

**Handläggare**  
Ann-Sofi Rundquist  
Telefon 08-508 27 332Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Lövholmen 12 i  
stadsdelen Liljeholmen (1500-1000 lägenheter, skola,  
förskolor, parker, kontor)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.
2. Start-PM skickas ut på tidigt plansamråd.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Susanne Werlinder

**Sammanfattning**

Planförslaget innebär att tidigare industriområde på västra Lövholmen omvandlas till en stadsdel med både bostäder och verksamheter. Planområdet omfattas huvudsakligen av fastigheterna Liljeholmen 1:1, Lövholmen 12, Lövholmen 13, Lövholmen 15, Lövholmen 16 och Färgeriet 4 på Lövholmen. Planområdet ägs av Skanska, Veidekke, Fastighets AB Lövholmen, Lindengruppen AB och JM. En mindre del ägs av Stockholms stad.

Detaljplanen syftar till att pröva omfattning, placering och utformning av bebyggelse innehållande bostäder, arbetsplatser, centrumändamål, skola, förskolor, parker, kajstråk, torg och gatustruktur. Planprocessen ska pröva möjligheten att inrymma ca 1000-1500 lägenheter i området. De nya bostäderna kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Liljeholmen även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjningsmål om att åstadkomma 40 000 nya bostäder till 2020 samt goda boendemiljöer.

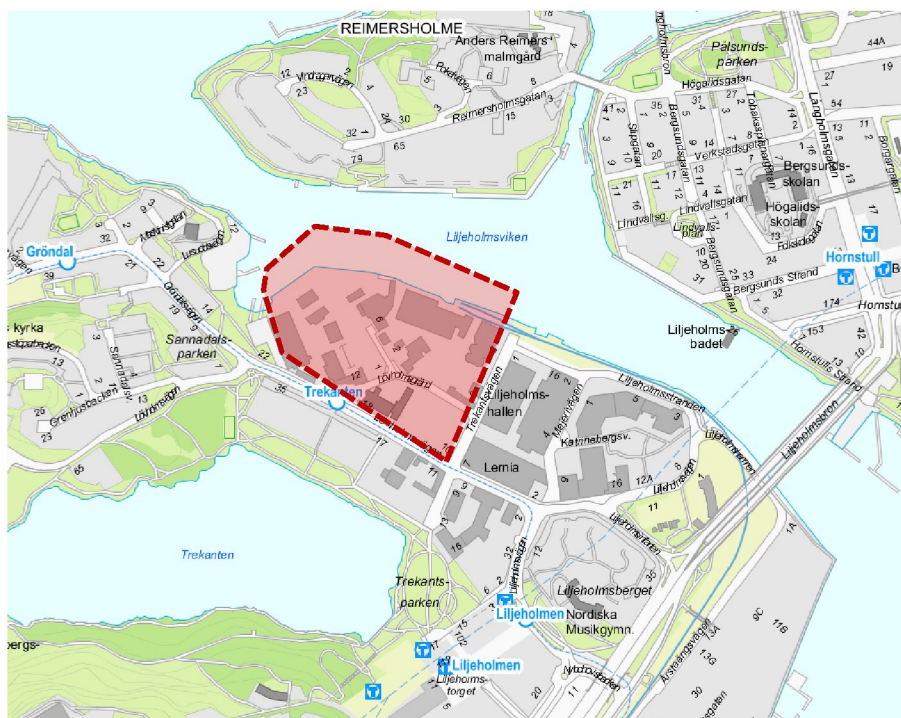
Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde sedan det står klart att Cementas verksamhet förväntas bli avyttrat från området till Energihamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Detaljplanerna för Energihamnen och Lövholmen startar upp samtidigt för att skapa en samsyn i de båda projekten som är beroende av varandra.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Lövholmens omvandling ska ta tillvara på den industri- och kulturhistoriska identiteten när den centrala staden utvidgas. Befintlig struktur utvecklas till en i huvudsak kringbyggd kvartersstad i samverkan med äldre bebyggelse.

En rad knäckfrågor måste hanteras tidigt i planarbetet såsom bland annat avveckling av Cementas verksamhet, markföroreningar och hydrologiska frågor, strandskydd, miljöerna längs kajen, riskfrågor, riksintressen och kulturmiljöer samt ny skola för ca 500 elever i årskurserna 7-9. Andra frågor som ska utredas och hanteras i planarbetet är bland annat exploateringsgrad, ny stadsfront, allmänna platser, naturvärden, förskolor, arbetsplatser, socialt värdeskapande och trafikala frågor.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande. Planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbedömning behöver göras. Detaljplanen förväntas bli antagen 2020.



*Lokalisering av planområde markerat i rött.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen ska syfta till att pröva omfattning, placering och utformning av nya bostäder och verksamheter. Ny bebyggelse ska ha medvetet förhållningsätt till kultur- och industrihistoriska värden som ska ses som en resurs i stadsutvecklingen. Planen kommer att

innehålla omkring 1000-1500 lägenheter. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Liljeholmen även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Utvecklingen av Lövholmen är en del av den centrala stadens utbredning och ska innehålla samma kvaliteter och funktioner som finns i innerstaden. Planen ska möjliggöra lokaler för centrumändamål i bottenvåning längs viktiga stråk samt tillgodose behovet av skola, förskolor, park, torg, gator, teknisk försörjning och kajstråk samt bekräfta användning av Färgfabriken som konsthall.

Planen innebär att en stor del av de befintliga industribyggnaderna rivs för att lämna plats för ny bostadsbebyggelse. Planen syftar till att säkerställa hänsyn till kvarvarande kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som ska ligga till grund för den nya strukturen. Sparade byggnader får ny användning. Ny bebyggelse ska få en modern, varierad och stadsmässig karaktär med medvetet förhållningssätt till den historiska bebyggelsen som ger området dess mervärde och identitet. Bebyggelsen ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till buller, stadsbild, strandskydd och den industrihistoriska värdekärnan på platsen för en god helhetsverkan. Den nya bebyggelsen är en utveckling av den centrala staden och ska därför innehålla allmänna gator, parker och torg. Den nya stadsfronten mot vattnet ska samspela med innerstadens kajer. Den nya strukturen och bebyggelsen ska bidra till att skapa trygga och aktiva gaturum.

Planen ska även syfta till att stärka kopplingarna inom området och till intilliggande stadsdelar. Vidare syftar planen till att öppna upp de slutna kajerna och göra strandlinjen tillgänglig för allmänheten med nya målpunkter vid vattnet. Strandskyddet ska upphävas inom planområdet. Naturvärden på platsen ska omhändertas och stärkas. Planen ska syfta till att den kontaminerade marken omhändertas och hydrologiska frågorna löses på hållbart sätt.

## **Bakgrund**

Lövholmen industrialiserades i mitten av 1800-talet då järnvägen anlades. Området utvecklades successivt till ett större industriområde där även ett antal gårdar byggdes. Av dessa finns Stora Katrineberg kvar öster om planområdet. Utöver Beckers färgfabrik etablerades även kolsyrefabriken, en bilfabrik samt en stubinfabrik. Sedan mitten av 1900-talet har området avvecklats alltmer som industriområde. Kvar finns Cementa som påtagligt påverkar området i karaktär och verksamhet. Kontor, ateljéer, bostäder och skolor har etablerats i Lövholmen. I Beckershuset finns ett flertal ateljéer. I Palmkrantzka fabriken etablerades

konsthallen Färgfabriken år 1995. Färgfabriken är en plattform för samtida kulturella uttryck med tonvikt på konst, arkitektur och stadsplanering. Många byggnader är tomställda och i dåligt skick. Flera byggnader har rivits. Det är svårt att röra sig i området då det till stora delar är avspärrat och gatorna är återvändsgator. Orienterbarheten är dålig. Lövholmsvägen, som är områdets huvudgata, är ett svårdefinierat rum med slutna kvarter med plank och murar, parkeringsplatser, överstora impedimentsytor och stängsel. Få entréer vänder sig direkt mot gatan.



*Cementa idag. Området är instängslat och tung trafik trafikerar industriområdet. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

Planområdet har tidigare varit föremål för programarbete med utgångspunkten att Cementa skulle finnas kvar (se rubrik nedan Program). Staden och Cementa har sedan juni 2017 en överenskommelse om att Cementas industrianläggning ska flyttas till Energihamnen (Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgärdet) från Lövholmen. Etablering av Cementas anläggning kräver en ny detaljplan och stadsbyggnadsnämnden väntas fatta beslut om start-PM (dnr 2016-10198) den 23 november 2017. Detaljplaner för Energihamnen och Lövholmen startar upp samtidigt för att skapa en samsyn i de båda projekten som är beroende av varandra. Det innebär att Lövholmen kan planeras för bostäder utan att stå i konflikt med pågående verksamhet.

I väntan på ny plats för Cementa har byggaktörerna inom planområdet tillsammans tagit fram ett förslag till strukturplan för planområdet under ledning av det danska arkitektkontoret Gehl



Architects. Under arbetet har stadsbyggnadskontoret varit delaktigt i dialog med byggaktörer och Gehl.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Liljeholmen och omfattar cirka 72 000 kvm. Området avgränsas av Liljeholmsviken i norr, Lövholmsvägen i söder, stadsdelen Gröndal i väster och Trekantsvägen i öster.



*Del av planområdet sett från Hornstull. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*



*Del av planområdet sett från Reimersholme.  
Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Liljeholmen 1:1 (Stockholm stad), Lövholmen 12 (Skanska), Lövholmen 13 (Viedekke), Lövholmen 15 (Fastighets AB Lövholmen), Lövholmen 16 (Lindengruppen AB) och Färgeriet 4 (JM).

Sjöfastigheterna Liljeholmen 3:9 (Fastighets AB Lövholmen), Liljeholmen 1:S (uppgifter saknas), Liljeholmen 3:11 (Skanska) och Liljeholmen 3:12 (Skanska) ingår helt eller delvis i planområdet. Området är huvudsakligen privatägt. Cementa äger genom Fastighets AB Lövholmen fastigheten Lövholmen 15. Järntorget och Besqab har, genom det gemensamma bolaget JärnBesq Holding

AB avtalat med ägaren till Lövholmen 15 om att förvärva fastigheten.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010) ligger planområdet inom ett stadsutvecklingsområde och Lövholmen utgör en del av den centrala stadens utveckling. Ett övergripande mål är att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att skapa täta och attraktiva stadsdelar med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet, samt att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö även i närförorterna. Att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten är också av stor vikt.

Strategierna *Fortsätt stärka centrala Stockholm, Koppla samman staden delar och Främja en levande stadsmiljö i hela staden* är tillämplbara för planområdet.

Omvandling av närliggande Södertäljevägen med ny bebyggelse pekas ut som en nyckel till att skapa en sammanhängande stadsmiljö tillsammans med Södermalm och Telefonplan samt en bättre miljösituation för Liljeholmen som helhet.



Lövholmsvägen idag. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Översiktsplanen för Stockholm genomgår nu en uppdatering (utställning 30 juni till 3 september 2017). I utställningshandlingarna "Översiktsplan för Stockholms stad" är Lövholmen utpekad som stadsutvecklingsområde. De fyra målen som finns i utställningshandlingarna är tillämplbara på planområdet: En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad. Till de lokala utvecklingsmöjligheterna

betonas vikten av att ta till vara de goda möjligheterna till fler arbetsplatser i området. En omfattande utveckling bör ske i Lövholmen genom att verksamhetsområdet omvandlas till ny stadsdel. Vidare föreslås att cykelvägar byggas ut, fler parker anordnas samt att stadsfronten och stråket Liljeholmskajen med vattnet som målpunkt utvecklas liksom de ekologiska sambanden. Behovet av förskolor, skolor och mötesplatser är stort i stadsdelen. Stadsutvecklingen av Södertäljevägen ska minska barriäreffekterna och bättre koppla samman Liljeholmen med Årstadal och Södermalm.



*Intensiv stadsomvandling sker i närområdet. 1: Lövholmen  
2: kv Tryckeriet 13, ansökan om planändring för idrott, kontor samt bostäder. 3: Stora Katrineberg. Ansökan om planändring för kontor.  
4: Liljeholmens galleria. Markanvisas. Planändring kan möjliggöra för mer centrumytor, kultur, kontor, bostäder, förskola, entré till parkområde.  
5: Södertäljevägen, omvandlingsområde enligt förslag till budget 2018-2020. 6: Marievik 15 mfl planarbete pågår.  
7. Nybohovsskolan, planarbete pågår. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

#### Riksintresse

- Farleden genom Stockholms hamnområde via Danvikstull och Årstaviken (nr 915A och 915B). Riksintresset berör den norra delen av planområdet samt kajen.
- Riksintresse för kommunikation: Höjdbegränsning till förmån för flygplatser.
- Järnvägsspår med stickspår som ansluter till planområdet, är del av riksintresset Södra stambanan.

I anslutning till planområdet

- Riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§): Genom att planförslaget är synligt från flera platser och ligger i nära anslutning till Stockholms innerstad berörs det av riksintresset.
- Riksintresse för kulturmiljövården Gröndal. Genom att planförslaget ligger i nära anslutning till Gröndal berörs det av riksintresset.

### Program

I mars 2007 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja programarbete för Lövholmen. Programmet förutsatte att nya bostäder skulle kunna byggas utan att komma i konflikt med Cementas och andra pågående verksamheter. Uppdragets inriktning var att skapa en tät mångfunktionell stad med bostäder, arbetsplatser, kommersiell och offentlig service samt kultur. Förnyelsen skulle bygga vidare på den industrihistoriska värdekärnan och ta tillvara på befintliga riktningar i den befintliga strukturen. Strukturen skulle vara en kvartersstad som ansluter till det befintliga planmönstret i den klassiska förstadsbebyggelsen i Gröndal. Området skulle få en ny front mot vattnet med tillgängliga kajer och mötesplatser. Riktningarna mellan intilliggande stadsdelar skulle förstärkas.

Exploateringsgraden skulle vara relativt hög, kanske också med inslag av högre hus. Efter samråd 2008 återremitterades ärendet av Stadsbyggnadsnämnden, 15 maj 2018 § 9, med beslutet att nämnden ville uppmuntra till förslag som innebär att staden åter sticker ut, tar plats och blir omtalat. Därutöver förnyade stadsbyggnadsnämnden uppdraget att ta fram förslag med slutna kvarter och ett p-tal på minst 1,0. Efter flera år av inaktivitet, i avvaktan på ny plats för etablering av Cementa, avskrevs ärendet 2014.

Därefter har stadsbyggnadskontoret haft förnyad dialog med fastighetsägarna i deras sökande efter en mellan dem gemensam syn och med förutsättningar att starta planarbete i väntan på att Cementa ska kunna avvecklas.

### Detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är:

- Pl 2365. Laga kraft 1949-01-26. Användningen är industriändamål.
- Pl 3855. Laga kraft 1951-10-01. Användningen är park och industriändamål.
- Pl 8163. Laga kraft 1982-08-12. Användningen inom området är industri och kontor.



- Dp 1998-04297-54. Laga kraft 1999-03-29.  
Genomförandetid gick ut 31 december 2013. Användningen är industri och kontor.

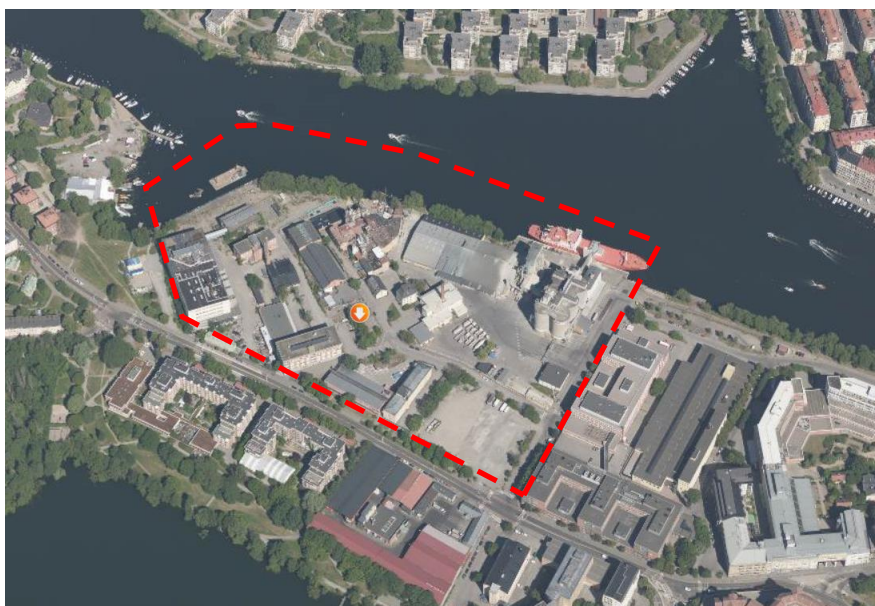


*Planmosaik. Ungefärligt planområde markerat i rött.*

Pågående planer i området

Marievik 15 mfl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm Dp 2010-14465. Planförslaget innebär nya bostäder, verksamhetslokaler, förskolor mm.

Pytsen 1 och 2 samt del av Liljeholmen 1:1 i stadsdelen Liljeholmen, Dnr 2017-07068. Planförslaget innebär utbyggnad av Nybohovsskolan.



*Ortofoto av planområdet. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Foto: Stadsbyggnadskontoret.*

## Förutsättningar

Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet idag är en del av ett tidigare större industrilandskap, strategiskt placerat vid vattnet. Sedan mitten av 1900-talet har området utvecklats som industriområde. Vid kajen finns Cementa med sina betongsilor som är ett landmärke för området. Cementas depå försörjer Stockholmsområdet med cement är avgörande för Stockholms bygg- och infrastrukturektor. Årligen hanteras 550 000 ton cement. Transporter sker med fartyg och långtradare. Ett hamnnära och centralt läge för depån är nödvändig för korta och miljöeffektiva leveranser. Den planerade flytten av Cementa möjliggör för omvandling av området.



*I området har många konstnärer etablerat sig.  
Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

I några av de kvarvarande industrilokalerna har kontor, ateljéer, konsthall och skolor etablerat sig. Området har blivit en kulturell nod. I närområdet finns idag ett tiotal gymnasieskolor samt ytterligare fem i Liljeholmen. Det innebär att redan idag rör sig omkring 3000 unga personer i området. Flera gamla industribyggnader är tomställda och i dåligt skick och en del ytor har spår efter byggnader som rivits. Området är till största delen hårdgjord. Strandlinjen är inte tillgänglig för allmänheten. Väster om planområdet upplåts tillfälligt parkmark till en kanotklubb. Kanotklubben avses flytta till annan plats.



*Många byggnader är tomställda och i dåligt skick. Väster om planområdet upplåts marken tillfälligt till en kanotklubb. Bild Stadsbyggnadskontoret.*

#### Gator och trafik

Lövholmen är beläget mellan Essingeleden och Södertäljevägen som genom sina trafikmängder har stor omgivningspåverkan på intilliggande områden. Lövholmsvägen söder om planområdet utgör en naturlig koppling mellan Gröndal och Liljeholmen. Där går tvärsparvägen tillsammans med gatutrafiken. Trekantsvägen trafikeras idag av tung trafik till Cementa. Kopplingar mellan planområdet och omgivningarna upplevs som dåliga och svårorienterade. Cykelfält finns längs Lövholmsvägen. Inom området finns karaktärsskapande gränder.

Området har god tillgång till kollektivtrafik såsom tvärbana (max 300 meter), tunnelbana (mellan 400-700 meter) och bussar (300 meter).





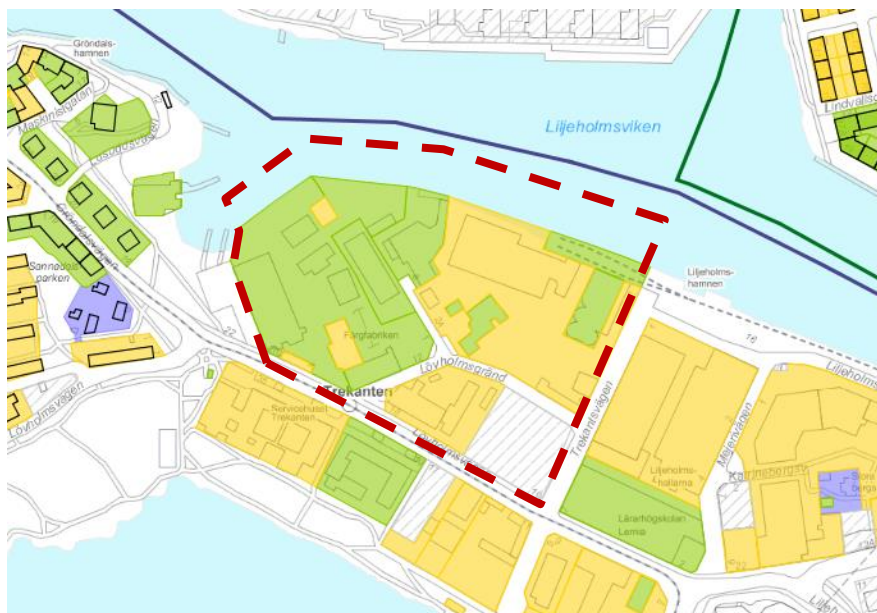
*Lövholmsvägen idag med blandtrafik. Bild Stadsbyggnadskontoret.*

#### Kulturmiljö och industrihistoria

Samtliga fastigheter inom planområdet har enligt Stadsmuseét kulturhistoriskt värde. Utöver byggnaderna är även miljöerna runt omkring av värde såsom exempelvis gränder, bergsskärningar och grindar. Siluetten har en betydelsefull karaktär för området. Fastigheterna Lövholmen 13 och 16 är grönklassade av Stadsmuseet. Fastigheten Lövholmen 12 är huvudsakligen grönklassad med undantag för vissa byggnader som är gulklassade. Fastigheten Lövholmen 15 är huvudsakligen gulklassad med vissa grönklassade byggnader utpekade. Färgeriet är till hälften gulklassad och saknar till hälften klassning (parkeringsyta). Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gulklassning innebär att fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Området har mycket höga industrihistoriska värden enligt Stadsmuseét. Av de kvarvarande lämningarna som visar detta finns bland annat:

- Husens arkitektur, yttre uttryck och element som berättar om dess användning
- Årsringar från den tidiga industrietableringen, genom dess glansdagar och utbyggnad fram till den sista epoken på 1970-talet
- Närheten och spåren av betydelsefull infrastruktur i form av hamn och järnväg
- Övriga lämningar, så som skorstenar, upplagsplatser, lastkajer och vaktkur m.m.



*StadsMuseets klassificeringskarta. Ungefärligt planområde markerat i rött. Bild Stadsbyggnadskontoret.*

#### Natur och park

Sjön Trekanten, som ligger i planområdets närhet, omges av park och promenadstråk, lekytor och bad. Sjön utreds av Stockholm vatten och avfall för lokalt åtgärdsprogram som ska möjliggöra förbättrande av vattenkvaliteten. Parken är används flitigt genom att nyttjandet har ökat till följd av ökad exploatering i området. Öppna anlagda gräsytor är en bristvara. Området ligger i direkt närhet till kärnområde för ek och habitatnätverk för eklevande arter. Inom området finns en del ädellövträd. Planområdet saknar idag park och strandlinjen är inte tillgänglig eftersom den är instängslad. Utmed strandlinjen finns ekologiska funktioner i såväl vatten som längs stranden som utgör en spridningszon.



*Strandlinjen är idag inte tillgänglig för allmänheten. Bild Stadsbyggnadskontoret.*



### Service

Sjöviksskolan (F-3), Gröndalsskolan (F-5), Blommensbergsskolan (6-9) och Nybohovsskolan (F-6) är belägna inom en kilometer från planområdet. Planarbete pågår för att möjliggöra utbyggnad av Nybohovsskolan (dnr 2017-07068). Det råder brist på skolor och förskolor i stadsdelen. Ett flertal gymnasieskolor har etablerats i närområdet.

Vid Liljeholmstorget finns ett stort antal butiker samt vårdcentral och närakut.

### Vattenavrinning

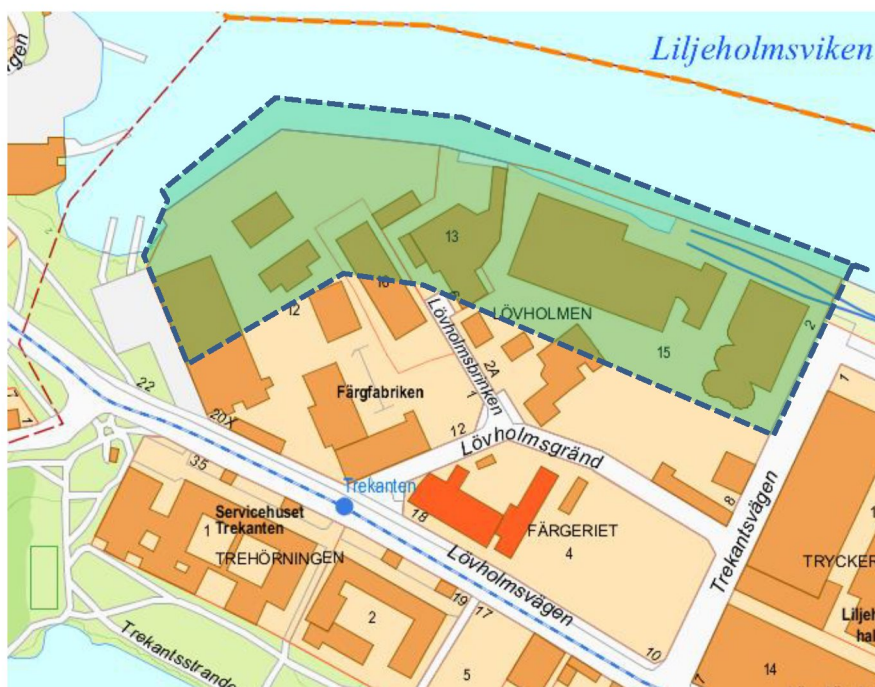
Planområdet ingår i Mälaren-Riddarfjärdens tillrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Den kemiska statusen uppnår ej god status idag.

### Markförhållanden

Marken inom planområdet består av fyllnadsmassor, lera, morän och berg i dagen.

### Strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan ändras vilket innebär att delar av planområdet omfattas av strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. Vid ett beslut om antagande av detaljplanen behöver strandskyddet upphävas helt eller delvis för planområdet.



Ungefärligt område där strandskydd måste upphävas inom markering.

Bild: Stadsbyggnadskontoret.

## Störningar och risker

### Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från spår och väg. Utöver det kan buller från industriverksamheter förekomma. Marken utgörs delvis av lera vilket kan innebära att vibrationer kan orsakas av trafik.

### Farligt gods och risk

Planområdet är utsatt för risk för påsegling från fartyg i farleden och urspårning från tvärbanan. Farligt god transporteras i farleden. Intilliggande verksamheter hanterar av brandfarlig vara.

### Markföroreningar

Den långåriga användningen som industriområde med en variation av olika fabriker, industrier och verksamheter kan ha orsakat markföroreningar. Även förorenade fyllnadsmassor kan förekomma. Länsstyrelsen har identifierat ett antal områden som kan vara förorenade med klorerade lösningsmedel. Delar av området är sanerade.

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft kan innehållas för planområdet.

### Översvämning

Inom planområdet finns delar som riskerar att översvämmas av Mälaren.

## Planförslaget

### Struktur

Föreslagen bebyggelsestruktur innebär att tidigare industriområde omvandlas till en ny stadsdel med bostäder, arbetsplatser, centrumändmål, skola, förskolor, parker, kajstråk, torg och gatustruktur. Lövholmens omvandling avser ta tillvara på identiteten som gett området dess karaktär såsom struktur, tidigare användning och gamla byggnader. Den befintliga historiska, strukturen utvecklas till en kvartersstad med inslag av sparade byggnader som får ny användning.



Planområdet länkar samman stadsdelarna längs vattnet och längs Lövholmsvägen. Bild: Gehl Architects.



Omvandlingen av området ska ta tillvara på områdets nuvarande identitet i den nya stadsbilden. Inspirationsbild: Gehl Architects.

Föreslagen ny bebyggelse längs Lövholmsvägen syftar till att göra gatan till en urban koppling mellan Liljeholmen och den småstadslänkande Gröndalsvägen. Den nya bebyggelsen ska ta tillvara på det goda kollekttrafiknära läget. Området ska öppnas upp och vara lätt att nå och passera genom. Bättre förhållanden för bil, gång- och cykeltrafik ska ordnas. Grönområden ska länkas samman och gröna samband stärkas dels genom ett kajstråk längs vattnet, dels med parker i olika storlekar.





*Lövholmsvägen föreslås bli omvandlat till stadsgata som binder samman stadsdelarna. Bebyggelsen inom planområdet kan bidra till detta. Själva Lövholmsvägen ingår inte i planområdet. Inspirationsbild: Gehl Architects.*

Föreslagen struktur innebär att kvarteren kringbyggs helt eller delvis. Privata gårdar kan skapas och goda ljusförhållanden ska möjliggöras inom volymen. Kvarteren är relativt små vilket skapar flera korsningar och därmed fler hörn vilket är skapar bra lägen för lokaler för centrumändmål. Den befintliga skalan i området ska kännas igen även när området är förtätat. En mänsklig skala ska uppnås bland annat genom lägre byggnader, väl avvägda kompositioner mellan fasader, volymer och mellanrum, aktiv förgårdsmark, materialitet, konst, finmaskighet i strukturen och sekvenser av rum. Vyer mot Mälaren, Södermalm, parker och Trekantsjön ska tas tillvara.



*Tidig skiss av föreslagen struktur. Bild Gehl Architects.*

### Bebyggelsen

Den föreslagna strukturen innebär att en ny stadsfront skapas mot vattnet. Befintliga utblickar ska tas tillvara genom att befintlig struktur ska utgöra grunden till föreslagen kvartersindelning. Struktur, placering av byggnader liksom höjder och gestaltning ska studeras under planarbetet så att ny bebyggelse samspelar med den kulturhistoriskt värdefulla miljön, närheten till innerstaden och vattnet.

Planen ska även bekräfta användningen av Färgfabriken som idag har tidsbegränsat bygglov. Färgfabriken har sedan starten 1995 fungerat som en plattform för samtida kulturella uttryck med tonvikt på konst, arkitektur och stadsplanering. Verksamheten arbetar både i sina lokaler och på tillhörande friytor utomhus. Färgfabriken är en viktig målpunkt som lockar besökare från hela staden.

### Allmän plats

Den befintliga gatustrukturen föreslås bli kvar och kompletteras med nya gator och stråk. En ny korsning mot Lövholmsvägen ska bidra till att minska upplevelsen av området som en enklav. Den nya befolkningen kommer att generera ett behov av nya offentliga rum såsom parker och torg. De offentliga rummen ska skapa mervärde och kunna bli målpunkter för ett större omland. Bebyggelsen kring de offentliga rummen ska medge ett kvalitativt lokalklimat. Kajstråk och parker ska utformas och placeras så att sol erhålls.



*Kajen föreslås bli kompletterad med brygganläggning. Eventuell brygga ska utredas i planarbetet. Bild: Gehl Architects.*

### Parkering

Parkering föreslås under gård som kan vara halvt eller helt nedsänkt under mark. Parkeringstalet för bil och cykel samt mobilitetslösningar ska utredas under planarbetet.



### Skola, förskola

Den tidiga strukturskissen innebär att mellan 1000-1500 lägenheter (bostadsrätter) kan tillskapas. Den nya befolkningen kommer att generera ett behov av en ny skola och omkring 30 förskoleavdelningar. En högstadieskola för omkring 500 elever utreds inom planområdet. Erforderliga förskolor föreslås i bostadshus vilket innebär att de kommer att dela gård med boende. För att inte ianspråkta hela bostadsgårdar, som kan innebära olägenhet för boende, ska behovet av förskolegård kompletteras på ny parkmark.



*Nya parker ska möjliggöras inom planområdet. Bild Gehl Architects.*

### Planförslagets konsekvenser

På grund av tidigare och pågående verksamheter inom området och dess läge med möjligheter för stadsutvecklingen bedöms planarbetet bli mycket komplext och innehåller en rad frågor som behöver studeras.

#### Behovsbedömning

Inriktningen för planområdet överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§, vilket innebär att en miljöbedömning ska göras. Till detaljplanen behöver en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas för de aspekter som

bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan eller av annan anledning behöver utredas närmare. Preliminärt är dessa:

- Markföroreningar
- Kulturhistoriska värden
- Yt, grund och dagvatten
- Strandskydd

Omfattning och avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen ska stämmas av med länsstyrelsen innan samrådet. De mest väsentliga konsekvenserna samt behov av fortsatta utredningar beskrivs nedan.

#### Riksintresse

Planens påverkan på berörda riksintressen måste studeras.

#### Stadsbild och stadsutveckling

Byggnadsvolymnernas placering, utbredning, höjder och gestaltning ska prövas i planprocessen. Målsättningen är att uppnå ett bebyggelsebestånd med varierat arkitektoniskt uttryck men med en gemensam ram och hög arkitektonisk kvalitet som hämtar inspiration från den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Med utgångspunkt i områdets kvaliteter, genom dess kulturmiljö och historia, och genom att lyfta fram befintliga kulturintuitioner, kan det nya området bli en målpunkt som kopplas ihop med den omgivande växande staden. Vidare är målsättningen ny bebyggelse som tillsammans med nya och gamla gator skapar stadsgator. Bebyggelsen ska ha hög entrétäthet och aktiva bottenvåningar. Den nya bostadsbebyggelsen ska samordnas med omkringliggande befintlig bebyggelse. Den nya stadsfronten mot vattnet som kan beskådas från Reimersholme och Hornstull ska utformas med hänsyn till hela vattenlinjen. Rumsligheterna i form av de platser som skapas mellan byggnaderna ska studeras. Kajerna ska bli tillgängliga för allmänheten och omvandlas till livskraftiga stråk som med sina vistelsekvaliteter ska locka besökare från hela Stockholm.

Områdets relation till Gröndal med dess arkitektoniska lager ska beaktas. Placering av eventuella högre byggnader i en kvartersstruktur ska utredas.



*Gröndals stadsfront sett från Reimersholme.*

*Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

En stadsrumsanalys bör göras för att säkerhetsställa att potential för stadslivstråk och stadsgator tas tillvara, belysa den sammantagna utvecklingen och dess konsekvenser inför stadsutveckling av västra och östra Lövholmen, Marievik, omvandling av Södertäljevägen samt Liljeholmens centrum och kopplingen till Hornstull. Genom stadsrumsanalys kan behov och lämplig lokalisering av arbetsplatser, offentliga rum, skolor, förskolor, båtklubbar och kopplingar samt övrig service gynna helheten av stadsutvecklingen i området.



*Reimersholmes stadsfront sedd från Lövholmen.*

*Bild: Stadsbyggnadskontoret.*



*Hornstulls stadsfront sedd från Lövholmen. Bild Stadsbyggnadskontoret.*

#### Kulturmiljö

Stadsmuseet har meddelat att genomförandet av detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan att MKB måste göras.



Lövholmens betydelse för Stockholms samhällsutveckling har varit betydande ur såväl industri- som kulturhistoriskt perspektiv.



*Smedjan i förgrunden avses sparas med ny användning. Kolsyrefabriken i bakgrunden är i den tidiga strukturskissen föreslagen att rivas.*

*Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

Vilka byggnader och miljöer som ska sparas och få ny användning och mötet mellan ny kvartersstruktur och de äldre fristående byggnaderna ska studeras i planarbetet. Den äldre bebyggelsen kan ge identitet och mervärde samt bidra till orienterbarheten. En antikvarisk konsekvensutredning ska ligga till grund för fortsatt planarbete.



*Beckershuset används idag som ateljéhus av konstnärer. I strukturplanen föreslås byggnaden byggas om till högstadieskola om det är möjligt.*

*Bild: Stadsbyggnadskontoret.*



*Palmkrantzka fabriken (numera Färgfabriken) till vänster och Förbandsfabriken till höger är avsedda att bevaras och få ny användning istället för industriändmål. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

#### Skola, förskola

En förutsättning för att området ska kunna omvandlas till ett stadsligt område är att det försörjer området med en skola och omkring 30 förskoleavdelningar. I linje med utbildningsförvaltningens behov av skolor förslås en högstadieskola etableras inom området. Platsen måste säkerhetsställas i ett tidigt skede i planprocessen. Inom planområdet äger staden ingen mark utom gatorna. Ny skola ska ha utrymme för skolgård och cykelparkering på mark. Förskolegårdarna föreslås förläggas på bostadsgårdar och kompletteras med nya lekparkar. Gårdarna ska redovisa hög kvalitet avseende lekvärde och god ljudmiljö. I nybyggda områden är behovet av förskolor stort. Därefter tenderar behovet att minska och att bostadsföreningar säger upp kontrakten. Under planarbetet bör det utredas om fristående förskola kan möjliggöras.

#### Allmänna platser

Liljeholmen ligger precis utanför tullsnittet och förväntas i och med kommande stadsutveckling upplevas som en del av den centrala staden. Hög kvalitet på allmän plats och på de offentliga rummen är en viktig förutsättning. Utformning och utbredning av allmänna platser såsom gaturum, torg, park och kajstråk ska rymmas inom planområdet och studeras i planarbetet. Erforderliga kvalitativa



friytor såsom torg och park som tillgängliggör vistelser för fler än för de som bor i området vistelse bör inrymmas i plan. Friyteanalys ska tas fram.

Området ligger nära allmänna parker och dessa används flitigt av boende i området. Eftersom förskolegårdarna inte kan uppta hela bostadsgården är det väsentligt att tillräcklig parkyta möjliggörs för utevistelse. Parker för lek behöver anläggas för ökat slitage av lek. Det kan innebära att lekparkerna får konstgräs och träden placeras i stenkista för att tåla trycket. Lekparkerna förväntas ta emot omkring 30 förskoleavdelningar samt externa besökare. Lekparker är inte tillräcklig för rekreation för övriga besökande eller för vegetation utan behöver kompletteras på annat sätt.

Det nya kajstråket har en potential att bli ett attraktivt stråk med många besökare. Kajens bredd, bottenvåningarnas innehåll och bebyggelsen höjd är avgörande för kajstråkets kvalitet. Kajen är i den tidiga strukturskissen föreslagen att kompletteras med brygg- och badanläggningar men kajen måste i sig räcka för ändamålet då risk för påsegling finns och drift av brygganläggning inte kan säkerställas på längre sikt. För att möjliggöra ett bryggbad behöver ansvars- och driftsfrågor lösas i diskussion med berörda förvaltningar.

#### Natur

Trädinventering och utredning av strandzonens ekologiska värden ska göras. En bedömning av hur ekosystemtjänster kan utvecklas bör tas fram.

#### Vattenkvalitet, dagvatten, översvämningsrisk

Hantering av dagvatten, översvämningsrisk, klimatförändringar och miljökvalitetsnormer för vatten ska hanteras i vidare planarbetet.

#### Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I områden som saknar strandskydd eller där det redan är upphävt, återinträder strandskyddet automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varav en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. I planarbetet ska utredas vilken mark inom planområdet som kan få strandskyddet upphävt i likhet med de skäl som anges i MB 7 kap 18c§ p1. I sjönära lägen ska utredas om strandskydd kan ligga kvar med ny användning såsom park och torg.



*Strandlinjen är idag inte framkomlig för allmänheten.*

*Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

#### Buller och vibrationer

Utredningar ska tas fram med riktlinjer för hur bebyggelse kan klara erforderliga värden för buller och vibrationer.

#### Markföroreningar och markens förutsättningar

Miljöförvaltningen har meddelat att genomförandet av detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§, med avseende på markföroreningar eftersom området har varit ett större industriområde med omfattande och komplexa markföroreningar. Områdets närhet till Mälaren gör det extra känsligt. MKB behöver därför tas fram.

Geotekniska undersökningar måste tas fram som redovisar markens lämplighet för bebyggelse och påverkan på grundvattnet.

#### Miljöprofilering, miljömål, grönytefaktor, ekosystemtjänster

I fortsatt planarbete ska det studeras hur den nya bebyggelsen kan bidra till stadens miljömål, grönytefaktor och ekosystemtjänster.

#### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft klaras för planområdet och den föreslagna byggnationen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

#### Risk

Risk för påsegling från fartyg i farleden och urspårning från tvärbanan ska utredas. Effekter av farligt gods som transporteras i farleden behöver utredas. Risk med intilliggande verksamheter

hantering av brandfarlig vara ska studeras. Området måste planeras så att räddningstjänstens fordon har framkomlighet.

#### Teknisk försörjning

Planområdets tekniska försörjning ska säkerhetsställas i planarbetet. Nyttillkommande samt flytt av befintliga ledningar kan bli aktuellt. Nya teknikbyggnader för elförsörjning behövs.

#### Trafikala frågor

Områdets gatunät, angöring, cykelvägar, gångvägar, kopplingar och kollektivtrafik ska utredas liksom kajernas utbredning och allmänna platsernas kvalitet.

#### Parkering

Parkering för bil och cykel ska följa stadens riktlinjer för nyproduktion av bostäder. Mobilitetstjänster och gröna p-tal ska utredas i planarbetet.

#### Socialt värdeskapande analys

Den centrala stadens utvidgning innebär att den nya stadsdelen ska innehålla de kvaliteter, verksamheter och innehåll som finns i innerstaden.

Det betyder att planarbetet ska skapa förutsättningar för:

- En jämn fördelning mellan dag- och nattbefolkning
- Bra uppväxtmiljöer för barn och unga
- Ett blandat utbud av funktioner och tjänster
- Att kulturlivet på Lövholmen utvecklas och stärks
- Att området görs tillgängligt för alla invånare i Stockholm
- Att Lövholmen tydligt hänger samman med omgivande områden
- Att både män och kvinnor ska kunna känna att den framväxande stadsdelen har planerats utifrån deras behov.

För att åstadkomma detta behöver planarbetet ta fram strategier för hur ovan nämnda frågor ska hanteras. Exempelvis kommer det bli nödvändigt att ta fram stadsrums- och kulturlivsanalyser, liksom en barnkonsekvensanalys. Jämställdhetsperspektivet ska löpa som en röd tråd genom allt arbete. Kunskap om behoven hos män, kvinnor, pojkar och flickor ska ligga till grund för arbetet och säkerställa att planprocessen utgår från att bygga ett Stockholm för alla. Viktiga kunskapskällor blir exempelvis stadens officiella statistik och arbetet under samrådsprocessen.

#### Lokalklimat

Sol- och vind studier ska utföras och säkerhetsställa goda ljus förhållanden i bostäder, gårdar och de offentliga parkerna och torgen.

### Cementas avveckling

En förutsättning för avsevärd ändrad användning för området, från industri till bostadsområde, är att Cementa är avvecklas. Plankartan kan behöva reglera villkor för bygglov och startbesked så att processerna kan löpa någorlunda parallellt.

### Inflygning Södersjukhuset

Byggnadshöjders påverkan på räddningstjänstens inflygning till Södersjukhuset ska studeras.

## Planprocess

Platsens förutsättningar är komplexa. I syfte att tidigt få in nödvändigt underlag för det fortsatta arbetet föreslår kontoret att start-PM skickas ut på tidigt samråd. Därmed får kontoret tidig kontakt och synpunkter från remissinstanser, sakägare och allmänhet innan ytterligare bearbetning av förslaget.

Planarbetet genomförs med utökat förfarande (PBL 5 kap 7§) eftersom planförslaget antas medföra betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ärendet är komplicerat och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning i SBN efter programsamråd.

### Preliminär tidplan

Start-PM	november 2017
Tidigt samråd	mars 2018
Ställningstagande i SBN	september 2018
Samråd	juni 2019
Ställningstagande i SBN	november 2019
Granskning	juni 2020
Antagande	november 2020

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Planen skapar möjligheter för fler bostäder och öppnar upp ett slutet industriområde med nya gator och andra anslutningar till omgivningen samt tillför stadsmässiga kvaliteteter i området. Området kompletteras med ny skola och erforderliga förskolor. Lövholmens kvalitativa läge med vattenkontakt innebär att allmänheten kommer att få uppleva det sjönära läget och nya målpunkter. Föreslagna små kringbyggda kvarter, med hög entrétäthet och aktiva bottenvåningar, skapar bra ljudsituationer och tydlighet mellan det privata och offentliga. Kulturhistoriskt

värdefulla miljöer sparas och får ny användning. Ny bebyggelse skapar en ny stadsfront mot vattnet och ska ges en medveten förhållning till den kulturhistoriska värdekärnan.

Lövholmen är i dag en nod för kulturell verksamhet. Här finns förutom Färgfabriken en rad kulturella verksamheter. Det bör tas fram strategier för hur det kulturella livet kan utvecklas. Kontoret ska under planprocessen arbeta aktivt med socialt värdeskapande analyser och strategier för att även belysa behov av arbetsplatser, barnkonsekvenser, tillgänglighet för Stockholms invånare och belysa hur stadsplaneringen kan göras jämlik.

De offentliga platserna, det vill säga torg, parker och kajer liksom aktiva bottenvåningar är viktiga för att bjuda in till vistelse i området även för besökare. Ur denna aspekt är det viktigt att allmänna parker och torg får kvalitativ placering och tillräcklig utbredning. De offentliga platserna ska medföra att mer grönska tillförs planområdet som bidrar till ett bättre lokalklimat och ökad fördröjning av dagvatten samt stärka de ekologiska funktionerna.

I projektet finns en rad knäckfrågor som tidigt behöver hanteras i det vidare planarbetet:

- Ny skola, skol- och förskolegårdar
- Avveckling av Cementa
- Offentliga ytor såsom gator, torg, parker och kajstråk
- Markföroreningar och hydrologiska frågor
- Strandskydd
- Kajkonstruktion och eventuell utbyggnad i konflikt med bevarande av träd och strandmiljö
- Geoteknik
- Risk
- Hantering av riksintressen
- Hantering av kulturmiljöer

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT