär entré alt utrymning
-  Garageinfart
-  Entré cykelparkering
-  Inlast/miljörum
-  Huvudentré med publik förplats

Mot Rosterigränd föreslås en ny lokalisering av huvudentrén samt en sekundär entré till kontorsbyggnaden. Mot Trekantsparken föreslås en ny tillgänglig entré som kan betjäna både en föreslagen publik lokal mot parken och kontorsbyggnaden. I den förlängda delen mot nordväst möjliggörs för en ny tillgänglig entré till en eventuell publik lokal.

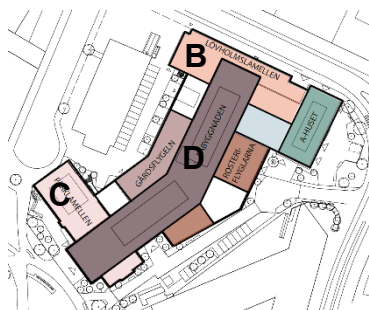
För att uppnå en högre interaktion mellan utsida och insida föreslås att fönsterbröstningar sänks mot Lövholmsvägen.

## Fasadgestaltning och materialval

Nedan beskrivs ambitionen med fasadgestaltning och det huvudsakliga alternativet för val av material. Då detaljplanen har höga ambitioner avseende hållbarhet och klimatavtryck så medges i plankartan en bredd av material som ska harmoniera med befintlig tegelarkitektur för att skapa en flexibilitet som möjliggör ett lågt klimatavtryck. Materialen ska samtidigt hålla en hög kvalitet och skapa ett sammanhållet helhetsintryck.



*Exempel på material och kulörer som kan harmoniera med befintlig tegelarkitektur.*



Diagrammet redovisar benämning på de olika huskropparna.  
(Bild: Strategisk Arkitektur)

### Påbyggnad på den centrala högdelen (D)

På befintligt åttavåningshus centralt i kvarteret (D) föreslås påbyggnaden utföras med trästomme samt med träfasad som kulörmässigt harmoniserar med befintlig tegelfasad. Påbyggnadens bärande system och fasadrytm följer husets befintliga kontorsmodul. En fönstersättning föreslås som ska bibehålla intrycket av fönsterband. Fönsteröppningar föreslås bli högre än på befintligt hus för att tillgodose goda ljusförhållanden i lokalerna.



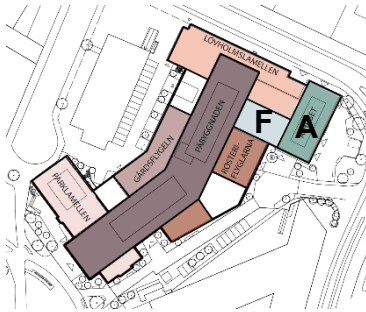
### Påbyggnad på de lägre volymerna (B & C)

På de lägre volymerna om tre våningar (B & C) föreslås påbyggnadsvolymer utföras i återbrukat tegel. Fönstersättningen ska utföras så att de följer befintliga fönsterband och harmoniserar med befintligt fasaduttryck. Samtidigt föreslås lite större fönsteröppningar även här för att skapa goda ljusförhållanden i lokalerna, vilket kommer ge ett modernare uttryck.

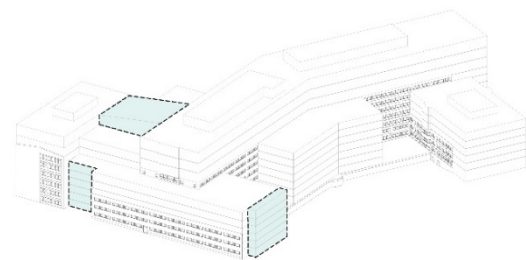
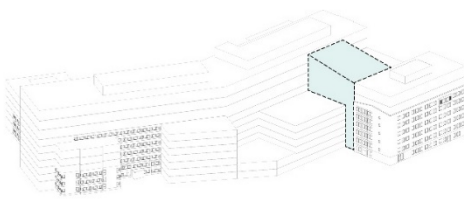


### Glasade partier

Mellan det grönklassade huset (hus A) och den nya volymen föreslås en glasslits för att skapa ett upplevt mellanrum mellan gammalt och nytt. I fasad föreslås cortenplåt, i en mörkare kulör, för att tydligt särskilja det olika volymerna. Samma plåt föreslås återkomma i lågdelar och entrépartirer mot Rosterigränd och Lövholmsvägen.



Diagrammet redovisar benämning på de olika huskropparna.  
(Bild: Strategisk Arkitektur)



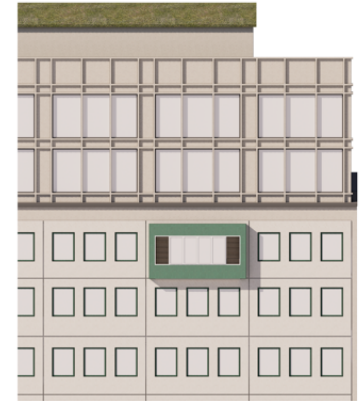
*Volymen som föreslås vara glasade.*

## Påbyggnad hus A

Förslaget för påbyggnaden av hus A tar avstamp i den antikvariska bedömningen av huset. Den nya volymen föreslås följa befintligt fasadliv för att även fortsättningsvis uppfattas som en högre volym.

Fasadgestaltningen föreslås vara tydligt samtida med ett formspråk som samspelar med övriga påbyggnader. Befintlig mönsterverkan med ristningar i den putsade fasaden utvecklas och förstärks i påbyggnaden. Påbyggnaden föreslås

utföras med plåtbeklädnad i en kulör som samspelar med befintligt hus. Den markerade takfoten på befintligt hus ska bibehållas för att skapa en tydlig gräns mellan gammalt och nytt, och bibehålla byggnadens ursprungliga uttryck.



*Påbyggnad på hus A föreslås utföras i plåt och med fönsterindelning som motsvarar den på befintlig byggnad. (Illustration Strategisk Arkitektur)*

## Platsbildningar och förgårdsmark

Delar av befintliga hårdgjorda markytor som idag domineras av asfalt och körtrafik minskas till förmån för nya stråk med prioritet för gående och grönytor. Ny markbeläggning föreslås till stor del anläggas med återbrukade material från platsen.

Planteringar föreslås få en flerskiktad vegetation med både träd, buskar och perenner. Artvalet föreslås stödja habitatnätverk för ädellövträd och biologisk mångfald såväl som upplevelsevärden.



Illustrationsplan som visar intentionen för markplanering runt byggnaden. (Illustration SWMS)

### **Rosterigränd**

Rosterigränd avses förstärkas som sammankopplande stråk för gående mellan Trekantsparken och Liljeholmsvägen. Nödvändig fordonstrafik till garage och parkering inom Rosteriet 7, samt till viss inlastning och angöring tillåts. Stråket avses förtydligas genom breddade gångtytor och att delar av markparkeringen utgår vilket skapar bättre siktlinjer genom gränden. Nya planteringar, belysning, sittplatser och markbeläggning föreslås för att göra stråket till en trivsam plats för hyresgäster och allmänhet.

### **Förplats framför hus A**

Entréplatsen framför hus A föreslås förändras till en mer möblerad platsbildning som samverkar med byggnadens entréer. Nödvändig fordonstrafik tillåts för angöring nära lokaler. Befintliga och nya träd och planteringar ger en grön inramning.

### **Förgårdsmark mot Trekantsparken**

Mot Trekantsparken föreslås södervända terrasser, entréer och vistelseytor som samverkar med byggnadens verksamhet och ökar



kopplingen till parken. Planteringar och nya träd av olika arter föreslås.

### *Gårdsyta i väster*

På gården angränsande till Rosteriet 5 föreslås delar av bilparkeringen att omvandlas till cykelparkering och grönytor som tar hand om dagvatten. Funktioner som RHP, garageinfart och renhållningsfordon behålls inom området.

### *Takterrasser och gröna tak*

Nya takterrasser med planteringar och möblering föreslås för hyresgäster. Delar av taken föreslås utformas som gröna, vilket både bidrar till biologisk mångfald, dagvattenhantering samt verkar temperaturutjämnande.

## **Trafik och mobilitet**

### **Biltrafik**

Kvartersgatan Rosterigränd kommer fortsätta vara tillgänglig för in- och utfart samt för angöring och avfallshantering för Rosteriet 7. Detta regleras i ett officialewitut (0180K-2011-08812.1).

Från Trekantsvägen nås garage där det finns parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) samt in- och utlast till miljörum.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) är också möjliga att anordna på förplatsen vid korsningen

Liljeholmsvägen/Lövholmsvägen, i Rosterigränd samt på bakgården mot fastighet Rosteriet 5.

### **Gång- och cykeltrafik**

Rosterigränd avses även fortsättningsvis vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik, vilket dock inte regleras inte i plankarta då funktionen inte är förenlig med gällande officialservitut för enskilt ändamål. Grändens funktion för gångtrafikanter genom kvarteret ska förbättras genom att parkeringsplatser utgår. Ny markbeläggning föreslås för att tydliggöra stråket för fotgängare genom kvarteret.

I garaget planeras för utökad möjlighet för cykelparkering. Mängden cykelparkering ska utgå från stadens riktlinjer som anger att i nyproduktion ska kontor planeras för 10–20 cykelparkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BTA, vilket innebär ett tillkommande cykelparkeringsbehov på ca 230- 460 cykelparkeringar.

## Avfallshantering

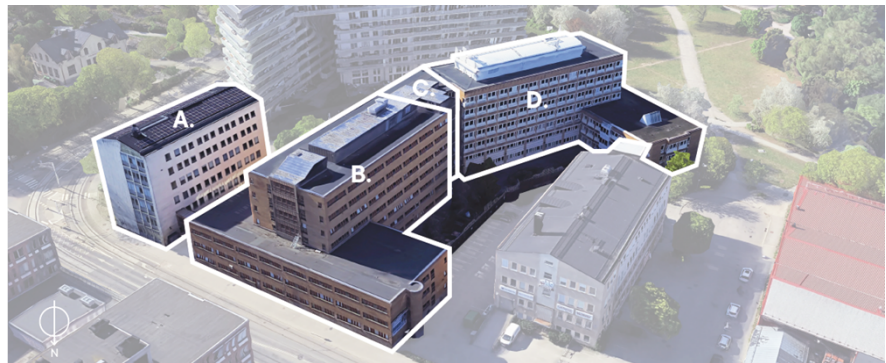
Miljörum är placerat i garaget och nås från Trekantsvägen. Tillfartsväg går delvis över fastighet Rosteriet 5. Ramp till garage är brant med en lutning på över 10%. För avfall och leveranser kommer befintligt utvändigt lyftbord ersättas med en invändning lösning som hanterar nivåskillnaden.

Vändning för avfallsfordon inom kvartersmark för att undvika backning över gångbana på Trekantsvägen är möjlig. Ett antal parkeringsplatser inom fastighet Rosteriet 5 kommer då att behöva utgå.

Fettavskiljare för restaurang och caféer föreslås placeras med tillgång både från Rosterigränd och Trekantsvägen.

## Befintligt

Samtliga befintliga byggnader inom fastigheterna avses bibehållas. Ett entréparti i blank plåt mot Rosterigränd föreslås rivras för att ge plats åt en större ny volym.



*Befintlig bebyggelse. Benämnd som hus A-D.*

### Hus A

Befintliga värdebärande karaktärsdrag för kulturmiljön såsom burspråk av koppar, gavlar med stora vertikala fönsterpartier, fläktgaller med stark form, distinkt taksiluett, putsad fasad indelad i fält med ristningar och den renodlade högresta formen bibehålls. Påbyggnaden gestaltas för att bli tydligt läsbar som ett samtida tillägg, men tar också påtagligt avstamp i den befintliga byggnaden genom fönstersättning och ritsningar i fasad. Nya öppningar i bottenvåningen ska följa ursprunglig rytm i fasaden.

### Hus B, C och D

De kulturhistoriska värdena bedöms främst sitta i kvarterets karaktär av ständiga transformationer, vilket tas tillvara genom att göra de olika byggnadsetapperna tydligt läsbara. Den övergripande volymhanteringen med låga och höga delar bibehålls och

vidareutvecklas. Nyttillkomna volymer kommer vara läsbara genom fönstersättning med högre fönster och nya fasadmaterial. Tillbyggnader gestaltas i enlighet med befintliga byggnaders logik och karaktär. Kontorskomplexet bedöms genom sina många ingående delar känsligt för flera mindre tillägg som kan bidra till plottrighet. För att uppnå en god helhetsverkan används därför få material och fönstertyper, nyttillkomna volymer adderas utifrån ett helhetsgrepp.

## Avvattning

För att skapa ett robust dagvattensystem som lever upp till åtgärdsnivån och klarar av att hantera skyfall föreslås en kombination av åtgärder. För rening och fördröjning föreslås på stora delar av taken en blandning av sedumtak och gröna tak med större substratdjup i form av ängsmatta. På ytorna mellan husen föreslås framförallt planteringar dit vatten kan avledas från både tak och markytor. Där det inte finns möjlighet att leda vattnet till planteringar föreslås ett underjordiskt krossmagasin för rening och fördröjning. Där det inte är möjligt att avleda takvattnet via stuprör kommer dagvattnet även fortsatt att avledas invändigt via befintliga dagvattenledningar i källaren och ut till servisanslutningar för dagvatten.

För hantering av skyfall så föreslås två avrinningsvägar genom kvarteret som leder vattnet vidare till Trekanten. När planteringar, brunnar och ledningssystem är mättade så kan vattnet avrinna ytligt via dessa avrinningsvägar.



Föreslagna dagvattenåtgärder, samt skyfallsvägar. (Bild Structor)

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Gränsbeteckningar

**Planområdet avgränsat vertikalt nedåt till -19.2 meter i söder och -21.0 meter i norr och uppåt till -47.5 meter i söder och -49.0 meter i norr.**

Syftar till att säkerställa utrymme för planerad tunnelbana.

### Användningsbestämmelser

#### C Centrum

Syftar till att uppnå översiktsplanens intentioner att nya urbana kvaliteter ska tillföras som gör platsen mer intressant för stadens näringsliv, samt att det finns ett stort behov av nya mötesplatser.

#### K Kontor

Syftar till att uppnå översiktsplanens intentioner att kontorsetableringar eftersträvas runt Liljeholmen centrum för att tillföra mer arbetsplatser i söderort.

### Egenskapsbestämmelser

**Prickmark Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges ej förutom där så anges.**

Syftar till att begränsa byggnadsvolymer utbredning och att skapa en fotgängarvänlig miljö.

**ö<sub>1</sub> Endast anläggning för hantering av dagvatten under mark.**

För att säkerställa adekvat hantering av dagvatten och skyfallsstråk.

**s<sub>1</sub> Bottenvåningen ska innehålla centrumändamål.**

För att säkerställa publika funktioner i delar av bottenvåningen med särskilt strategiskt läge i stadsbilden i enlighet med översiktsplanens intentioner.

**h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub>, h<sub>4</sub>, h<sub>6</sub>, h<sub>8</sub> Högsta totalhöjd är xx meter över angivet nollplan.**

Säkerställa att ny bebyggelse inordnas i en liknande skala som omgivande bebyggelse. Tekniska anläggningar är inte lämpliga på dessa volymer.

**h<sub>3</sub>, h<sub>5</sub>, h<sub>7</sub>, h<sub>9</sub> - h<sub>13</sub> Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.**

Säkerställa att ny bebyggelse inordnas i en liknande höjdskala som omgivande bebyggelse. Räckten och tekniska anläggningar medges ovan nockhöjd.

**n<sub>1</sub> Parkering för rörelsehindrad medges.**

Säkerställa att tillgängliga parkeringar är möjliga att anordna inom kvartersmark.

**n<sub>2</sub> Parkering medges.**

För att säkerställa viss lättillgänglig angöring för verksamheten medges markparkering på delar av innergården.

**u<sub>1</sub> Markreservat allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Säkerställa tillgång till allmännyttiga underjordiska ledningar

**p Tekniska anläggningar på tak ska placeras så att de ej är synliga från gatunivå.**

För att säkerställa att anläggningar såsom exempelvis solpaneler placeras indragna från takfot för att uppnå en god stadsbild. Fläktrum och trapphus inom bygggrätt behandlas som byggnadsdel och ej som teknisk anläggning.

**r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas. Håltagningar samt ingrepp i stomme får göras för att möjliggöra påbyggnader.**

För att säkerställa att byggnad med högt kulturhistoriskt värde bevaras.

**q<sub>1</sub> Befintlig byggnads exteriör får inte ändras till sin utformning avseende gavlarnas fönstersättning med vertikala glasade partier och slutna murytor, ventilationsgallret på den norra gaveln, burspråket av koppar på den östra fasaden, samt den putsade fasaden med fält och ristningar. Fasadens kulör får ändras i enlighet med den ursprungliga kulörsättningen. Befintlig takfot ska bevaras som ett synligt element i fasaden på norra, östra och södra fasen.**

För att säkerställa att byggnadens kulturhistoriskt värdefulla särdrag bevaras och att fasaden omhändertas i enlighet med den ursprungliga idén.

**a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.**

För planens genomförande krävs att strandskydd fortsatt är upphävt.

**f<sub>1</sub> Från +14 meter över nollplanet ska fasad utföras i tegel, trä eller annat matt material som anknyter till befintlig tegelarkitektur. Fönstersättning ska utformas med fönsterband som linjerar med befintlig byggnads fönsterband. Övergången mellan nytt och befintligt ska markeras med avvikande mönsterverkan.**

Säkerställa en god helhetsverkan och ett lugnt uttryck där fasadgestaltningen på påbyggnaden samspelar med befintlig byggnad och håller en hög kvalitet.

Med *anknyta till befintlig tegelarkitektur* avses en kulör som påminner om befintlig kulör, det vill säga en varm ton i sand, beige, rostrött eller gul och ett material med en detaljeringsgrad som har egenskaper som bryter ner skalan. Syftet med att tillåta flera fasadmaterier är att möjliggöra för återbrukat material, eller material med låg klimatpåverkan som också uppfyller eftersträvade kvalitetskrav. Alltför mörka och blanka material bedöms inte anknyta till den befintliga tegelarkitekturen.

**f<sub>2</sub> Fasad ska utföras i tegel, trä eller annat matt material som anknyter till befintlig tegelarkitektur. Fönstersättning ska utformas med en jämn rytm lika befintlig byggnad. Bottenvåningens fasad ska vara mer uppglasad än övriga våningsplan.**

Säkerställa en god helhetsverkan och ett lugnt uttryck där fasadgestaltningen på byggnaden samspelar med befintlig byggnad.

Med *anknyta till befintlig tegelarkitektur* avses en kulör som påminner om befintlig kulör, det vill säga en varm ton i sand, beige, rostrött eller gul och ett material med en detaljeringsgrad som har egenskaper som bryter ner skalan. Syftet med att tillåta flera fasadmaterier är att möjliggöra för återbrukat material, eller material med låg klimatpåverkan som också uppfyller eftersträvade kvalitetskrav. Alltför mörka och blanka material bedöms inte anknyta till tegelarkitekturen.

**f<sub>3</sub> Från + 26 meter över nollplanet ska fasad utföras i trä, tegel eller annat matt material som anknyter till befintlig tegelarkitektur. Fönstersättning ska utformas med en jämn rytm lika befintlig byggnad.**

Säkerställa en god helhetsverkan och ett lugnt uttryck där fasadgestaltningen på påbyggnaden samspelar med befintlig byggnad.

Med *anknyta till befintlig tegelarkitektur* avses en kulör som påminner om befintlig kulör, det vill säga en varm ton i sand, beige, rostrött eller gul och ett material med en detaljeringsgrad som har egenskaper som bryter ner skalan. Syftet med att tillåta flera fasadmaterier är att möjliggöra för återbrukat material, eller material med låg klimatpåverkan som också uppfyller eftersträvade kvalitetskrav. Alltför mörka och blanka material bedöms inte anknyta till tegelarkitekturen.

**f<sub>4</sub> Fasad ska ha från övriga byggnaden en avvikande fönstersättning och mörkare kulör.**

Syftet är att fasaden ska urskiljas och avvika från angränsande fasader för att göra läsbarheten av de olika volymerna tydlig. Materialet bör ha en hög kvalitet då det är en del av en viktig gatumiljö.

**f<sub>5</sub> Från + 26 meter över nollplanet ska fasad utföras i plåt, puts eller trä. Fasaden ska detaljeras med reliefverkan eller mönster som linjerar med befintlig byggnads linjer. Fönstersättning ska utformas med en jämn rytm lika befintlig byggnad.**

Säkerställa att befintlig byggnads kulturmiljövärden tillvaratas och att läsbarheten mellan befintligt och nytt blir tydlig.

**f<sub>6</sub> Entré mot Lövholmsvägen ska finnas.**

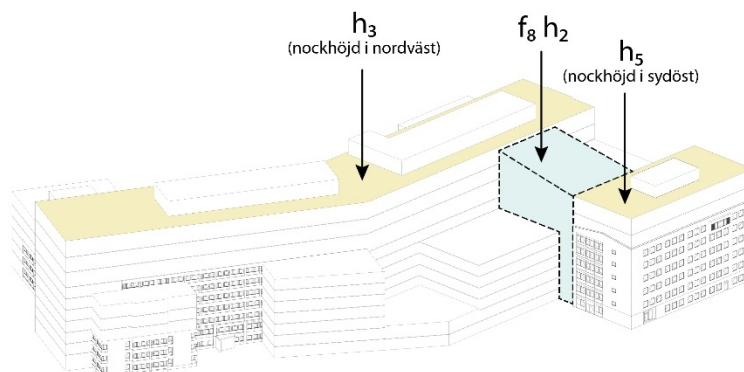
För att säkerställa en högre entréäthet i området och möjliggöra en upplevelserik gatumiljö i enlighet med översiktsplanens intentioner.

**f<sub>7</sub> Entré mot Trekantsparken ska finnas.**

För att säkerställa en högre entréäthet i området och möjliggöra en upplevelserik parkmiljö i enlighet med översiktsplanens intentioner.

**f<sub>8</sub> Takets totalhöjd får ej överstiga angränsande nockhöjder i nordväst och sydöst.**

Säkerställa en god helhetsverkan i volymhantering och en tydlig läsbarhet av de enskilda volymerna.



**f<sub>9</sub> Bottenvåningens fönster ska ansluta till våningens golvnivå.**

För att skapa en attraktiv gatumiljö för fotgängare med en högre interaktion mellan byggnad och gaturum.

**Tomt ska utformas med minst 20% planteringar.**

För att skapa högre vistelsevärden i gaturummen och säkerställa utrymme för dagvattenhantering enligt åtgärdsstrategin.

**Takytan ska till minst 40% förses med vegetation.**

För att säkerställa en adekvat dagvattenhantering och bidra till biologisk mångfald.

### **Lokaler för sömn och vila ska utföras så att stomljud inte överstiger ljudnivån 32dBA (fast) vid tågpassage.**

För att säkerställa en god ljudmiljö enligt Trafikförvaltningens riktlinjer.

#### **e<sub>1</sub> Största bruttoarea ovan +39 meter över nollplanet är 320m<sup>2</sup>.**

Syftet är att säkerställa adekvat utrymme och flexibilitet i läge för byggnadens fläktrum, men samtidigt begränsa utbredning så att det inte upplevs som ett helt våningsplan.

#### **e<sub>2</sub> Största bruttoarea ovan +24 meter över nollplanet är 160m<sup>2</sup>.**

Syftet är att säkerställa adekvat utrymme och flexibilitet i läge för byggnadens fläktrum, men samtidigt begränsa utbredning så att det inte upplevs som ett helt våningsplan.

#### **e<sub>3</sub> Största bruttoarea över +35 meter över nollplanet är 150m<sup>2</sup>.**

Syftet är att säkerställa adekvat utrymme och flexibilitet i läge för byggnadens fläktrum, men samtidigt begränsa utbredning så att det inte upplevs som ett helt våningsplan.

## **Genomförandefrågor**

### **Mark och utrymmesförvärv**

Detaljplanens genomförande kräver inga mark- och utrymmesförvärv.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Rosteriet 6, ägs av Vasakronan
- Rosteriet 8, ägs av Vasakronan

#### **Användning av mark**

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för kontor och centrumändamål inom kvartersmark. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.



## Rättigheter

Inom planområdet finns ett officialservitut, 0180K-2011-08812.1, vilket belastar Rosteriet 6 och 8 till förmån för Rosteriet 7.

Servitutet avser rätt att nyttja område på Rosterigränd för in- och utfart samt angöring till och från fastigheten.

Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts ( $u_1$ ). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik finns i befintlig detaljplan (x). Rätten är inte förenlig med officialservitut (0180K-2011-08812.1) för in- och utfart. Inget markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x) har därför avsatts i upprättat planförslag.

Avtalsservitut mellan Rosteriet 5 och Rosteriet 6 och 8 avses upprättas för gemensam in- och utfart från Trekantsvägen.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

## Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner P1 7973 och 2010-14413 helt upphör att gälla inom planområdet.

## Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs ingen förändrad fastighetsindelning.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Ledningsomläggningar för allmänna ledningar bedöms inte behöva göras i samband med planens genomförande.

### Utbyggnad allmän plats

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Vissa mindre anslutningsarbeten inom allmän plats utanför planområdet kan komma att krävas för detaljplanens genomförande. Detta ska studeras närmare i kommande skede.

## Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter kan behövas för att försörja fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

### Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

### Drift allmän plats

Stockholms stad ansvarar för och bekostar drift av allmän plats. För drift av området för allmännyttig gång- och cykeltrafik inom kvartersgatan Rosterigränd avses avtal mellan staden och fastighetsägaren tecknas.

### Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för drift av vatten- och avloppsledningar i området. Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

### Gatukostnader

Samtlig mark inom detaljplanen är kvartersmark som försörjs från allmänna gator. Ingen ny anslutning behövs och ingen gatukostnadsersättning kommer att tas ut av exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av utemiljöer på kvartersmark samt ansvarar och bekostar genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, som krävs för planens genomförande.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Exploateringsavtal ska träffas innan planen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna avtal. Exploatören ansvarar för att ta fram handlingar för och utbyggnad av kvartersmark.

### Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	10 februari 2026 – 23 mars 2026
Granskning	januari 2027
Antagande	april 2027
Laga kraft, tidigast	september 2027

### Kulturvärden

Hus A inom planområdet bedöms ha så höga kulturmiljövärden att den omfattas av bestämmelserna i 8 kap. 13 § PBL. Med anledning av detta åsätts byggnaden både specifika varsamhetsbestämmelser (q1) och rivningsförbud [r1].

Om varsamhetsbestämmelsen och/eller rivningsförbudet medför skada av betydelse i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten kan fastighetens ägare ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Talan om ersättning ska väckas inom två månader från detaljplanens laga kraft vinnande. I nuläget bedöms bestämmelsen inte medföra betydande skada.

### Rivningsförbud

Rivningsförbud [r<sub>1</sub>] har införts i plankartan för del av fastigheten Rosteriet 6.

### Bevarandekrav

Skydd av kulturvärden [q<sub>1</sub>] har införts i plankartan för del av fastigheten Rosteriet 6.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Byggnadsordningen

Aktuell stadsbyggnadskaraktär enligt byggnadsordningen är tät blandstad. Vägledningen anger att nya stadsmiljöer ska utvecklas med utgångspunkt i platsspecifika natur- och kulturvärden i alla skalor. 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 och medge en flexibel användning över tid.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning Rosteriet 6 & 8 (Structor, 2025-11-05)*
- *PM MMU (Tyréns, 2025-10-27)*
- *Utredning stomljud och vibrationer (Structor, 2025-11-06)*
- *Kulturmiljöanalys (Tyréns 2025-08-26)*
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö (Tyréns, 2025-11-20)*
- *Solstudie (Strategisk arkitektur, 2026-01-20)*
- *Solstudie – påverkan på Rosteriet 7 (Strategisk arkitektur 2026-01-20)*
- *Trafikutredning (Iterio, 2025-10-23)*
- *Räddningstjänstens insatsmöjligheter Rosteriet 6 & 8 (Bengt Dahlgren)2025-09-04)*

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Gällande detaljplaner för fastigheterna är Pl 7973 och Dp 2010-14413-54. Pl 7973 anger användning kontors- och industriändamål. Byggrätterna är reglerade med *högsta byggnadshöjd över nollplanet*. Förgårdsmark mot Trekantsparken är reglerad med *kryssmark*; område som får bebyggas i mindre omfattning, samt *q bilfritt område*. Gården som angränsar till Rosteriet 5 är reglerad med ringmark; *planterad underbyggnad*. Förplatsen mot Liljeholmsvägen/Lövholmsvägen är reglerad med prickmark; *område som inte får bebyggas*. DP 2010-14413 reglerar större delen

av Rosterigränd. Området är reglerat med prickmark; *mark där byggnad inte får uppföras*, samt att marken ska vara *tillgänglig för underjordiska ledningar (u), allmän gångtrafik (x) och in- och utfart samt angöring till och från fastigheter (y)*.

Genomförandetiden för de två planerna ha gått ut.

## Planbesked

Stadsbyggnadskontoret beslöt att påbörja en planprocess för Rosteriet 6 och 8 enligt *Beslut om planbesked* dnr 2024-00513 den 2025-03-27.

## 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 den lokala kopplingen till Södermalm.

## Regionala

### Regionplan

Liljeholmen ingår i den centrala regionkärnan. Den centrala regionkärnan har stor betydelse för både landets och regionens samlade konkurrenskraft och attraktivitet och behöver fortsätta att vidgas.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet i dagsläget, enligt stadens luftföroreningskarta för år 2020. Halten av partiklar PM10 är 25-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 36-48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .



Utdrag ur länstäckande  
luftföroreningskarta (SLB-analys,  
2020). Ljusgrönt område 24-30  
 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Ljusorange 36-48  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

## Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Trekanten (SE 657886-162585). Enligt VISS (september 2025) har Trekanten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

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.

## Lokalt åtgärdsprogram (LÅP) för Trekanten

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokalt åtgärdsprogram för Trekanten beslutades år 2022. Flera LÅP-åtgärder föreslås i närheten av planområdet, exempelvis grunda vikar för att gynna fisklivet.

## Miljö

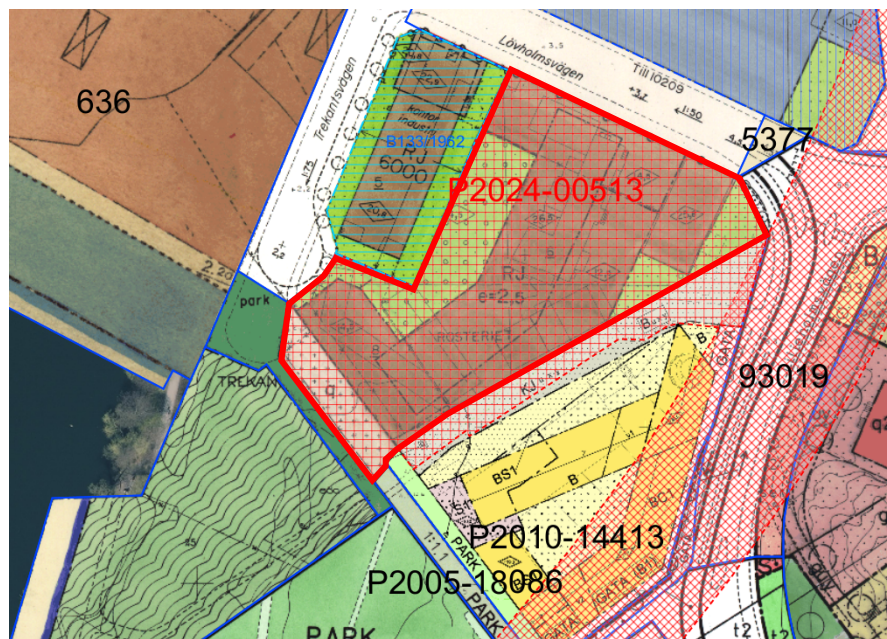
### Strandskydd

För största delen av planområdet gäller detaljplan P1 7973 och för en mindre del på Rosterigränd gäller Dp 2010-14413-54. Inom detaljplan P1 7973 är strandskyddet upphävt.

Nya regler för strandskydd trädde ikraft den 1 juli 2025. Den nya lagen lyder;

*Om strandskyddet för ett område som omfattas av en detaljplan eller av områdesbestämmelser har upphävts med stöd av 17 § eller motsvarande äldre bestämmelser och planen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan där området ska ha samma användning som tidigare, får kommunen i den nya detaljplanen bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt. En sådan bestämmelse får tas in i den nya detaljplanen utan tillämpning av 7 kap. 18 e och 18 g–18 j §§ miljöbalken. (Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17 a §)*

Mot bakgrund av detta bestämmer kommunen att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt inom planområdet som omfattas av befintlig detaljplan P1 7973.



*Utdrag ur planmosaik. Inom område markerat med röd linje bestämmer kommunen att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt.*

## Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Idag är marken mellan bebyggelsen till största delen hårdgjord med en stor del parkeringar och trafikerade ytor. Mindre planteringsytor finns inom området och en större gräsyta ut mot Trekantsparken, men det leds inte aktivt något vatten till planteringsytorna för rening eller fördröjning. Det rinner varken in dagvatten ytligt eller via ledningen till planområdet från uppströmsliggande områden.

Beräknad erforderlig fördröjningsvolym för att uppfylla kravet på att fördröja de första 20 mm av ett regn är 113 m<sup>3</sup>.

Det finns påvisade markföroreningar inom fastigheten, men inga hinder för infiltration har identifierats.

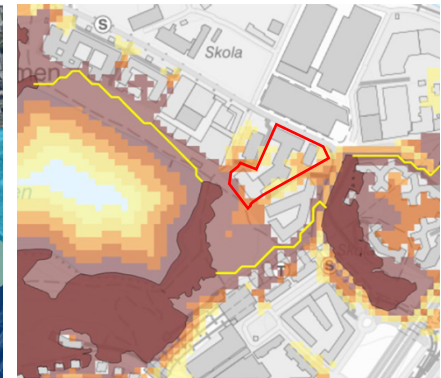
## Naturmiljö

Planområdet består till stor del av hårdgjord mark. Vid korsningen Lövholmsvägen/Liljeholmsvägen finns det tre gatuträd (lindar) på allmän platsmark, i nära anslutning till planområdet. På innergården inom Rosteriet 6 och på Rosterigränd finns det några medelstora och små träd samt buskträd. På förgårdsmarken mot Trekantsparken och Trekantsvägen är marken gräsbevuxen och här finns några medelstora enskilda lövträd samt buskage.

Planområdet angränsar till ESBO (Ekologiskt särskilt betydelsefullt område) i sydväst och ingår i habitatnätverk för ädellövträd. På så sätt har det en funktion i stadens gröna infrastruktur.



Planområdet angränsar till ESBO.  
Utdrag ur Stockholms blågröna  
infrastruktur.

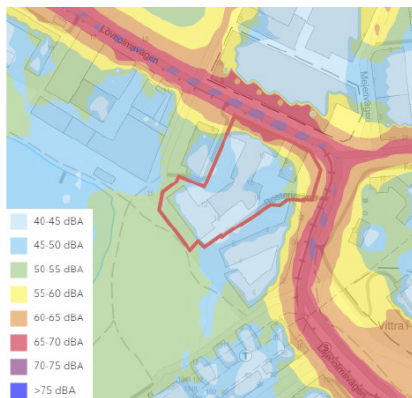


Planområdet ingår i habitatnätverk  
för ädellövskog.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lövholmsvägen och Liljeholmsvägen. Den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet 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.

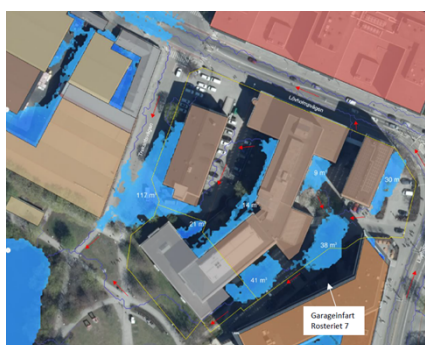


Utdrag ur Stockholms bullerkarta,  
2022. Ekvivalent ljudnivå.

### Risk för översvämning

Planområdet ligger betydligt högre (+3 meter) än närmaste ytvattenförekomst Liljeholmsviken (+0,86 meter) och riskerar därmed inte att översvämmas vid höga vattennivåer i Mälaren.

Skyfallsmodellering visar att det idag riskerar att samlas vatten lokalt inom planområdet vid ett kraftigt skyfall, samt att det går flödesvägar genom planområdet och ner till Trekanten.



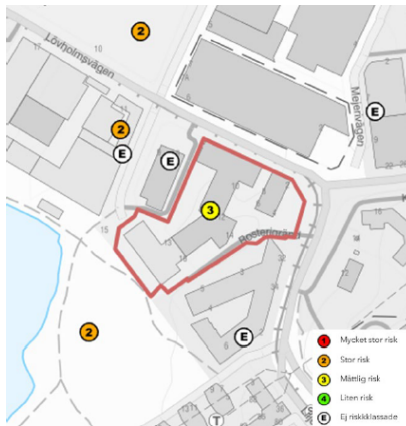
Avrinningsvägar och  
vattenansamlingar vid 100-årsregn.  
(Scalco Live)



Skyfallskartering – Flödesvägar  
(Stockholms vatten och Avfall, 2018)



## Förorenad mark



Potentiellt förorenade områden  
(Länsstyrelsen, WMS)

Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden visar att det finns risk för markföroreningar i planområdet. Inom planområdet har det bl.a. funnits bekämpningsmedelstillverkning, utgörandes riskklass 3. Även potentiellt förorenande områden finns från en rad andra verksamheter i planområdets omgivning, exempelvis träimpregnering inom brädgården väster om planområdet, vilket utgör riskklass 2.

Provtagning av jordprover inom fastigheten visar att kvarteret Rosteriet är tydligt påverkat av tidigare verksamheter på platsen, där avvikande halter har påvisats främst avseende metaller, tunga oljeföroreningar (PAH) samt DDT. Halter i jord har påträffats i nivåer som överstiger riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i två skilda delar av undersökningsområdet

Förhöjda halter av föroreningar förekommer i grundvattnet, exempelvis PAH-H, arsenik, PFAS och bekämpningsmedel av HCH-typ, vilket kan bidra till belastning på recipienten.

## Vibrationer och stömljud

Marken inom planområdet samt angränsade ytor av Lövholmsvägen och Liljeholmsvägen utgörs av lera. Lövholmsvägen trafikeras av tvärbanan samt tyngre fordon som bussar. I delar under planområdet planeras den nya tunnelbanan mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Den projekteras så att befintliga och planerade fastigheter kommer att klara 32 dBA (Fast) vad avser stömljud.

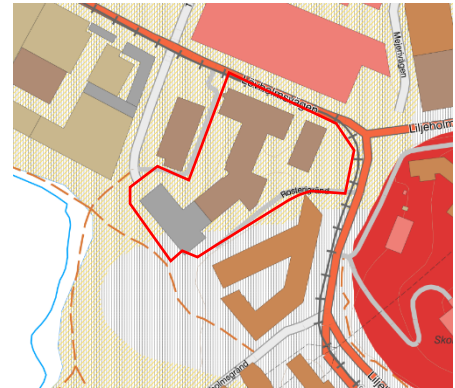
Inga komfortvibrationer högre än 0,08 mm/s har uppmätts. Det finns inga nationella riktvärden för komfortvibrationer, men Trafikförvaltningens riktvärden rekommenderas i Stockholms stad. Vid ny eller väsentlig ombyggnation för lokaler såsom bostäder, hotell, undervisningslokaler, kontor, vårdlokaler och affärslokaler rekommenderas att komfortvägd vibrationsnivå ej bör överskrida 0,4 mm/s.

Uppmätta värden visar att passager från tvärbanan riskerar att överskrida riktvärden avseende stömljudsnivåer. På markplan förväntas stömljudsnivåer uppgå till 36 – 43 dBA beroende av avstånd till spår. För stömljud finns det heller inga nationella riktvärden. Enligt Trafikförvaltningen, som är ansvarig för tvärbanan, bör ljudnivåer vid fordonspassage i övriga lokaler, dvs där människor inte förväntas sova, inte överstiga L<sub>maxF</sub> 45 dBA. Vidare hänvisar Trafikförvaltningen till att kraven i svensk standard SS 25268 bör uppfyllas vid nybyggnation, vilket innebär krav om maximalt 35-55 dBA, beroende på lokal- och rumstyp.

## Geotekniska förhållanden

I den norra delen av planområdet består jorden av fyllningsjord på lera på friktionsjord på berg. I den södra delen av planområdet består jorden av ett lager fyllningsjord på friktionsjord på berg. Ställvis förekommer ett tunt lager lera under fyllningsjorden.

Fyllningsjorden består av sand och grus, med inslag av organiskt material.



*Jordartskarta SGU 2025.*

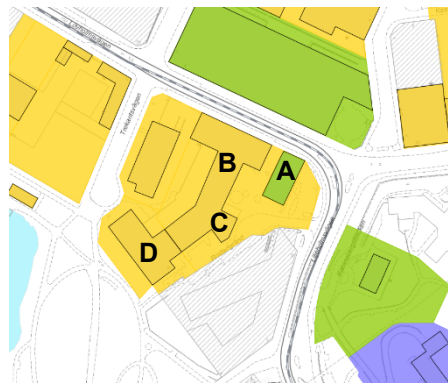
## Hydrologiska förhållanden

### Vattenskyddsområde

Området ingår ej i något vattenskyddsområde.

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering



*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.*



Flygvy från nordväst, med Rosteriet 5 närmast i bild till höger, kontorshuset B-C-D i kvarterets mitt, och det vita putsade hus A längst bort till vänster. Bakom kontorshuset reser sig det högre flerbostadshuset inom Rosteriet 7.

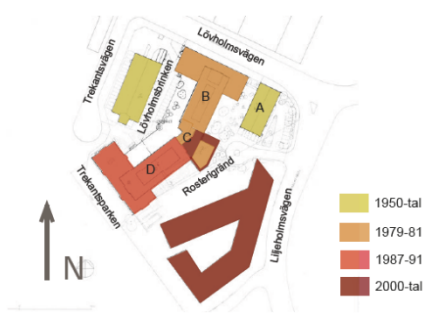


Flygvy från Trekantsparken i söder, med hus D närmast i bild. Rosterigränd och det högre flerbostadshuset till höger. Rosteriet 5 till vänster.

## Hus A

Kvarterets äldsta byggnad uppfördes på 1950-talet av AB Atomenergi som fabrik för framställning av bränslestavar för kärnreaktorer. I angränsande kvarter uppfördes laboratorium och administrationslokaler. Den intressanta bakgrunden bidrar till betydande samhällshistoriska värden. Den berättar om den stora satsningen i efterkrigstidens Sverige på att utveckla en inhemsk kärnkraft. Byggnaden ritades av Karl G. H. Karlsson, som under perioden uppförde en rad välgestaltade industri- och kontorsanläggningar i Stockholmstrakten. Huset bär prägeln av sin tid, sitt ändamål och sin upphovsman. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är byggnaden grönklassad (fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt). För grönmarkerade byggnader kan förvanskningsförbudet enligt 8kap 13 § plan- och bygglagen tillämpas.

Den sex våningar höga byggnaden är placerad med sin gavel mot Lövholmsvägen. Det är en sparsmakad högre byggnad med bevarade delar såsom taklist och burspråk i koppar, slätputs med indelade ritsningar och träfönster. Enligt genomförd kulturmiljöutredning är det dessa bevarade karaktärsdrag som är väderbärande för kulturmiljön.



Befintliga byggnader är benämnda som hus A, B, C, D. Illustrationen visar tid för uppförande av de olika etapperna inom fastigheten.



*Hus A. Vy från korsningen Liljeholmsvägen-Lövholmsvägen.*

## Hus B, C och D

Kontorshusen B, C och D vittnar om den stora utbyggnaden av statsapparaten och den offentliga sektorn under 1960-, 70- och 80-talen. De uppfördes i Byggnadsstyrelsens regi för Statens industriverk (SIND) och husen är läsbara som myndighetsbyggnader genom sin form och skala samt det nedtonade och delvis anonyma uttrycket i förhållande till omgivningen.

Samtidigt som kontorshusen inom kvarteret Rosteriet är representativa för byggnadsstyrelsens produktion och en vanligt förekommande byggnadstyp på nationell nivå, utgör de ett av relativt få exempel i Stockholm, då Byggnadsstyrelsen var fullt fokuserad på att decentralisera den statliga verksamheten till andra delar av landet. De tillhör också en kategori av byggnader som i allt högre grad hotas av rivning, och riskerar därför att bli sällsynta på sikt.

Byggnaderna är uppbyggda utifrån ett additivt system med högdelar och lågdelar som ger en distinkt form, samtidigt som det möjliggör etappindelning och sammansättning av flertalet volymer till ett större komplex på ett konsekvent vis.

### *Hus B*

Hus B är den första etappen i komplexet och är en tidstypisk och robust tegelbyggnad med tydlig form och materialitet. Arkitekturen som helhet är senmodernistisk med inslag av brutalism i förhållningssättet till de råa materialen; tegel, plåt och betong. Framhävandet av byggnadens tekniska och kommunikativa delar är ett strukturalistiskt grepp. Fasaderna är klädda med gult schatterat

fasadtegel i löpförband. Sockeln är av formgjuten betong med vertikal brädmönstring. Våningsplanen längs långsidorna markeras av fönsterband, uppdelade i jämnstora sektioner. Gaveln på högdelen mot Lövholmsvägen bildar ett uppstickande mittparti i byggnadens huvudfasad, som markeras av ett burspråk klätt med blank rostfri plåt. På den västra lågdelen gavel finns ett karaktäristiskt rundat trapphus.



*Hus B närmast i bild. Vy från nordväst, fasader mot Lövholmsvägen.*

### **Hus C**

Byggnaden har utgjort kontorskomplexets entrédel och har ursprungligen i sin helhet präglats av samma blanka plåt som de tekniska och kommunikativa delarna på hus B. Byggnaden utgör en länk mellan hus B och D i kontorskomplexets



*Hus C med glasade fasader mot Rosterigränd.*

mitt och fungerar som gemensam huvudentré. Fasaderna mot Rosterigränd är ett resultat av en om- till- och påbyggnad som genomfördes från 2018 och är fullständigt omvandlad mot Rosterigränd, där plåten har fått ge vika för glas och huvudentrén nu har en mer iögonfallande och utåtvänd utformning.

### **Hus D**













Hus D är likt hus B sammansatt av en lägre volym i tre våningar och en tvärställd högre volym i sju våningar. Hus D bildar således en spegelvänd södra pendang till hus B, sammankopplad via länkbyggnaden C. Byggnaden orienterar sig ut mot Trekantsparken,

där högdelens södra gavel bildar en vertikal accent och lågdelen bildar avskärmning in mot kvarteret. Fasaderna är huvudsakligen klädda med gult schatterat fasadtegel och i vissa partier med vit plåt. Fönstren är placerade något indragna i fasadlivet, och muröppningarnas djup förstärks genom lutande, utåtvinklade solbänkar och dekorativa profilerade betongbalkar ovan fönstren. Byggnaden är försedd med ett flertal svagt utskjutande burspråk.



*Hus D. Fasad mot Trekantsparken.*



 1700-tal	 1930-tal
 1800-tal	 1940-tal
 1900-1920-tal	 1950-tal
 1960-tal	 1990-tal
 1970-tal	 2000-tal
 1980-tal	 Okänt årtal

Kontorskomplexet karaktäriseras av ständiga transformationer. Ur kulturmiljösynpunkt bedöms det som ett överordnat intresse att tillse att den historiska utvecklingen inom kvarteret präglas av god läsbarhet. Byggnadsstyrelsens statliga förvaltningsbyggnader är i grunden tåliga för ändringar så länge dessa görs i enlighet med byggnadernas logik och karaktär, och inte påtagligt försvårar läsbarheten av den ursprungliga myndighetsfunktionen.

## Fysisk miljö

Liljeholmen är beläget i sydvästra delen av Stockholm vid den gamla infartsvägen till huvudstaden från söder, Södertäljevägen. Som helhet präglas Liljeholmen i hög grad av att stadsdelen under en längre tid har varit föremål för kraftfull stadsomvandling, en omvandling som fortfarande är synligt pågående. Detta har gett upphov till en brokig sammansättning av funktioner och bebyggelsekaraktärer. Området har delvis ett utpräglat urbant uttryck och uppvisar en kontrastrik blandning där äldre industri och avrivna ytor existerar sida vid sida med stora kontor och sentida bostäder.

Bebyggelsen är varierad och delvis uppdelad i enklaver med olika karaktär, byggnadssätt och funktion. Längs Lövholmsvägens västra

delar finns en delvis bibehållen äldre industrikaraktär med framför allt Lövholmens kvarvarande fabriksbyggnader av olika åldrar, Cements silor och brädgården i Kv. Stranden. Industrikaraktären sträcker sig delvis också in i Kv. Tryckeriet och Rosteriet med Strängbetongs tidigare hallar och Atomenergis byggnader från 1950-talet. I övrigt präglas gatan av storskalig kontorsbebyggelse och bostadshus i tegel från 1970 till 1990-talet.



*Lövholmsvägen mot sydöst med Kv. Tryckeriet till vänster, Rosteriet till höger och Lilla Katrineberg på höjden i fonden av gatan.*



*Infart från Liljeholmsvägen, i korsningen med Lövholmsvägen. Flerbostadshus inom Rosteriet 7 centralt i bilden.*



*Liljeholmsvägen med parkeringshus inom Lilla Katrineberg 3 till vänster och kontorsfastighet inom Stora Katrineberg 8 till höger.*

Ett fåtal äldre byggnader ligger utspridda i närheten av Liljeholmsbron; godsstationen, den tidigare folkskolan och församlingshemmet på Liljeholmsberget, Stora Katrinebergs gård och kommunalhuset. Dessa byggnader upplevs idag ha ett något svagt sammanhang.



*Mejerivägen mot söder, med Strängbetongs tidigare hallbyggnad till höger och kontorskomplexet inom Stora Katrineberg till vänster.*



*Trekantsvägen från söder, med Cements silor i fonden, kv. Träindustrin inom kv. Stranden till vänster.*



*Den tidigare folkskolan vid foten av Liljeholmsberget.*

Inom Rosteriet 7, öster om Rosteriet 6 och 8 revs 2013 AB Atomenergis tidigare centralanläggning och på platsen uppfördes sedan ett storskaligt flerbostadshus som stod klart kring 2016. Huset präglas av längsgående glasade balkonger och fasaden är uppförd i ljus puts. Sockelvåningen är klädd med vitt kakel och mörk skiffer.

Rosterigränd präglas av logistiska funktioner med infart till garage inom Rosteriet 7, angöringsplatser, lastplatser och markparkeringar. Parkeringsplatser skymmer sikten mot Trekantsparken och det är otydligt hur fotgängare ska röra sig.



*Vy från Rosterigränd mot Trekantsparken. Befintliga parkeringar skymmer sikten mot Trekantsparken.*



*Bostadskomplex i 10 våningar inom Rosteriet 7. Glasade balkongräcken präglar uttrycket.*

Såväl mot Lövholmsvägen som mot Trekantsparken ligger bottenvåningen en halv våning över gatunivå/ parknivå och fasaderna är slutna utan entréer.



*Slutna fasader utan entréer mot Lövholmsvägen. Bottenvåningen ligger ½ våning upp, under finns skyddsrum.*



*Gräsbevuxen förgårdsmark med slutna fasader och upphöjd bottenvåning mot Trekantsparken.*

Förplatsen framför hus A mot Liljeholmsvägen / Lövholmsvägen är till största delen hårdjord och präglas av markparkeringar. Mindre planteringar finns närmast fasaden och i gränsen mot vägbanan. På gården som nås från Rosterigränd finns en del uppvuxna träd och planteringar.





*Förplatsen framför hus A. Markparkeringar och mindre planteringsytor med buskar.*



*Gårdsplanen mellan hus A och B, med träd några uppvuxna träd och planteringar.*

## Sociala förhållanden

Området karaktäriseras av en jämn blandning av bostäder och arbetsplatser. Genom att tillföra mer lokaler för både kontorsarbetsplatser, men även för restauranger och handel finns en möjlighet att stärka Liljeholmen centrum och klusterverkan av verksamheter.

Detaljplanen har möjlighet att bidra till tryggare stadsrum genom att tillföra funktioner som befolkar området kvälls- och nattetid och genom att skapa bättre överblick för fotgängare som använder Rosterigränd.

Både Lövholmsvägen, Trekantsvägen och Rosterigränd är väl integrerade i stadsväven, men har låga vistelsevärden. Entrétätheten runt fastigheten är låg och bottenvåningar präglas av slutna fasader. Genom att tillföra fler entréer, mer öppna fasader och grönska finns potential att skapa mer intressanta och upplevelserika gaturum.

Området är välförsörjt med skolor. Närmaste förskola ligger i Rosteriet 7. Närmaste grundskola, Nybohovsskolan (F-6) ligger cirka 750 meter från planområdet. I närområdet runt Trekanten ligger även Entréskolan (4-9) och Blommensbergsskolan (F-5). Inom 500 meter från planområdet ligger också ett stort antal gymnasieskolor och vuxenutbildningar.

## Teknik

Området har utbyggd teknisk försörjning med vatten- och avlopp, el och tele, fjärrvärme samt fibernät.

## Service

I Liljeholmen centrum finns ett stort utbud av service, såsom livsmedelsbutiker, detaljhandel, vårdcentral och tandvård. Även ett bibliotek är planerat att etableras i Liljeholmen.

## Trafik

Planområdet ligger cirka 200 meter från Liljeholmens centrum med tunnelbana, spårvagn samt bussterminal med ett stort antal busslinjer. Cykelbana finns längs Lövholmsvägen och är ett utpekat primärt stråk för cyklister. Vid planområdet är gatusektionen smal och i höjd med berörda fastigheter samsas cykel- och gångbana.

Angöring med bil till planområdet är möjligt längs Trekantsvägen, samt i Rosterigränd. Övriga gator rymmer ingen kantstensparkering. Parkeringsgarage samt markparkering finns inom fastigheterna. Garage nås via Trekantsvägen.

Befintlig avfallshantering samt angöring för leveranser för såväl Rosteriet 6 och 8 som Rosteriet 5 sker idag från Trekantsvägen. Större fordon backar in från vändplanen över gångbanan.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

## Natur

### Grönområde

Nya planteringar och träd på kvartersmarken runt byggnaden och gröna tak föreslås, vilket kan gynna den biologiska mångfalden inom planområdet. Vegetationsytorna föreslås få en flerskiktad

vegetation med både träd, buskar och perenner. Arturvalet föreslås väljas för att stödja lokala karaktärshabitat som tall och ek. Delar av taken föreslås som biotopik som är artrika och kan erbjuda boplatser och miljö för både insekter och fjärilar. Flertalet av de gröna taken är placerade så att de syns från omgivande byggnader och bidrar till en starkare grön karaktär i området.

Några träd och mindre buskage på kvartersmark kommer behöva avverkas i samband med ett genomförande av planen. Inga av träden bedöms vara särskilt värdefulla. Nya entréer och terrasser mot Trekantsparken skapar en tydligare koppling mellan bebyggelse och landskapsrum vilket kan medföra att parken upplevs mer aktiv.

### Landskapsbild

Skalförändringen som redan inletts i Liljeholmen och som förutses fortsätta genom andra pågående detaljplaner (Liljeholmen centrum, Marievik, Lövholmen) accentueras av projektet. Bebyggelse med ökad höjd i de lägre belägna delområdena, såsom Rosteriet, innebär att den karaktärsfulla topografin får en successivt mindre framträdande roll i stadslandskapet.

Det i stadslandskapet markanta Nybohovsberget, vars verkan medvetet förstärkts av storskalig bebyggelse, får en minskad synlighet och en svagare roll. Bergets och bebyggelsens synlighet minskar från Hornstulls strand och Reimersholmsbron.



*Delar av punkthusen på Nybohovsberget döljs, vilket minskar deras medvetna vertikalkonverkan. De olika byggnadskropparna skapar variation i siluetten och bryter delvis ner skalan. Siluetten upplevs mer orolig än nuläget som domineras av horisontella linjer.*



*Tillkommande byggnadsvolymer gör ett tydligt avtryck i stadsbilden. Sikt djupet minskar och Nybohovsberget döljs. Läsbarheten av det medvetna samspelet mellan bebyggelse och topografi försvagas.*

Flerbostadshusområdet på Liljeholmsberget bedöms i någon mån påverkas som stadsbyggnadsmotiv när bebyggelse nedanför berget växer på höjden och utjämnar höjdskillnader i stadslandskapet.

Effekten blir dels märkbar i närområdet, dels från höjder i landskapet såsom Tantolunden eller Nybohovsbacken/Nybohovsberget.



*Planförslaget blir ett dominant inslag i stadsbilden och upplevs från Nybohovsbacken att ligga i nivå med bebyggelsen i Lilla Katrineberg. Detta bedöms försvåra läsbarheten av landskapets nivåskillnader.*



*Förslaget förstärker, tillsammans med kvarteren i öster, upplevelsen av en tät och storskalig stadsfront. Förslagen bebyggelse blir dominant i stadsbilden genom sin bebyggelseskala och öppna läge ut mot sjön.*

Trädtopphöjden som dimensionerande för byggnadshöjden frångås i enlighet med utvecklingen av Rosteriet 7.

Nya volymer mot Rosterigränd bidrar till att luftigheten i kvarteret minskar sett från kringliggande gator och att de idag friliggande byggnaderna sammanfogas till en stor anläggning.

Kvarteret blir mer aktivt mot den postmodernistiska Trekantsparken genom en tydligare rumslig avgränsning och nya entréer. Kvarteret kopplar genom skaländringen på och förstärker den markerade fronten som Liljeholmens centrum och bostadshuset intill skapar. Detta bidrar till större kontraster mellan grönska och bebyggelse i inramningen runt sjön Trekanten vilket bedöms vara i linje med den stadsutveckling som medvetet bedrivits i Liljeholmen sedan millennieskiftet.

## Miljö

### Strandskydd

Kommunen beslutar att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt inom största delen av planområdet som tidigare innefattades av detaljplan Pl 7973, enligt PBL 2010:900 4 kap. 17a§.



*Inom rött markerat område bestämmer kommunen att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt.*

### Dagvatten

För beräkning av rening i föreslagna reningsanläggningar har takytorna som avleds invändigt separerats från takytorna som avleds via stuprör till planteringsytorna. Gårdsytor och utvändigt takavvattning beräknas passera reningsanläggning medan den invändiga takavvattningen inte gör det. Totalt krävs en fördröjningsvolym om 113 m<sup>3</sup> för att uppfylla åtgärdsnivån om att fördröja de första 20 mm nederbörd. Åtgärderna bedöms uppfylla denna nivå.

Markföroreningar har påträffats inom planområdet. Halterna i grundvattnet är låga och de föroreningar i mark som påvisats (metaller och bekämpningsmedel) kan generellt ses som hårt bundna till jord. Därför bedöms infiltration av dagvatten inte utgöra någon miljörisk.

Dagvattenhanteringen inom utredningsområdet lever upp till intentionerna i dagvattenstrategin. Föroreningarna minskar genom lokalt omhändertagande av dagvatten, flöden ut från området ökar inte och avrinning från de flesta ytorna passerar någon typ av rening och fördröjning. Med de föreslagna reningsanläggningarna minskar halterna och mängderna av samtliga föroreningar i dagvattnet. Detta bidrar positivt till möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna i berörda recipienter.

## Rekreation och friluftsliv

Förgårdsmarken mot Trekantsparken föreslås omgestaltas med plats för uteserveringar och med nya entréer. I bottenvåningen föreslås publika funktioner. Utvecklingen kommer förändra upplevelsen i parken mot ett mer aktivt parkrum.

Detaljplanen bedöms ej ha en negativ påverkan på allmänhetens tillgång till rekreativsmöjligheter då utbyggnaden mot parken sker inom kvarteretsmark som idag är delvis avskärmat från parken genom buskage.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det i dag svåröverskådliga kontorskomplexet får genom förslaget fler framsidor och samverkar i flera avseenden bättre med omgivningen. Kvarteret blir mer öppet och utåtvänt vilket gör att det får en mer integrerad roll i denna del av Liljeholmen. Befintliga byggnader byggs samman till en större enhet, men läsbarheten av de ursprungliga volymerna bibehålls delvis. Varsamma grepp i mötet mellan befintligt och nytt och en lyhörddhet för den i grunden anspråkslösa arkitekturen bidrar till en lågmäld helhetsverkan trots att skalan växer.

### Hus A

Hus A bedöms få en mindre framträdande roll i stadsbilden till följd av den ökade exploateringen inom kvarteret och genom att huset byggs samman i väster med angränsande hus i kvarteret.

Då föreslagen påbyggnad är lätt indragen och präglas av en lätthet i uttrycket blir den visuellt underordnad. Den karaktäristiska taksilhuetten blir fortsatt tydlig och bildar en skiljelinje mot det nya. Påbyggnaden är genom indelningen med listverk och tredelade fönsterpartier utformad med hänsyn till den ursprungliga byggnadens karaktär, men bidrar ändå i viss mån till att försvaga upplevelsen av dess renodlade form. Gavlarna behåller trots öppningar i bottenvåningen växelspelet mellan slutet och öppet. Det industriella arvet blir något mindre tydligt, men äventyras inte som helhet. För det värdebärande karaktärsdraget *högrast byggnadsvolym med renodlad form* bedöms påverkan av påbyggnaden vara av en sådan art att den kan innebära en risk för förvanskning. Utformningen av påbyggnadens fasader har mycket stor betydelse för hur en sådan bedömning kan falla ut.

### Hus B, C och D

Föreslagna till- och påbyggnader samt fasadändringar på hus B, C och D bedöms vara anpassade till husens ursprung som lågmälda myndighetsbyggnader. Volymhanteringen med en högre ”ryggrad”

och flyglar i varierande höjder samt framträdande teknikutrymmen lever vidare, men omtolkas i ny skala. Fasadernas grundläggande rytm som baseras på ett för byggtiden typiskt modulsystem behålls och tas upp i påbyggnader. Andra karaktärsskapande inslag lever delvis vidare medan element som är uttryck för arkitekturriktningen strukturalism utgår.

Befintliga fasader kommer att vara urskiljbara då de har lägre våningshöjder än de tillkommande samt bibehåller fasadmateriell, fönster och detaljer som inte plockas upp i tillkommande volymer och fasader. Skillnader mellan Hus B och D kommer fortsatt vara möjliga att uppfatta även om de delvis blir mindre tydliga. Det blir dock svårt att förstå helheten eftersom samtliga byggnadskroppar antingen byggs till, byggs på eller länkas samman i nya sammanhang.

Möjligheterna att läsa och förstå att det föreslagna byggnadskomplexet delvis består av två kontorsbyggnader uppförda av Byggnadsstyrelsen för statlig verksamhet kommer fortsatt att finnas. Från de flesta betraktelsevinklar kommer någon del av de två utbyggnadsetapperna att vara synlig.

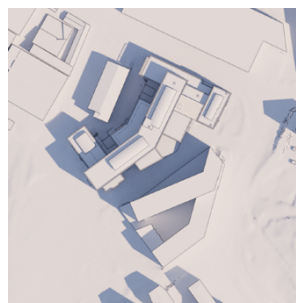
De omfattande volymändringar som föreslås gör det svårare att läsa den ursprungliga uppbyggnaden och resulterar i en komplex helhet. Trots ett medvetet och hänsynsfullt angreppssätt är det inte självklart att varsamhetskravet uppfylls.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

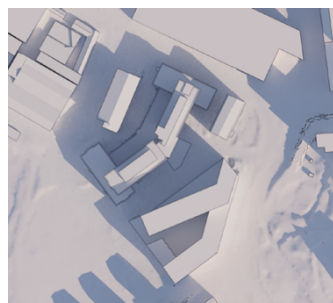
Nya föreslagna byggnadsvolymer kommer påverka angränsande gaturum, Trekantsvägen och Lövholmsvägen, med en ökad skuggning. Rosterigränd bedöms delvis bli mörkare då gaturummet kommer bli smalare med föreslagna nya volymer, men tillgången till direkt solljus bedöms ej minska. Trekantsparken bedöms påverkas något med en viss beskuggning tidigt på dagen.



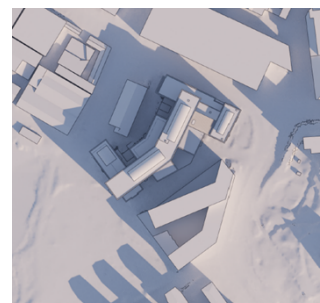
*Trekantsparken kl. 9.00  
juni. Befintlig situation.*



*Trekantsparken kl. 9.00  
juni. Ny situation.*

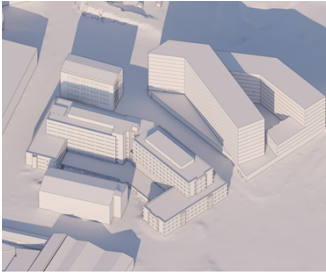


*Trekantsparken kl. 9.00  
mars/september. Befintlig  
situation.*

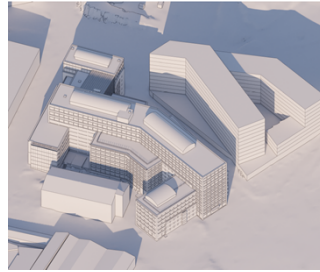


*Trekantsparken kl. 9.00  
mars/september. Ny  
situation.*

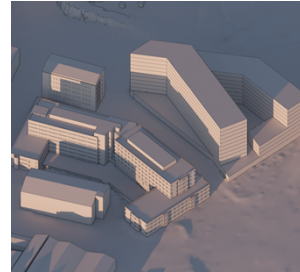
Angränsande kvarter Rosteriet 7 i öster bedöms få ett delvis mörkare läge till följd av föreslagna byggnader. Tillgången till direkt solljus kommer minska kvällstid under sommarhalvåret.



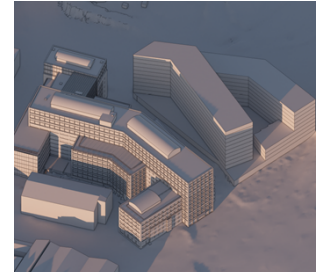
*Rosteriet 7 kl. 18.00 juni.  
Befintlig situation.*



*Rosteriet 7 kl. 18.00 juni.  
Ny situation.*



*Rosteriet 7 kl. 20.00 juni.  
Befintlig situation.*



*Rosteriet 7 kl. 20.00 juni.  
Ny situation.*

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

### Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Trekanten. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Efter rening avleds delar av dagvattnet till kommunala avloppsledningsnätet. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget bedöms uppfylla riktlinjer om bullernivåer. För kontorsbebyggelse och centrumändamål finns det inte krav på ljudnivåer utomhus vid fasad. Boverkets byggregler reglerar högsta ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre ljudkällor för arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, genom hänvisning till nivåer i svensk standard och BBR.

### Översvämning

Den övergripande lutningen ner mot Trekanten bibehålls då befintlig höjdsättning i stora drag föreslås kvarstå. Några lågpunkter där vatten ansamlas idag försvinner genom viss justerad höjdsättning och tillkommande huskroppar. För att vattnet ska avrinna mot föreslagna anläggningar för rening och fördröjning görs



också mindre justeringar av markhöjder. Vissa befintliga lågpunkter där vatten blir stående idag, framförallt på Rosterigränd går inte att höjdsätta bort helt. Där föreslås istället ett långsgående tråg i planteringen utmed fasaden där vattnet kan rinna och vid större skyfall dämna upp utan att vattnet påverkar framkomlighet för fordon och fotgängare.

### **Förorenad mark**

De påvisade föroreningstyperna; tungmetaller, PAH-H och DDT, har egenskaper som i stor utsträckning gör dem immobila, eftersom de generellt binder starkt till jordpartiklar. Föroreningarna kan vidare antas vara av äldre ursprung, vilket ytterligare bidrar till minskad rörlighet genom att de med tiden stabiliserats och fastlagts i jordaggregat. Föroreningar i jord bedöms inte utgöra risk för människor som vistas inom området, då risken för exponering är kraftigt reducerad genom markanvändningens karaktär. Risken begränsas ytterligare av att de undersökningspunkter där de högsta halterna påträffats är belägna under hårdgjorda ytor.

Resultaten från grundvattenanalyserna indikerar att den pågående spridningen till den nedströms belägna recipienten, sjön Trekanten, är starkt begränsad. Utfallet överensstämmer med bedömningen att föroreningarna är av äldre ursprung, där de mer lättmobiliserade fraktionerna redan till stor del har transporterats bort. Kvarvarande föroreningar utgörs huvudsakligen av tungmetaller, DDT och högmolekylära PAH, vilka är hårt bundna till jordpartiklar och uppvisar låg mobilitet.

I samband med eventuell schakt går det inte att utesluta att temporär ökad mobilisering och transport av föroreningar uppkommer. Över tid bedöms emellertid inte att transporten ökar, då nämnda förändringar inte är beständiga och då föroreningens källzon inte fylls på med nya föroreningar.

Påvisade föroreningsnivåer i grundvatten behöver beaktas vid dimensionering av reningsanläggning för eventuellt länshållningsvatten. Vid uppkomst av länshållningsvatten ska Stockholms stads riktlinjer för hantering av länshållningsvatten efterföljas (Stockholm, 2022).

### **Vibrationer**

Inga åtgärder bedöms krävas för att uppfylla de striktaste riktvärdena för komfortvibrationer, i befintliga eller nya byggnadsdelar.

## Stomljud

Passager från tvärbanan riskerar att överskrida riktvärden för stomljuds nivåer. Lokaler med utrymme för sömn och vila ska därför utföras så att stomljud inte överstiger ljudnivån 32dBA (fast), planbestämmelse b är införd i plankartan.

För övriga lokaler förväntas Trafikförvaltningens riktvärden för undervisnings- och vårdlokaler uppfyllas på samtliga plan. Trafikförvaltningen har inga riktvärden för kontor, vård- och undervisningslokaler bedöms vara det ändamål som är närmast jämförbart. Däremot bedöms riktvärden i svensk standard SS 25268 för kontor (max 40dBA (fast)) endast uppfyllas på plan 3 och högre.

Det finns inga nationella riktvärden för stomljud, varför projektets val av riktvärden är avgörande för att bedöma huruvida riktvärden uppfylls för olika lokaliteter.

## Social hållbarhet

Föreslagna entréer i bottenvåningen mot Lövholmsvägen och Trekantsparken samt större fönster i bottenvåning mot Lövholmsvägen kan öka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Åtgärderna bedöms också göra gatu- och parkrummen med upplevelserika och attraktiva för fotgängare.

En omgestaltning av Rosterigränd med bättre genomsikt, mer grönska och tydligare rörelsestråk för fotgängare bedöms göra gränden mer attraktiv och upplevas tryggare för fotgängare.

## Barn och jämställdhet

Åtgärderna beskrivna under rubriken social hållbarhet bedöms ha positiva aspekter för jämlikheten och ur ett barnperspektiv.

Tillförsel av fler arbetsplatser i söderort kan bidra med kortare restid till arbetet, vilket bedöms ha en positiv effekt för jämställdheten då färre kvinnor än män åker bil till arbetet.

## Trafik

Antalet platser för markparkering på kvartersmark minskas dels på förplatsen framför hus A, dels på Rosterigränd. Åtgärderna främjar fotgängare och cyklister.

## Motortrafik

Angöring för avfallsfordon från Trekantsvägen bedöms förbättras genom föreslagna åtgärder. Backning över gångbana kan undvikas då vändmöjligheter för avfallsfordon är möjliga att åstadkomma på kvartersmark. För detta krävs ett avtalsservitut med fastighet Rosteriet 5.

## **Gång- och cykeltrafik**

Situationen för gångtrafikanter på Rosterigränd bedöms förbättras genom föreslagna åtgärder. Genom att tillföra fler funktionella cykelparkeringsplatser i garage förbättras möjligheten att ta sig till planområdet via cykel.

## **Tillgänglighet**

Tillgänglig parkering för rörelsehindrade (RHP) bibehålls i garage, varifrån alla husets delar nås. Detaljplanen möjliggör också att anordna tillgänglig parkering på förplatsen framför hus A, i Rosterigränd samt på gården mot Rosteriet 5 vid behov, från vilka övriga publika lokaler nås inom 25 meter. Entrén mot parken nås ej inom 25 meter från någon föreslagen RHP, på grund av platsens förutsättningar bedöms detta ej möjligt att uppnå.