

Handläggare
Jenny Åberg
Telefon 08-508 271 44**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Nynäs 24 i stadsdelen Liljeholmen (skolverksamhet och kontor- samt centrumlokaler)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig skolverksamhet inom fastigheten Nynäs 24. Befintlig skolverksamhet saknar planstöd vilket ska säkerställas i och med den nya detaljplanen.

Befintlig byggnad i fastigheten Nynäs 24 är grönklassificerad av Stadsmuseet, det vill säga särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden avses bevaras och varsamhetsbestämmelser för att säkra dess kulturmiljövärde införs i planen. Under planarbetet behöver kulturmiljö, markföroreningar, dagvatten- och skyfallsfrågor särskilt utredas samt även eventuella behov av fastighetsreglering.

Fastigheten ägs av Genova Bostad Projektutveckling AB.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att utveckla fastigheten Nynäs 24 med centrumlokaler samtidigt som befintlig skolverksamhet får planstöd i befintlig byggnad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig skolverksamhet samt möjliggöra för kontors- och centrumverksamhet. Befintlig skolverksamhet saknar idag planstöd vilket ska säkerställas i planen. Även behov av behov skolgård, angöring och parkering ska utredas och säkerställas under planarbetet.

Bakgrund

Plandata

Nynäs 24 är belägen i stadsdelen Liljeholmen med gatuadressen Lövholmsvägen 61. Fastigheten omfattar 2233 kvadratmeter. Området gränsar till fastigheterna Nynäs 25 och Liljeholmen 1:1.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Lövholmen 12 m.fl., Lövholmsvägen, (dnr 2017-13571), cirka 1800 bostäder, förskolor, parker och kontor. Planskede.
- Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan-Älvsjö (dnr 2020-09494). Startskede.
- Liljeholmen 1:6 m.fl. invid Södertäljevägen, (dnr 2022-08304), flytt och utbyggnad av teknisk anläggning. Startskede.

- Liljeholmen 1:1 vid kv Stubinen, (dnr 2018-14587), ca 120 bostäder, 60 000 m² kontor, handel, centrum, vård, förskola, hotell, långtidsboende. Planen har varit på redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning.
- Pytsen 1 och 2 samt Liljeholmen 1:1, (dnr 2017-07068), ny skolbyggnad, ny idrottshall, bevara befintlig skolbyggnad, ny förskola. Planen har varit på granskning.
- Akterspegeln 18, Gröndalsvägen, (dnr 2022-06450), upphävande av gällande fastighetsindelingsbestämmelser för att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning. Planen är antagen.
- Program för omvandling av Södertäljevägen till en stadsgata med blandad bebyggelse (dnr 2018-13562).



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är stadsplan 8143 från 1984-03-08. Planområdet är planlagt för lokaler med kontors- och industriändamål. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Markägförhållanden

Fastigheten Nynäs 24 ägs av Genova Bostad Projektutveckling AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Fastigheten omfattas delvis av riksintresset för hindersfritt område till flygplatser (Bromma flygplats).

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar på goda möjligheter till förtätning av Gröndal och Liljeholmen. Fastigheten Nynäs 24 ligger inom område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Sjön Trekanten är en betydelsefull rekreativ målpunkt för söderort.

Lövholmsvägen markeras som en stadsgata av lokal karaktär. Gaturummet ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel samt bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.

Lövholmsvägen pekas ut som ett primärt stråk i det cykelpenlingsnät som skapar ett sammanhängande system och knyter ihop stadsdelarna i området.

Stockholms byggnadsordning

Fastigheten ligger i anslutning till bebyggelse som i byggnadsordningen betecknas som äldre förstad. Vägledningen anger att ny bebyggelse ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

Nuvarande förhållanden

Nynäs 24 är ursprungligen en kontors- och industrifastighet som ligger vid Lövholmsvägen intill sjön Trekanten. Fastigheten inrymmer skolverksamhet med en mindre skolgård. Delar av de stängsel som uppförts ligger på stadens mark, utanför den egna fastighetsgränsen. Byggnaden är uppfördes 1983 av Anticimex efter ritningar av Sten Samuelsson Arkitekter AB.



Snedbild i riktning mot nordväst. Ungefärligt planområde inringat i rött.

Markanvändning

Befintlig byggnad är ett välbevarat och väl gestaltat exempel på 1980-talets kontorsarkitektur. Byggnadsvolymen följer terrängens nivåskillnad på cirka 6 meter genom en våningsvis trappning. Taken är platta. Fasaderna utgörs av element i vit terrazzo, kraftigt utkragande från mörkare fönsterband. Spetsiga burspråk kragar ut från tre av fasaderna.



Flygbild från söder. Planområdet inom röd markering.

Skolverksamhet bedrivs i byggnaden och gårdsytorna nyttjas för skolgård, entréytor och parkering. Skolan har cirka 250 barn i årskurserna 4-9.

Fastigheten angränsar till parkområde vid sjön Trekanten. Runt sjön finns en parkväg som används för promenader och jogging. Norr om sjön finns en lund av ädellövskog med vild karaktär. Under sommaren är det möjligt att bada i sjön Trekanten och under vintern åka skridskor.

Ett mindre utbud av offentlig och kommersiell service finns i närområdet (minilivs och förskola). Ett större utbud av service finns i Liljeholmen och i Gröndal, cirka 500 meter från den aktuella fastigheten.



*Östlig fasad och del
av skolgården.*



*Fasad med spetsigt
burspråk mot
Lövholmsvägen.*



*Parkeringsplatser
vid fastighetens
östra del.*

Stadsbild och karaktär

Gröndal tillhör stadsbyggnadskaraktären äldre förstad och präglas av olika hustyper, till exempel lamellhus, punkthus, stjärnhus samt terrasshus och där de två sista hustyperna är av riksintresse för kulturmiljövården.

Längs Lövholmsvägen finns sammanhållen bebyggelse från 1950-talet. Byggnaderna är tre till fyra våningar samt tretton våningar höga. Fasaderna har kraftfulla färger med puts i fin- eller grovkornig struktur.



Bild uppe till vänster: Villa i fastighet Nynäs 25, fastighet söder om Lövholmsvägen och väster om Nynäs 24.

Bild uppe till höger: Punkthus i fastighet Ljussaxen 9, fastighet norr om Lövholmsvägen).

Bild längst ned: Sammanbyggda punkthus i fastighet Ljussaxen 12, fastighet nordöst om Lövholmsvägen.

Kulturmiljö

Fastigheten är grönklassad i Stadsmuseets klassificering. Det innebär att byggnaden är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Karta som visar Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering samt planområdets ungefärliga läge (heldragen röd linje).

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angränsar till Lövholmsvägen. Trafiknätet i området karaktäriseras av större huvudgator, till exempel Gröndalsvägen

som leder trafiken vidare till Lövholmsvägen samt till Essingeleden via Gröndalsbacken. Gång- och cykeltrafik sker i huvudsak separerat intill planområdet. Området har cirka 120 meter till Gröndalsvägens hållplatser för busstrafik och tvärbanan och cirka 1,2 kilometer till Liljeholmens tunnelbanestation. Lövholmsvägen är utpekad som en del av Stockholms cykelpendlingsstråk och är en stadsgata av lokal karaktär.

Miljö

Natur

Öster om fastigheten finns ett område som är utpekad av länsstyrelsen som skyddsvärd trädmiljö och intill fastigheten finns även skyddsvärda jätteekar samt enstaka döda stammar. Fastigheten ligger i habitatnätverk för ek.

Norr om fastigheten, längs med Lövholmsvägen, finns en trädrad som eventuellt kan kategoriseras allé. Den kan därmed omfattas av biotopskydd och krav på dispens från länsstyrelsen vid påverkan.

Planområdet ingår i Trekantens tekniska avrinningsområde. Mälaren-Riddarfjärden är vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Strandskydd

Hela fastigheten ligger inom 100 meter från Trekanten vilket innebär att den ligger inom strandskyddat område.

Störningar och risker

Buller

Längs Lövholmsvägen uppnår värdena 55-70 dBA (24h).

Markförorening

Fastigheten är utpekad som potentiellt förorenad mark av länsstyrelsen. På platsen har det tidigare funnits ett garveri. Marken har genomgått omfattande sanering. Fastigheten är inte riskklassad.

Översvämning och skyfall

Skyfallsberäkning (från 2018) visar vid punkter ett maxdjup på 0,1-0,5 meter inom fastigheten. Fastighetens låglänta områden omfattas av rekommendation för lägsta grundläggningsnivå på 2,8 meter (RH2000).

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till befintlig teknisk infrastruktur.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Detaljplanen ger inga nya byggrätter men dess syfte är att bekräfta befintlig skolverksamhet samt möjliggöra för kontors- och centrumverksamhet. Befintlig skolverksamhet saknar planstöd, vilket ska säkerställas i planen. De olika användningsområdena ska säkerställas i planen och likaså egenskaperna som underlättar deras funktion.

Arkitektonisk idé

Befintlig byggnad ska sparas och varsamhetsbestämmelser införs för att säkerställa dess kulturhistoriska värde. Byggnaden är välbevarad och utgör ett väl gestaltat exempel på 1980-talets kontorsarkitektur.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Skolverksamhet är centralt i en socialt sammanhållen stad. Målpunkter som skola har stor betydelse för att människor från hela Stockholm ska kunna mötas över stadsdelgränserna.

Vid planläggning av skola på platsen är det väsentligt att beakta tillgången till friyta. I utformningen av planförslaget är det därför av stor vikt att säkerställa en god miljö för barn i alla åldrar. Eftersom skolgården är liten nyttjas intilliggande ytor som skolgård. I planarbetet ska undersökas om och i vilken grad delar av den allmänna platsen kan nyttjas, eftersom stort slitage på parkområdet riskeras.

Trygghet

Att stärka platsen som målpunkt genom att möjliggöra för bättre vistelsekvaliteter på platsen bidrar till ökad trygghet.

Jämställdhet

Att tillskapa tryggare stadsmiljö och målpunkter i kollektivtrafikhärlägen är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör lokaler för centrumverksamhet och kontor, vilket bidrar med kontorsarbetsplatser samt verksamheter med inriktning på handel och service längs Lövholmsvägen.

Kulturmiljö i en växande stad

Platsen har stort kulturhistoriskt värde och varsamhetsbestämmelser införs för att säkra kulturmiljövärdet.

Trafik och mobilitet

Behov av parkeringsplatser och plats för dessa inom planområdet ska utredas.

Trafiksäkerheten med tonvikt på rörelsemönster och utformning av utfart från Nynäs 24 behöver nog studeras då motorfordon korsar stråk för gång och cykel längs Lövholmsvägen.

Grön och vattennära stad

Fastigheten ligger inom strandskydd och detaljplanens syfte är inte att ge utökad byggrätt. Bebyggelsen behöver förhålla sig till ianspråktaget område och fortsatt ha en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Fri passage med naturstråk söder om fastigheten ska beaktas och naturstråket bör fortsatt ha en grön karaktär på båda sidor om gångvägen.

Längs Lövholmsvägen finns en trädrad vilken kan klassas som allé.

Kulturliv, idrott och rekreation

Vistelseytor för skolverksamheten ska finnas inom fastigheten.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk finns inom planområdet och avrinningsvägar behöver studeras för att säkerställa att befintlig byggnad inte riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall.

Fastighetens mark är utpekad som potentiellt förorenad till följd av tidigare verksamheter. Marken har tidigare genomgått omfattande sanering men fortsatt utredning ska ske under planarbetet.

Teknisk försörjning

Planförslaget gäller endast befintlig byggrätt, så planen medför ingen ökad belastning på den tekniska försörjningen.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i

6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan ska inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	september 2023
Samråd	juni 2024
Granskning	februari 2025
Antagande SBN	oktober 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att skolverksamhet ger ett positivt inslag i stadsmiljön och vill därför pröva att ge planstöd för befintlig skolverksamhet inom fastighet Nynäs 24.

Stadsbyggnadskontoret ser även över möjligheterna att möjliggöra för kontor- och centrumverksamhet.

Nynäs 24 ligger inom strandskyddat område och strandskyddet behöver därför upphävas inom denna del. Fastigheten behöver fortsatt ha en tydlig gräns mellan offentligt och privat. Fri passage med naturstråk söder om fastigheten ska beaktas och naturstråket bör fortsatt ha en grön karaktär på båda sidor om gångvägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT