



Handläggare: Anna Rex
Tfn 08-508 275 96

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen (175-190 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Susanne Lindh

Nina Åman

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i Nybohov genom flerbostadshus på båda sidor om Nybohovsbacken, samt en ny förskola norr om bostäderna. 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.





Flygfoto över plan området sett från söder

Planområdet är beläget i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge och möjliggör genom den nya bebyggelsen en mer stadsmässig gata som tydligare kopplar samman Nybohov och Liljeholmen. Förslaget innehåller totalt femton hus med 175-190 nya lägenheter, garage med parkering för de tillkommande lägenheterna, verksamhetslokaler, samt en förskola för cirka 160 barn. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt nutida komplement till det befintliga området på Nybohovshöjden.

Av de synpunkter och remissvar som kom in under samrådet och den första utställningen var en majoritet negativa till exploatering i naturområdet. Många menade också att bebyggelsen var för hög. Fram till den första utställningen innehöll planförslaget bostadsbebyggelse som berörde stora delar av ett ekbestånd i naturområdet. Genom ändrade strandskyddsregler som införts efter att planarbetet inleddes har kontoret konstaterat att strandskydd inträder för delar av naturområdet vid ny planläggning. Efter utställningen gjordes en vägning mellan värdet av de ca 50 lägenheterna i naturområdet och värdet av att bevara naturområdet och dess ekbestånd. Naturområdets värde bedöms vara stort och är av så stor betydelse för många på lång sikt, varför det bör bevaras. Mot bakgrund av oklarheter runt nya strandskyddsregler och med hänsyn tagen till naturområdets värdefulla ekbestånd ändrades planförslaget så att samtliga sex föreslagna bostadshus i naturområdet togs bort. Två hus placerades istället som en förlängning av exploateringen längs Nybohovsbackens södra sida i öster och förskolebyggnaden flyttades så att den inte inkräktar på strandskyddsområdet eller ekbeståndet.

Eftersom ändringen bedömdes vara av väsentlig karaktär ställdes planen ut på nytt (enligt PBL 5 kap 27§, 3:e stycket "Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen, skall ny utställning ske. Lag (1989:1049)").



Utdrag ur Stockholms grönkarta



Flygvy från norr, illustration över planförslaget enligt ny utställning



Flygvy från norr, illustration över planförslaget enligt första utställningen

UTLÅTANDE

Bakgrund till planarbetet

Under 2007 genomförde exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för att få fram ett underlag för eventuell ny bebyggelses struktur i området 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. I februari 2008 gavs en markanvisning till Svenska Bostäder och Besqab för att studera möjligheten till nya bostäder på platsen.

Översiktsplan, byggnadsordning och stadsmuseets klassificering

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.

I byggnadsordningen klassificeras Nybohov som tunnelbanestad från omkring 1960, med höga punkthus och lägre lameller samt omgivande grönytor. Liljeholmen beskrivs i byggnadsordningen som verksamhetsområde. Enligt stadsmuseet är huvuddelen av bebyggelsen på Nybohov grönklassad, vilket innebär att bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Stadsutvecklingsområdena Liljeholmen och Lövholmen

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen kommer, när det är fullt utbyggt, att rymma ca 4500 nya lägenheter samt arbetsplatser för ytterligare drygt 7000 personer. Området sträcker sig från Liljeholmstorget över Södertäljevägen via Årstadal, Liljeholmskajen, Sjövikshöjden till Årstaberg. När alla lägenheter inom stadsutvecklingsområdet färdigställts, ryms de i en blandad stadsbygd; genom en tät kvartersstad i Årstadal-Liljeholmskajen och en öppnare struktur på bergen ovanför på Sjövikshöjden, i kv Årstaberg och på Nybodahöjden.



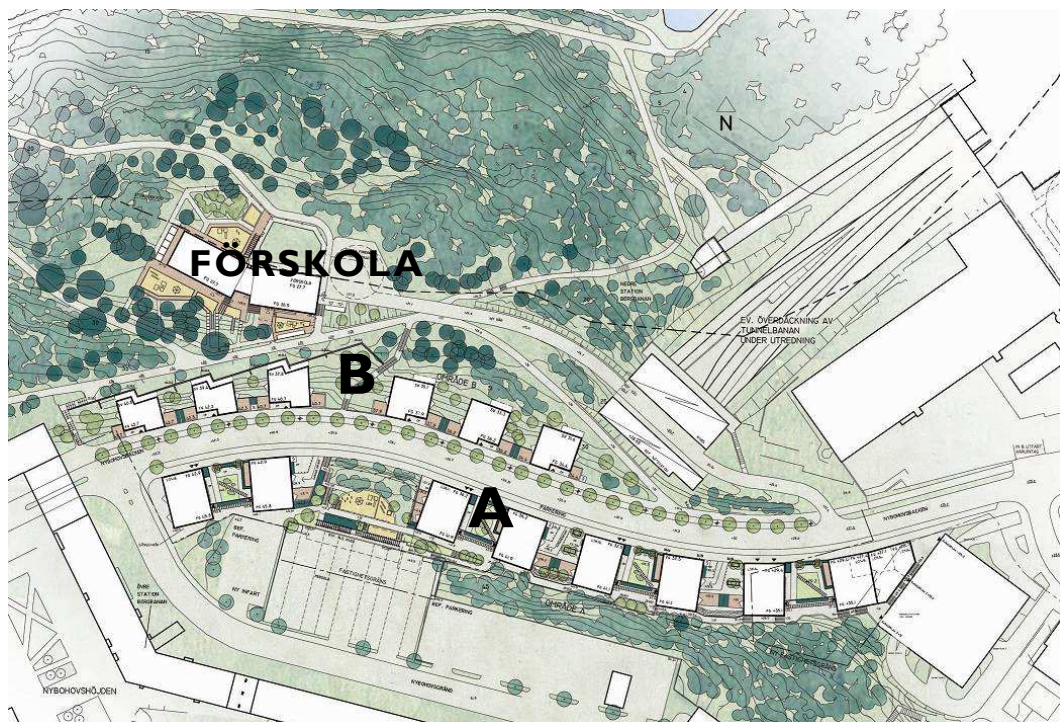
Utsnitt från strukturplanen för stadsutvecklingsprogrammet

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.

Nuvarande förhållanden

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 mindre del av naturmarken i anslutning till bollplanen. Nybohovsbacken är i aktuellt läge mycket bred och upplevs som överdimensionerad. Nybohov planerades och byggdes omkring 1960. Placeringen på höjden omgivet av branta gröna sluttningar gör området till en tydlig, självständig enhet och ett dominant inslag i stadsbilden. 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.



Illustrerad markplan över planområdet



Vy mot söder från sjön Trekantens norra sida

Planförslaget

Den nya bebyggelsen ska ges ett eget uttryck och 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.

Ny bostadsbebyggelse

Förslaget innehåller ca 175-190 lägenheter i en bebyggelsestruktur med 14 nya hus i 3-8 våningar. Den nya bebyggelsen grupperas kring Nybohovsbackens båda sidor, åtta hus på södra sidan (område A) och sex hus på norra sidan (område B).

Ny förskola

På bollplanen placeras en eftersökt friliggande förskola i 2 plan som kan rymma 8-9 hemvister vilket motsvarar cirka 160 barn. Förskolan får goda utemiljöer, en cirka 2 000 kvm stor gård med direkt anslutning till naturområdet.

Angöring och parkering

Området har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Vid Liljeholmstorget, inom 400 meters gångavstånd finns flera busslinjer, tvärbana och tunnelbana.

Kvalitets- och gestaltungsbeskrivning

Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt nutida komplement till det befintliga området på Nybohovshöjden. All bebyggelse och utomhusmiljön ska hålla hög arkitektonisk, byggnadsteknisk och materialmässig kvalitet som bidrar till en hållbar och god stadsutveckling.



Vy längs Nybohovsbacken mot väster



Vy längs Nybohovsbacken mot öster



Förskolebyggnad på före detta bollplanen

Planprocessen

Hur plansamrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden gav i april 2008 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för området vid Nybohovsbacken med det vinnande förslaget från det parallella uppdraget som underlag för områdets struktur. Planförslaget var på samråd under perioden 3 juni – 31 augusti 2009. Under tiden fanns förslaget utställt på Tekniska nämndhuset och även tillgängligt på kommunens webbsida. Ett samrådsmöte hölls genom öppet hus den 10 juni 2009 i Nybohovsskolans matsal. Vid det öppna huset fanns representanter från stadsbyggnadskontorets planavdelning, exploateringskontoret, landskapsarkitekter, trafikplanerare, ekolog, husarkitekt samt representanter från stadsdelsförvaltningen och byggföretagen. Samrådsmötet var välbesökt med hundratalet intresserade och berörda. Information om samrådet och samrådsmötet skedde genom annons i lokaltidningen Mitt i, samt genom anslag i området.

Sammanfattning av samrådet

Under samrådet inkom 68 yttranden samt protestlistor med drygt 700 namn. Synpunkterna handlade främst om att bevara grönområdet vid bollplanen, att bevara

utsikten från husen och parkeringen, att bygga lägre och glesare, att förslaget inte stämmer med Nybohovs arkitektoniska karaktär, oro kring bergbanans kapacitet, risk för fler bilar, ökat problem med parkering, ökat buller, sämre luft och jobbigt under byggtiden. Av den positiva responsen handlade mycket om ökad trivsel och trygghet i och med bebyggelsen längs Nybohovsbacken. Flera av de positiva yttrandena hade dock även synpunkter på att bevara grönområdet runt bollplanen.

Hur den första utställningen bedrivits

Detaljplaneförslaget ställdes ut under tiden 2 – 25 juni 2010 i Tekniska Nämndhuset och har även visats på stadens hemsida. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i SvD och DN.

Sammanfattning av den första utställningen

Under den första utställningstiden inkom 47 yttranden. Många var fortsatt kritiska till bebyggelsen i naturområdet. Kontoret konstaterar att grönområdet med värdefulla ekbestånd som löper runt sjön Trekanten och ut till Vinterviken är ett mycket väl använt promenad- och rekreationsstråk med god tillgänglighet via flera kollektivtrafikpunkter. Frågan om att lösa grönyttetillgången i samband med de stora stadsutvecklingsprojekten i närområdet Liljeholmen, Lövholmen och Årstadal är ständigt återkommande, varför naturområdet med ekbestånden bör bevaras.

Länsstyrelsen uppmärksammade staden på att frågan om strandskyddets återinträdande i samband med planläggningen av Nybohovsparken behöver utredas.

Strandskyddsbestämmelserna ändrades den 1 juli 2009. Enligt gällande övergångsbestämmelser gäller de äldre strandskyddsbestämmelserna fortfarande för ärenden som har inletts före denna tidpunkt, vilket innebär att det är Länsstyrelsen som kan besluta om upphävande, om det finns särskilda skäl.

Mot bakgrund av oklarheter runt nya strandskyddsregler och den omfattande påverkan på värdefulla ekbestånd föreslogs att planförslaget ändras så att bostäder i område C utgår. Förskolebyggnaden flyttas så att den inte inkräktar på det område som omfattas av strandskydd. Genom den minskade trafiken till område C behöver inte en ny tillfartsväg anläggas. Befintlig väg mellan teknikbyggnaderna i områdets nordöstra del kan utnyttjas och förlängas ner mot förskolan.

Eftersom ändringen bedömdes vara av väsentlig karaktär ställdes planen ut på nytt (enligt PBL 5 kap 27§, 3:e stycket "Om förslaget ändras väsentligt efter utställningen, skall ny utställning ske. Lag (1989:1049)"). I samband med den nya utställningen ansökte stadsbyggnadskontoret om upphävande av strandskyddet hos Länsstyrelsen för aktuellt område.

Hur den nya utställningen bedrivits

Detaljplaneförslaget ställdes ut på nytt under tiden den 18 maj – 15 juni 2011 i Tekniska Nämndhuset och har även visats på stadens hemsida. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet eller den

första utställningen skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i SvD och DN.

Sammanfattning av den nya utställningen

Under den nya utställningstiden inkom 65 yttranden, namnlistor och remissvar. Den omfattande kritiken mot bebyggelsen i grönområdet har genom det förändrade förslaget minskat väsentligt. Många anser däremot, liksom i första utställningen, att den föreslagna bebyggelsen är för hög och uttrycker oro för att utsikten byggs bort. Några menar att de hus som tillkommit i Nybohovsbackens nedre del kommer att påverka intilliggande, befintliga punkthus och därmed bör byggas lägre. Flera yttranden påpekar att planprocessen inte gått korrekt till och att ett nytt samråd borde ha hållits angående de hus som tillkommit i Nybohovsbackens nedre del efter första utställningen. Några har uttryckt oro för att det planeras för lite parkeringsplatser för de boende och att parkeringsplatser försvinner längs Nybohovsbacken.

Synpunkter som ej tillgodosetts efter samråd, utställning 1 och utställning 2

Länsstyrelsen anser att den östra delen av planområdet med två punkthus bör undantas antagandebeslutet för att undvika att planen upphävs på formella grunder. Stockholms stadsmuseum anser att de översta stadsvillorna i Nybohovsbacken bör utgå. Stadsmuseet är även tveksamt till berghusens höjd och vill att det gamla tvätteriet ska bevaras. Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att den föreslagna bebyggelsen saknar plan- eller gestaltningsmässiga beröringspunkter med bebyggelsen på Nybohov. Rådet anser att det skulle gå att bebygga södra sidan av Nybohovsbacken under förutsättning att bebyggelsens höjd sänks. Trafikkontoret anser att den föreslagna p-normen om 1,0 parkeringsplatser ska rymmas inom tomtmark. SL anser att planen bör innehålla bestämmelser om möjligheten att bygga bostäder i förhållande till vibrationer från tunnelbanan. Bestämmelsen om begränsning av stomljud skall även omfatta lokaler mm som kan komma att störas av stomljud från tunnelbanan eller hissbanan. Naturskyddsföreningen är emot att förskola kvarstår i naturområdet. BRF Nybohovet 100, BRF Nybohov 1 och PRO tillsammans med 107 privatpersoner och 1243 namnunderskrifter har kvarstående synpunkter som inte tillgodosetts som framför allt berör att området bebyggs, att det är för högt exploaterat, att husen är för höga och att det bör finnas fler parkeringsplatser längs Nybohovsbacken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och anser att stadsbyggnadsnämnden bör godkänna planen och att planen antas i kommunfullmäktige. Förslaget bidrar till att skapa många nya lägenheter i ett mycket attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Husens proportioner är väl avvägda för att skapa en balans och fin rytm mellan gata och byggnader längs Nybohovsbacken, samt att medge utblickar och kontakt med omkringliggande bostads- och naturområden. Förslaget bidrar med verksamhetslokaler, bostadsentréer och gårdar mot gatan som skapar ett mer levande och tryggt gaturum. Förslaget innehåller även en attraktiv utsiktspark och möjliggör en eftersökt förskola i ett mycket fint läge i anslutning till naturområdet. Stadsbyggnadskontoret menar att förslaget på ett positivt sätt utvecklar staden och skapar en bättre koppling mellan Nybohovsberget, Liljeholmen och

den övriga staden – helt i enlighet med Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm.

Ändringar efter utställning 2

Efter utställningen har planhandlingarna reviderats med anledning av inkomna synpunkter. Ändringarna bedöms inte ha något allmänt intresse. Berörda av ändringarna har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter.

Revideringar

- § Bestämmelsen ”b” tas bort och djupbyggnadsbegränsningens nivåer justeras.
- § Bestämmelserna el-e4, kompletteras med texten ” byggnadsdelen inte får ha bärande konstruktion i mark”
- § Plankartan har kompletterats med en sektion C–C för att förtydliga bergbanans läge under föreslagen bebyggelse.
- § Formuleringen för djupbyggnadsbegränsningen justeras till "Lägsta nivå i meter över nollplanet för schaktning, sprängning, borrhning eller andra ingrepp".
- § Mindre redaktionella ändringar med syfte att uppnå en tydligare plankarta har gjorts, såsom ändring av symbolen "liten ring i ring" som ändras till en fylld liten cirkel.

Bilagor

Utställningsutlåtande 2

Utställningsutlåtande 1

Remiss- och samrådsredogörelse

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning med kvalitets- och gestaltningsbeskrivning

Genomförandebeskrivning