

**Handläggare**  
Peter Tomtlund  
Telefon 08-508 27 484Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för detaljplan Liljeholmstorgets galleria (200 lägenheter, handel, kontor, publika verksamheter, park)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Pia Ölvebro

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget som byggaktören Citycon AB har presenterat och som detaljplaneprocessen tar sin utgångspunkt från, innebär en expansion av Liljeholmstorgets galleria med ca 17 000 kvm handelsyta genom att tunnelbanespåren omedelbart väster om befintlig stationsbyggnad för Liljeholmens tunnelbanestation överdäckas. Gallerian byggs på med bostäder och en takpark. Befintlig kontorsbyggnad byggs på och till med ca 13 000 kvm kontorsyta. Därtill bebyggs befintlig markparkeringsyta i Trekantsparken med i huvudsak bostäder. Sammanlagt planeras för ca 200 bostäder. Planförslaget möjliggör för flera nya publika funktioner såsom biograf, bibliotek och förskola. Både de tre bostadshusen ovanpå överdäckningen och de tre bostadshusen på befintlig parkeringsyta i Trekantsparken föreslås som tätt stående punkthus. Övrig bebyggelse är till- och påbyggnader på befintliga volymer.

Planområdet omfattas av delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Stubinen 2 som båda ägs av Stockholms stad. Stubinen 2 upplåts med tomträtt till Citycon AB. Markanvisning i projektet sker genom att Citycon AB ges tomträtt även på de delar av Liljeholmen 1:1 som behövs för exploateringen.

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

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt planområde. Planförslaget ger goda förutsättningar till ett förbättrat markutnyttjande i kollektivtrafiknära läge och ger goda förutsättningar för att stärka Liljeholmens centrum inklusive Trekantsparken som knutpunkt och mötesplats. De nya bostäderna kompletterar befintligt bostadsbestånd i Liljeholmen och bidrar till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. De nya arbetsplatserna bidrar till att stärka Liljeholmen som arbetsplatskluster i Söderort.

Ny bebyggelse ska öppna sig både mot Trekantsparken och Liljeholmstorget för att skapa närvaro och trygghet. Bottenvåningarna mot torget och parken ska utformas med särskild omsorg och entréerna ska i möjligaste mån vändas mot nämnda platser. Mot Trekantsparken ska bottenvåningarna vara publika och integreras med parken. På områdesnivå ska flera kopplingar stärkas, b.l.a. mellan stationsbyggnaden och Trekantsparken liksom kopplingen mellan stationsbyggnaden och Nybohovshissen samt mellan stationsbyggnaden/Liljeholmstorget och husen i Nybohovsbacken.

Planarbetet genomförs med utökat planförfarande. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken kommer därmed inte att upprättas. Planförslaget bedöms kunna utvecklas i enlighet med kommunala, regionala och nationella riktlinjer, riksintressen, lagar och förordningar. Planområdet omfattas av ett riksintresse: Begränsning av hinderfrihet från Bromma flygplats. Detaljplanen förväntas bli antagen i februari 2021.

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

## **Utlåtande**

### **Syfte**

Detaljplanen syftar till att pröva omfattning, placering och utformning av nya verksamheter för centrum och handel samt ny kontorsyta, ca 200 nya bostäder, ny förskola och nya parkområden.

Ny bebyggelse ska få en modern, varierad och stadsmässig karaktär med ett medvetet förhållningssätt till den ovanliggande bebyggelsen i Nybohovsbacken och på Nybohovsberget. Samtidigt ska den nya bebyggelsen vända sig både mot Trekantsparken och Liljeholmstorget för att skapa närvaro och trygghet.

Bottenvåningarna mot torget och parken ska utformas med särskild omsorg och flertalet entréer ska finnas mot nämnda platser. Mot Trekantsparken ska bottenvåningarna vara publika och integreras med parken. Vidare ska detaljplanen bidra till ökad trygghet, trivsel och funktionalitet och skapa och förstärka kopplingar i närområdet. Den södra delen av Trekantsparken närmast Liljeholmstorget som kan komma att ingå i planområdet ska upprustas och övergångszonen till centrum ska göras mjukare och tryggare.

## **Bakgrund**

### **Liljeholmens centrum historia**

Fram till 1860 var Liljeholmen en lantlig idyll med många krogar och värdshus där resande till och från Stockholm möttes liksom Stockholmare som använde Liljeholmen som tillflyktsort från den bullriga och smutsiga staden. Det året, 1860, invigdes nämligen järnvägen mellan Stockholm och Södertälje, med station, bangård och huvudverkstad i Liljeholmen. Två år senare stod hela stambanan Stockholm-Göteborg färdig. Kring stationen växte en industriförort fram vars arbetsplatsdominerade karaktär i mångt om mycket kvarstår än idag. Liljeholmen inkorporerades 1913 i Stockholms stad och kvarstod som viktig trafikknutpunkt i och med färdigställandet av den nya Liljeholmsbron 1928 trots att järnvägstrafiken redan året därpå, 1929, flyttade till den då nyinvigda Årstabron. 1964 stärktes funktionen som trafikknutpunkt ytterligare med invigningen av Liljeholmens tunnelbanestation. Liljeholmens centrum präglades vid den här tiden och ända till några år in på 2000-talet av tunnelbanestationen omgiven av stora infarts- och arbetsplatsparkeringar.

Under 70- och 80-talen utredde Stockholms stad i vilken mån Liljeholmen i allmänhet och Liljeholmens centrum i synnerhet skulle kunna förtätas. Under 2000-talet och 2010-talet har visionerna för Liljeholmens centrum till stor del realiserats steg för steg genom upprättande av detaljplaner (se tabell sid 5) och genomförandet av dessa. Efter att Liljeholmstorget galleria invigdes i oktober 2009 har utvecklingen runt Liljeholmstorget dock avstannat något. Anledningen är att den byggbara marken runt torget blivit allt mindre och kvar återstår bara det öppna tunnelbaneschaktet väster om tunnelbanestationen samt eventuell påbyggnad på befintlig bebyggelse. Under 2010-talet har dock en större byggnation i form av närmare 200 bostäder genomförts i angränsande Nybohovsbacken. Vissa mindre förbättringar under 2010-talet har också genomförts i Trekantsparken med bl.a. anläggande av gångväg mellan parken och Nybohovsbacken.

Föreliggande detaljplaneprojekt kan i mångt och mycket ses som slutförandet av visionerna för området runt Liljeholmstorget som uttryckts i ovan nämnda visionsdokument

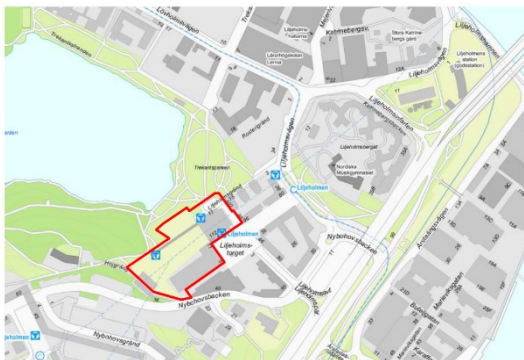
### Bakgrund till projektet

Tomträttsinnehavaren för Stubinen 2, Citycon AB, har i egenskap av exploatör inkommit med en ansökan om markanvisning. Denna behandlades av Exploateringsnämnden 2018-11-15 som gav Exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med exploatören om att upplåta marken för butiker, bostäder, kontor m.m. genom ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för Stubinen 2. Exploateringsnämnden beslutade också om att begära att Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Godkännandet av detta Start-PM markerar starten på detaljplaneprojektet som bedöms kunna antas i januari 2021. Enligt exploatörens egna uppgifter beräknas byggstart till 2021 och första inflytt till 2023.

### Plandata

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Liljeholmen och omfattar cirka 16 000 kvm (cirka 26 000 kvm om del av Trekantsparken inkluderad). Området avgränsas av Trekantsparken i norr, Hojgränd/Nybohovsbacken i väster, Liljeholmstorget i öster och Nybohovsbacken i söder.



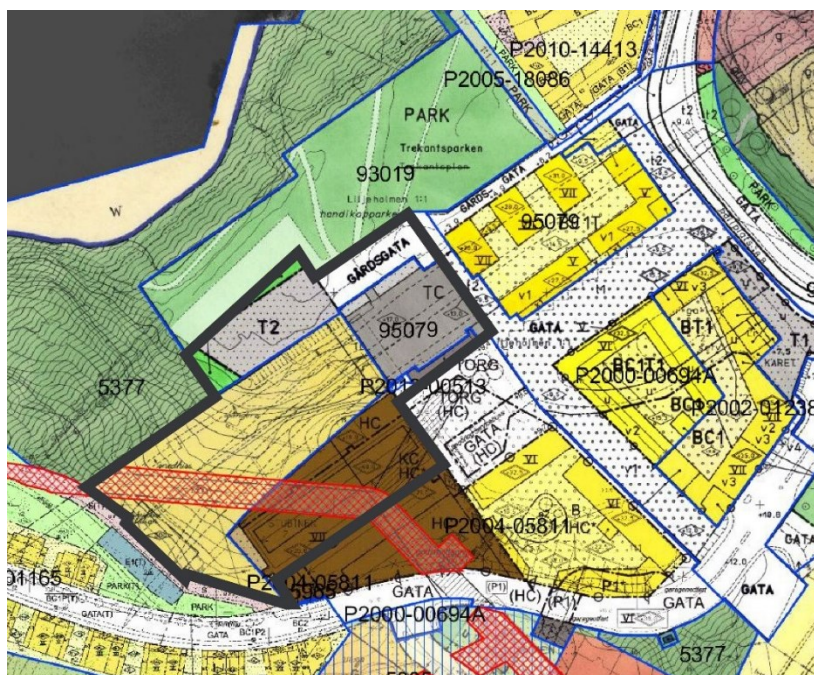
Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning.

### Gällande och pågående detaljplaner

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanlagt med delar av sammanlagt sex detaljplaner som samtliga kommer att ersättas av föreliggande detaljplan inom den del de ingår i planområdet.

Detaljplanens namn	Dnr	Laga kraft	Detaljplanens syfte
<b>Gällande detaljplaner som ersätts i sin helhet</b>			
Tillägg till detaljplan Dp 2004-05811-54 för del av Liljeholmen 1:1 kiosk vid Liljeholmstorget	2013-00513-54	2015-03-26	Möjliggörande för fortsatt användningen av kioskverksamhet under 5 år (genomförandetiden gäller t.o.m. 2021-06-07)
<b>Gällande detaljplaner som delvis ersätts</b>			
Ändring av stadsplanen för del av Liljeholmen (Trekantsområdet)	0180-5377	1961-08-24	Disposition av Liljeholmens centrum, T-banestation m.m.
Detaljplan för del av Liljeholmstorget mm	Dp 93019	1995-12-12	Förberedelse för tvärbana. Ny väntsal för bussar och ny biljetthall för T-banan.
Detaljplan för del av Liljeholmstorget mm	Dp 95079	1999-11-04	Överdäckning av T-bana med bostäder. Bussterminal i T-baneplan (Ettap 1)
Detaljplan för kv Karet mm	DP 2000-00694 A-54	2001-08-14	Bostäder och kontor. Buss-terminal i T-baneplan (Ettap 20)
Detaljplan för Södra Liljeholmstorget kv Stubinen m.fl.	Dp 2004-05811-54	2006-06-07	Liljeholmens torg inramat av gallerian i väster/söder påbyggt med kontor och verksamheter väster och bostäder i söder.
<b>Gällande detaljplaner som angränsar planområdet men inte ersätts</b>			
Detaljplan för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl.	Dp 2008-01165-54	2013-08-08	Bostäder och förskola i Nybohovsbacken
<b>Detaljplaner med pågående process inom planområdet</b>			
(ändring av 41 detaljplaner) Avloppsledning från Eolshäll till Sickla	ÄDP 2015-19085-54	Granskningshandling: 2017-05-17	Reservat för allmännyttig underjordisk avloppsledning mellan nivåerna -23 meter och -49 meter i förhållande till nollplanet (RH2000)





*Illustration över gällande detaljplaner. Svart linje visar ungefärligt läge för planområdesgräns. Den exakta planområdesavgränsningen kan komma att ändras under detaljplaneprojektets gång.*

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Stubinen 2. Båda fastigheterna ägs av Stockholms stad men Stubinen 2 upplåts med tomträtt till Citycon AB genom dotterbolaget Citycon Liljeholmstorget Galleria AB.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018) är Liljeholmens centrum utpekat som centrumområde kategori 1 ”tyngdpunkt med regional funktion”. De fyra målen som finns i översiktsplanen är tillämplbara på planområdet: En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad.

Specifikt för planområdet uttrycks i översiktsplanen att fler kontorsetableringar eftersträvas och prioriteras för att stärka Liljeholmen som arbetsplatskluster samt att förutsättningar för ett nytt bibliotek i stadsdelen utreds. Vidare anges att stadsutvecklingen av Södertäljevägen ska minska barriäreffekterna och bättre koppla samman Liljeholmen med Årstadal och Södermalm samt att Trekantsparkens ekologiska samband med Årstadal ska stärkas.

### Vision 2040

Den 30 januari 2017 beslutade kommunfullmäktige att anta "Vision 2040 - Ett Stockholm för alla". Visionen har fyra utgångspunkter: 1. Ett Stockholm som håller samman, 2. Ett klimatsmart Stockholm, 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm, 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm. Samtliga utgångspunkter är relevanta som utgångspunkter även för föreliggande projekt.

### Lokala program

I områdesprogrammet från 1997 (juli 1997) och programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen (maj 2000) utpekades Liljeholmen som förtätningsområde med en blandning av olika funktioner i en sammanhängande stadsmiljö. I det sistnämnda dokumentet uttrycktes specifikt att flytta tullsnittet för att göra Liljeholmen till en del av innerstaden. För Liljeholmens centrum angavs att tunnelbanan skulle överdäckas och att torg med stadsmässig utformning skulle skapas med butiker i bottenvåningar överbyggda med kontor och bostäder. Inriktningen stöds också i översiktsplanerna för Stockholms stad 1999, 2010 och 2018.

### Riksintressen

Riksintresse för kommunikation: Höjdbegränsning till förmån för flygplatser.

### Nuvarande förhållanden

#### Befintlig bebyggelse och markanvändning

Planområdet idag är en del Liljeholmens centrum och dess handels- och arbetsplatskluster. Byggnaderna består av Liljeholmstorget galleria (2009) med kommersiella lokaler i tre plan, med ett kontorshus, i folkmun kallat "K-konsulthuset" (1974) i fem



våningar ovanpå gallerian samt, norr om Liljeholmstorget, stationsbyggnaden till tunnelbanan (1962) med biljetthall och kiosker samt nedgångar till perrongerna. I planområdets allra västligaste del, vid Hojgränd, återfinns en likriktarstation som funktion till tunnelbanan.

*En stor del av planområdet upptas av tunnelbanespår i öppet schakt (röd polygon) samt av markparkering (gul polygon).*

I angränsande Trekantsparken finns i direkt anslutning till planområdet en lekplats, ett mindre utegym, kioskbyggnad samt större arealer för vegetation, blomsterprakt och gräsytor.

### **Kulturmiljö**

Befintlig kontorsbyggnad samt stationsbyggnaden och den inglasade gångbron till Nybohovshissen är gulmarkerade på stadsmuseets klassificeringskarta då de bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse i planområdet påverkar stadsbilden, i synnerhet utblickar mellan Nybohov och Trekantsparken. Lamellhusen på Nybohovsberget är grönmarkerade på stadsmuseets klassificeringskarta, dvs. särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### **Trafik och kollektivtrafik**

#### **Gång och cykel**

Liljeholmen nås med gång och cykel från alla väderstreck men kopplingarna med omgivande stadsdelsområden är överlag svaga. Norrut mot Gröndal/Lövholmen finns gång- och cykelvägar genom Trekantsparken samt längs med Liljeholmsvägen. Västerut mot Nybohovsberget/Aspudden är Nybohovsbacken huvudstråk för cyklande medan de flesta gående använder sig av Nybohovshissen (längd: 230 m, höjdskillnad: 37 m) som går i skytteltrafik från Liljeholmens centrum till Nybohovshöjden. Storstockholms Lokaltrafik (SL) utreder f.n. omdaning av Nybohovshissen. De svagaste kopplingarna finns österut och söderut mot Marievik, innerstaden, Årsta och Hägersten där all gång- och cykeltrafik kanaliseras under Södertäljevägen. Gång- och cykeltrafik till innerstaden och Hägersten följer sedan pendlingsstråket längs Södertäljevägen.

#### **Kollektivtrafik**

Liljeholmen är en kollektivtrafikknutpunkt av regional betydelse. Tunnelbanestationen är tunnelbanenätets sjunde mest frekventerade med 34 300 påstigande/dag (2016) och stationen på Tvärbanan den mest frekventerade på Tvärbananätet med 11 900 påstigande/dag (2016). Liljeholmen är också ett viktigt nav för busstrafiken med



busstrafik till innerstaden och västra söderort. Dockningsterminalen för bussarna sker direkt vid tunnelbaneperrongen. I framtiden kommer Liljeholmen också att trafikeras av en ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan.

### **Fordonstrafik och parkering**

Liljeholmens centrum nås med från Södertäljevägen via Liljeholmsavfarten samt från Nybohovsbacken i väster och Liljeholmsvägen i öster. Parkering till arbetsplatserna och gallerian sker i det underjordiska parkeringshuset med infart från Nybohovsbacken. Viss parkering finns i form av korttidsparkering på gatumark vid infarterna till Liljeholmstorget. Liljeholmstorget är i övrigt avsett för angöring för nyttotrafik såsom varutransporter, närtrafikbuss, taxi, avfallsfordon samt för tillgänglighetsparkering. Den sammanlagda trafikmängden på Liljeholmsgränd bedöms i dagsläget som rimlig för att motivera den nuvarande bestämmelsen gårdsgata och skyltningar som gångfartsområde.

### **Mobilitet**

Inom planområdet och runt Liljeholmstorget är målpunkterna många och flödena stora. Rörelserna sker intrikat då nivåskillnaderna är stora, de allmänt tillgängliga våningsplanen är både under och över jord, och barriärerna svåröverkomliga (se skiss sid 16). De största målpunkterna i området är: Tunnelbaneuppgång väst, tunnelbaneuppgång öst, tvärbanans hållplats, Liljeholmstorget mitt, Liljeholmstorget syd, Liljeholmstorget öst, Liljeholmstorget galleria (tre plan), Trekantsparken, Nybohovshissen och Nybohovsbacken. Orienteringen är något bristfällig då entréer ibland saknas på platser där de kan förväntas finnas, t.ex. entré till gallerian från västra biljetthallen eller från Liljeholmstorget till Nybohovsbacken.



*Från övre vänster, medurs: 1. Stationsbyggnadens "baksida" mot Trekantsparken, 2. Markparkering i Trekantsparken som föreslås exploateras, 3. Stationsbyggnadens "baksida" med den inglasade gångbron till Nybohovshissen. 4. Del av Trekantsparken närmast planområdet,*

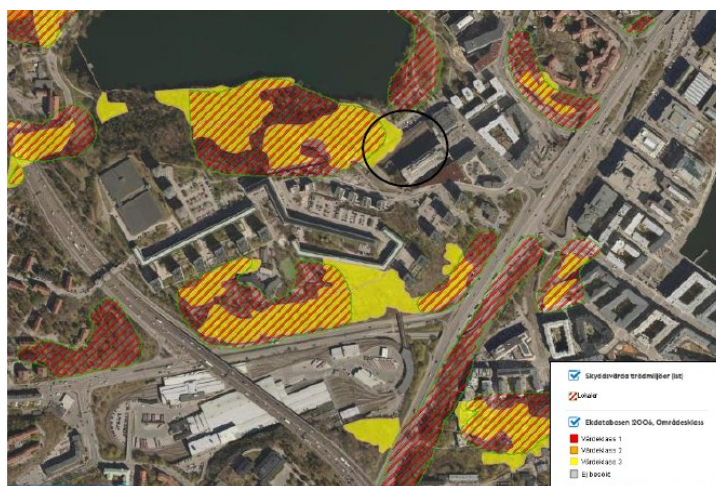
## Skola och förskola

Från Liljeholmstorget mätt finns tre förskolor inom 300 m gångavstånd och fyra grundskolor inom 800 m gångavstånd.

## Natur och park

Sjön Trekanten, som ligger i planområdets närhet, omges av park och promenadstråk, lektytor och bad. Sjön utreds av Stockholm vatten och avfall för lokalt åtgärdsprogram som ska möjliggöra förbättrande av vattenkvaliteten. Eftersom öppna, anlagda gräsytor är en bristvara så används parken flitigt och nyttjandet har även ökat till följd av ökad exploatering i området. Planområdet ligger i direkt närhet till kärnområde för ek och habitatnätverk för eklevande arter. Inom området finns en del ädellövträd. Längs med Trekantens strand finns ett ekområde som är klassat som betydande av länsstyrelsen och har klass 3 i stadens klassning. Området ingår i ett ekhabitatnätverk som har koppling bort mot Årstaskogen. I karteringen av stadens ekologiska infrastruktur är planområdet en del av en spridningszon.

Det pågår ett arbete med att analysera förstärkningsåtgärder för grönstråk inom Söderort som WSP utför, på uppdrag av miljöförvaltningen. Stråket mellan Årstaskogen och Liljeholmen är ett av de områden där förstärkningsåtgärder ska utredas.



*Restaureringsbehov ekar och ekområden. Utdrag ur Stockholms unika ekmiljöer (Exploateringskontoret, 2007)*

## Vattenfrågor

Planområdet ingår i Trekantens tillrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig och den kemiska ej god status (VISS, 2018-

10-26). Enligt miljökvalitetsnormen ska god ekologisk och kemisk status uppnås till år 2027. Den ekologiska statusen är i VISS klassad som måttlig.

För närvarande (2018) är ett lokalt åtgärdsprogram för Trekanten under upprättande. Åtgärdsprogrammet ska ange vilka åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status. Planområdet består i huvudsak av redan exploaterad mark, men med överdäckningen och de nya byggnaderna som planeras kommer förutsättningarna för dagvattenhanteringen att förändras. Dagvattenhanteringen ska om möjligt integreras med Trekantsparken och dess parkmiljö.

### Riskfrågor

#### **Buller och vibrationer**

Enligt stadens miljöprogram delmål 2.3 ska trafikbullret utomhus minska. I Plan- och bygglagen (PBL) ställs det krav på redovisningar av omgivningsbuller för detaljplaner som innehåller bostäder, både för bostadsbyggnadens fasader och för uteplatser. Planområdet utsätts för spårtrafikbuller från tunnelbanan och till viss del exponeras området även för vägtrafikbuller från lokalgator men trafikflödena och hastigheten där är så låga att det inte utgör någon olägenhet för bebyggelsen.

Buller och vibrationer från tunnelbanan utgör idag ingen olägenhet då bostäder saknas inom planområdet. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 45- 50 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.

#### **Markföroreningar**

Liljeholmen har en historia som industriområde. På stadskartan från 1934 kan man bland annat se att ett kabelverk legat på platsen vid befintlig markparkering i Trekantsparken och ner till vattenbrynet. På kartan kan man även se att det finns flera platser där det finns risk för eller där man har hittat markföroreningar.

#### **Översvämning**

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.





*Skyfallskartering – sannolikhet för översvämning med minst 0,1 m djup vid ett 100-årsregn samt maxflöde m/s (Stockholm Vatten och Avfall, samt miljöförvaltningen, 2015)*

## Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormen för luft kan klaras för planområdet.

## 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 ska göras inom ramen för planarbetet. Befintlig markparkering i Trekantsparken bedöms kunna anses som redan ianspråktagen mark då marken idag är instängslad och inte allmänt tillgänglig och att pågående markanvändning, parkering, har pågått under lång tid, sedan tiden omkring tunnelbanestationens anläggande i mitten på 1960-talet. Det är Länsstyrelsen som enligt PBL 5 kap 14 § ska överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

## Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Liljeholmens centrum är idag en mötesplats för hela regionen och även lokalt centrum för Liljeholmen, Gröndal, Årstadal och Hägersten. Med fler arbetsplatser och fler publika funktioner stärks denna funktion. Trots de stora flödena och de många målpunkterna så har Liljeholmens centrum idag trygghetsproblem. En del av problemet är att gängebildningar uppstår i avsaknad av meningsfulla aktiviteter och att den fysiska miljön under kvällstid upplevs som dunkel. Trekantsparken med dess lekplats med utformade fruktelelement är en viktig målpunkt för barn men målpunkten är liten och tenderar att bli väldigt koncentrerad just dit. Konsekvensen av

otrygga miljöer blir framför allt att barn, äldres och kvinnors rörelsefrihet begränsas vilket är negativt ur jämställdhetssynpunkt.

## Planförslaget

Planförslaget som byggaktören har presenterat och som detaljplaneprocessen har som utgångspunkt innebär en expansion av Liljeholmstorget galleria med ca 17 000 kvm handelsyta genom att tunnelbanespåren omedelbart väster om befintlig stationsbyggnad för tunnelbanan överdäckas med två våningar för kommersiella lokaler. I denna del föreslås en biograf inrymmas. Ovanpå gallerian anläggs en ca 2000 kvm stor takpark vars höjdnivå ligger drygt 12 meter ovanför Liljeholmstorgets nivå och 18 meter ovanför Trekantsparkens nivå. Takparken föreslås som kombinerad gård för bostäderna och arbetsplatserna samt eventuellt som allmän park. Takparken påbyggs med en bostadsbyggnad som trappas av i höjdd till tre stycken punkthus. Takparken underbyggs därtill med fem våningar bostadsbyggnad varav det understa planet ligger i nivå med tunnelbanespåren och inrymmer främst bostadskomplement samt en förskola. Framför (norr om) detta byggnadskomplex byggs tre stycken punkthus i tio, elva resp. tolv våningar, med en fem meter bred passage i bottenplan emellan för angöringstrafik. I planet ovanför passagen föreslås ett gångdäck som leder från stationsbyggnaden och biljetthallen till Nybohovshissen. Sammanlagt föreslås ca 200 bostäder (ca 20 000 BTA). Stadsbyggnadskaraktären är urban med tydliga gränser mellan offentligt och privat.

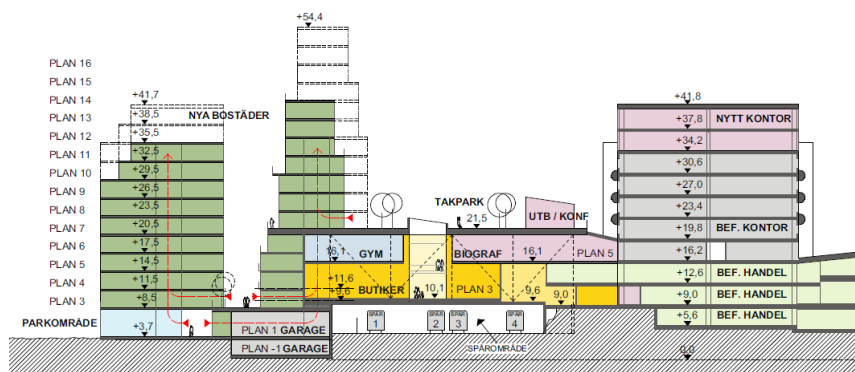


*Rendering av planförslaget sett från nordost (Wester + Elsner arkitekter)*

Befintlig kontorsbyggnad påbyggs med två våningar och byggs till i öster med sex och en halv våning. Sammanlagt skapas ca 13 000 kvm kontorsyta. Den befintliga likriktarstationen vid Hojgränds östra sida ersätts av lastintag till gallerian och kontorsbyggnaderna.



Funktionerna i likriktarstationen flyttas till anläggningen på andra sidan Hojgränd.



Sektion av planförslaget sett från öster (Wester + Elsnér arkitekter)

Tunnelbanans stationsbyggnad föreslås byggas på med två våningar för att inrymma bibliotek, restaurang och konferenslokal. Biljetthallen kopplas ihop med gallerian genom passage i markplan och ytor för café och servering utökas. En trappa byggs på baksidan (norr) vid biljetthallens utgång till Trekantsparken.

I det fall Stockholms läns landsting väljer att inte utveckla stationsbyggnaden har byggaktören presenterat ett alternativt förslag. I detta förslag förläggs biblioteket med halverad storlek i galleriadelen, biografen utgår och ytor för handel och konferens minskas.

Parkering till de tillkommande kontors- och handelsytorna inryms i befintligt parkeringsgarage till Liljeholmstorget galleria. Parkering för tillkommande bostäder föreslås i markplan framför stationsbyggnaden, under trappan till Trekantsparken samt i våningsplanet en våning under jord.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Liljeholmen även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. De flesta av de ca 200 bostäderna blir bostadsrätter. Bostäderna ovanpå takparken får utblickar mot Nybohov och delvis mot Trekantsparken. Bostäderna i Trekantsparken får fria utblickar mot parken och visst solinsläpp från söder. Samtliga bostäder ligger inom 100 m gångväg från tunnelbanan och Liljeholmstorget galleria med dess serviceutbud.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Tillskottet av kontorsyta bidrar till att stärka Liljeholmen som ett av få arbetsplatskluster i Söderort. Detta i kombination med Liljeholmens utmärkta tillgänglighet bidrar till kortare resvägar för många och en geografiskt utjämnad arbetsmarknad.

### Kulturmiljö i en växande stad

Liljeholmen har en brokig historia med flera generationer av bebyggelse som har byggts, rivits och ersatts. På en karta från 1976 framträder en plats helt dominerad av markparkering till arbetsplatserna i området och till infartsparkering för tunnelbanan. I Liljeholmens centrum finns bara stationsbyggnaden, kontorshuset, ”K-konsulthuset” och likriktarstationen kvar idag. Likriktarstationen är av mindre kulturhistoriskt värde vilket ytterligare ökar betydelsen av att behålla de andra två. Planförslaget tar fasta på Liljeholmens karaktär och utveckling och förändring genom att även utveckla dessa två byggnader. Avgörande blir i det avseendet att förändringen sker så att historien fortfarande är utläsbar.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget adresserar de befintliga otrygghetsproblemen genom att addera nya målpunkter, även bostäder, så att flöden skapas på platser som idag upplevs folktomma även dagtid. Av stor vikt i sammanhanget är att utveckla övergången mellan centrum och Trekantsparken som idag upplevs som en otrygg baksida. Liljeholmens centrum är en viktig och populär mötesplats för ungdomar. Planförslaget ska bidra till att levandegöra hela centrum, tillskapa fler målpunkter, utveckla Trekantsparken och i möjligaste mån bygga bort baksidor, skrymslen och vrår som används som tillhåll och upplevs otrygga av framför allt kvinnor och barn.

Ur jämställdhetssynpunkt är det också positivt att bostäder och andra målpunkter anläggs på bekvämt avstånd från tunnelbanan då färre kvinnor än män har tillgång till bil och barn ges mer frihet att kunna åka dit man vill på egen hand.



*Befintliga (gul) och nya (röd) målpunkter med inbördes kopplingar. Streckad linje indikerar passage inomhus eller under jord.*

### Trafik och mobilitet

Planförslaget tillskapar nya målpunkter och ökar orienterbarheten. Utgångspunkten är att Liljeholmens centrum och Trekantsparken kan integreras till ett sammanhängande område med flera alternativa kopplingar. Att det finns flera alternativ att röra sig både i markplan och i höjddel bidrar till att skapa en storstadskänsla som återfinns på mycket få platser utanför innerstaden. Planförslaget fokuserar främst på rörelsemönster inom Liljeholmens centrum men i ett vidare perspektiv bidrar centrumets attraktionskraft i sig till incitament att förbättra gång- och cykelkopplingar från och till centrum som idag är undermåliga till stor del.

Kollektivtrafikens underlag stärks ytterligare genom ett större befolkningsunderlag och fler målpunkter. Detta ligger i linje med den långsiktiga planeringen för att anlägga ytterligare en tunnelbaneperrong i Liljeholmen på den framtida linjen Fridhemsplan – Älvsjö.

Inga åtgärder görs för att stärka biltrafiken. För närvarande pågår utredningsarbete för att utveckla marken längs med Södertäljevägen. I planarbetet ska det utredas hur gångvägarna till parkeringsplatser kan göras längre. Avstånd till korttidsparkering bör dock inte påverkas.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Fokus i planförslaget ligger på att skapa levande bottenvåningar med en varierad arkitektur. Mot Trekantsparken ska samtliga bottenvåningar integreras med parken genom att inhysa

verksamheter som är publika, attraherande, livfulla och vänder sig mot en större grupp människor. Mot Liljeholmstorget ska bottenvåningarna vara aktiva. Byggnadernas arkitektur ska ge uttryck för den historia som Liljeholmens centrum står för: Utveckling, stadsmässighet och vitalitet. Arkitekturen ska också ta hänsyn till befintlig bebyggelse och hur stadssilhuetten påverkas. Från Trekantsparken sett kan planförslaget bli en del av en intressant silhuett med husen på Nybohovshöjden och Nybohovsbacken i bakgrunden.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

I planförslaget föreslås ett bibliotek som navet i en kulturell mötesplats. Biblioteket ska placeras särskilt tillgängligt så att det fungerar trygghetsskapande och så att det placerar kulturen i centrum. Inom bibliotekets lokaler kan kulturfrämjande aktiviteter rymmas. I planförslaget ingår också en utveckling av Trekantsparken med t.ex. område för parklek. I Trekantsparken finns redan idag ett utegym och parken i sig fungerar som promenadslänga runt sjön Trekanten. Genom att planförslaget integrerar centrum och parken med varandra förbättras tillgängligheten mellan det befintliga och det nya.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Tillgängligheten till Trekantsparken ökar och parken såväl som sjön Trekanten knyts närmare centrum. Den föreslagna takparken skapar ytterligare en park med förväntat folkliv och stora flöden av människor. I och med att takparken placeras ca 12 m över torgets nivå kan ytan bidra till att sammankoppla Nybohovsbacken med Trekantsparken och centrum så att en serie av parkrum bildas. Västra delen av Trekantsparken är värdekärna för ekmiljöer. Ekarnas prakt ska framhävas och den skogliga miljön tillgängliggöras. Dagvattnet kan fördröjas, renas och på samma gång bli en del av parken genom att t.ex. växtbäddar och regnträdgårdar skapas.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer för vatten avser förbättrad vattenkvalitet i sjön Trekanten. Förutsättningar finns att inom planområdet, eventuellt med hjälp av landskapselement i Trekantsparken, fördröja och rena dagvattnet på dess väg till sjön.

I och med att planförslaget däckar över befintligt tunnelbaneschakt och endast ringa fordonsmängder leds in i planområdet bedöms riktvärden för buller och luftkvalitet kunna klaras. Däremot kan vibrationer uppstå och detta ska beaktas. Förutsättningarna för

översvämningsrisk förändras men förvärras inte nödvändigtvis av exploateringen. Markföroreningar kan finnas. Samtliga riskfrågor ska utredas separat under planarbetets gång.

### **Teknisk försörjning**

Byggaktören ansvarar för att tunnelbanans drift inte påverkas av planförslagets genomförande. Under byggskedet kan delar av Liljeholmstorget och Nybohovsbacken tillfälligt behöva tas i anspråk. Underjordiska ledningar ska inte påverkas av exploateringen. Förutsättningar finns för omhändertagande av dagvatten som en del av parken (se ovan). Likriktarstationen vid Hojgränd föreslås tas i anspråk som lastdocka. Avfallshämtningen ska lösas med effektiva lösningar.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet genomförs med utökat förfarande (PBL 5 kap 7§) eftersom planförslaget enligt punkt 2 i samma paragraf bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Detta då planområdet gränsar till och i viss mån omfattar både Trekantsparken och Liljeholmstorget som båda är mötes- och rekreationsplatser för människor från ett större område än bara den egna stadsdelen.

### **Tidigare ställningstaganden**

Detta tjänsteutlåtande är det första i ärendet.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär och ska samrådas med länsstyrelsen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Preliminär tidplan	
Start-PM	December 2018
Samråd	December 2019
Ställningstagande i SBN	Mars 2020
Granskning	Augusti 2020



Godkännande i SBN	Januari 2021
Antagande i KF	Mars 2021

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område. Planförslaget skapar förutsättningar för fler bostäder vilket bidrar till stadens bostadsförsörjningsmål, mer kontorsyta som bidrar till att stärka Liljeholmen som arbetsplatskluster i Söderort, och medför ett bättre markutnyttjande då ny mark tillskapas i och med överdäckningen av tunnelbaneschaktet. Därtill möjliggörs en förbättrad sammankoppling mellan Liljeholmstorget/stationsbyggnaden och Trekantsparken. Ett flertal kopplingar kan också stärkas genom att nya passager skapas, b.l.a vid: Nybohovsbacken – Tunnelbanan, Trekantsparken – Tunnelbanan, Liljeholmstorget – Trekantsparken och passagen till och från Nybohovshissen. Flera funktioner kan tillföras Liljeholmens centrum som idag saknas i jämförelse med andra, jämförbara, centrumområde av regional betydelse, t.ex. biograf, bibliotek och ett större restaurang- och caféutbud. Den takträdgård som skapas kan också bidra till att stärka utbudet av olika typer av mötesplatser i Liljeholmens centrum då karaktären bedöms kunna bli ett komplement till Liljeholmstorget och Trekantsparken i form av urban park, i motsats till Trekantsparkens karaktär av promenad-/vegetationspark.

De utmaningar som identifierats ska lösas inom ramen för planarbetet. Utmaningarna är av två typer: Dels de som är en förutsättning för att stora delar av projektet överhuvudtaget ska kunna realiseras (ekonomiska/tekniska/juridiska frågor) och dels de som är en förutsättning för att skapa en hållbar boende- och vistelsemiljö (sociala/miljömässiga/kulturella frågor):

Ekonomiska/tekniska/juridiska sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Strandskydd
- Markföroreningar
- Buller och vibrationer
- Geoteknik
- Genomförande av överdäckning utan påverkan på tunnelbanans drift
- Parkeringsbehov och angöring till entréer

- Dagvattenhantering
- Avfallshantering

Sociala/miljömässiga/kulturella sakfrågor som ska utredas i det fortsatta planarbetet:

- Kulturhistorisk utredning
- Läge och utformning av ny förskola och förskolegård
- Liljeholmsgrillen
- Trafik och mobilitet
- Socialt värdeskapande
- Stråk, kopplingar, trygghet och folkliv (stadsrumsanalys)
- Barnkonsekvensanalys
- Sol-, skugga och vind
- Ekosystemtjänster/grönytefaktor

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

SLUT