



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Anna Rex  
Tfn 08 508 275 96

PLANSAMRÅD

2009-05-29

Till  
Remissinstanser enligt sändlista  
Sakägare m.fl.  
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter  
och ersättare  
Länsstyrelsen i Stockholm, planavd.  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms  
kommun

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för område vid  
Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen,  
S-Dp 2008-01165-54**

---

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär ett förslag till komplettering av bebyggelsen i Nybohov genom nybyggnation av ca 200 lägenheter samt en förskola. I samband med planarbetet studeras också hur den offentliga miljön kring Nybohovsbacken kan göras mer attraktiv.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

**Samrådsmöte kommer att hållas som öppet hus onsdagen den 10 juni 2009, mellan kl 15-20 i Nybohovsskolans matsal, Nybohovsbacken 57-59. Detta innebär att representanter från staden finns på plats för att när som helst under denna tid, ge utrymme för allmänheten att ställa frågor och lämna eventuella synpunkter.**

Planförslaget visas under samrådstiden t.o.m. 31 augusti 2009 i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget finns också tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida: [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk)

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 31 augusti 2009 ha inkommit till:*

Stockholms stadsbyggnadskontor, Registraturen  
Box 8314, 104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

**Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)**

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

**Sändlista**

Hyresgästföreningen, Region Stockholm  
Exploateringskontoret  
Fastighetskontoret  
Miljöförvaltningen  
Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning  
Trafikkontoret  
Trafikkontoret, avd för avfall  
Stockholm Vatten AB  
Fortum Distribution AB  
AB Fortum Värme  
Stockholms brandförsvär  
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd  
Vägverket, Region Stockholm  
Sakägare enligt fastighetsförteckning  
AB Storstockholms Lokaltrafik  
Posten AB  
Regionplane- och trafikkontoret  
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm  
Skönhetsrådet  
Socialtjänstförvaltning  
Stockholms Stadsmuseum  
Stockholms Studentbostäder  
Stokab  
Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)  
Telia Sonera AB  
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset  
Namnberedning  
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen  
Stadsmättningsavdelningen, ärendeansvarig grundkarta  
Stadsbyggnadsexpeditionen  
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

**Information om behandling av personuppgifter**

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.

Planavdelningen  
Anna Rex  
Tfn 08 508 27596

2009-05-29

S-Dp 2008-01165-54

### **Förslag**

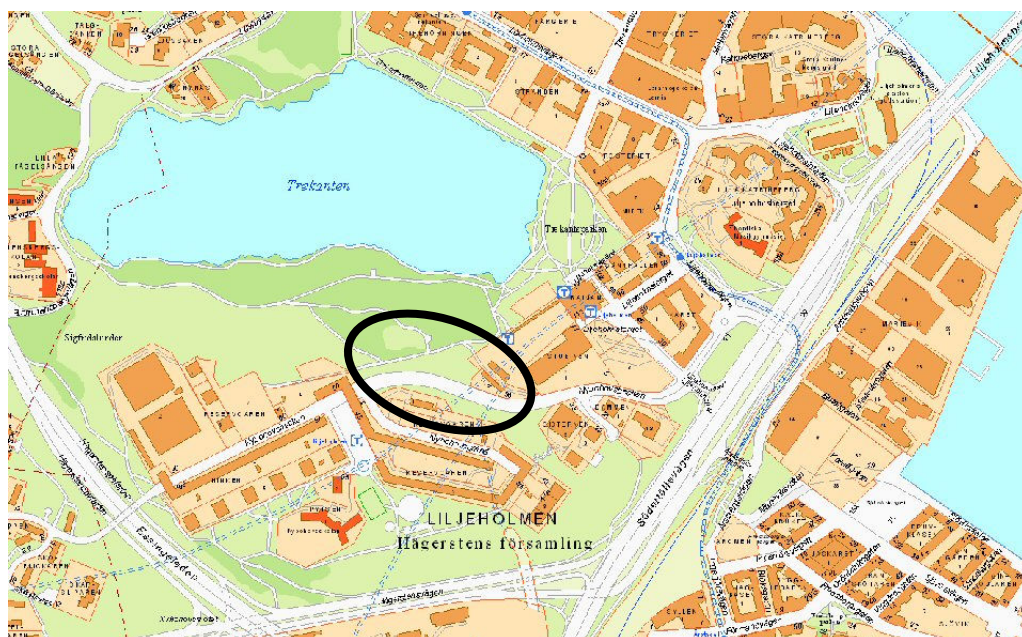
Detaljplan för område vid  
**Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl.**  
i stadsdelen Liljeholmen  
i Stockholm  
S-Dp 2008-01165-54

### **HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i Nybohov genom nybyggnation av ca 200 lägenheter samt en förskola. I samband med planarbetet studeras också hur den offentliga miljön kring Nybohovsbacken kan göras mer attraktiv samt om parkområdet intill planområdet kan göras tryggare och trivsammare.



## PLANDATA

### Planområde

Planområdet är ca 2 ha (20.000 kvm) stort och innefattar del av fastigheten Liljeholmen 1:1, Reservoaren 1 och Liljeholmen 1:4.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden. Delar av planområdet upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 99 och byggnadsordningen

Enligt gällande översiktsplan för Stockholm (ÖP 99) ingår Nybohov i stadsutvecklingsområdet Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal. Delområdena ska med sina olika karaktärer tillsammans bilda en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, service och parker. För grönområdet norr om Nybohov, som delvis berörs av nu aktuellt planförslag anges natur och park som markanvändning.

I byggnadsordningen klassificeras Nybohov som tunnelbanestad. Tidstypiska drag för denna bebyggelse från omkring 1960 är bland annat de höga punkt-husen i kombination med lägre lameller, samt de grönytor som omger området.

### Detaljplaner

Planförslaget berör Pl 5088, fastställd 1959, Pl 5377, fastställd 1961, Pl 5965, fastställd 1964 samt Dp 89016 laga kraftvunnen 1991. För området vid bollplanen och kring denna finns en outnyttjad byggrätt för parkeringsdäck i tre plan för totalt ca 350 bilar. För naturområdet utanför bollplanen samt delar av slänterna norr och söder om gatan (Nybohovsbacken) anges park.

### Pågående och tidigare projekt

#### *Stadsutvecklingsområdena Liljeholmen och Lövholmen*

Stadsutvecklingsområdet Liljeholmen kommer när det är fullt utbyggt att rymma 4 500 nya lägenheter och arbetsplatser för ytterligare drygt 7 000 personer i området från Liljeholmstorget över Södertäljevägen via Årstadal, Liljeholmskajen, Sjövikshöjden till Årstaberget. När alla lägenheter inom stadsutvecklingsområdet beräknas vara färdigställda, ryms de i en blandad stadsbygd; tät kvartersstad i Årstadal-Liljeholmskajen och i en öppnare struktur på bergen ovanför på Sjövikshöjden, i kv Årstaberget samt på Nybodahöjden.

Under sommaren 2008 genomfördes ett programarbete för Lövholmen, norr om sjön Trekanten, som syftar till att omvandla en del av arbetsområdet till en blandad tät stadsbygd med nya bostäder.

#### *Liljeholmstorget*

På Liljeholmstorget pågår byggnationen av en ny butiksgalleria som kommer att rymma ca 80 butiker då den öppnas hösten 2009. Ovanpå gallerian ryms 70 lägenheter och på torget finns ytterligare 350. I anslutning till torget ligger det före detta Nutekhuset som kommer att byggas om och till, och rymma flera hundra arbetsplatser.



*Den nya gallerian vid Liljeholmstorget ligger vid Nybohovsbackens mynning*

I början av 2000-talet överdäckades tunnelbanestationen på torget med ett bostadskvarter och ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan. För närvarande diskuteras en överdäckning av spårområdet söder om den äldre tunnelbaneentrén på torget. Denna överdäckning skulle kunna rymma kommersiella lokaler och bostäder. Hur detta kan göras och när det skulle kunna ske studeras vidare under 2009, parallellt med nu aktuell plan för bostäder vid Nybohovsbacken. Det kan bli aktuellt att samordna de två projekten tydligare inför en eventuell utställning av planen för området vid Nybohovsbacken.

### **Tidigare projekt på Nybohov**

Under 2007 byggdes tre punkthus i Nybohovs västra del. Dessa rymmer 112 lägenheter. Under 1990-talet prövades kompletteringsbebyggelse på Nybohovsbacken. Den då aktuella planen omfattade ny bostadsbebyggelse på den norra platån som idag delvis bebyggs med de tre punkthusen. Vidare föreslogs bebyggelse i kanten norr och söder om Nybohovsbacken, det område som omfattas av nu aktuellt planarbete. Planarbetet avslutades 1998 efter politiskt direktiv. Planarbetet hade då mött stort motstånd.

### **Parallellt uppdrag för nya bostäder 2007**

Under 2007 genomförde exploateringskontoret ett parallellt uppdrag för att studera och utreda möjligheterna att bygga nya bostäder vid Nybohovsbacken.

Tre arkitektkontor bjöds in att delta; Bergkrantz Arkitekter AB, Marge Arkitekter samt White Arkitekter AB. En utvärderingsgrupp bestående av representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Svenska Bostäder och Besqab ansåg att Whites förslag hade de bästa kvaliteterna och bäst motsvarade de kriterier som ny bebyggelse på platsen bör uppfylla.

### **Markanvisning**

Exploateringsnämnden har gett markanvisning till Besqab och Svenska Bostäder inom nu aktuellt projekt.





## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Området

Nybohov planerades och byggdes omkring 1960. Placerat på en höjd omgivet av branta gröna sluttningar gör området till en tydlig, självständig enhet och ett dominant inslag i stadsbilden. Bostadsbebyggelsen är väl sammanhållen och typisk för sin tid. Arkitekturen är stringent. Byggnaderna består av ljusa, putsade volymer – tre mycket långsträckta byggnadskroppar i knäckta linjer med ca sex våningar, och två rader med omkring tolv våningar höga punkthus. Ny bebyggelse i området ska ges ett eget uttryck och tydligt framstå som ett tillägg till området. Nybohov rymmer ca 1000 lägenheter, huvudsakligen bostadsrätter. Svenska Bostäder har även en mindre andel fastigheter med hyresrättslägenheter.

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 del av naturmarken i anslutning till bollplanen. Nybohovsbacken är i aktuellt läge mycket bred och upplevs som överdimensionerad. En del av gatumarken tas i planförslaget i anspråk för exploatering. Bollplanen nyttjas relativt lite och området kan upplevas som otrött. Genom naturområdet går gångvägar från Liljeholmstorget och Trekanten upp till Nybohovsbacken.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Liljeholmstorget med kommersiell och social service, samt kollektivtrafik (tunnelbana, buss och tvärbanan). Där med får förutsättningarna anses vara mycket goda för ett lågt bilberoende.



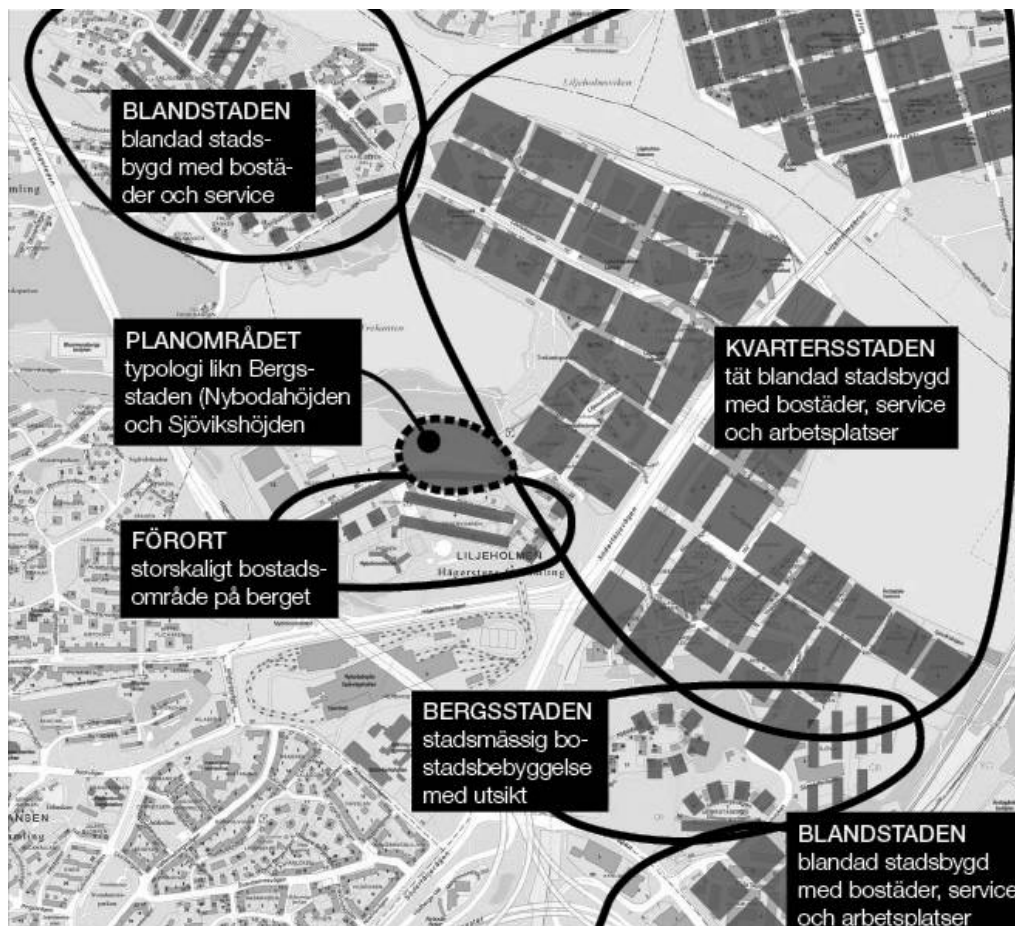
Foto över Nybohov från sjön Trekantens norra sida

## FÖRSLAGET

### Stadsbild

Flera stora projekt pågår i Liljeholmen och dessa rymms under de övergripande målsättningar som finns för hela stadsutvecklingsområdet. Projekten har bland annat som målsättning att skapa en kontinuerlig och trygg stadsbygd med samband mellan stadsdelens olika delar – en blandad stad med service, bostäder och arbetsplatser. Olika stadsbyggnadstypologier ska skapa en bra helhet.

Den nya bebyggelsen på Nybohovsbacken ses som ett komplement till den befintliga storskaliga strukturen i Nybohov och till kvartersstrukturen vid Liljeholmstorget och Årstadal-Liljeholmskajen. Byggnaderna ska ges ett eget uttryck som kompletterar den befintliga arkitekturen. Ny bebyggelse ska underordna sig den befintliga 60-talsbebyggelsen som även fortsättningsvis ska dominera stadsbilden i Nybohov. Avsmalmandet av Nybohovsbacken har som syfte att skapa ett mer samlat gaturum med stadsmässiga kvaliteter. Det har för avsikt att på ett bättre sätt knyta ihop Nybohov med stadsutvecklingen vid Liljeholmstorget.



*Flera stadsbyggnadstypologier samverkar och bildar en bra helhet*



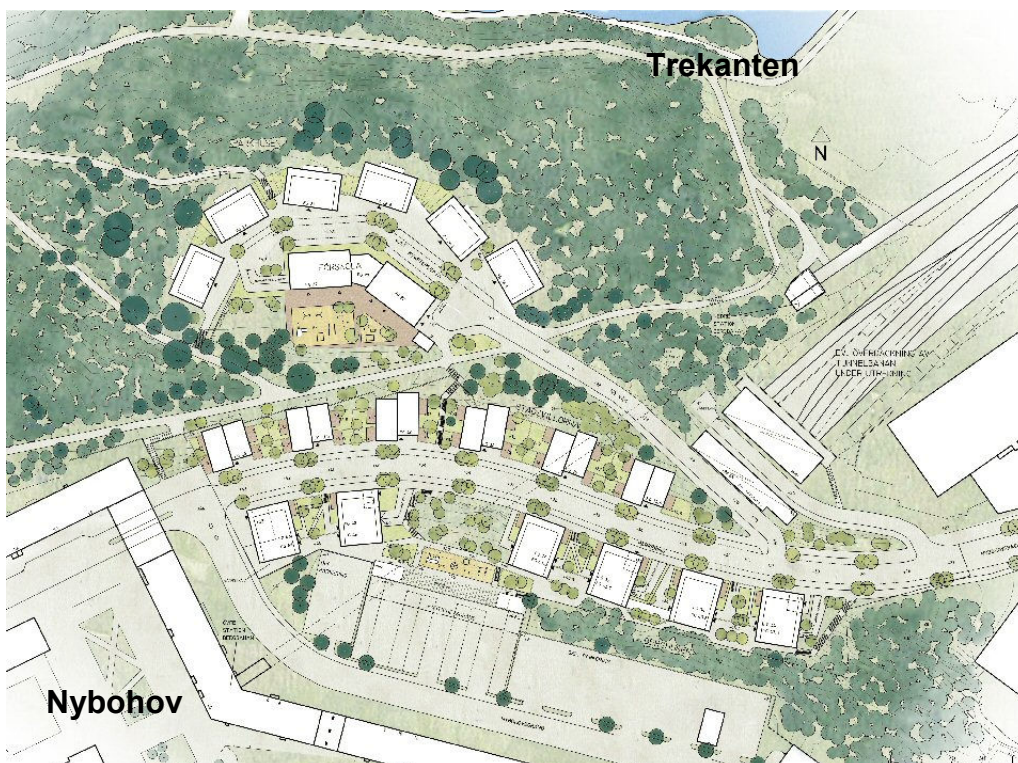


Storslagen utsikt över staden från Nybohov

### Nya bostäder

Förslaget innehåller ca 200 lägenheter i en bebyggelsestruktur i 3-7 våningar. Huvuddelen av bostäderna ges möjlighet till långsträckt utsikt och utblickar över landskapet. Förslaget rymmer tre olika byggnadstyper utöver en förskola

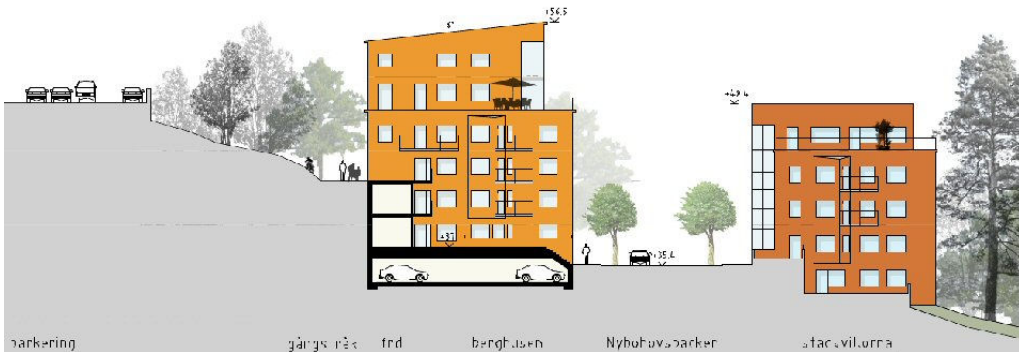
Det är viktigt att bevara möjligheten till utblickar från husen ovanför Nybohovsbacken över och mellan de nya husen. Den befintliga byggnaden vid parkeringen, det före detta tvätteriet, planeras att rivas. De nya byggnaderna längs Nybohovsbacken har en tydlig koppling till gatan med entréer och lokaler i gatuplan. Husen i norra delen av planområdet vid fotbollsplanen får karaktären av hus i park. Området får stora kvaliteter genom husens läge i eller intill naturmarken, fin utsikt, närhet till vattnet och staden. Alla bostäder byggs med egen uteplats, terrass eller balkong så att den omgivande naturmarken lämnas ostörd och inte tas i anspråk av de boende. Inga staket får markera tomtragränsen.



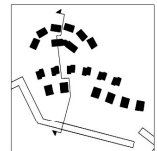




Nybohovsbacken efter föreslagen nybyggnation



Sektion genom Nybohovsbacken



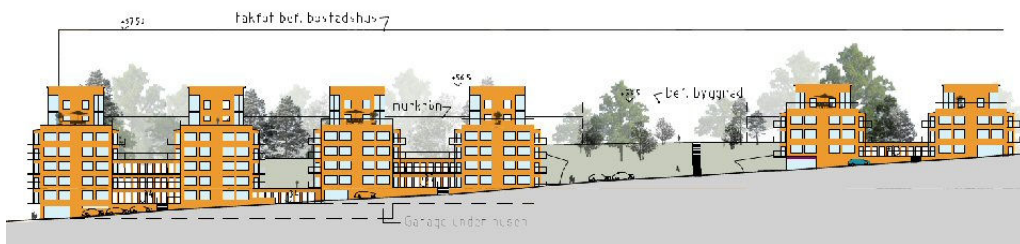
LÄNGDSEKTION NYBOHOVSHÖJDEN - TREKANTEN

### Berghus (område A)

Byggnaderna på södra sidan av Nybohovsbacken placeras tvärs höjdkurvorna i branten och trappar sig upp mot den övre nivån. 1-2 våningar sticker upp över stödmurskrönet vid parkeringsplatsen närmast 60-talshuset. Mot Nybohovsbacken är byggnaderna i 5-7 våningar.



Område A



Berghusen – fasad mot norr och Nybohovsbacken



Berghusen – fasad mot söder, slänten och parkeringsytan

### Stadsvillor (område B)

Norr om gatan ligger hus med 3-4 våningar mot gatan. Husformen utgörs av två förskjutna volymer som skapar ett uppbrutet uttryck. Entréerna ligger mot gatan. Slutningen mot norr skapar utrymme för upp till ytterligare två våningar i souterrängläge.





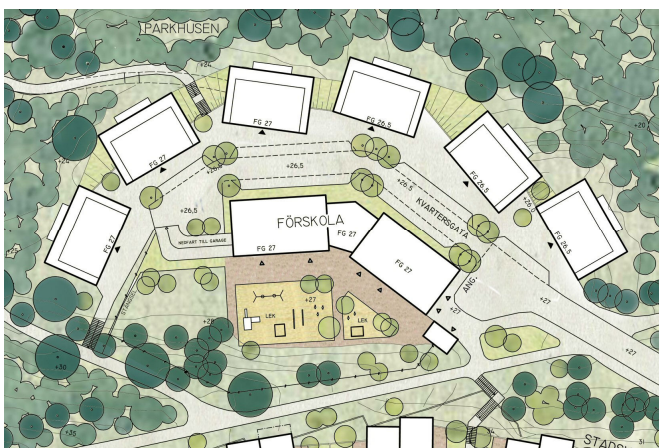
Område B



Stadsvillorna – fasad mot söder och Nybohovsbacken

### Parkhus (område C)

På bollplanen placeras bebyggelse i 3-4 våningar samt souterrängvåningar mot naturmarken. Byggnaderna nås genom en ny gata som ansluts vid Nybohovsbacken.

Område C  
med bostadshus och förskola

Sektion genom förskola och parkhus



### **Förskola**

På bollplanen placeras en friliggande förskola i 2-3 plan som kan rymma upp till 6 avdelningar. Stadsdelen har ett stort underskott på förskoleplatser, varför en ny förskola är mycket eftersökt. Förskolan kan ges ett fint läge med bra förutsättningar till goda utemiljöer och närhet till naturområdet runt Trekanten. Placeringen intill föreslagna bostäder bidrar också till en trygg miljö. Förskolan delas upp i två volymer och rymmer boendeparkering i källarplan. Taken som blir väl synliga från befintliga byggnader ges en vegetativ takbeklädnad. Det integrerar husen visuellt med grönstrukturen i området.

### **Angöring och parkering**

Området har ett mycket gott kollektivtrafikläge. Vid Liljeholmstorget upp till ca 400 meter från planområdet finns flertalet busslinjer, tvärbana och tunnelbana. En hissbana, som sköts av SL, försörjer de boende på Nybohov med en smidig koppling till tunnelbanan.

För området används ett parkeringstal om 1,0 plats per bostad, vilket alltså motsvarar ca 200 p-platser. Boendeparkeringen löses i garage under husen, samt delvis utmed Nybohovsbacken. Besöksparkering anordnas på allmän mark som kantstensparkering utmed Nybohovsbacken. Det goda kollektivtrafikläget vid Liljeholmstorget borde kunna innebära att parkeringstalet sänks något. Frågan om bilplatsbehovet utreds vidare under planarbetet.

### **Tillgänglighet**

Samtliga ytor inom det föreslagna planområdet liksom lägenheter och förskolan kommer att vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Alla bostadshus kommer att förses med hiss. Parkering kommer att anordnas inom tio meter från bostadsentréerna. Områdets topografiska förutsättningar innebär att trappor utförs som gena kopplingar mellan områdets olika delar. Det finns alltid möjlighet att nå entréer och gemensamma uteplatser via tillgängliga vägar. Nybohovsbacken har en befintlig lutning i sitt brantaste parti på ca 1:15 och uppfyller därför inte stadens utemiljöprogram.

### **Avfallshantering**

Sophantering för hushållssopor löses genom nedgrävda behållare inom kvartersmark. Dessa töms maskinellt. Andra fraktioner tas omhand i separata utrymmen inom den nya bebyggelsen. Avstånd till lämningsställen inom den nya bebyggelsen ska uppfylla stadens krav.

### **Markföroreningar**

Vid den närliggande fastigheten Cisternen 2, Nybohovsbacken 33, har det funnits en bensinstation som avvecklades på 70-talet. En efterbehandling genomfördes 2006. Alla drivmedelscisterner i marken har tagits upp och skrotats och petroleumförorenad jord har schaktats upp. De analyserade slutproverna ligger under Naturvårdsverkets riktvärden. Sedvanlig försiktighet ska tillämpas vid eventuell framtida schakt.

### **Teknisk försörjning**

Den nya bebyggelsen ansluts till befintlig teknisk infrastruktur; fjärrvärme, el, tele, vatten, avlopp och bredband. Där ledningar ligger på kvartersmark införs ledningsområden i planen.

**Service**

I Nybohov finns förskola, skola och livsmedelsbutik. Ett större serviceutbud är också under utveckling vid Liljeholmstorget.

**Upplåtelseform**

Lägenheterna kommer att upplåtas dels med bostadsrätt genom Besqab dels med hyresrätt genom Svenska Bostäder.

**Tunnlar**

En minsta bergtäckning på 14 meter ska finnas mellan tunnelbanans bergtunnel och ovanliggande bebyggelse. Till bergbanan ska ett minsta avstånd till bebyggelsen på 7 meter hållas.

**Likriktarstationen**

Stadigvarande vistelse ska hållas på ett avstånd om minst 10 meter från likriktarstationen. (På plankartan redovisad med E<sub>1</sub>)

**KONSEKVENSER FÖR MILJÖN****Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

**Buller**

Området är bullerutsatt från Södertäljevägen, tunnelbanan och trafiken på Nybohovsbacken. Bullernivåerna vid den nya bostadsbebyggelsen förväntas riskera att överstiga riksdagens generella riktvärden för trafikbuller.

Med avseende på de många positiva faktorerna som utgör grundförutsättningar för de föreslagna bostäderna, anser Stadsbyggnadskontoret det vara acceptabelt att avsteg görs från riksdagens generella riktvärden för trafikbuller, enligt avstegsfall B. Samtliga bostäder utformas med tyst sida (högst 55 dBA) för minst hälften av varje lägenhets boningsrum och får tillgång till en tyst uteplats (med högst 55 dBA). Nybohovsbacken har ett mycket gott kollektivtrafikläge, ligger stadsnära med god kommunal och kommersiell service samt har stora naturkvaliteter med mycket god tillgänglighet till rekreativmöjligheter. Planförslaget förväntas därmed möjliggöra ett mycket attraktivt boende med relativt lågt bilberoende. Plankartan har bestämmelse som reglerar tillgång till tyst sida i minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

**Luftkvalitet**

Planområdet bedöms inte vara utsatt för luftföroreningar som överstiger miljö-kvalitetsnormerna avseende kvävedioxid eller partiklar PM<sub>10</sub>.

**Dagvatten**

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertas lokalt.

**Naturmiljö**

Inom planområdet berörs framförallt två olika typer av biotoper, hållmark och ädellövskog. Hållmarkerna består av branta bergssluttningar med en lutning

mot norr med enstaka träd. Området kring bollplanen består av ädellövskog med ek som det dominerande trädslaget. I västra delen finns också ett stort inslag av hassel.

De viktigaste naturvärdena som berör och berörs av planen, är ekmiljöerna och de djur som är knutna till dem. Ek är ett typiskt inslag i Stockholms natur- och kulturlandskap. Gamla grova ekar fungerar som livsmiljö för hundratals växt- och djurarter. Eken är en nyckelart i biologiska sammanhang med ca 1500 arter knutna till sig. Området runt fotbollsplanen betecknas i ÖP99 som en naturmiljö med särskild betydelse.

Ekbeståndet i området ingår i en viktig del av stadens habitatnätverk och är ett kärnområde för eklevande arter. Området har naturvärdesklass III. Det är den lägre klassen på en tregradig skala som anger förekomst av antalet grova träd med håligheter, vitalitet och rödlistade arter. I nordvästra delen av planområdet finns ett område som utgör spridningsvägar och buffertzoner för skyddsvärda arter, som enligt ArtArken ska bevaras.

Flera signalarter har påträffats i området som indikerar förekomst av gamla tallar (100-200 år), ädellövskog och lundar med höga naturvärden. Inga av signalarterna är rödlistade.

### **Konsekvenser för ingrepp i naturmiljön**

Enligt rapporten Naturvärden Nybohov utförd av Conec 2008, blir påverkan på naturvärdena liten vid bebyggelse i delområde A (berghusen). Spridningen av eklevande arter i östlig riktning kan möjligen minska, men förutsättningarna för spridning anses redan vara små.

Bebyggelse i delområde B (stadsvillorna) påverkar skogsområdet delvis, genom ökat slitage från boende, och om närliggande trädomyråden gallras ur, t.ex. för att förbättra möjligheterna till utsikt över sjön Trekanten.

Vid bebyggelse i delområde C (parkhusen) är intrånget enligt Conecs rapport större på grund av påverkan på särskilt värdefull natur. De värdefullaste delarna i det aktuella området finns i den västra delen, med gamla ekar och hasseldungar där signalarter har påträffats. Delområde C berör områden som utgör spridningsvägar och buffertzoner för skyddsvärda arter, som enligt ArtArken ska bevaras.

Området runt bollplanen ingår i den del av Trekantens parkområde som har en relativt vild skogskaraktär. Bebyggelse i delområde C innebär en risk att den vilda skogskaraktären i anslutning till den föreslagna bebyggelsen försvinner och att området istället får karaktären av park i stad.

Den trädinmätning som genomfördes 2008 redogör för områdets trädbestånd. Hus och gator ska placeras så att de mest värdefulla träden och trädbestånden bevaras, liksom området med hassel. Särskilda krav kommer att ställas under byggtiden för att skydda och säkerställa trädens fortlevnad.

### **Rekreativvärden**

Skogsmarken kring bollplanen ingår i ett sammanhängande rekreativområde runt sjön Trekanten som nyttjas frekvent. Området är mycket lättillgängligt med Liljeholmens tunnelbanestation alldeles intill Trekanten och för de många människor som bor inom promenadavstånd.



I Stockholms stads parkprogram beskrivs varje parks möjligheter till upplevelser och aktiviteter. Enligt parkprogrammet berör den aktuella planen Norra Nybohovsparken som är ett markant berg med en mäktig landform. Parken ger möjlighet till naturlek, picknick, promenader och högst upp finns en fantastisk utsikt. Nere vid stranden löper en stig som ger vattenkontakt. Parken ger möjligheter till att uppleva vild natur. Det finns i dagsläget möjlighet till bollspel. Parken är enligt sociotopkartan bedömd som grön oas som kan ge en rogivande känsla. Norra Nybohovsparken och de övriga två parkområdena kring sjön Trekanten som beskrivs i stadens parkprogram har mycket olika karaktärer och erbjuder ett rikt utbud av upplevelser och aktiviteter.

I området är det mest frekventerade gångstråket det som går nedanför vägen Nybohovsbacken mot Liljeholmstorget. Den fungerar framförallt som länk mellan bostadshusen och de allmänna kommunikationerna. Andra stigar leder in i parkområdet kring sjön. En spontanstig finns uppför branten till vägen Nybohovsbacken.

### **Konsekvenser för rekreativmiljön**

Byggnation i delområde A påverkar inga rekreativvärden då området är mycket brant och inga gångvägar finns i området. Miljön ändras från en ganska öppen gata till ett mer samlat stadsmässigt gaturum, men med i huvudsak bevarade utblickar.

Delområde B påverkar spontanstigen i området men tillför istället extra trappförbindelser till parkområdet. Upplevelsen av parken förändras genom att hus byggs alldeles intill. Delar av naturområdet blir däremot tystare, eftersom byggnaderna har en bullerskärmande effekt mot trafiken på Nybohovsbacken. Bebyggelsen bidrar till ökad trygghet på gångvägen till Liljeholmstorget norr om Nybohovsbacken.

Delområde C berör viktiga gångstråk i parkområdet. Gångstråken kan behållas, men upplevelsen av naturområdet förändras. Området förlorar den vilda skogskaraktären och får istället karaktären av park i stad.

Bebyggelse i området gör att parken besöks av fler och troligen under en större del av dygnet, det förväntas medföra att parken upplevs som tryggare och trivsammare.

Bollplanen försvinner om exploateringen genomförs. I södra delen av Nybohovs bostadsområde färdigställdes däremot nyligen en fotbollsplan med en yta av konstgräs, vilken har visat sig vara mycket attraktiv. Även en bollplan med grusyta byggdes intill denna. En ny mindre, men plan lektyta föreslås i södra delen av planområdet på höjden mellan husen i delområde A (*se stycket "Kompensationsåtgärder och föreskrifter kring bevarande"*). Stadsbyggnadskontoret utreder också möjligheten att hitta en alternativ plats för en bollplan i närområdet. (*se stycket "Kompensationsåtgärder och föreskrifter kring bevarande"*).

### **Kompensationsåtgärder och föreskrifter kring bevarande**

Riksdagen har beslutat att Sveriges miljöarbete ska bedrivas utifrån 16 miljö kvalitetsmål för att uppfylla handlingsprogrammet Agenda 21. Mål nr 11 är ur ett stockholmsperspektiv av central betydelse – God bebyggd miljö: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden

skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

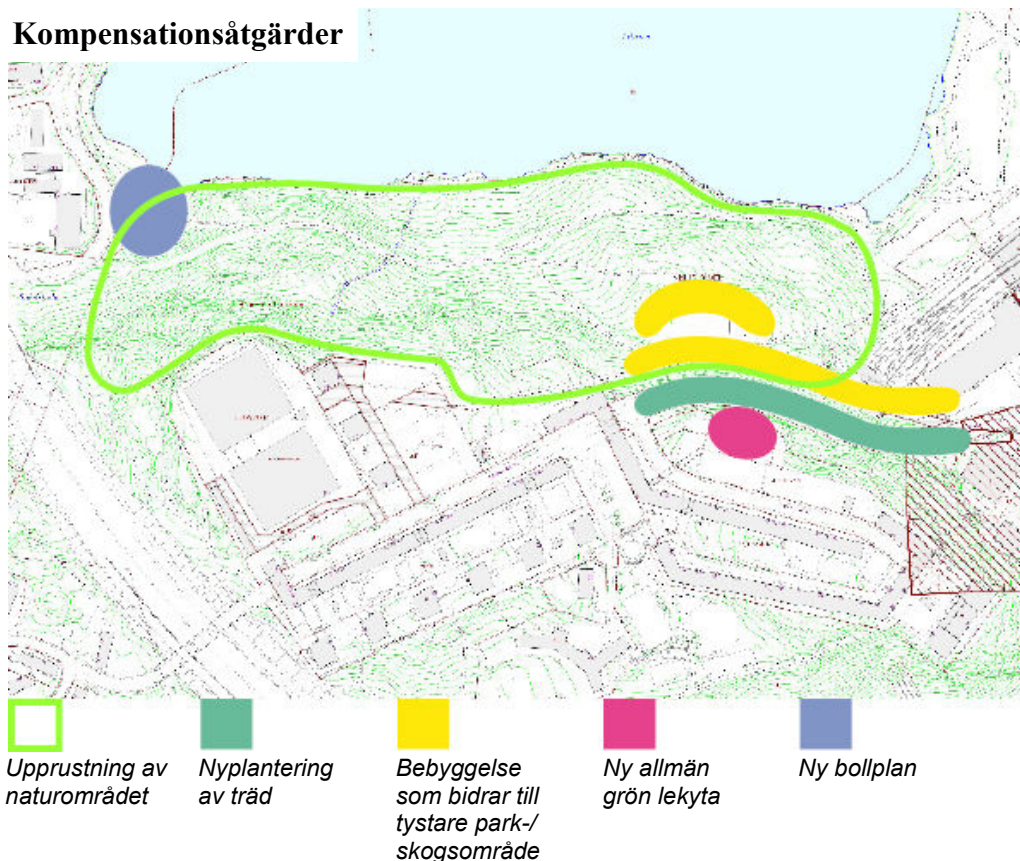
I Stockholms stads miljöprogram 2007-2011 står att exploatering av värdefulla mark- och vattenområden ska kompenseras. Kompensationsåtgärder ska främst förstärka befintliga värdefulla natur- och/eller rekreationsmiljöer.

Principen följer tre steg:

- 1: I första hand vidtas skyddsåtgärder för att undvika negativ påverkan i områden som är särskilt värdefulla.
- 2: Negativ påverkan minimeras.
- 3: I de fall exploatering bedöms som möjlig tas så stor hänsyn som möjligt i planen och de värden som tas bort återskapas eller ersätts i närområdet.

Det aktuella området har endast en lokal funktion för ekologisk spridning. Området är inte en del av de särskilt betydelsefulla naturområdena i Stockholm. Till de ekologiskt särskilt värdefulla områdena hör de större grönområdena som är skyddade som reservat eller som anges som större natur- och friluftsområde i ÖP99. Habitatnätverk för ek visar att området inrymmer en spridningsmöjlighet för eklevande insekter. Förslaget försöker därför ta hänsyn till värdena och den ekologiska spridningsfunktionen genom anpassning av bebyggelsen till naturmarken och genom att träd så långt som möjligt bevaras. Ca 50 träd, varav huvuddelen ekar, kommer att tas ner i samband med föreslagna bebyggelse i område C.

Intrånget i skogs-/parkmarken som detaljplanen föreslår ska kompenseras genom fem olika insatser; upprustning av naturområdet, nyplantering av träd, bebyggelse som bidrar till tystare park-/skogsområde, ny allmän grön lekyta och en ny bollplan.



### *Upprustning av naturområdet*

En ekologiskt inriktad skötselplan ska göras som ska ligga till grund för en restaurering av områdets ekmiljöer. En detaljerad skötselplan ska också göras för naturområdet och träden inom planområdet i samråd med stadens ekologiska expertis. En upprustning av naturområdet innebär att området får ett långsiktigt förstärkt rekreativsvärde.

### *Nyplantering av träd*

När Nybohovsbacken smalnas av och får karaktären av en stadsgata ska en trädrad på vardera sidan av körbanan planteras. Träden bör vara tex svensk ek och av sådan ålder och storlek att etableringen på växtplatsen säkerställs. Nyplantering av ekar hjälper till att knyta samman spridningskorridorerna. Den viktigaste kopplingen att förstärka går från ekbeståndet vid bollplanen över Nybohovsbacken och vidare mot sydost över Södertäljevägen till Årstaskogen. Eventuell omfattning och plats för nyplantering av ekar utanför planens närområde behöver utredas vidare. Möjligheten att flytta befintliga ekar ska också utredas under planarbetet.

### *Tystare park/skogsområde*

Genom byggnation längs Nybohovsbacken skärmas park-/skogsområdet av från trafikbullret på gatan. Det leder till att delar av naturområdet i sluttningen mot Trekanten blir tystare. Tysta naturområden är eftertraktat och eftersträvt i stadsmiljön.

### *Ny allmän grön lekyta*

I delområdet söder om Nybohovsbacken föreslås i detaljplanen ett släpp i bebyggelsen med plats för en plan lekyta med fin utsikt. Den befintliga byggnaden vid parkeringen, det före detta tvätteriet, planeras att rivas. Platsen ska iordningställas med viss lekutrustning, tex en boulebana. Platsen ska även planteras med tex blommande och fruktbarande träd. Platsen utgör på så vis ett komplement till befintliga lekplatser i området. Den befintliga lekplatsen på toppen av Nybohovshöjden är mycket bullerstörd, eftersom den vetter mot Essingeleden. En lekplats i ett mindre bullerutsatt läge skulle betyda mycket för området.

### *Ny bollplan*

Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att hitta en alternativ plats för en bollplan i närområdet. Ett alternativ skulle kunna vara vid Trekanten, nedanför före detta skidbacken nära Blommensbergsskolan, ca 450 m väster om den befintliga bollplanen.

### *Byggtiden*

På plankartan redovisas vilka träd och trädgrupper som ska bevaras och skyddas under byggtiden. Byggtekniken ska anpassas så att intrånget på den sida som ska skyddas inte påverkas. Trädvite utfästs för värdefulla träd som ska bevaras och krav på återplantering om skada skulle uppstå. Möjligheten att flytta befintliga träd ska utredas vidare under planprocessen.





TRÄD SOM FÄLLS

TRÄD SOM BEVARAS

TRÄD SOM PLANTERAS

|   |  |       |   |   |              |   |                                  |           |
|---|--|-------|---|---|--------------|---|----------------------------------|-----------|
| ✕ | MELLANSTOR EK<br>-STAMDIAMETER < 0,3M-0,5M<br>-KRONDIAMETR 5M-8M | 22 st | ● | STÖRRE EK, SAMTLIGA BEVARAS<br>-STAMDIAMETER > 0,5M<br>-KRONDIAMETER > 8M | 10 st        | ● | GATUTRÄD<br>RÖDEK- QUERCUS RUBRA | 53 st     |
| ✕ | MINDRE EK<br>-STAMDIAMETER < 0,3M<br>-KRONDIAMETR < 5M           | 19 st | ● | MELLANSTOR EK<br>-STAMDIAMETER < 0,3M-0,5M<br>-KRONDIAMETR 5M-8M          | 24 st        | ● | GÅRD & PARKMARKSTRÄD             | 50-100 st |
| ✕ | TALL   | 3 st  | ● | MINDRE EK<br>-STAMDIAMETER < 0,3M<br>-KRONDIAMETR < 5M                    | 21 st        |   |                                  |           |
| ✕ | ANNAT LÖVTRÄD<br>(ASP ELLER LÖNN)                                | 4 st  | ● | TALL  | 22 st        |   |                                  |           |
|   |  |       | ● | ANNAT LÖVTRÄD<br>(ASP ELLER LÖNN)   | 1 st         |   |                                  |           |
|   |  |       | ● | BEF. SKOGSTRÄD  | ej<br>inmätt |   |                                  |           |

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anna Rex.

Medverkande har varit:

Sonia Eriksson (Conec)

Mats Egelius, Charlotta Wallander  
(White arkitekter)

Anders Johansson (White landskap)

Jette Harboe, Ingrid Olsen Sjöström  
(exploateringskontoret)

Jan Hessel, Lars Fyrvald (expl.kontoret)

Ragnar Oscarsson (expl.kontoret)

Christina Wikberger (miljöförv.)

Martin Schröder (stadsb.kontoret)

ekologi och naturvärden

planunderlag, planillustrationer,  
modellfoto och perspektivskisser

Landskapsfrågor

natur, ekologi, landskap, rekreation

exploateringsfrågor

trafik

miljö- och naturfrågor

planfrågor

Tomas Enqvist  
planchef

Anna Rex  
planhandläggare



### ***Förslag***

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

## **BAKGRUND**

Enligt gällande översiktsplan för Stockholm (ÖP 99) ingår Nybohov i stadsutvecklingsområdet Lövholmen-Liljeholmen-Årstadal.

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 200 lägenheter samt en förskola.

## **HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Samråd 3:e kvartalet 2009  
Utställning 2:a kvartalet 2010  
Antagande 2:a kvartalet 2010

### **Genomförandetid**

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

### **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 projekt och fastigheter AB och AB Svenska Bostäder.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Liljeholmen 1:1 och Liljeholmen 1:4 ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Reservoaren 1 ägs av Stockholms kommun och har AB Svenska Bostäder som tomträttshavare.

### **Fastighetsbildning**

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

Detaljplanen medger uppdelning av kvarteren i flera fastigheter.

Genom området går tunnlar för trafikändamål – tunnelbanespår och en bergbana. Tredimensionella fastigheter avses bildas för tunnelområdena.

Genom avstyckning från del av fastigheten Liljeholmen 1:1 avses två nya fastigheter bildas; minst en för bostadsändamål och en för förskola.

För garageanläggningar i källarplan kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning.

Liljeholmen 1:4 avses styckas av så att en fastighet bildas för den befintliga elnätstationen. Tillfartsvägen (allmän gata) till norra planområdet avses regleras över till stamfastigheten Liljeholmen 1:1. Fastigheten Reservoaren 1 avses att tillsammans med del av fastigheten Liljeholmen 1:1 delas i två eller flera fastigheter; en eller flera för bostadsändamål. Den nya parkmarken avses regleras över till fastigheten Liljeholmen 1:1.

### **Servitut mm**

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

För fastigheten Reservoaren 1 finns ett servitutsavtal som reglerar rätten att nyttja befintlig väg som infart till p-platserna på fastigheten Reservoaren 2. Infarten föreslås i samband med exploateringen att flyttas. Förslagsvis iordningställs lämplig angöring från Nybohovsgränd från fastigheten Liljeholmen 1:1 till angivna p-platser på Reservoaren 2.

Garageanläggningar i källarplan ska vid behov kunna ingå i en större gemensamhetsanläggning för att serva kvarterets fastigheter.

I övrigt kan ytterligare anläggningar inom kvarteret behöva utformas som gemensamhetsanläggning eller säkras genom servitut.

Allmänna ledningar inom området ska säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.



## **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 på allmän mark.

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

Träd som i planen står inom område med bestämmelsen  $n_1$ , ska bevaras och skyddas under byggtiden.

### **Kompensationsåtgärder**

Kompensationsåtgärder avseende ingreppen i naturmarken regleras i avtal mellan staden och exploatörerna.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Ledningar för vatten, avlopp, el, gas, fjärrvärme och Stokab finns i och i anslutning till området. Där ledningar är placerade inom byggrätt för garage, ska särskild hänsyn tas vid grundläggningen.

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertagas lokalt.

### **Tunnlar**

Området genomskärs av tunnlar för trafikändamål – tunnelbanespår och bergbana.

En minsta bergtäckning på 14 meter ska finnas mellan tunnelbanans bergtunnel och ovanliggande bebyggelse. Till bergbanan ska ett minsta avstånd till bebyggelsen på 7 meter hållas.

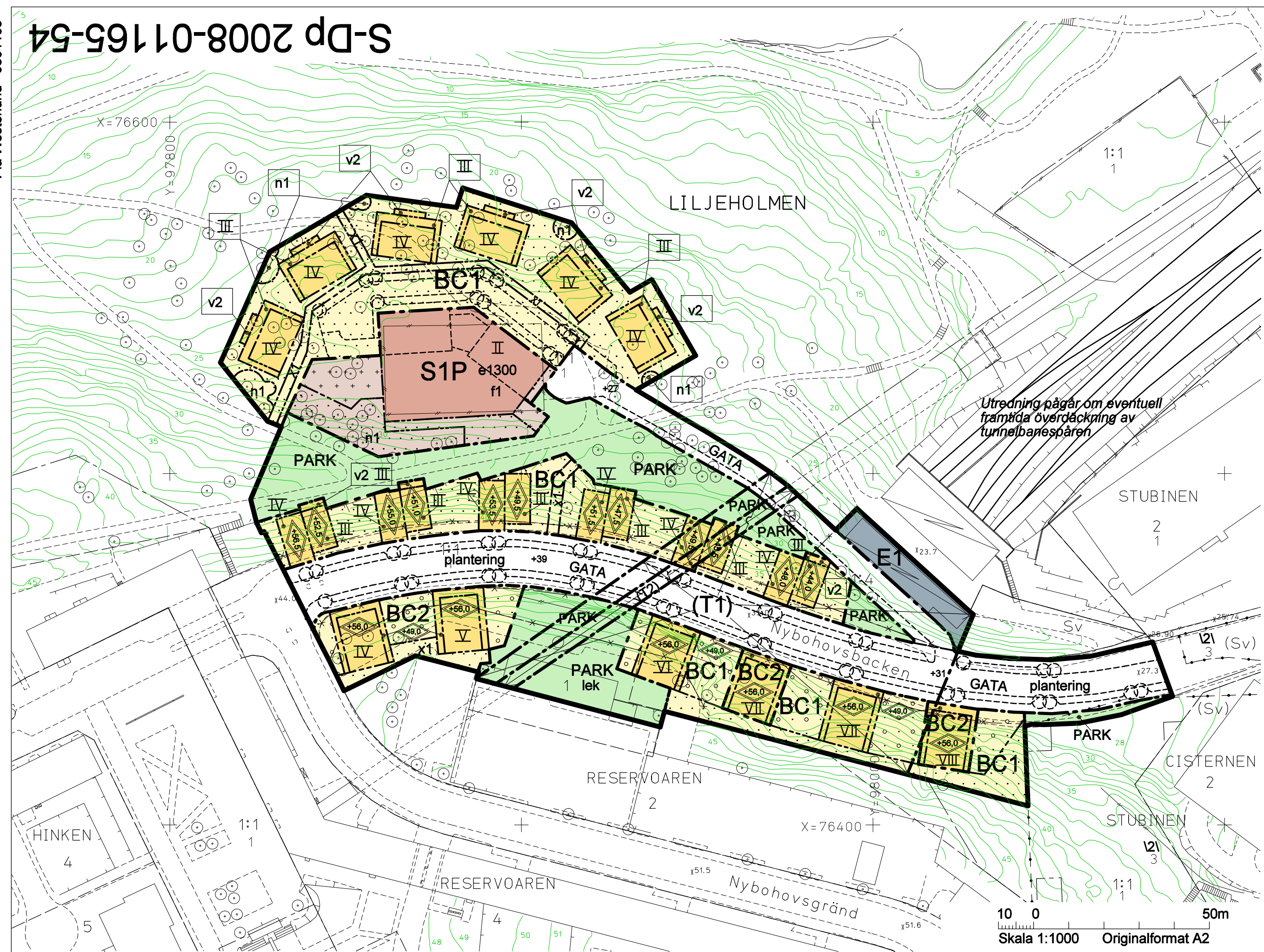
## **MEDVERKANDE**

Jan Hessel, exploateringskontoret och Martin Schröder, stadsbyggnadskontoret.

Tomas Enqvist  
planchef

Anna Rex  
planhandläggare





### GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- - - Fastighetsgräns
- - - Fastighetsgräns 3D
- 2, \ 2 \, 1:2 Registernummer
- Byggnad
- Träd
- 5 Staket
- ~ Nivåkurvor
- x 0.0 Markhöjd
- Mur
- Stödmur
- serv. Servitutsområde

Koordinatsystem: ST 74 i plan  
och stadens (RH 00) i höjd  
Mätclass II  
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen

### UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
  - Till planen hör:
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)



Sektion genom Nybohovsbacken

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

#### Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns
- × - × - × Utgående gräns enligt detaljplan
- × - × - × Utgående gräns mellan park och gata

#### Användning av mark

- Allmänna platser
- GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
  - PARK Parkområde
- Kvartersmark
- BC1 Bostäder, lokaler för centrumändamål tillåts
  - BC2 Bostäder, lokaler för centrumändamål ska finnas i del av bottenplan
  - E1 Elnätstation
  - S1P Förskola, garage i källarplan
  - (T1) Kollektivtrafik, tunnelbana i tunnel
  - (T2) Kollektivtrafik, bergbana i tunnel

Utformning av allmänna platser  
+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

#### Utnyttjandegrad

e 1300 Största byggnadsarea i kvadratmeter ovan mark

#### Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

#### Markens anordnande

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- n1 Träd ska bevaras och skyddas under byggtiden
- lek Lekplats ska anordnas
- plantering Gatuplantering ska anordnas

#### Utformning, utförande

- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
- VIII Högsta antal våningar från gatunivå
- f1 Byggnadens tak ska ha ytskikt av tunn växtbädd med torktålig växtlighet
- v1 Utöver angivet våningsantal får souterängvåning(-ar) anordnas mot natursidan
- v2 Ett obebyggt område ska lämnas mellan marknivå och underkant bjälklag med en fri höjd av minst 3,0 meter

Balkonger, burspråk, skärmtak, stödmurar och terrasser får, där stadsbyggnadsnämnden så bedömer lämpligt anordnas på kvartersmark som i övrigt inte får bebyggas

Utöver högsta angivna totalhöjd får teknisk installation anordnas

#### Störningsskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Bostäder ska utföras så att stömljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

#### ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrerat träd

Administrativa bestämmelser  
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

## Förslag Detaljplan för område vid Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m fl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontoret  
Planavdelningen  
2009-05-29

Tomas Enqvist  
planchef

Anna Rex  
handläggare

godkänd av  
antagen av  
laga kraft