



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

Anna Rex
Tfn 08-508 275 96

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)
2011-05-10 Dp 2008-01165-54

Detaljplan för område vid
Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl.
i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm
Dp 2008-01165-54

BAKGRUND

I ÖP99 redovisas Nybohov enligt markanvändningskartan inom 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.

Under 2007 genomförde exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för att studera och utreda möjligheterna att bygga nya bostäder vid Nybohovsbacken. Strukturplanen från det förslag som valdes efter det parallella uppdraget, av White Arkitekter AB, ligger till grund för föreslagen detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i Nybohov genom nybyggnation av ca 175-190 lägenheter samt en förskola. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett nutida komplement till den befintliga genom omsorgsfullt gestaltade hus, kvalitativa material, ett varsamt möte med naturmarken och variation inom en sammanhållen helhet genom varierad färgsättning i detaljer. Syftet är även att utveckla den offentliga miljön kring Nybohovsbacken genom att skapa en ny liten utsiktspark, rusta upp parkområdet och göra gaturummet mer stadsmässigt, tryggt och trivsamt.

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med kvalitets- och gestaltungsbeskrivning, samt denna genomförandebeskrivning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2009
Utställning 2:a kvartalet 2010
Ny utställning 2:a kvartalet 2011
Antagande 3:e kvartalet 2011

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder. Genomförandet regleras i en kommande överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatörerna; Besqab Projektutveckling AB och AB Svenska Bostäder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägoförhållanden**

Fastigheten Liljeholmen 1:1 och Liljeholmen 1:4 ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Reservoiren 1 och Cisternen 2 ägs av Stockholms kommun och har AB Svenska Bostäder som tomträtthavare. Stubinen 2 ägs av Stockholms kommun och har Liljeholmsplan Fastighets AB och Citycon AB som tomträtthavare.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att områden för tidigare garage- och parkeringsändamål, tvättstuga och parkmark föreslås övergå till allmän gata, park, förskola och kvartermark för bostäder.

Planen innebär att ett antal nya bostadsfastigheter och en fastighet för förskola kan bildas genom avstyckning och fastighetsreglering från Liljeholmen 1:1 och 1:4, Cisternen 2 samt Reservoiren 1. Den nya fastigheten för bostäder i östra delen av område A ligger över en befintlig tredimensionell fastighet (Stubinen 2). Den befintliga tredimensionella fastigheten kommer fortsättningsvis att ligga kvar under den nybildade bostadsfastigheten. Eventuellt kan även fastighetsgränsen behöva regleras i markplanet där den sticker upp för utrymningsväg och ventilationschakt.

Från Liljeholmen 1:4 överförs ett mindre område till Liljeholmen 1:1 (gata).

För garageanläggningar i källarplan kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Även de byggnadsdelar som skjuter ut över parkmark med befintlig mur kan utgöra tredimensionella fastigheter ovan markplanet.

Genom området går tunnlar för trafikändamål – tunnelbanespår och en bergbana. Detaljplanen medger att tredimensionella fastigheter kan bildas för tunnelområdena.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällande fastighetsplan för Reservoiren 1 att gälla. Nya fastighetsplaner erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplan som grund.

Servitut, gemensamhetsanläggningar mm

Fastigheten Liljeholmen 1:4 är belastat med ett officiälservitut för väg, avseende in- och utfart till elnästationen. Förmånstagare är fastigheten Liljeholmen 1:1.

För fastigheten Reservoiren 1 finns ett servitutsavtal som reglerar rätten att nyttja befintlig väg som infart till p-platserna på fastigheten Reservoiren 2. Infarten föreslås i samband med exploateringen att flyttas. Detaljplanen undanröjer tidigare utfartsförbud mot Nybohovsgränd där en ny utfart kan anordnas.

Beroende på hur fastigheterna indelas kan vägar, parkeringsgarage, gårdar och andra gemensamma anläggningar inrättas som gemensamhetsanläggningar alter-

nativt kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. Rätten till allmän gångtrafik säkerställs genom servitut, x-område på plankartan. Rätt att ha allmänna ledningar inom u-områden säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

En gemensamhetsanläggning kan bildas för gemensam entrégångväg för husen mellan den allmänna parken och östra plangränsen i område A.

EKONOMISKA FRÅGOR

Svenska Bostäders fastigheter avses upplåtas med tomträtt efter genomförd fastighetsbildning. Besqabs fastigheter avses upplåtas med äganderätt efter genomförd fastighetsbildning. Exploatörerna ansvarar för och bekostar byggnation av samtliga anläggningar inom kvartersmark. Exploatörerna ansvarar även för de anpassningar som krävs till omgivande kvartersmark och allmän platsmark.

Stockholms stad ansvarar för och bekostar iordningsställande av gator och parker på allmän mark.

Anläggning av den föreslagna nya infarten till parkeringsytan på fastigheten Reservoaren 2 ska bekostas av exploatörerna.

Träd som i planen står inom område med bestämmelsen n1, ska bevaras och skyddas under byggtiden. Frågan om skydd av träd regleras även i en kommande överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatörerna. Eventuellt kan fler träd komma att omfattas av skydd än vad detaljplanen anger.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, el, gas, fjärrvärme och Stokab finns i och i anslutning till området. Där ledningar är placerade inom bygggrätt för garage, ska särskild hänsyn tas vid grundläggningen. Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertas lokalt.

Tunnlar

Området genomskärs av tunnlar för trafikändamål – tunnelbanespår och bergbana, samt en tunnel för spillvatten.

I planbeskrivningen framgår vilka lägsta schaktningsnivåer som ska gälla för att skydda tunnelarna. Planbestämmelserna medger på en del ställen att schaktningsnivåerna understigs under byggtiden. Över det sprängda berggaraget och över vissa punkter på bergbanan har problem med grundläggning identifierats p g a bristande bergtäckning eller dålig bärighet i berget. För att säkerställa att det med särskilda hänsyn går att grundlägga för byggnaderna har två utredningar gjorts av bergkvalitet och grundläggning. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste den kompletteras med avtal mellan byggarna och huvudmännen för berganläggningarna som reglerar grundläggningsmetod och ansvar.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anna Rex. Medverkande har varit Jan Hessel (exploateringskontoret), Henrik Trofast (lantmäterimyndigheten) och Mattias Nilsson/Soon Hammarström (Tengbom arkitekter).

Nina Åman
Planchef

Anna Rex
Planhandläggare