

Detaljplan för område vid

Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl.

i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm

Dp 2008-01165-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med kvalitets- och gestaltningsbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i Nybohov med ca 200 lägenheter samt en förskola.

Den nya bebyggelsen ska följa kvalitets- och gestaltningsbeskrivningen i denna planbeskrivning och utgöra ett kvalitativt nutida komplement till det befintliga området på Nybohovshöjden. All bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet som bidrar till en hållbar och god stadsutveckling. Gestaltningen ska bearbetas både utifrån den stora skalan genom väl proportionerade volymer, liksom i den mindre skalan genom ökad detaljering. Bebyggelsens möte med naturmarken ska göras med stor varsamhet.

Syftet är även att utveckla den offentliga miljön kring Nybohovsbacken genom att skapa en ny liten park, rusta upp det befintliga parkområdet och göra gaturummet mer stadsmässigt, tryggt och trivsamt.



PLANDATA

Planområde

Planområdet är ca 2 ha (20.000 kvm) stort och innefattar del av fastigheten Liljeholmen 1:1, Reservoiren 1 och Liljeholmen 1:4.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden. Delar av planområdet upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

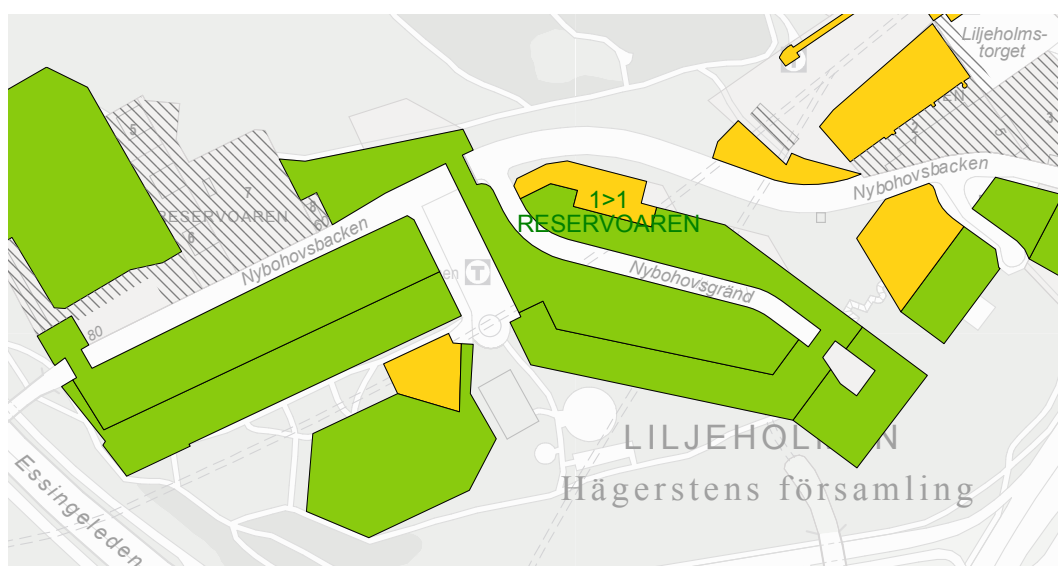
Översiktsplan

I ÖP99 redovisas Nybohov som en del av stadsutvecklingsområdet Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal. I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ingår området som en del av den centrala stadens utveckling. Nybohov är en del i det område som redovisas som en nod mellan olika sambandskopplingar runt Liljeholmen.

Byggnadsordningen och stadsmuseets klassificering

I byggnadsordningen klassificeras Nybohov som tunnelbanestad. Tidstypiska drag för denna bebyggelse från omkring 1960 är bland annat de höga punkthusen i kombination med lägre lameller, samt de grönytor som omger området.

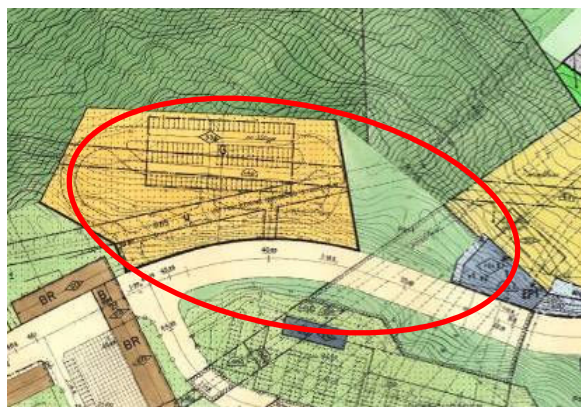
Huvuddelen av bebyggelsen på Nybohovsberget är klassad enligt den andra nivån av kulturhistorisk klassificering, grön, vilket innebär att bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den gamla panncentralen/tvätteriet som avses rivas i aktuellt planförslag är klassad enligt den lägsta nivån, gul, vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering enligt stadsmuseet

Detaljplaner

Planförslaget berör fyra planer (Pl 5088 från 1959, Pl 5377 från 1961, Pl 5965 från 1964 samt Dp 89016 från 1991). För området vid bollplanen och kring denna finns en outnyttjad byggrätt för parkeringsdäck i tre plan för totalt ca 350 bilar. För naturområdet utanför bollplanen samt delar av slänterna norr och söder om gatan (Nybohovsbacken) anges park.



Gällande detaljplaner som berör området

Pågående och tidigare projekt

Program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen

Under våren 2000 togs ett program fram för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen. I programmet står att genom uppförandet av innerstadsbebyggelse i Liljeholmen-Årstadal växer innerstaden och tullsnittet i söder flyttas. För att området ska ges verklig stadskaraktär krävs en relativt omfattande exploatering. Stadsdelen ska utmärkas av variation och mångfald – i funktion, form, befolkning, verksamheter och service. Den tillkommande bebyggelsen ska på ett naturligt sätt



Utsnitt ur strukturplanen från stadsutvecklingsprogrammet för Liljeholmen

länkas samman med det redan byggda till en bra helhet. Landskapskaraktären ska tas tillvara i den nya bebyggelsen. Utblickar ska skapas mot vattenrummen och omgivningen. Olika förutsättningar i området skapar olika bebyggelsekaraktärer. "Den offentliga staden" med stor täthet, varierat innehåll och flöden i Årstadal och Marievik. "Pendeltägsstaden" ges ett varierat innehåll i utmärkt kollektivtrafikläge i söder. "Bergsstaden" med en mer öppen struktur i områdena på Sjövikshöjden, i kv Årstaberg samt på Nybodahöjden.

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen från Liljeholmstorget över Södertäljevägen via Årstadal, Liljeholmskajen, Sjövikshöjden till Årstaberg, kommer när det är fullt utbyggt att rymma ca 4 500 nya lägenheter och drygt 7 000 arbetsplatser.

Liljeholmstorget

Hösten 2009 färdigställdes det nya Liljeholmstorget och den stora gallerian. I början av 2000-talet överdäckades tunnelbanestationen på torget med ett bostadskvarter och en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan. Diskussioner pågår om att även överdäcka spårområdet söder om den äldre tunnelbaneentrén på torget. Denna överdäckning gränsar mot det aktuella planområdet och skulle kunna rymma kommersiella lokaler och bostäder.

Tidigare projekt på Nybohov

Under 2007 byggdes tre punkthus i Nybohovs nordvästra del. Dessa rymmer 112 lägenheter. Under 1990-talet prövades kompletteringsbebyggelse på Nybohovsbacken. Den då aktuella planen omfattade dels ny bostadsbebyggelse på den norra platån som idag delvis bebyggs med de tre punkthusen. Vidare föreslogs bebyggelse i kanten norr och söder om Nybohovsbacken, det område som omfattas av nu aktuellt planarbete. Planarbetet avslutades 1998 efter politiskt direktiv. Det hade då mött stort motstånd.

Parallellt uppdrag för nya bostäder 2007

Under 2007 genomförde exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för att studera och utreda möjligheterna att bygga nya bostäder vid Nybohovsbacken. Tre arkitektkontor bjöds in att delta; Bergkrantz Arkitekter AB, Marge Arkitekter samt White Arkitekter AB. En utvärderingsgrupp bestående av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Svenska Bostäder och Besqab ansåg att Whites förslag hade de bästa kvaliteterna som en ny struktur för bebyggelse på platsen önskas uppfylla.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har gett markanvisning till Besqab och Svenska Bostäder inom nu aktuellt projekt.

FÖRUTSÄTTNINGAR**Området**

Planområdet består idag dels av branta naturpartier norr och söder om den östra delen av gatan Nybohovsbacken samt bollplanen norr om gatan. Vidare omfattas en del av naturmarken i anslutning till bollplanen. Nybohovsbacken är i aktuellt läge mycket bred och upplevs som överdimensionerad. En del av gatumarken tas i planförslaget i anspråk för exploatering. Bollplanen nyttjas relativt lite och området kan upplevas som otryggt. Genom naturområdet går gångvägar från Liljeholms torget och Trekanten upp till Nybohovsbacken.

Befintlig arkitektonisk karaktär

Nybohov planerades och byggdes omkring 1960. Stadsplanen ritades av AOS, Ahlgren-Olsson-Silow med Torsten Westman och Göran Sidenbladh som formella planförfattare. Placeringen på höjden omgivet av branta gröna sluttningar gör området till en tydlig, självständig enhet och ett dominant inslag i stadsbilden. Bostadshuset ritades av Bertil Ringqvist. Bebyggelsen är utförd som en väl sammanhållen komposition med vertikala och horisontala linjer och är mycket typisk för sin tid. Den ursprungliga bebyggelsen bestod av ljusa, putsade volymer – två rader med omkring tolv våningar höga punkthus och tre mycket långsträckta byggnadskroppar med omkring sex våningar i knäckta linjer. Den sammanhängande takfotshöjden ger husens våningsantal och bildar en rak och tydlig silhuett. På avstånd upplevs bebyggelsen som storskalig, monumental och skulptural. Inom området upplevs en intimare skala och boendemiljö.

Nybohov rymmer ca 1000 lägenheter, huvudsakligen bostadsrätter. Svenska Bostäder har även en mindre andel fastigheter med hyresrättslägenheter i området.



PLANFÖRSLAGET

Stadsbild

Nybohovsbacken ligger nära innerstaden med bra kommunikationer, serviceutbud och en storslagen utsikt över staden, natur och vatten. Den dramatiska topografin, naturen och närheten till Liljeholmstorget utgör goda förutsättningar för ett nytt karaktärsfullt tillskott i stadsbygden.

Den nya bebyggelsen ska ges ett eget uttryck som tydligt framstår som ett tillägg till den befintliga arkitekturens karaktär. Bebyggelsen ska ses som ett komplement till den storskaliga strukturen i Nybohov och till den nutida kvartersstrukturen vid Liljeholmstorget och Årstadal-Liljeholmskajen. Den befintliga 60-talsbebyggelsen ska även fortsättningsvis dominera stadsbilden i Nybohov, varför ny bebyggelse underordnas den befintliga.

Nybohovsbacken smalnas av för att skapa ett mer samlat gaturum med stadsmässiga kvaliteter, trädplanteringar och flera bostadsentréer och lokaler mot gatan. Entréer och lokaler mot gatan gör att vistelsen och flödet av människor ökar, vilket skapar förutsättningar för ökad trygghet och trivsel, som är en del av syftet med planförslaget. Syftet med den nya bebyggelsen utmed gatan är också att tydligare knyta samman bostadsområdet på Nybohov med stadsutvecklingen vid Liljeholmstorget.

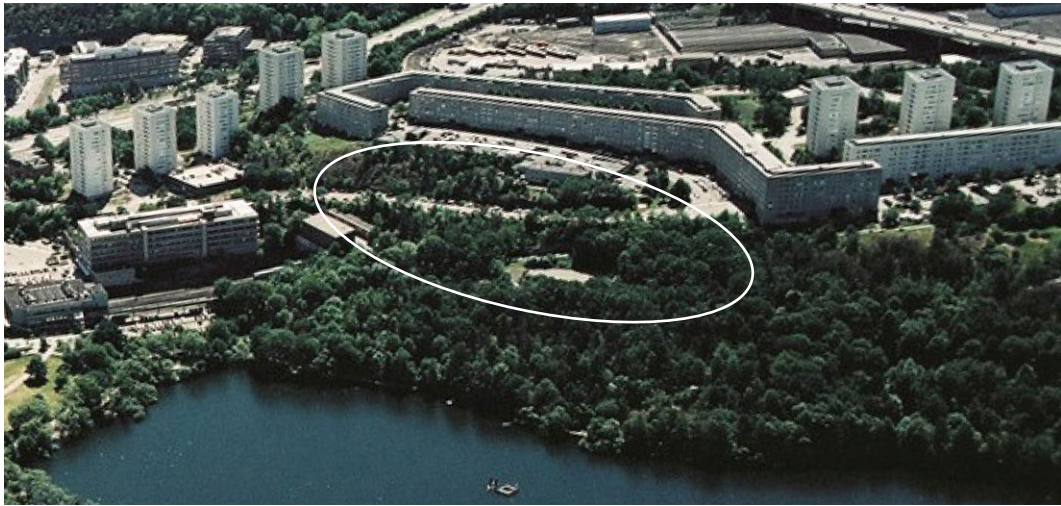


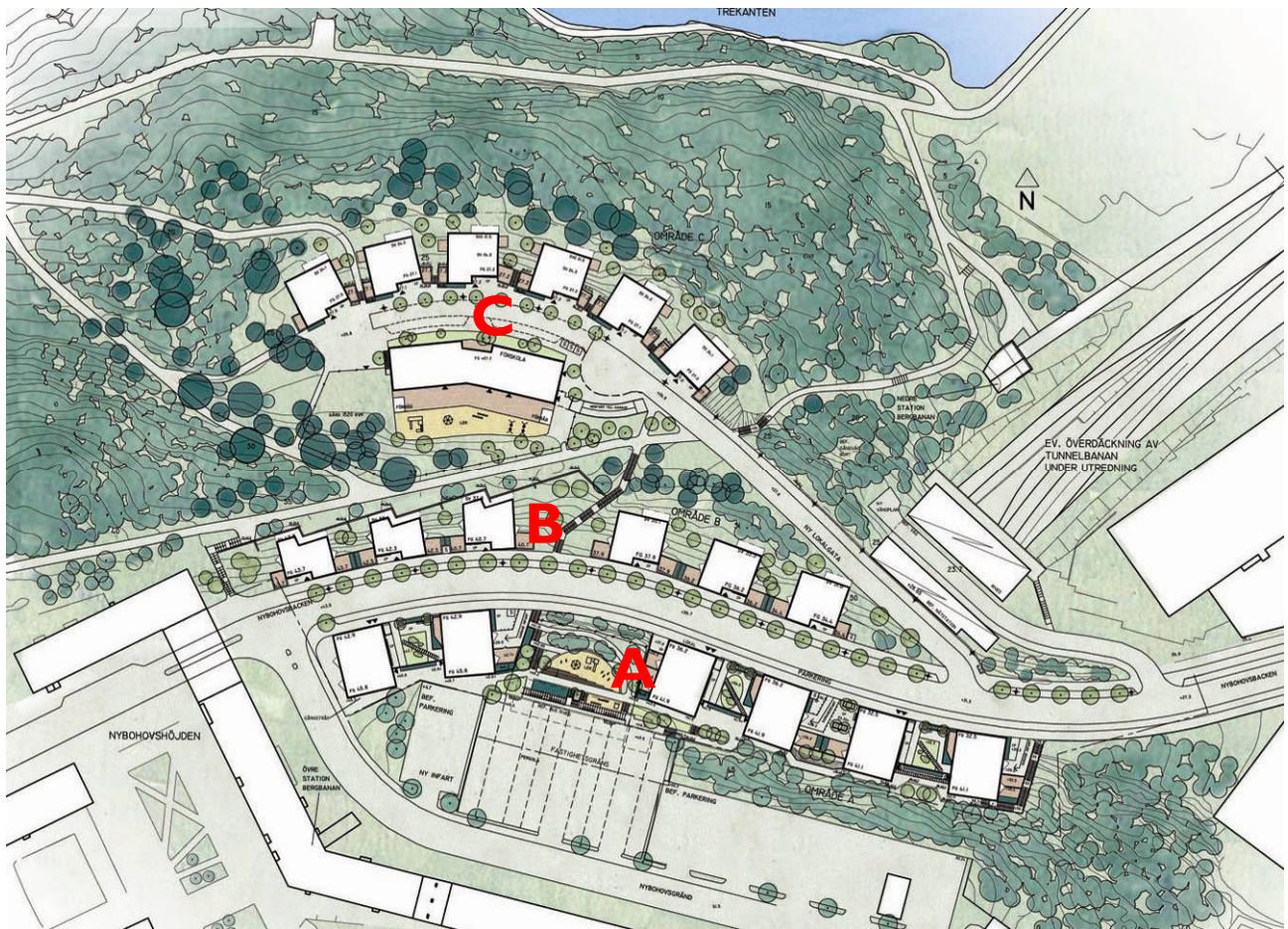
Foto över Nybohov från sjön Trekantens norra sida



Flygbildsillustration över föreslagen bebyggelse utmed Nybohovsbacken



Illustration över föreslagen bebyggelse från sjön Trekantens norra sida



Illustrerad markplan över planområdet

Nya bostäder

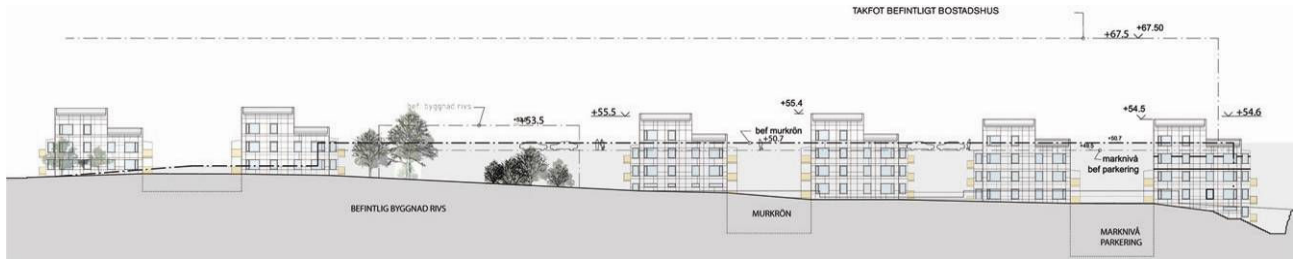
Förslaget innehåller ca 200 lägenheter i en bebyggelsestruktur med nitton nya hus i 2-7 våningar. Den nya bebyggelsen grupperas kring två gator, dels längs Nybohovsbackens båda sidor i form av sex bostadshus på vardera sidan (område A och B) och dels som ett område i parken (område C) med sex bostadshus utmed en ny gata och en förskola på den före detta bollplanen.

Ny bebyggelse är huvudsakligen placerad där terrängen i dagsläget är så kuperad att den inte har god tillgänglighet som vistelseyta. Husen är placerade och grupperade så att ett maximalt antal bostäder ges möjlighet till utblickar och för att bevara utsikten från så många befintliga bostäder som möjligt.

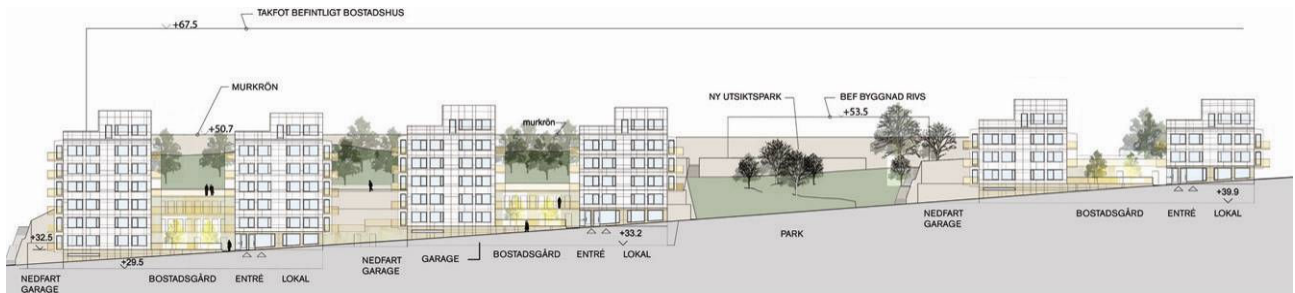
Förslaget har en modernistisk karaktär genom kvaliteter som präglas av öppenhet, ljushet och grönska. Klassiska referenser från de tidsepoker som skapat innerstaden återfinns i välproportionerade trädplanerade gator, hus i gatuliv, intima halvprivata gårdar och stadsmässiga gatufasader med inslag av verksamhetslokaler.

Punkthusen mot berget i söder uppförs i 3-7 våningar mot gatan. Det innebär 1-3 våningar över marknivån i söder. Husen mot Nybohovsbackens norra sida och husen i område C, ges 3-4 våningar mot gatan om möjlighet till 1-2 våningar ytterligare i souterräng mot parkmarken.

De nya byggnaderna längs Nybohovsbacken har en tydlig koppling till gatan med öppna gårdar, lokaler och entréer mot gatan.



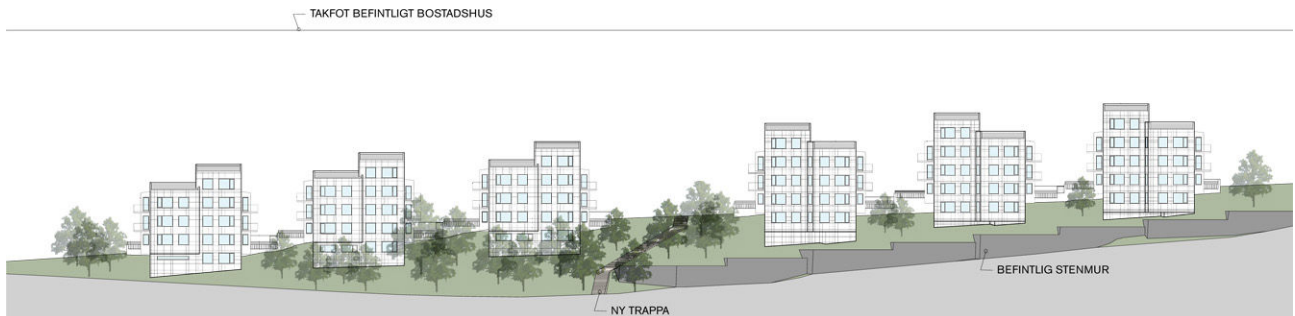
Område A – fasad mot söder och befintliga parkeringsytor



Område A – fasad längs Nybohovsbacken mot norr



Område B – fasad längs Nybohovsbacken mot söder



Område B – fasad mot befintlig parkväg och granitmur i norr



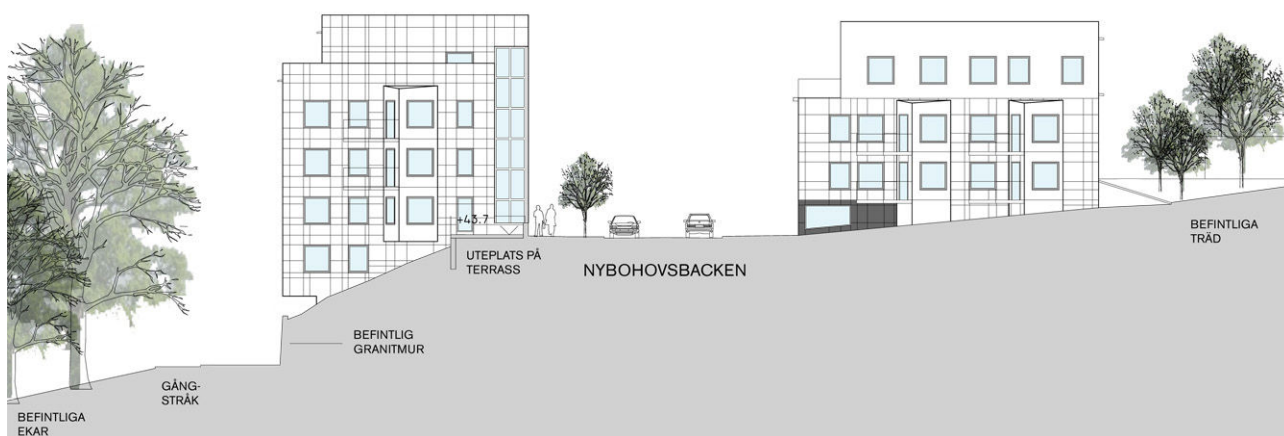
Område C – fasad mot ny kvartersgata och söder



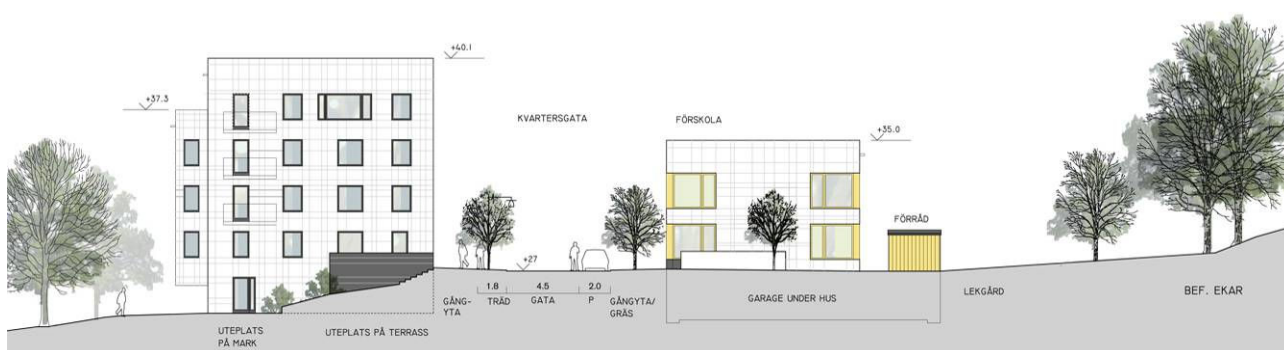
Område C – fasad mot parkområdet och norr



Område A – fasad mot öster



Område A & B – fasader mot väster närmast befintlig bebyggelse på Nybohovsbacken



Område C – bostadshus och förskolefasader mot väster



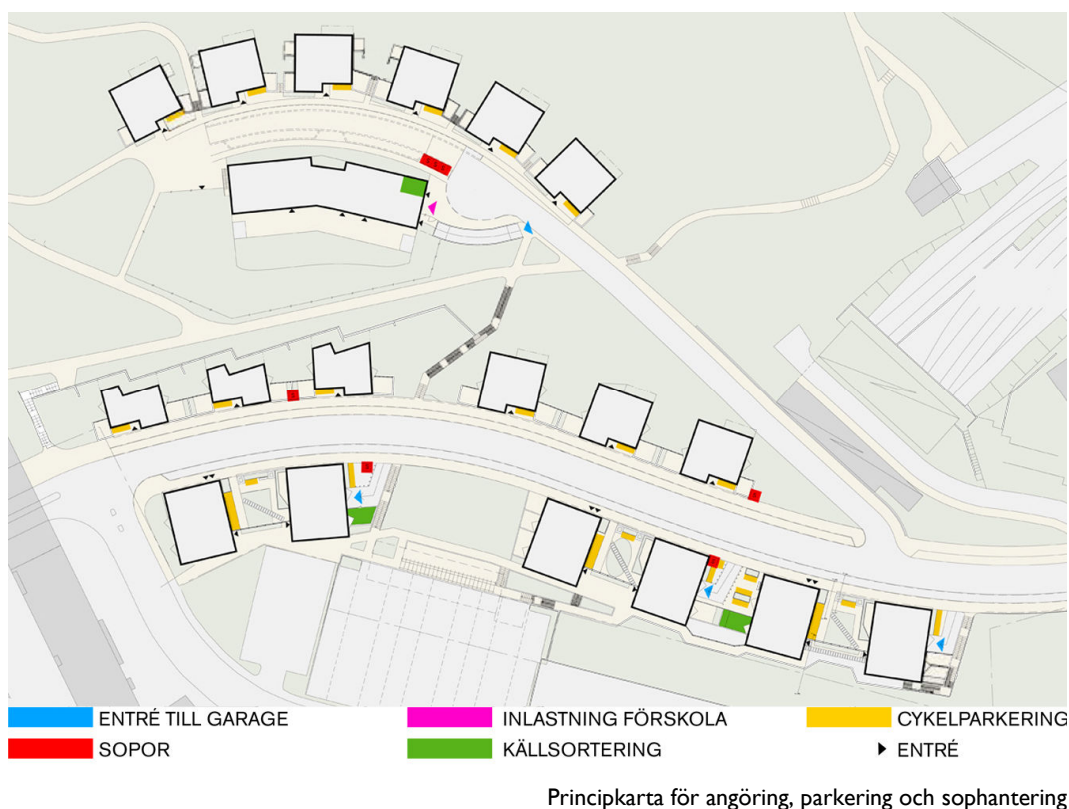
Gatuperspektiv över föreslagen bebyggelse utmed Nybohovsbacken



Gatuperspektiv över föreslagen bebyggelse utmed ny kvartersgata i område C

Förskola

På bollplanen placeras en friliggande förskola i 1-2 plan som kan rymma upp till 6 avdelningar. Stadsdelen har ett stort underskott av förskoleplatser, varför en ny förskola är mycket eftersökt. Förskolan ges ett fint läge med bra förutsättningar till goda utemiljöer och närhet till naturområdet runt sjön Trekanten. Placeringen intill föreslagna bostäder bidrar till en trygg miljö för både förskolan, de nya bostäderna och det befintliga parkområdet. Förskolan har entréer för barn mot gården. Inlastning sker från vändplanen i slutet av den allmänna gatan öster om förskoletomten.



Angöring och parkering

Området har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Vid Liljeholmstorget, ca 400 meter bort finns flera busslinjer, tvärbana och tunnelbana. I östra delen av Nybohovsbacken finns en ny koppling till tunnelbanan genom den nya gallerian. Den befintliga hissbanan, som sköts av SL, fungerar som en direktlänk mellan tunnelbanan och torget uppe på Nybohov.

Ambitionen att göra Nybohovsbacken mer stadsmässig genom avsmalning och trädplantering gör att det befintliga antalet parkeringsplatser på gatan minskar. Det goda kollektivtrafikläget samt den goda tillgången till parkering i befintliga garage, motiverar ett parkeringstal på ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet jämfört med stadens ordinarie riktlinje om 1,0. Boendeparkering för den planerade bebyggelsen löses i garage under husen på Nybohovsbackens södra sida respektive under förskolebyggnaden. Ett 30-tal platser finns även inom fastigheten i form av markparkering som nås från Nybohovsgränd, samt på kvartersmark utmed den nya gatan i norra delen av planområdet. Besöksparkering anordnas på allmän mark som kantstensparkering utmed Nybohovsbacken och den nya gatan i områdets norra del.

Stadens riktlinje om 1,5 parkeringsplatser för cyklar per lägenhet innebär att ca 300 cykelparkeringar ska lösas inom kvartersmarken. Cykelparkeringar placeras främst på gårdarna, i förrådslängorna och på förgårdsmark.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom det föreslagna planområdet liksom lägenheter och förskola kommer att vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Alla bostadshus kommer att förses med hiss. Parkering anordnas inom tio meter från bostadsentréerna. Områdets topografiska förutsättningar innebär att trappor utförs som gena kopplingar mellan områdets olika delar. Det finns alltid möjlighet att nå

entréer och gemensamma uteplatser via tillgängliga vägar. Nybohovsbacken har en befintlig lutning i sitt brantaste parti på ca 1:15, vilket uppfyller de allmänna tillgänglighetskraven enligt BBR (1:12), men däremot inte stadens utemiljöprogram (1:20).

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur; fjärrvärme, el, tele, vatten, avlopp och bredband. Där ledningar ligger på kvartersmark införs ledningsområden i planen.

Avfallshantering

Sophantering för hushållssopor löses genom nedgrävda behållare inom kvartersmark. Dessa töms maskinellt. Andra fraktioner tas omhand i separata utrymmen inom den nya bebyggelsen. Avstånd till lämningsställen inom den nya bebyggelsen längs Nybohovsbacken uppfyller stadens krav om maximalt 50 meter från entré till sopbehållare. I planområdets norra del överstiger avståndet från ett av husen den rekommenderade sträckan. En vägning har gjorts mellan tillgänglighets- och trygghetsaspekterna i området. Det bedöms som mer angeläget att av trygghetsskäl undvika en placering av vändplanen inne i bostadsområdet, i direkt anslutning till förskolan för att minska risken med stora vändande bilar intill förskoleverksamheten. Avståndet blir som längst drygt 60 meter till en av de arton av bostadsentréerna.

Markföroreningar

Vid den närliggande fastigheten Cisternen 2, Nybohovsbacken 33, har det funnits en bensinstation som avvecklades på 70-talet. En efterbehandling genomfördes 2006. Alla drivmedelscisterner i marken har tagits upp och skrotats och petroleumförorenad jord har schaktats upp. De analyserade slutproverna ligger under Naturvårdsverkets riktvärden. Sedvanlig försiktighet ska tillämpas vid eventuell framtida schakt.

Service

I Nybohov finns förskola, skola och livsmedelsbutik. Planområdet ligger i direkt anslutning till Liljeholmstorget med kommersiell och social service, samt har ett mycket gott kollektivtrafikläge med tunnelbana, buss och tvärbanan. Därmed får förutsättningarna anses vara mycket goda för ett lågt bilberoende.

Upplåtelseform

Lägenheterna kommer att upplåtas dels med bostadsrätt genom Besqab dels med hyresrätt genom Svenska Bostäder.

Tunnlar

En minsta bergtäckning på 14 meter ska finnas mellan tunnelbanans bergtunnel och ovanliggande bebyggelse. Till bergbanan ska ett minsta avstånd till bebyggelsen på 7 meter hållas.

Likriktarstationen

Stadigvarande vistelse ska hållas på ett avstånd om minst 10 meter från likriktarstationen (angränsar mot planområdets östra del).

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSBESKRIVNING

Syftet med kvalitets- och gestaltningsbeskrivningen

Syftet med kvalitets- och gestaltningsbeskrivningen är att ange en lägsta nivå för gestaltningen och kvaliteten av den byggda strukturen. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt nutida komplement till det befintliga området på Nybohovshöjden. All bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk, byggnadsteknisk och materialmässig kvalitet som bidrar till en hållbar och god stadsutveckling. Gestaltningen ska bearbetas både utifrån den stora skalan genom väl proportionerade volymer, liksom i den mindre skalan med en rikare detaljering. Bebyggelsens möte med naturmarken ska lösas med stor varsamhet. Höjdskillnader tas huvudsakligen upp i terrasseringar. Mot gaturummen, parkytor, gårdar, vid entréer och där byggnaderna upplevs på nära håll ska material och detaljering vara som mest omsorgsfullt hanterat.

Huvudbyggnader

Volymer & fasader

Byggnaderna ska utformas med stor arkitektonisk och byggnadsteknisk omsorg. Byggnadsvolymer ska vara enkla i sin grundform för att volymmässigt referera till den storskaligt skulpturala arkitekturen på Nybohovsberget. Husen i område B och C består av två sammansatta volymer som ska gestaltas med skilda karaktärer, detaljering, ytstruktur alternativt kulör. De tre västligaste husen i område B ska gestaltas i samspel med den befintliga höga granitstödmuren. Husen ska på ett naturligt sätt möta marken och följa murens form.

Fasaderna ska ges en variation och detaljering som ökar i nivån mot gaturummen, parkytor, gårdar och vid entréer och bidra till en intim stadsmässig kvalitet. Variation och detaljering ska skapas genom långsiktigt kvalitativa material, ytskikt, kulörer och detaljlösningar. Fasadytorna ska ha en ljus grundkulör. Om betongelement används ska inga enstaka vertikala eller horisontala fogar framträda. Fogar ska omsorgsfullt inarbetas i arkitekturen, exempelvis genom rillmönster som linjerar med fönstersättningen. Detaljering och finish ska lösas med stor omsorg. Fasaderna bakom inglasade balkonger och fasader på förrådslängor ska ha en beklädnad av trä som bidrar till ett exklusivt och mjukt uttryck.

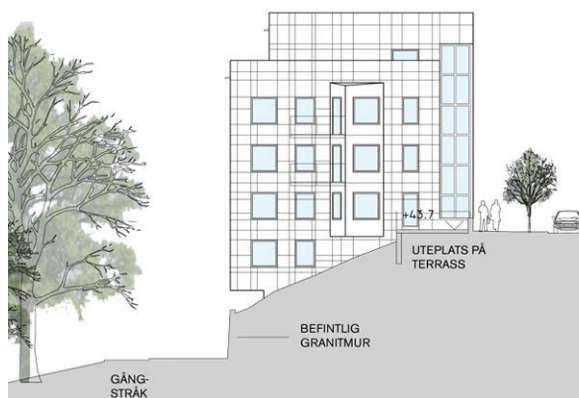
Tak ska utföras med flack lutning, max 5 grader. Takfoten ska vara nätt med horisontellt murkrön mot gatan, och utan stora takutsprång. Hängrännor och stuprör integreras i gestaltningen.



Detalj av takfot mot gata samt referensbilder som visar exempel på möjliga fasadmaterial och kulörer



Fasadutsnitt som visar fasadutformning med stödmur och sockel i natursten och förrådslängornas träfasad



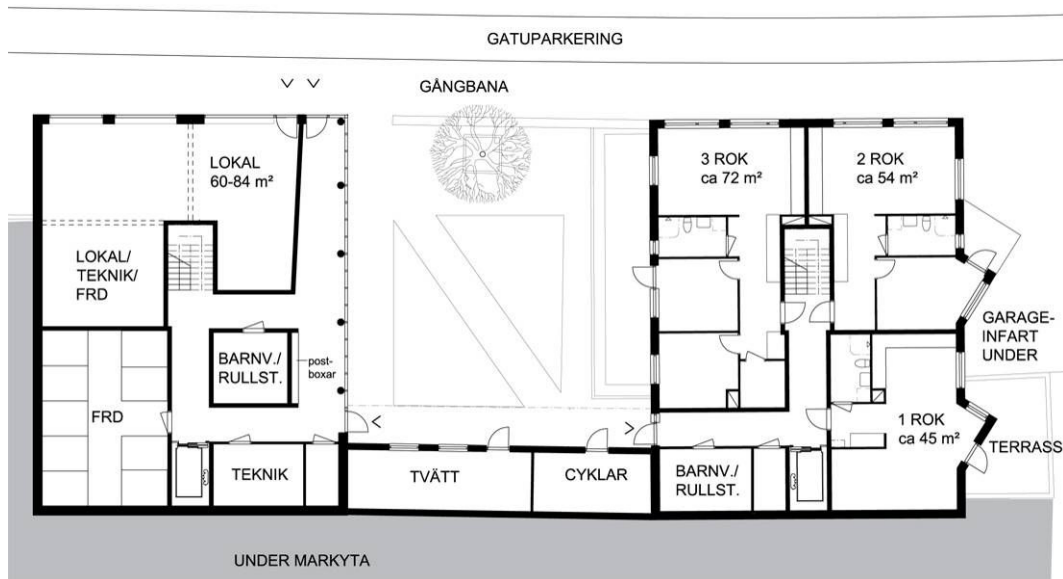
Fasadillustrationer för hus i område B med stora uppglasade trapphus mot gatan och utkragning över befintlig stödmur i granit (se fotot nedan)



Snitt genom gård och förrådslänga i område A med entréparti och glasad entrégång

Entréer & bottenvåningar

Entrépartier, trapphus i fasadliv och lokaler i bottenplan ska vara uppglasade mot gatan och utföras med karmar av trä. Utanför samtliga entréer ska en plan markyta om minst 1,5 x 1,5 meter finnas. Socklar mot gata ska utföras i natursten. Stödmurar kläs i natursten alternativt träaster. Garagefasader gestaltas som en förlängning av byggnadens sockel i natursten och förses med räcke i smide. Garagefasader mot gatan ska förses med genomsiktliga inslag för att minska intrycket av slutten mur mot gaturummet.

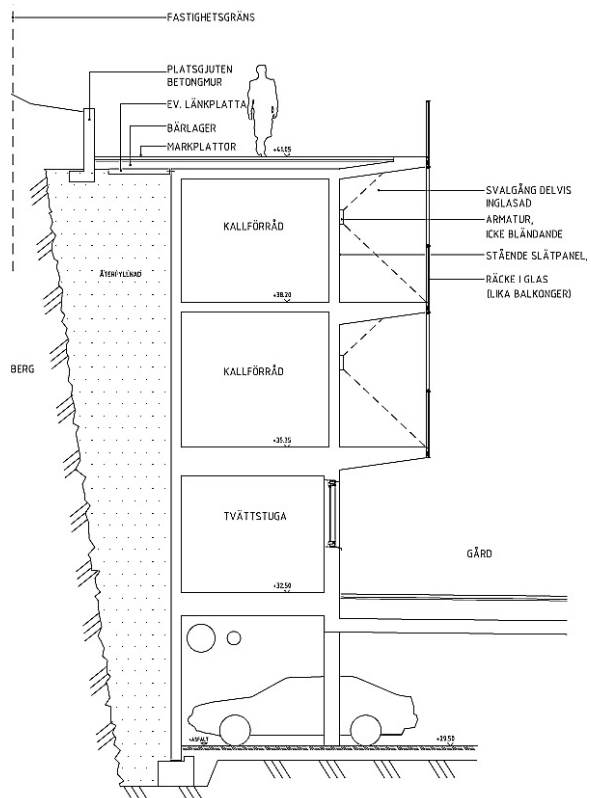


Möjlig principlösning för bottenvåning i område A med verksamhetslokal mot Nybohovsbacken, glasad entrégång och förrådsutrymme för tex cyklar och tvättstuga mot bergsskärningen i söder

Förrådslängor

Bergsskärningarna mellan husen i område A ska mot entrégårdarna vara motbyggda med förrådslängor för tex kallförråd, tvättstugor, barnvagns- och cykelparkering. Förrådslängorna ska ha fasader av trä mot gården. Utrymmena nås från svalgångar via trapphusen. Svalgångar ska förses med icke bländande armatur och räcke i glas lika balkonger. Undersida av svalgångar ska vara slät med ljus kulör alternativt träinkladd. Förrådslängornas tak ska utgöras av terrassbjälklag och fungera som gångstråk för de boende mellan husens sydentréer.

Snitt genom bergsskärning med motbyggd förrådslänga i område A



Fönster

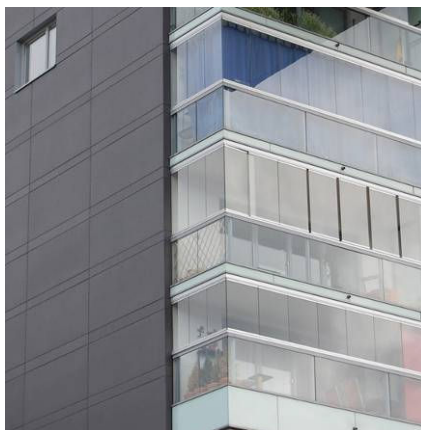
Fönstersättningen ska skapa en varierad fasadyta genom olika fönsterstorlekar och helglasade balkongdörrar. Fönsterarean ska vara så stor att lägenheter med bra dagsljusbelysning kan skapas trots norrläget och den täta exploateringen. Fönstren ska placeras nära fasadliv för maximalt ljusinsläpp och för att ge en djup invändig fönsternisch. Fönsterpartier kan ges en indelning med fyllnader av skivmaterial för att ytterligare bidra till fasadens variation i material och färg. Fönstren ska dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande ljudklass B.



Exempel på fönstersättning mot norr i område A

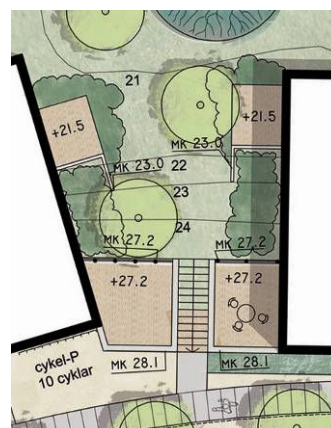
Balkonger, burspråk & terrasser

Samtliga balkongräcken utförs i glas. Glasracket ska täcka balkongplattans kant och frontens infästning. Balkonger mot entrégårdar i område A, ska göras delvis inglasade med innanförliggande fasad av trä, ljudabsorbent i tak och fungera som bullerskydd. Undersida av burspråk och balkonger ska vara slät och ha ljus kulör. Där undersida av balkongplatta eller burspråk ligger närmare marknivån än 2,0 m ska markytan förses med ljus singel med en markerad stålkant som avgränsning mot omkringliggande mark.



Referensbilder som visar delvis inglasade balkonger
Till höger: utsnitt från illustration över föreslagna inglasade balkonger i område A

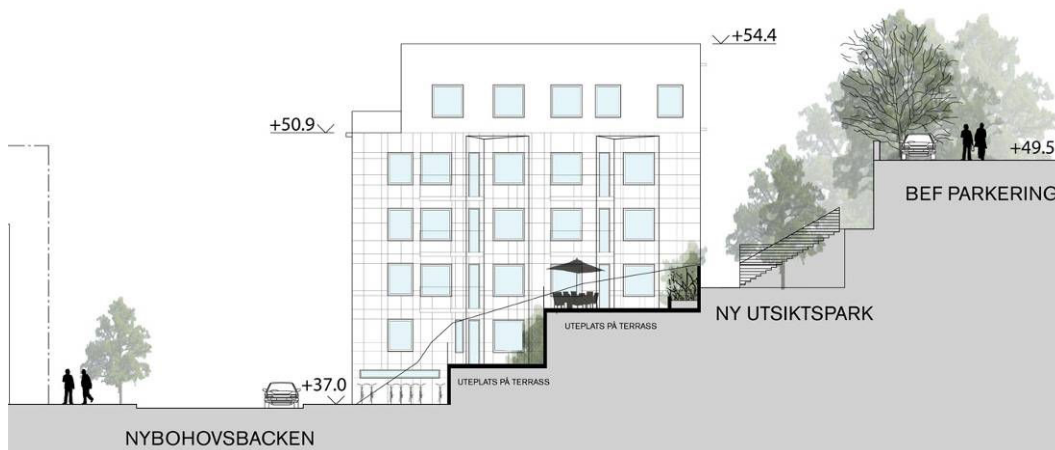
Terrasser avgränsas mot gaturummet med murar av natursten utformade som en förlängning av byggnadens sockel med räcke i smide. Terrasser ska kläs in med natursten eller träaster. I område B och C placeras terrasser mellan husen mot gatusidan. Inga uteplatser får placeras mot naturmarkssidan. Större bergsskärningar ska kläs in med träaster eller trätrappa. Större ytor med bergsskärningar ska även förses med belysning.



Utsnitt från markplan i område C
med smal trappgränd och
terrasser mellan husen



Referensbild som visar inklädd trätrappa längs bergsskärning



Snitt genom terrasser och ny park i område A

Gårdar

Område A

Samtliga gårdar i område A, ska i något parti möta gatunivån för att vara tillgängliga från gatan. Gårdarna görs underbyggda med garage och ligger huvudsakligen något upphöjda i relation till gatan. Gårdarna ska förses med upphöjda växtbäddar i lådor med tillräckligt jorrdjup för träd och planteringar. Gångytor plattläggs. Övriga gårdsytor ska ha ytskikt av grus respektive gräs. Gårdarna ska förses med system för konstbevattning. Ett gångstråk ska finnas längs husens sydentréer.

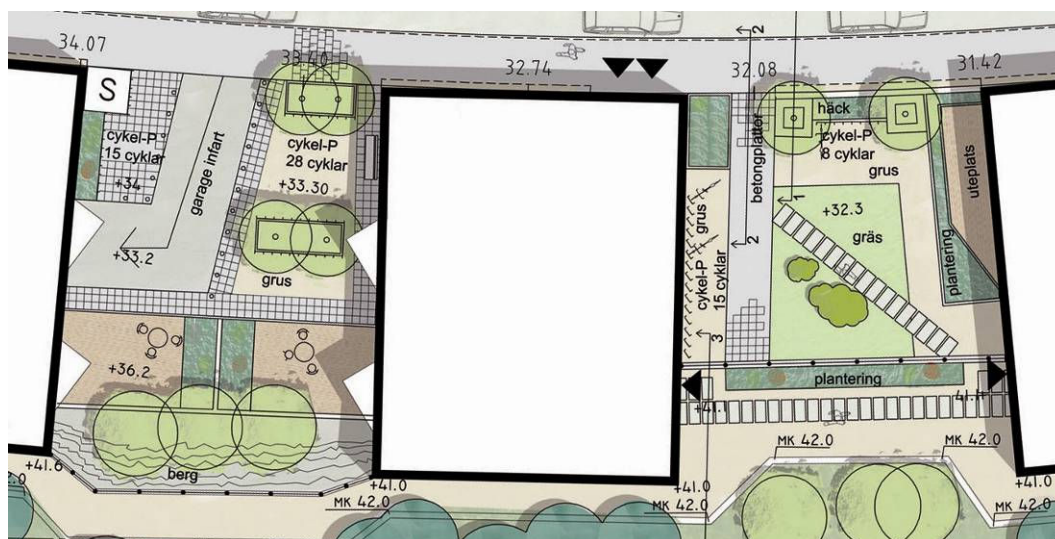
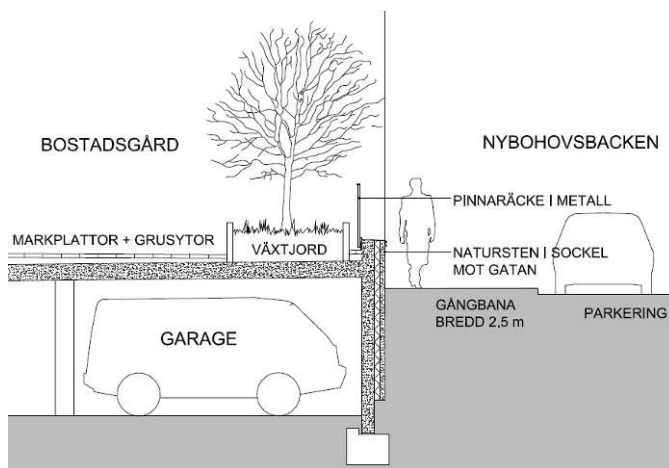


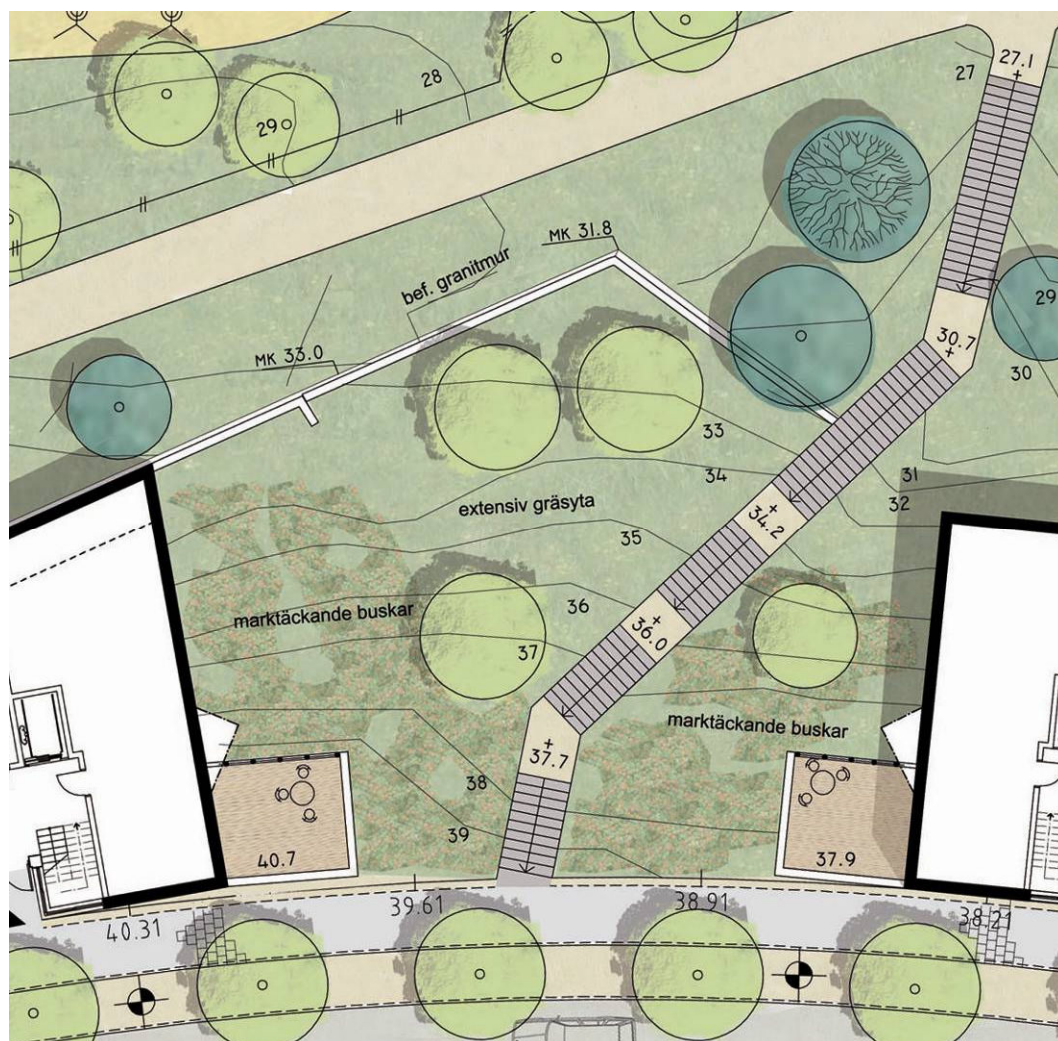
Illustration över gårdstyper i område A; infartsgård till vänster och entrégård till höger



Snitt genom gårdsyta i område A. Stödmur/sockel i natursten, upphöjd växtbädd och underliggande garage

Område B & C

Mellanrummen mellan husen utformas främst som skådeträdgårdar. Mellanrummen är relativt branta natuptytor som ska planteras med karaktäristisk marktäckande vegetation, som ger extensiv skötsel och ansluter till parkmarken i norr. I område B görs ett större släpp mellan hus tre och fyra med allmän mark och en ny koppling mot parkområdet genom en trappa.



Illustrerad markplan över större allmän mellanrumsgård i område B med terrängtrappa i natursten

Förskola

Byggnaderna ska utformas med stor arkitektonisk och byggnadsteknisk omsorg. Byggrätten medger en förskola i två våningar som beräknas rymma ca 6 avdelningar. Huvudbyggnaden ska placeras efter gatan och delas upp i två volymer, med en lägre sammanlänkande del i mitten och boendeparkering i källarplan. Den lägre mittvolymen ska ha en helt uppglasad fasad mot norr. Innertak ska följa yttertak så att rummet får en luftig rumsvolym.

Huvudbyggnadens fasaders variation och detaljering ska skapas genom långsiktigt kvalitativa material, ytskikt, kulörer och detaljlösningar. Fasadytorna ska ha en ljus grundkulör. Om betongelement används ska inga enstaka vertikala eller horisontala fogar framträda. Fogar ska omsorgsfullt inarbetas i arkitekturen, exempelvis genom rillmönster som linjerar med fönstersättningen. Detaljering och finish ska lösas med stor omsorg.

Huvudbyggnadens tak, som blir väl synligt, ska utföras med flack lutning, och förses med ytskikt av växtlighet, tex sedum, för att visuellt integrera huset med grönstrukturen i området.

Huvudbyggnadens placering mot gatan ger en stor södervänd plan lekya närmast huset och en grön slänt med flera stora ekar upp mot befintligt gångstråk.

Förskolan ska ha entréer för barn mot gården. Inlastning sker från vändplanen i slutet av den allmänna gatan öster om förskoletomten.

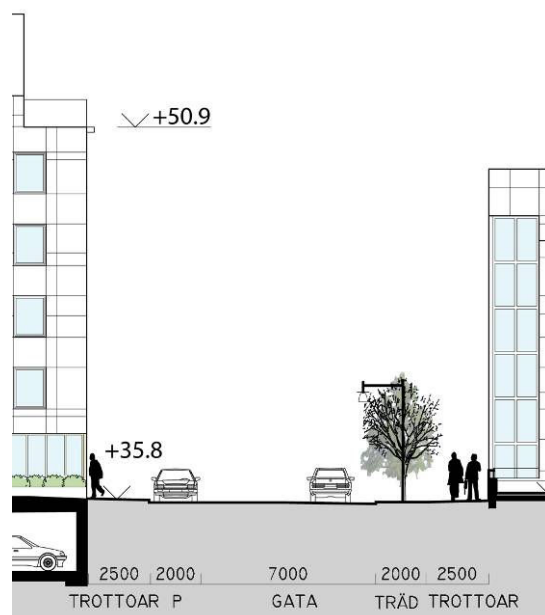


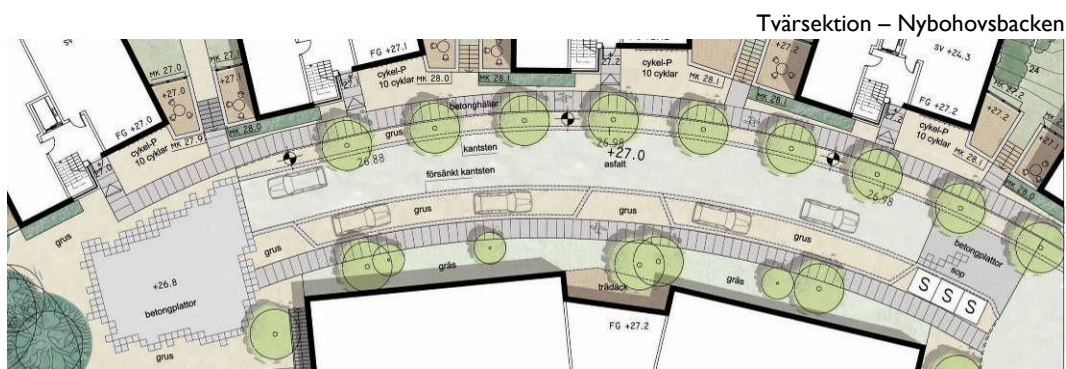
Referensbilder som visar tak med ytskikt av växtlighet samt illustrationsbild av föreslagen förskolebyggnad

Gatuutformning

Nybohovsbacken

Nybohovsbacken utformas som en stadsmässig gata med 16 meters gaturum, varav 7 m körbana, trädplantering längs norra sidan och kanstensparkering utmed den södra. Trottoarerna görs 2,5 m breda och plattbelagda på ömse sidor. Trädraden utformas i en 2,0 m bred grusad yta med underliggande skelettjord (15 kvm/träd). Samtliga befintliga ledningar i gatan byggs om, samt kompletteras till nybebyggelsen. Gatan ska förses med gatubelysning.



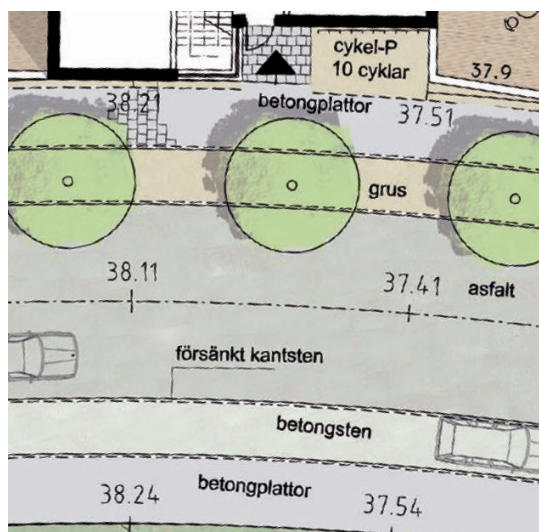


Planutsnitt – kvartersgata i område C

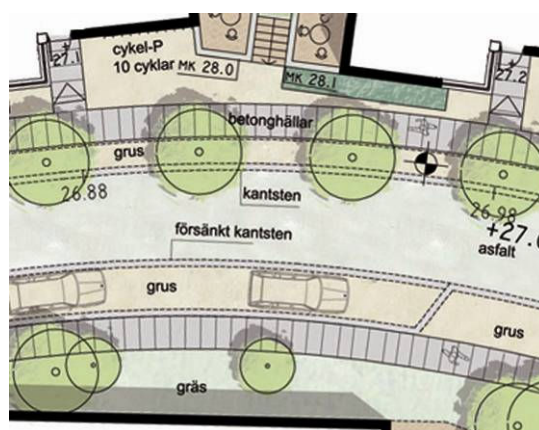
Ny gata till område C

En ny lokalgata ska anläggas till bebyggelsen i norra delen av området med 5,5 meter bred körbana och 2,5 m bred plattlagd gångbana. Den allmänna gatan avslutas med en vändplan öster om föreslagen förskola. Efter vändplanen utformas gatan som en kvartersgata med 4,5 m körbana, plattlagda körbara, gångtytor på vardera sidan och en 1,8 m bred grusad yta med trädplantering (underliggande skelettjord, 15 kvm/träd), samt kantstensparkering längs gatans norra sida. Kvartersgatan ska vara allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

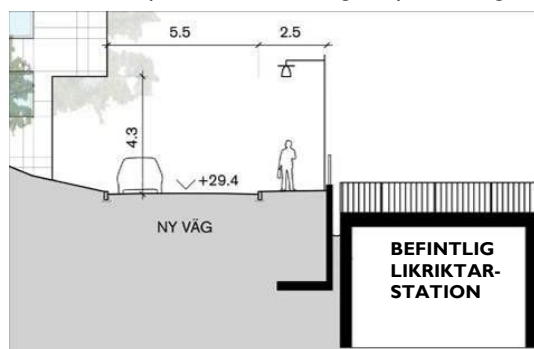
Utmed SL:s befintliga likriktarstation krävs en ca 70 m lång platsgjuten betongmur med räcke som tar upp nivåskillnad och jordtryck. Lokalgatan korsar befintlig parkväg strax innan den nya vändplanen. Gatan ligger ca 1 m högre än befintlig mark, vilket kräver uppfyllnad och justering av parkvägens läge liksom nya trappor. Befintliga huvudvattenledningar som ligger under nuvarande parkväg, medför att tillkommande trappor och parkväg förskjuts något söderut. Speciella förstärkningsåtgärder krävs för att klara uppfyllnad med ny väg och slänt ovanpå ledningarna. Hela gatan till område C ska förses med gatubelysning.



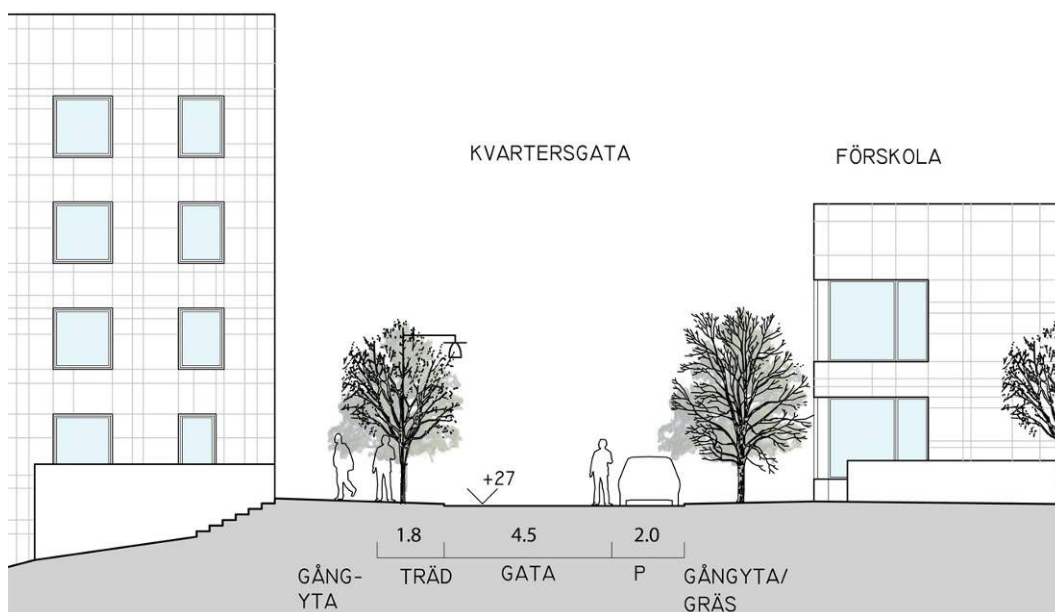
Markplan med ny utformning av Nybohovsbacken



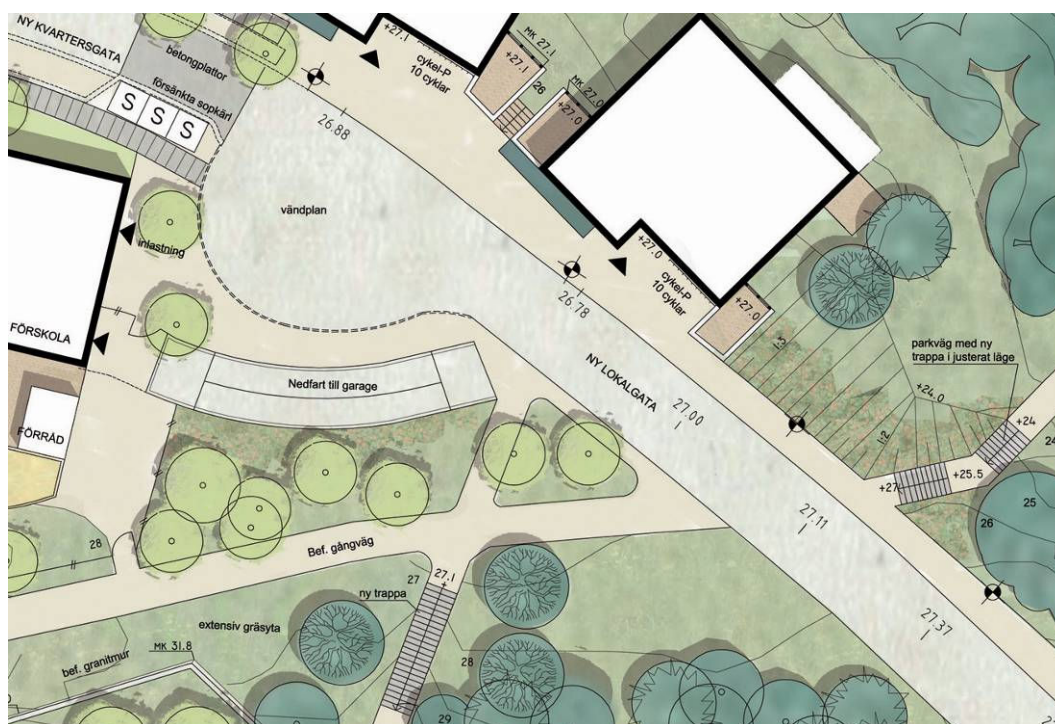
Markplan med utformning av ny kvartersgata



Snitt genom ny lokalgata till område C



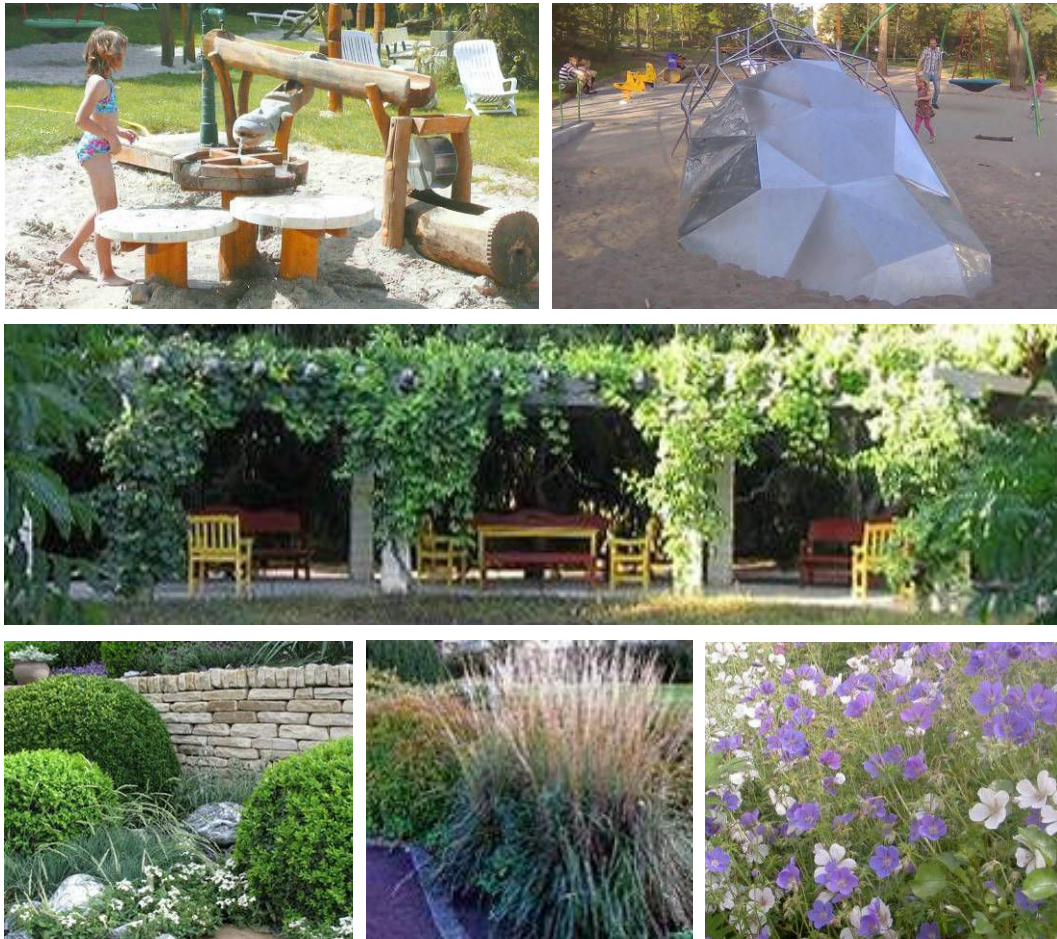
Tvärsektion – ny kvartersgata



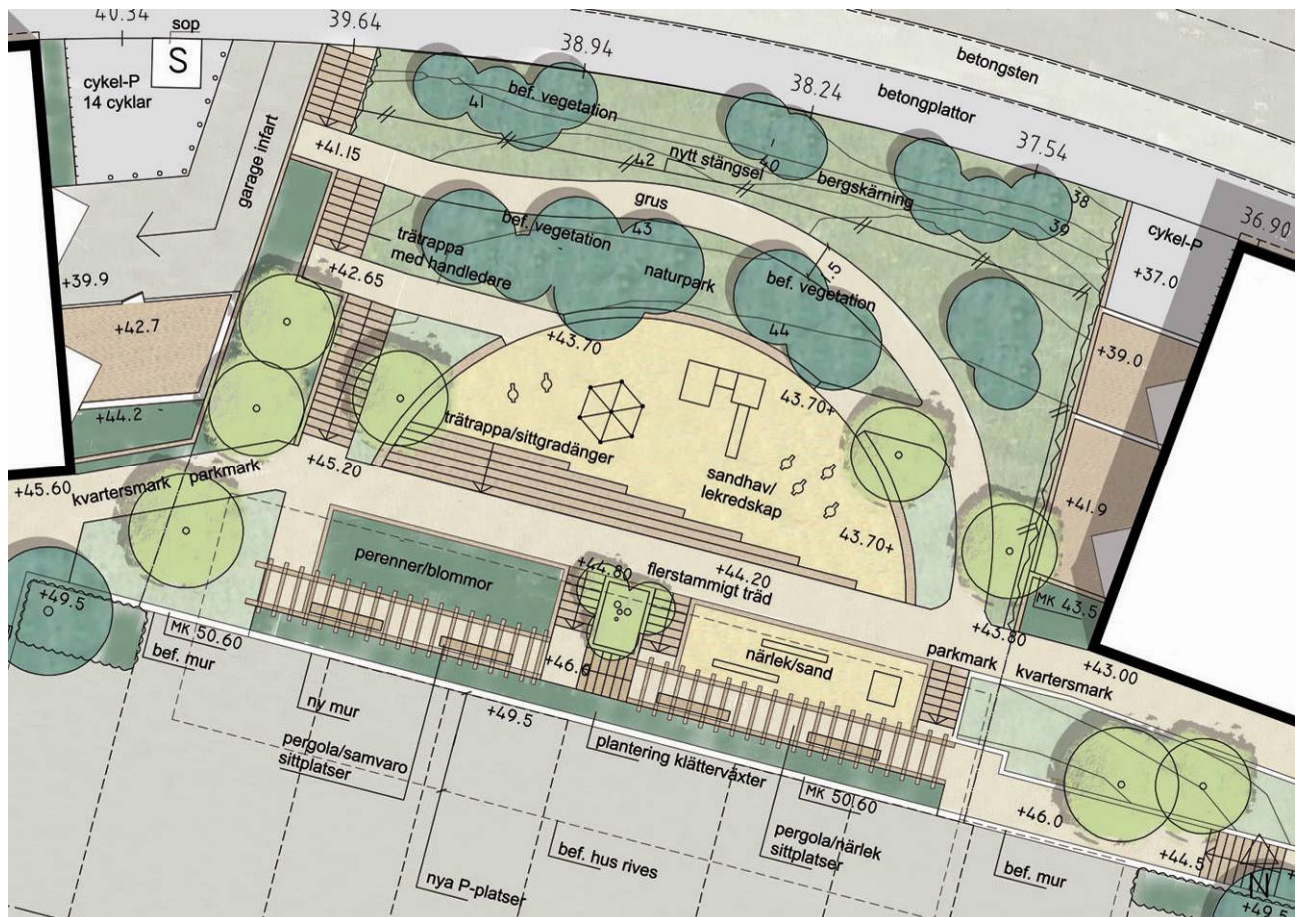
Planutsnitt – ny lokalgata fram till vändplan i område C

Ny allmän parkyta

Centralt i området, vid område A, kvarstår ett bergsparti med en plåtå på höjden där den före detta panncentralen/tvätteriet rivs. Området ska omvandlas till en ny allmän park. Branten mot gatan lämnas intakt med befintlig vegetation. Parkytan förstärks med nyplantering där så är möjligt i utfyllnader inom bergspartiet. På en övre terrass anordnas en utsiktsplats med pergola och sittplatser mot en ny stödmur i söder. En lektya med lekutrustning, tex en boulebana, ska ordnas på terrassen. Platsen nås tillgängligt via en gångväg från väster och via en ny trappa längs bergsskärningen i öster. Parken ska ges en väl gestaltad och avstämd belysning.



Referensbilder med tänkbar lekutrustning och vegetation



Illustrerad plan över en ny allmän park med planteringar och lekutrustning

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret, liksom länsstyrelsen, 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 miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

Buller

De planerade bostäderna utsätts för buller från främst vägtrafik på Essingeleden och Nybohovsbacken samt i viss mån luft- och stomljud från tunnelbanan och bergbanan. Med avseende på de många positiva faktorerna som utgör grundförutsättningar för de föreslagna bostäderna, anser Stadsbyggnadskontoret det vara acceptabelt att avsteg görs, enligt avstegsfall B, från riksdagens generella riktvärden för trafikbuller. Samtliga bostäder utformas med tyst sida (högst 55 dBA) för minst hälften av varje lägenhets boningsrum och får tillgång till en tyst uteplats (med högst 55 dBA). Nybohovsbacken har ett mycket gott kollektivtrafikläge, ligger stadsnära med god kommunal och kommersiell service samt har stora naturkvaliteter med mycket god tillgänglighet till rekreationsmöjligheter. Planförslaget förväntas därmed möjliggöra ett mycket attraktivt boende med relativt lågt bilberoende.

De ekvivalenta och maximala ljudnivåerna på grund av all trafik har beräknats. Vid bostadsfasaderna direkt mot Nybohovsbacken fås upp mot 65 dB(A) ekvivalentnivå och 80 dB(A) maximalnivå. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning samt lokala bullerskydd erhålls bostäder med hög ljudkvalitet. Samtliga lägenheter får 51 - 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen.

För att innehålla målet högst 55 dB(A) vid alla fasader får trafiken på Nybohovsbacken inte överstiga ca 500 fordon/dygn. Detta bedöms inte realistiskt varför bedömningen av bullersituationen sker utgående från avstegsfall.

För att möjliggöra god ljudmiljö ska balkongerna längs långsidorna på byggnaderna längs Nybohovsbacken förses med lokala bullerskydd motsvarande ca 75 % av balkonglängden samt ljudabsorbenter i balkongtaken. Dessutom ska fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande ljudklass B. Genom burspråk och lokala bullerskydd på vissa balkonger samt föreslagen lägenhetsplanlösning får samtliga lägenheter 51 - 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Nivåer under 50 dB(A) kan inte uppnås på grund av bland annat bullerregnet från Essingeleden. Nivån på uteplatser på gårdarna blir lägre än 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Utgående från vibrations- och stomljudsmätningar på platsen har förväntade stomljudsnivåer och vibrationer beräknats. Stomljudet från både tunnelbanan och bergbanan blir lägre än 30 dB(A) och vibrationerna blir lägre än 0,3 mm/s. Målen för högsta stomljudsnivåer innehålls utan speciella åtgärder. Även målet för högsta vibrationshastighet innehålls med traditionellt byggsystem. Väljs lätta bjälklag krävs ytterligare studie.

På plankartan anges att byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Luftkvalitet

Planområdet bedöms inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger miljö-kvalitetsnormerna avseende kvävedioxid eller partiklar PM10.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertas lokalt.

NATURMILJÖ

Inom planområdet berörs framförallt två olika typer av biotoper: hållmark och ädellövskog. Hållmarkerna består av branta bergssluttningar med en lutning mot norr med enstaka träd. Området kring bollplanen består av ädellövskog med ek som det dominerande trädslaget. I västra delen finns också ett stort inslag av hassel.

De viktigaste naturvärdena som berör och berörs av planen, är ekmiljöerna och de djur som är knutna till dem. Ek är ett typiskt inslag i Stockholms natur- och kulturlandskap. Gamla grova ekar fungerar som livsmiljö för hundratals växt- och djurarter. Eken är en nyckelart i biologiska sammanhang med ca 1500 arter knutna till sig. Området runt bollplanen betecknas i ÖP99 som en naturmiljö med särskild betydelse.

Ekbeståndet i området ingår i en viktig del av stadens habitatnätverk och är ett kärnområde för eklevande arter. Området har naturvärdesklass III, vilket är den lägre klassen på en tregradig skala som anger förekomst av grova träd med hållheter, vitalitet och rödlistade arter. I nordvästra delen av planområdet finns ett område som utgör spridningsvägar och buffertzoner för skyddsvärda arter. Flera signalarter har påträffats i området som indikerar förekomst av gamla tallar (100-200 år), ädellövskog och lundar med höga naturvärden. Inga av signalarterna är rödlistade.

Konsekvenser för ingreppen i naturmiljön

Enligt rapporten Naturvärden Nybohov utförd av Conec 2008, blir påverkan på naturvärdena liten vid bebyggelse i delområde A. Spridningen av eklevande arter i östlig riktning kan möjligen minska, men förutsättningarna för spridning anses redan vara små.

Bebyggelse i delområde B påverkar skogsområdet delvis, genom ökat slitage från boende, och om närliggande trädområden gallras ur, t.ex. för att förbättra möjligheterna till utsikt över sjön Trekanten.

Vid bebyggelse i delområde C är intrånget enligt naturvärdesrapporten större, på grund av påverkan på särskilt värdefull natur. De mest värdefulla delarna i det aktuella området finns i den västra delen, med gamla ekar och hasseldungar där signalarter har påträffats. Delområde C berör områden som utgör spridningsvägar och buffertzoner för skyddsvärda arter.

Naturområdet runt bollplanen ingår i den del av Trekantens parkområde som har en relativt vild skogskaraktär. Bebyggelse i delområde C innebär en risk att den

vilda skogskaraktären i anslutning till den föreslagna bebyggelsen försvinner och att området istället får parkkaraktär.

Den trädinmätning som genomfördes 2008 redogör för områdets trädbestånd. Hus och gator ska placeras så att de mest värdefulla träden och trädbestånden bevaras, liksom området med hassel. Särskilda krav kommer att ställas under byggtiden för att skydda och säkerställa trädens fortlevnad.

Rekreationsvärden

Skogsmarken kring bollplanen ingår i ett sammanhängande rekreationsområde runt sjön Trekanten som nyttjas frekvent. Området är mycket lättillgängligt med Liljeholmens tunnelbanestation alldeles intill Trekanten och för de många människor som bor inom promenadavstånd.

I Stockholms stads parkprogram beskrivs varje parks möjligheter till upplevelser och aktiviteter. Enligt parkprogrammet berör den aktuella planen Norra Nybohovsparken som är ett markant berg med mäktig landform. Parken ger möjlighet till naturlek, picknick, promenader och högst upp finns en fantastisk utsikt. Nere vid stranden löper en stig som ger vattenkontakt. Parken ger möjligheter till att uppleva vild natur. Det finns i dagsläget möjlighet till bollspel. Parken är enligt sociotopkartan bedömd som grön oas som kan ge en rogivande känsla. Norra Nybohovsparken och de övriga två parkområdena kring sjön Trekanten som beskrivs i stadens parkprogram har mycket olika karaktärer och erbjuder ett rikt utbud av upplevelser och aktiviteter.

I området är det mest frekventerade gångstråket det som går nedanför vägen Nybohovsbacken mot Liljeholmstorget. Den fungerar framförallt som länk mellan bostadshusen och de allmänna kommunikationerna. Andra stigar leder in i parkområdet kring sjön. En spontanstig finns uppför branten till vägen Nybohovsbacken.

Konsekvenser för rekreativmiljön

Huvuddelen av rekreativvärdena i området bevaras även efter föreslagen byggnation. Möjligheten att uppleva vild natur begränsas däremot genom planförslaget förverkligande. Byggnation i delområde A påverkar inga rekreativvärden då området är mycket brant och saknar gångvägar. Miljön ändras från en ganska öppen gata till ett mer samlat stadsmässigt gaturum, men med fortsatt möjlighet till utblickar.

Delområde B påverkar spontanstigen i området men tillför istället en extra trappförbindelse till parkområdet. Upplevelsen av naturområdet förändras genom att hus byggs intill. Bebyggelsen bidrar till ökad trygghet på gångvägen till Liljeholmstorget norr om Nybohovsbacken.

Delområde C berör viktiga gångstråk i parkområdet. Gångstråken kan behållas, men upplevelsen av naturområdet förändras. Området förlorar den vilda skogskaraktären och får istället en karaktär av park.

Bebyggelse i området gör att parken besöks av fler och troligen under en större del av dygnet, vilket förväntas medföra att parken upplevs som tryggare.

Bollplanen försvinner om exploateringen genomförs. I södra delen av Nybohovs bostadsområde färdigställdes däremot nyligen en fotbollsplan med en yta av konstgräs, vilken har visat sig vara mycket attraktiv. Även en bollplan med grusyta byggdes intill denna. En ny mindre park med lektya, tex en boulebana, föreslås i södra delen av planområdet på höjden mellan husen i delområde A som en

kompensation för den ianspråktaga bollplanen. (se "Kvalitets- och gestaltungsbeskrivning").

Kompensationsåtgärder och föreskrifter kring bevarande

I Stockholms stads miljöprogram 2007-2011 står att exploatering av värdefulla mark- och vattenområden ska kompenseras. Kompensationsåtgärder ska främst förstärka befintliga värdefulla natur- och/eller rekreationsmiljöer.

Principen följer tre steg:

1: Skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan i områden som är särskilt värdefulla. 2: Negativ påverkan minimeras. 3: I de fall exploatering bedöms som möjlig tas så stor hänsyn som möjligt i planen och de värden som tas bort återskapas eller ersätts i närområdet.

1: Det aktuella området har endast en lokal funktion för ekologisk spridning. Området är inte en del av de särskilt betydelsefulla naturområdena i Stockholm, vilka är de större grönområdena som är skyddade som reservat eller som anges som större natur- och friluftsområde i ÖP99. Området innehåller ett habitatnätverk för ek, vilket visar att det inrymmer en spridningsmöjlighet för eklevande insekter. 2: Förslaget försöker därför ta hänsyn till befintliga värden och den ekologiska spridningsfunktionen genom anpassning av bebyggelsen till naturmarken genom att träd så långt som möjligt bevaras. Ca 60 träd, varav ett flertal ekar, kommer att tas ner i samband med föreslagna bebyggelse i område C. I avtal med exploatörerna redovisas vilka trädgrupper och enskilda träd som ska bevaras och skyddas under byggtiden. Byggtekniken ska anpassas så att intrånget på den sida som ska skyddas inte påverkas. Trädvite utfästs för värdefulla träd som ska bevaras liksom krav på återplantering om skada skulle uppstå. 3: Intrånget i skogs-/parkmarken som detaljplanen föreslår ska kompenseras genom tre olika insatser; upprustning av naturområdet, nyplantering av träd och en ny allmän park.

Upprustning av naturområdet

En ekologiskt inriktad skötselplan ska göras som ska ligga till grund för en restaurering av områdets ekmiljöer. En detaljerad skötselplan ska också göras för naturområdet och träden inom planområdet i samråd med stadens ekologiska expertis. En upprustning av naturområdet innebär att området får ett långsiktigt förstärkt rekreationsvärde.

Nyplantering av träd

När Nybohovsbacken smalnas av och får karaktären av en stadsgata ska en trädad planteras längs körbanan. Även den nya kvartersgatan ska planteras med träd. Träden ska vara av sådan ålder och storlek att etableringen på växtplatsen säkerställs. Nyplantering av träd hjälper till att knyta samman spridningskorridorerna. Den viktigaste kopplingen att förstärka går från ekbeståndet vid nuvarande bollplan över Nybohovsbacken och vidare mot sydost över Södertäljevägen till Årsta-skogen.

Ny allmän park

I område C föreslås i detaljplanen ett släpp i bebyggelsen med plats för en liten park med lektya och fina utblickar över staden. Den befintliga byggnaden vid parkeringen, den före detta panncentralen/tvätteriet, planeras att rivas. Platsen ska iordningställas med viss lekutrustning och planteras. Den befintliga lekplatsen på toppen av Nybohovshöjden är mycket bullerstörd, eftersom den vetter mot Ess-

ingeleden. En lekplats i ett mindre bullerutsatt läge skulle därför vara positivt i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anna Rex.

Medverkande har varit:

Exploateringskontoret:

Jette Harboe, Ingrid Olsen Sjöström – natur, ekologi, landskap, rekreation

Jan Hessel, Lars Fyrvald – exploateringsfrågor

Kristina Lindberg – byggprojektledning

Birgitta Nylander – trafik

Trafikkontoret

Hanna Borg – trafik

Miljöförvaltningen

Christina Wikberger – miljö- och naturfrågor.

Konsulter:

Sonia Eriksson – ekologi och naturvärden (Conec)

Mats Egeliuss, Charlotta Wallander, Oskar Norelius, Anders Johansson, Angelica

Bierfeldt Liptak– planunderlag, illustrationer, modeller, perspektivskisser och landskapsfrågor (White arkitekter)

Soon Hammarström – planfrågor (Tengbom)

Nina Åman

Planchef