



Ytterstadsavdelningen
Martin Schröder
Tfn 08-508 266 28
Fax 08-508 266 72
martin.schroder@sbk.stockholm.se

2008-04-09

Dnr 2008-01165-54

Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m fl, i stadsdelen Liljeholmen (200 lägenheter).

FÖRSLAG TILL BESLUT

Planarbete ska påbörjas för område vid Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m fl, i stadsdelen Liljeholmen, Dnr 2008-01165-54.

Ingela Lindh

Bengt Andréén

SAMMANFATTNING

Stadsbygden inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen växer fram och Liljeholmstorget kommer att utvecklas till en stark centrumpunkt. Här byggs en stor butiksgalleria med ca 80 butiker parallellt med att den offentliga servicen vid torget stärks och nya bostäder tillkommer. I anslutning till Liljeholmstorget ligger Nybohovsbacken, ett storskaligt bostadsområde från 1960-talet.

Under 2007 genomförde exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för att studera och utreda möjligheterna att bygga nya bostäder vid Nybohovsbacken. White Arkitekters förslag ansågs ha bäst förutsättningar att skapa en attraktiv bostadsmiljö och samtidigt bidra till ökad attraktivitet och trygghet i det offentliga rummet mellan Liljeholmstorget och Nybohovsbacken. Förslaget rymmer ca 200 lägenheter i en bebyggelsestruktur i 4-7 våningar. I februari 2008 gavs en markanvisning till Svenska Bostäder och Besqab att studera möjligheten till nya bostäder på platsen.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till ny bebyggelse vid Nybohovsbacken. Ny bebyggelse på platsen skulle kunna tillföra området nya lägenheter i ett attraktivt läge samtidigt som projektet skulle kunna åtgärda flera brister i stadsmiljön. Planförslaget inkräktar på parkmark, men om den nya bebyggelsen anpassas och infogas på ett försiktigt sätt anser stadsbyggnadskontoret att intrånget bör vara möjligt.



Orienteringskarta, planområdets läge i Liljeholmen.

UTLÅTANDE

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av ca 200 lägenheter samt en förskola. I samband med planarbetet bör det också studeras hur den offentliga miljön kring Nybohovsbacken kan göras mer attraktiv samt om utvecklade gröna kvaliteter i parkområdet intill planområdet kan göra parken tryggare och trivsammare.

Bakgrund till programarbetet

Under år 2000 var program för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen på remiss och samråd. Det nu aktuella planområdet omfattades inte av programmet men ligger i direkt anslutning till Liljeholmstorget som kommer bli Liljeholmens centrala punkt med offentlig och kommersiell service, bostäder, arbetsplatser samt knutpunkt för kollektivtrafiken. Programmet som helhet redovisade en tät blandad stadsstruktur och kommer när det är fullt utbyggt att rymma ca 4 500 nya lägenheter och ytterligare arbetsplatser för upp till 7 000 personer.

Under 2007 genomförde exploateringskontoret parallella uppdrag för att studera möjligheten att förtäta delar av Nybohovsbacken med nya bostäder. I februari 2008 gavs en markanvisning till Svenska Bostäder och Besqab att utreda möjligheten att bygga nya bostäder vid Nybohovsbacken.

Området idag

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.

Gatan är i aktuellt läge mycket bred och upplevs som överdimensionerad. Möjlighet finns att ta en del av gatumarken i anspråk till föreslagen exploatering. Bollplanen nyttjas relativt lite och området i denna del av stadsdelen kan upplevas som otryggt. Genom naturområdet går gångvägar från Liljeholmstorget och Trekanten upp till Nybohovsbacken.

Gällande planer och tidigare ställningstagande

Översiktsplan 99

Översiktsplan 99 anger markanvändningen stadsutvecklingsområde för området Liljeholmstorget-Nybohov. För grönområdet norr om Nybohov, som delvis berörs av nu aktuellt planförslag anges natur och park som markanvändning.

Detaljplaner

Planförslaget berör Pl 5088, fastställd 1959, Pl 5377, fastställd 1961, Pl 5965, fastställd 1964 samt Dp 89016 laga kraftvunnen 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.

Pågående och tidigare projekt

Stadsutvecklingsområdena Liljeholmen och Lövholmen

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen kommer när det är fullt utbyggt att rymma 4 500 nya lägenheter och arbetsplatser för ytterligare drygt 7 000 personer i området från Liljeholmstorget över Södertäljevägen via Årstadal, Liljeholmskajen, Sjövikshöjden till Årstaberg. Hittills har stadsbyggnadskontoret planlagt för ca 3 600 lägenheter, varav nästan 1 600 är inflyttade och omkring 800 under produktion. Alla lägenheter inom stadsutvecklingsområdet beräknas vara färdigställda kring 2015 och ryms då i en blandad stadsbygd; tät kvartersstad i Årstadal-Liljeholmskajen och i en öppnare struktur på bergen där ovan på Sjövikshöjden, i kv Årstaberg samt på Nybodahöjden.

I Lövholmen pågår för närvarande ett programarbetet som syftar till att omvandla en del av arbetsområdet till en blandad tät stadsbygd med nya bostäder.

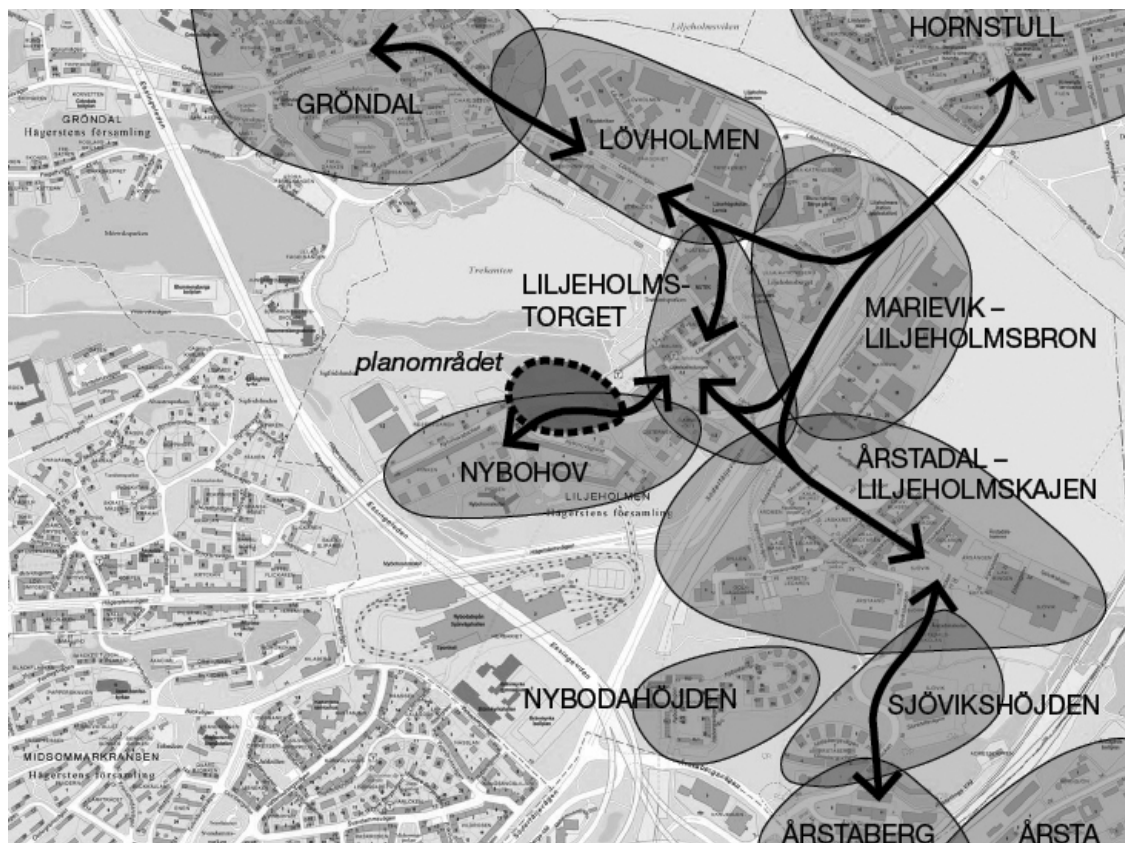
Liljeholmstorget

På Liljeholmstorget pågår byggnationen av en ny butiksgalleria som kommer att rymma ca 80 butiker då den öppnas hösten 2009. Ovanpå gallerian ryms 70 lägenheter som ska läggas till de redan 350 inflyttade lägenheterna på torget. I anslutning till torget ligger det f d Nutek-huset som kommer att byggas om och till och rymma många hundra arbetsplatser.

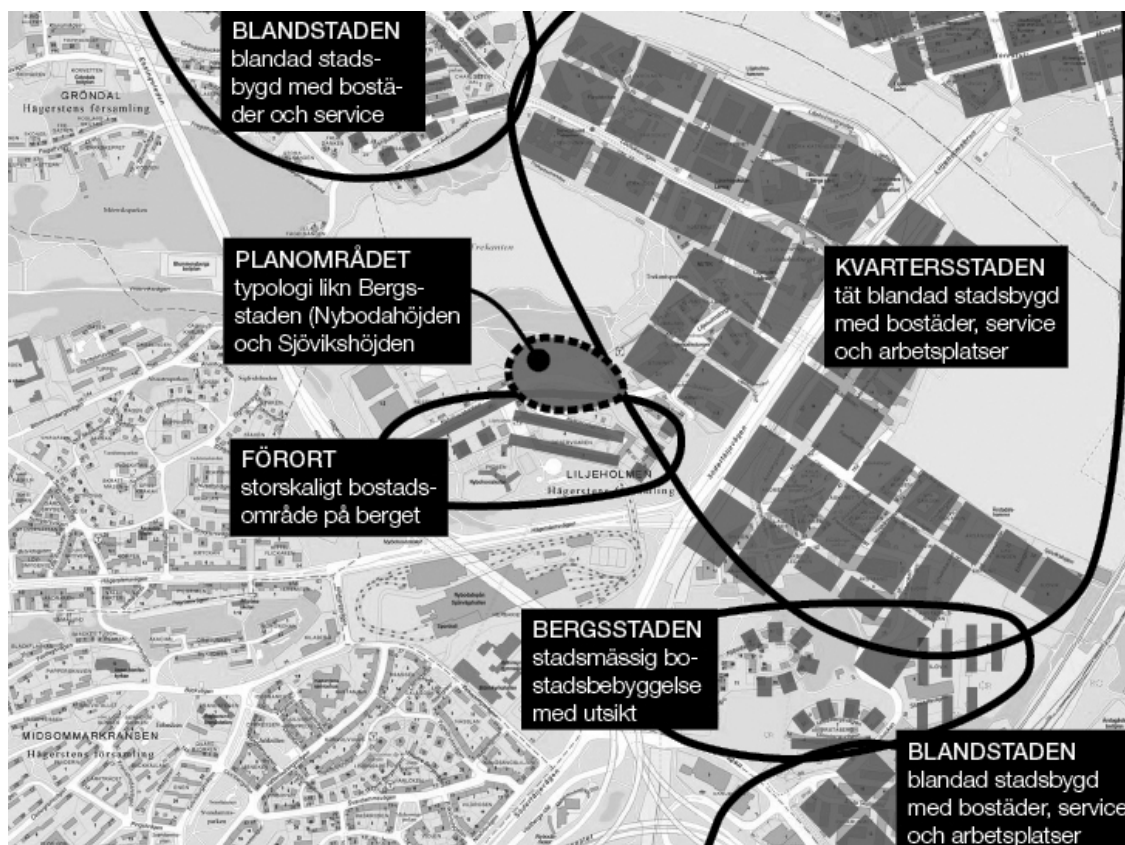
Tidigare projekt på Nybohov

För närvarande pågår byggnationen av tre punkthus i Nybohovsbackens västra del. Dessa kommer att rymma ca 110 lägenheter.

Under 1990-talet prövades kompletteringsbebyggelse på Nybohovsbacken. Den då aktuella planen omfattade 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. Planarbetet hade då mött stort motstånd.



Stadsbygden i Liljeholmen består av flera olika delar. Dessa kommer genom pågående och framtida stadsbyggnadsprojekt att länkas med varandra och i framtiden bilda en tät, kontinuerlig och intressant stadsmiljö. Illustration Stadsbyggnadskontoret.



Stadsutvecklingen i Liljeholmen syftar till att skapa en blandad stadsstruktur som rymmer flera olika typologier (på kartan ovan redovisat schablonmässigt) och som tillsammans skapar en intressant helhet. Kvartersstaden på Liljeholmskajen-Årstadal och Liljeholmstorget ansluter i funktion och täthet till Hornstull. På höjderna ligger Bergsstaden (Nybodahöjden och Sjövikshöjden) med en stadsmässig bostadsmiljö. Illustration Stadsbyggnadskontoret.

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 och bäst motsvarade de kriterier som ny bebyggelse på platsen bör uppfylla. Se bilagan *Bedömningsutlåtande* för utförligare beskrivning av de tre förslagen samt bedömning.

Förslaget***Nybohov i ett större sammanhang – en tät och attraktiv stadsmiljö***

Flera stora projekt pågår i Liljeholmen och dessa rymmer under de övergripande målsättningar som finns för hela stadsutvecklingsområdet. Dessa är bland annat att skapa en kontinuerlig och trygg stadsbygd med samband mellan stadsdelens olika delar, en blandad stad med service, bostäder och arbetsplatser. Olika stadsbyggnadstypologier skapar en spännande helhet. Det är i detta sammanhang som ny bebyggelse på Nybohovsbacken ska ses.

Nya bostäder

Förslaget innehåller ca 200 lägenheter i en tät bebyggelsestruktur i 4-7 våningar. Förslaget rymmer tre olika byggnadstyper. Söder om gatan i branten upp mot befintlig parkering ligger hus som trappar sig upp mot den övre nivån. Norr om gatan ligger punkthus som genom volymförskjutningar bildar ett uppbrutet uttryck. På bollplanen föreslås bebyggelse i 3-4 våningar samt med souterrängvåningar mot naturmarken. Den sistnämnda bebyggelsegruppen nås genom en ny gata som ansluts vid Nybohovsbacken.

Parkering

Parkering löses i garage under husen. Parkeringstal om 1,0 plats per bostad används. Det goda kollektivtrafikläget vid Liljeholmstorget torde dock kunna innebära att parkeringstalet sänks något. I en utredning genomförd av JM, som byggt bostadskvarteren på Liljeholmstorget, konstateras att det faktiska bilinnehavet i dessa bostäder är ca 0,6 bil/lägenhet. Frågan om bilplatsbehovet avses utredas vidare under planarbetet.

Förskola

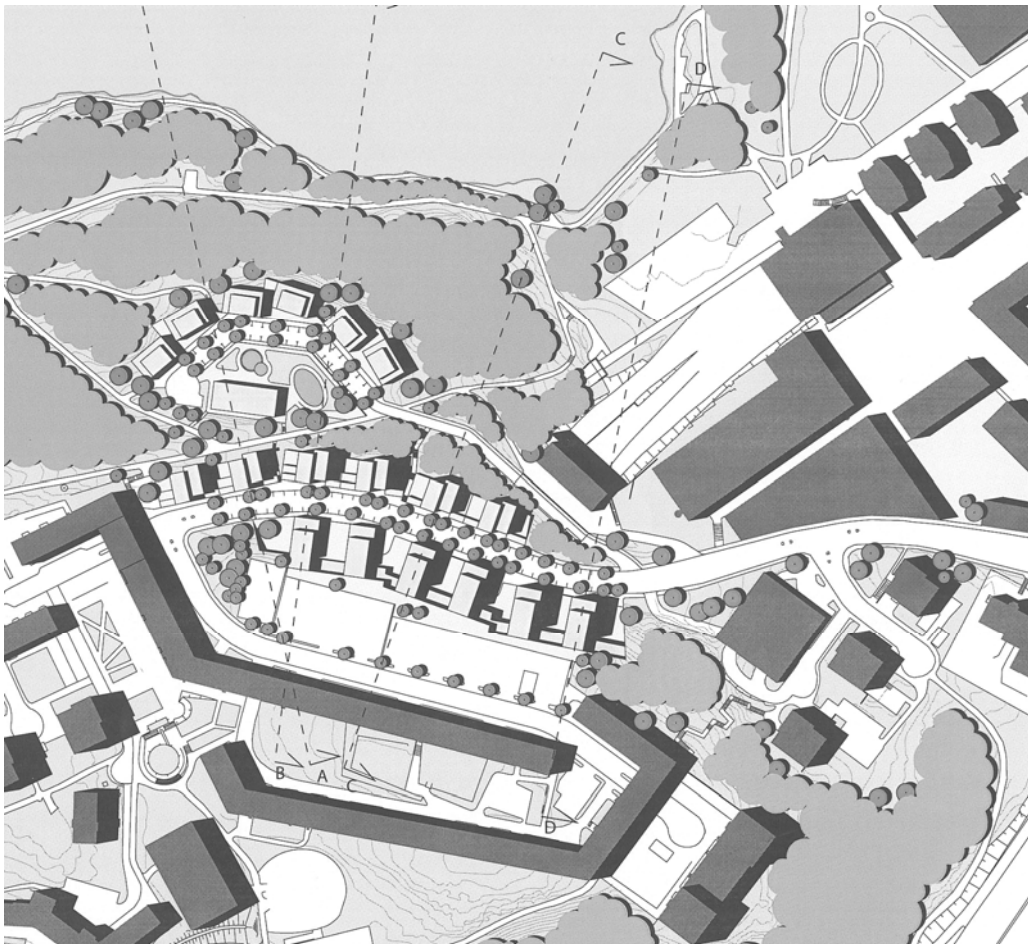
På bollplanen föreslås en friliggande förskola placeras som kan rymma upp till 6 avdelningar. Förskolan får ett fint läge med bra förutsättningar till goda utemiljöer och närhet till naturområdet runt Trekanten.

Upplåtelseform

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

Ägoförhållanden

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



*Illustrationsplan förslag till ny bebyggelse.
Illustration White Arkitekter AB genom Mats Egelius.*

Ekonomi

Byggherrarna står för all byggnation och övrig anläggning inom kvartersmark. Vidare ekonomiska frågor avseende eventuella åtgärder inom allmän platsmark kommer att diskuteras i det fortsatta arbetet mellan exploateringskontoret och byggherrarna.

Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

Området är bullerutsatt framför allt från Södertäljevägen och tunnelbanan. Även trafiken på Nybohovsbacken kan alstra buller som kan påverka de föreslagna bostäderna negativt. Situationen bedöms kunna hanteras med tysta sidor i hälften av lägenheternas boningsrum och på så sätt klara uppsatta mål och riktvärden.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger miljökvalitetsnormerna avseende kvävedioxid eller partiklar PM10.

Eventuellt intrång i parkmarken och påverkan av detta måste studeras vidare. I samband med denna fråga anser stadsbyggnadskontoret det viktigt att kunna koppla upprustningar av den offentliga miljön i området till projektet. Vidare diskussioner med exploateringskontoret i denna fråga kommer att ske.

Planprocess och tidplan

Kontoret föreslår att ärendet handläggs med normalt förfarande med start i ett plansamråd.

Start-PM	april 2008
Plansamråd	3:e kvartalet 2008
Utställning	1:a kvartalet 2009
Antagande	1:a-2:a kvartalet 2009

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till ny bebyggelse vid Nybohovsbacken. Ny bebyggelse på platsen skulle kunna tillföra området nya lägenheter i ett attraktivt läge samtidigt som projektet skulle kunna åtgärda flera brister i stadsmiljön. Planförslaget inkräktar på parkmark, men om den nya bebyggelsen anpassas och infogas på ett försiktigt sätt anser stadsbyggnadskontoret att intrånget bör vara möjligt.

Området har tidigare varit föremål för en detaljplanprocess som lades ner 1998 efter politiskt beslut och en stark opinion mot projektet. Stadsbyggnadskontoret menar att det då aktuella planarbetet inte kunde sättas in i ett sammanhang som nu, 10 år senare, är möjligt. Närmiljön kring Nybohovsbacken har genomgått stora förändringar och Liljeholmstorget utvecklas nu till en tyngdpunkt vad gäller offentlig och kommersiell service. Vidare är området en del av det i ÖP99 utpekade stadsutvecklingsområdet Liljeholmen samt har en mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Nybohovsbacken lider av flera brister samtidigt som det finns stora kvaliteter att värna och utveckla. Området är storskaligt och har relativt torftiga offentliga miljöer. Det lilla torget på Nybohovsbacken har dock rustats upp under 2000-talet. Vägen upp från Liljeholmstorget till området är överdimensionerad och områdena saknar tydliga kopplingar med varandra. Gångvägen i skogen upp från Liljeholmstorget till området är otrygg, även dagtid, och här har tidigare skett våldsbrott.

Området ligger högt och har en fantastisk utsikt över staden. Tillgången till kollektivtrafiken vid Liljeholmstorget är god och i direkt anslutning till området finns mycket fina rekreationsområden kring sjön Trekanten och vidare ner till Mälaren via Vinterviken. Bebyggelsen på Nybohovsbacken från 1960-talet är stringent utformad och har en tydlig påverkan på den övergripande stadsbilden i staden. Bebyggelsen har under de senaste åren rustats upp och dess enkla men välgestaltade arkitektur har nu lyfts fram på ett positivt sätt.

Den nu aktuella bebyggelsen ska ses som en del av stadsutvecklingsprojektet i Liljeholmen och sättas in i ett sammanhang med detta. Nya bostäder på Nybohovsbacken kan stärka områdets profil och samtidigt utgöra ett positivt tillskott till stadsbygden. Den nya bebyggelsen föreslås ges en skala och form som kompletterar den storskaliga miljön på Nybohov och samtidigt länkar området med Liljeholmstorget. Bostadsmiljön i det nu föreslagna området kompletterar också den täta stadsstruktur som är under byggnation i Årstadal-Liljeholmskajen.

Handläggare

Ärendet handläggs av Martin Schröder.

Foto dagsläge

Flygfoto med planområdet i bildens nedre del. Här ses bollplanen och kanterna utmed gatan Nybohovsbacken som föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Planområdet ligger precis intill Liljeholmstorget i bildens mitt. Där bortanför syns Hornstull och Södermalm.



Nybohov fotograferat från toppen av Cementas silos i Lövholmen. Nybohov ger ett storskaligt intryck med tydliga horisontala linjer som skapas av lamellhusen och som står i kontrast till de vertikala punkthusen. Den föreslagna bebyggelsen hamnar i bildens mitt under den långa lamellen.

Illustrationer förslag



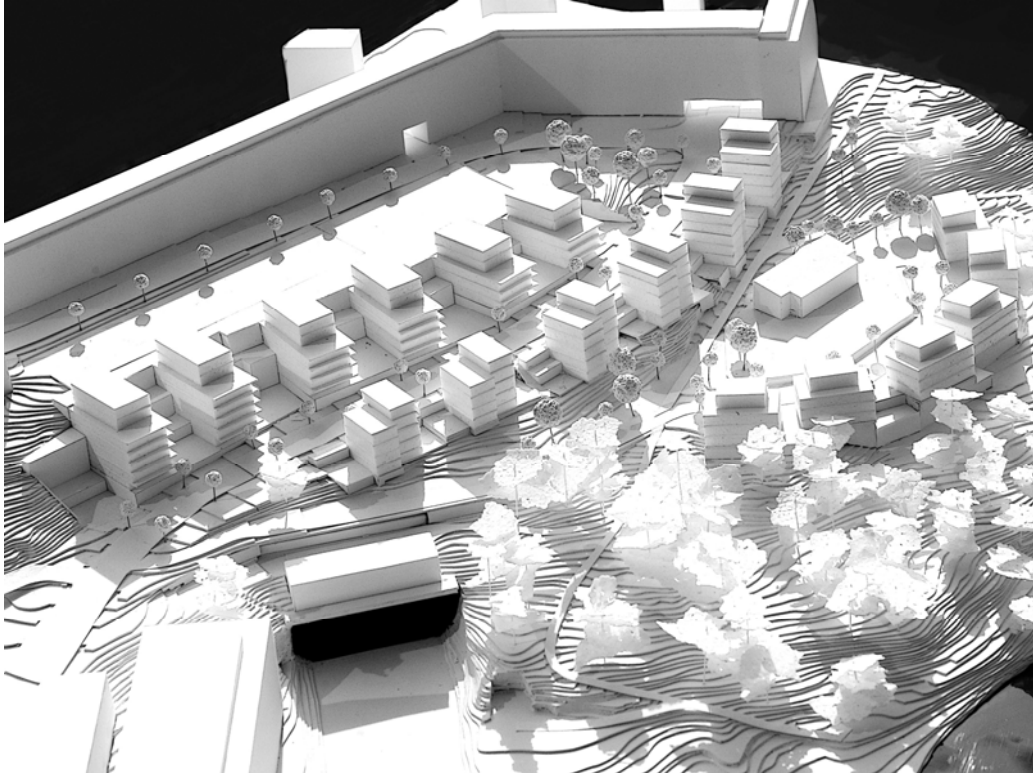
Föreslagen bebyggelse utmed Nybphovsbacken mot väster. Till höger syns bebyggelsen i kanten ned mot parkområdet runt Trekanten och till vänster bebyggelsen i slutningen upp mot befintlig parkering. I bildens mitt syns befintligt bostadshus.

Illustration White Arkitekter AB genom Mats Egelius och Thomas Saagpak.



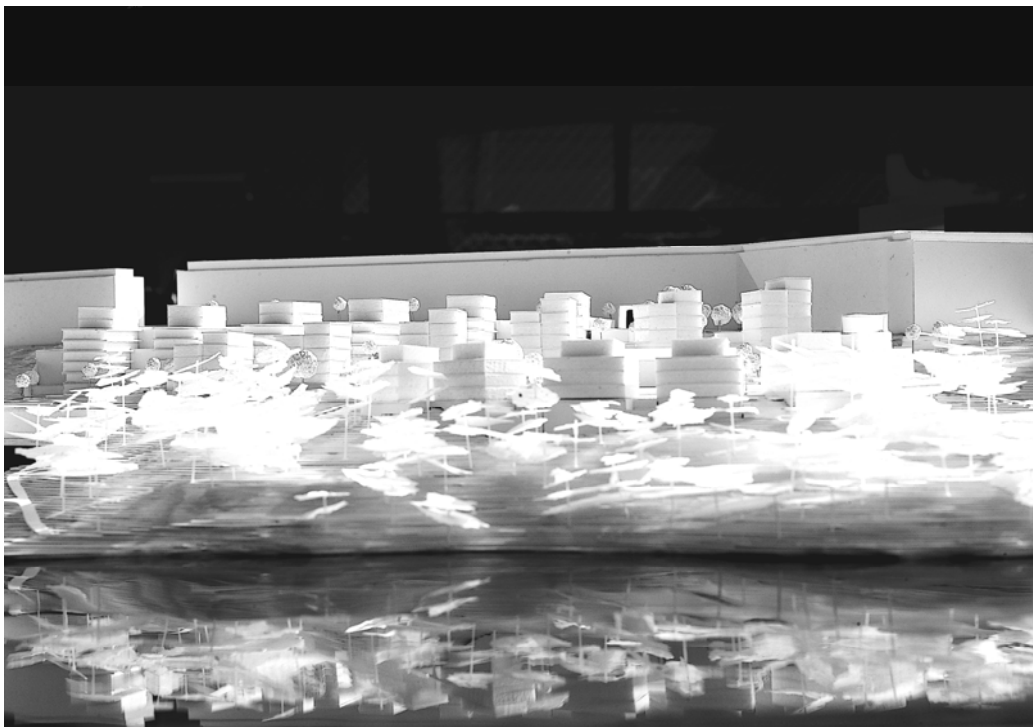
Vy från den övre delen av området, vid befintlig parkering. På respektive sidor i bilden syns föreslagen bebyggelse. Utsikten över staden mot City, Södermalm och Trekanten gör läget unikt.

Illustration White Arkitekter AB genom Mats Egelius och Thomas Saagpak.

Modellfoto förslag

Den föreslagna bebyggelsen ligger dels utmed gatan Nybohovsbacken dels norr om gatan (till höger i bild). I bildens nederkant syns tunnelmynningen för tunnelbanan söder ifrån innan den når station Liljeholmen.

Illustration White Arkitekter AB genom Mats Egelius.



Den föreslagna bebyggelsen från norr med sjön Trekanten i bildens nedre del. Där bakom syns befintlig lamellhusbebyggelse.

Illustration White Arkitekter AB genom Mats Egelius.