

**Handläggare**  
Siri Andersson  
Telefon: 0850822048

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd  
2018-05-24

## Förslag på strukturplan för Lövholmen 12 m. fl.

Svar till stadsbyggnadskontoret

### Förslag till beslut

Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

### Sammanfattning

En strukturplan som beskriver en möjlig framtida utveckling av fastigheterna Lövholmen 12 m. fl. har tagits fram. Strukturplanen beskriver visionen för området som ska präglas av en sammanhållande, tät och levande stadsmiljö. Lövholmen ska vara levande året runt och bebyggelsen ska ha en mänsklig skala med hög exploatering. Planen innehåller bland annat 1 500-2 000 bostäder, fem förskolor och en grundskola. Utvecklingen ligger i linje med översiktsplanen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till ett tillskott av bostäder i stadsdelen och till att området och kajkanten därmed öppnas upp för allmänheten. Det finns frågor som behöver utredas vidare för att bebyggelsen ska bli hållbar och ändamålsändlig, bland annat anser förvaltningen att förskolegårdarna är för små och att andelen parkmark behöver utökas.

### Bakgrund

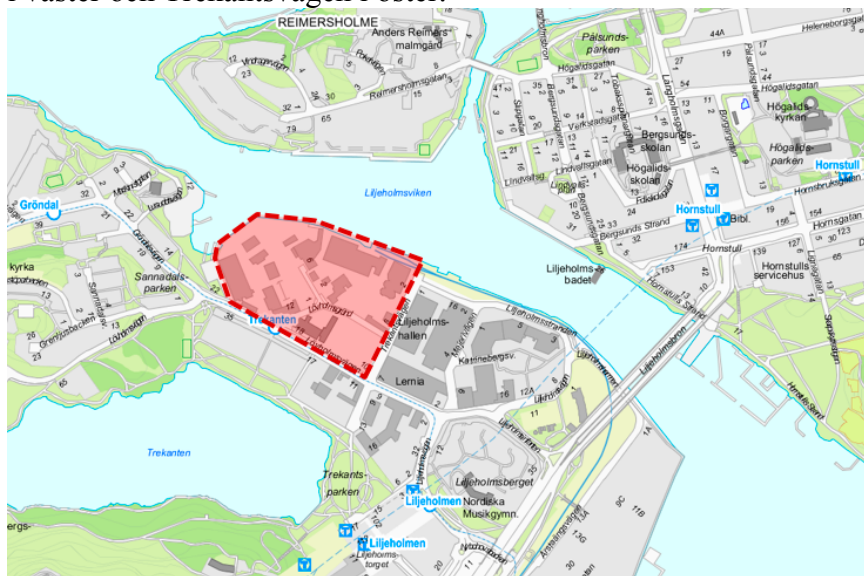
Stadsbyggnadskontoret har beslutat att genomföra ett tidigt samråd i planarbetet inom Lövholmen 12 m fl. i stadsdelen Liljeholmen. Kontoret har tagit fram ett förslag på strukturplan som underlag till det tidiga samrådet. Syftet med det tidiga samrådet är att redovisa föreslagen struktur och inhämta kunskap och underlag samt i dialog med berörda remissinstanser och sakägare ytterligare klargöra projektets förutsättningar för den fortsatta planeringen. Stadsdelsnämnden har mottagit strukturplanen och ges möjlighet att framföra synpunkter tidigt i planprocessen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering. De fackliga organisationerna informerades på samverkansgrupp den 8 maj 2018.

## Ärendet

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Liljeholmen och omfattar cirka 72 000 kvadratmeter mark. Området avgränsas av Liljeholmsviken i norr, Lövholmsvägen i söder, stadsdelen Gröndal i väster och Trekantsvägen i öster.



Lokalisering av planområdet markerat i rött. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Idag ägs och förvaltas marken till största del av fem privata fastighetsägare och marken är enbart delvis tillgänglig för allmänheten. En grundläggande förutsättning för att planområdet ska utvecklas från industriområde till bostadsområde är att Cementa avvecklar sin fabrik och flyttar sin verksamhet från platsen. I detta tidiga samråd ska den strukturplan som togs fram av Gehl Architects i mars 2017 prövas.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Telefon 0850823017  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se



*Flygfoto av Lövholmen från norr. Bild: Stadsbyggnadskontoret*

### Syfte och målsättning

Planområdet är utpekat som stadsutvecklingsområde i gällande översiktsplan och strukturplanen är därför i linje med denna. Det övergripande målet för projektet är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö och skapa en attraktiv stadsdel med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet. Den föreslagna strukturplanen ger möjlighet till en tät stadsdel med omkring 1500 till 2000 bostäder, en grundskola (åk 7-9), fem förskolor, lokaler för centrumändmål och offentliga miljöer med inslag av kulturhistoriska byggnader. Utvecklingen av Lövholmen ingår i den stadsutveckling som även inbegriper Marievik, resterande Liljeholmen och Södertäljevägen, och där det finns en möjlighet att låta innerstaden fortsätta växa över tullsnittet.

Visionen är att skapa en unik stadsdel med egen identitet där industrihistoria och hållbarhet är viktiga parametrar. Den nya strukturen ska ge en bra helhet och bra kopplingar. Förhållanden för gång-, cykel och kollektivtrafik ska vara goda. Stadsdelen ska vara varierad avseende möjliga aktiviteter och funktioner med service för alla året runt. Stadsrummen ska ha en mänsklig skala men hög exploatering. Bottenvåningarna ska enligt visionen vara aktiva och husen ska vara vackra över tid.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Telefon 0850823017  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se



Föreslagna volymer enligt strukturplanen över Lovholmen. Bild: Gehl Architects.

Sex koncept har tagits fram för att nå den mänskliga skalan.

Dessa är:

1. En ny grön och urban koppling
2. En stark och förenande identitet för Lovholmen
3. En rik och existerande struktur och historia
4. En viktig del av Liljeholmen
5. Ett bra mikroklimat
6. En mångfald av urbana kvaliteter i stadsdelen.

### Bebyggelse

Strukturplanen föreslår en utveckling av området som följer dagens fastighetsgränser. På den nuvarande industrimarken föreslås slutna eller halvslutna bostadskvarter i byggnader med varierande höjd. Den generella skalan är 4-10 våningar med inslag av högra hus med 16-22 våningar. I bostadshusens bottenvåningar föreslås lokaler för centrumändamål och förskolor. Föreslaget bekräftar nuvarande användning för konsthallen Färgfabriken och byggnaden Smedjan föreslås bevaras.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Telefon 0850823017  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se



Strukturplanens utformning. Illustration: Gehl architects.

### Förskola, skola och allmänna platser

I strukturplanen föreslås att totalt 33 förskoleavdelningar byggs inom projektet för att tillgodose det ökade behovet av förskoleplatser i stadsdelen. Förskolorna placeras i bostadshusens bottenvåningar och avdelningarna föreslås fördelas på tre förskolor med sju avdelningar och två förskolor med sex avdelningar. Förskolegårdarna föreslås inrymmas på bostadsgårdarna och motsvara fem kvadratmeter gårdsyta per barn, men kompletteras med lika mycket vistelseyta förlagd i de två nya parkerna.



Strukturplan över Lövholmen. Potentiell placering av förskolor markerat i rött. Illustration: Gehl Architects

Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Telefon 0850823017  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

Strukturplanen föreslår även en ny grundskola med årskurserna 7-9 för cirka 600 barn i den befintliga byggnaden Beckershuset vid Lövholmsvägen. Byggnaden behöver kompletteras med länkbyggnad, idrottshall, skolmatsal och skolgård. Skolgården ska kompletteras med vistelseyta i de två nya parkerna.



*Beckershuset vid Lövholmsvägen som föreslås bli skola. Bild: Stadsbyggnadskontoret.*

Två nya parker förslås anläggas i området och de är placerade i planområdets kärna. De ska vara allmänna platser men samtidigt vara kompletterande vistelseyta för både omkring 600 förskolebarn och lika många skolbarn. Några mindre torg bildas i gatustrukturen och kajstråket längs med planområdet ska utvecklas och bindas ihop med befintligt stråk i Gröndal och Marievik.

### Risker och miljö

I och med att området har varit ett industriområde under mycket lång tid är marken utsatt för omfattande föroreningar och med tanke på den direkta förbindelsen med Mälaren behöver detta utredas ytterligare. Enligt en bedömning gjord av miljöförvaltningen, Stadsmuseet och brandförsvaret innebär projektets genomförande en betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ och MB 6 kap 11§, vilket innebär att en miljöbedömning ska göras. Till detaljplanen ska därför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas för de aspekter som bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan eller av annan anledning behöver utredas närmare.

**Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Telefon 0850823017  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

Preliminärt är aspekterna:

- Markföroreningar
- Kulturhistoriska värden

- Yt-, grund- och dagvatten
- Strandskydd
- Rasrisk

### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen är positiva till det stora tillskottet av bostäder i Liljeholmen för att nå målet om 140 000 bostäder i Stockholm. Det är mycket positivt att Lövholmen utvecklas och därmed öppnas upp för allmänheten. Genom att bygga ut kajstråket så att det binds ihop med Gröndal och Marievik skapas ett samband mellan flera stadsdelar som möjliggör att fler kan ta del av Mälaren.

### **Förskolor**

Strukturplanen anger att den nya bebyggelsen ska innehålla 33 förskoleavdelningar fördelat på tre förskolor med sju avdelningar och två förskolor med sex avdelningar. Förvaltningen vill att nybyggda förskolor planeras med ett jämnt antal avdelningar med hänsyn till förskoleverksamhetens karaktär och struktur.

Förvaltningen ser därför att förskolorna inom Lövholmen bör planeras med fyra, sex eller åtta avdelningar. Enligt de nyckeltal som förvaltningen använder ska 1,5 förskoleavdelningar (teknisk kapacitet 18 barn/avdelning) planeras per 100 lägenheter. Om det blir för få förskoleplatser finns risken att förvaltningen inte kan uppfylla barnomsorgsgarantin vilket får konsekvenser för såväl barn och vårdnadshavare.

Gällande förskolornas gårdar anger förvaltningens riktlinjer en gårdsyta på 10 kvadratmeter gård/barn i en förskola i bottenvåningen. Denna yta ska ligga i direkt anslutning till förskolan och kan inte förläggas på parkmark. Detta innebär exempelvis att en förskola med sex avdelningar ska ha en gård som är minst 1 080 kvadratmeter (teknisk kapacitet 18 barn/avdelning). Förskolornas inomhusytor bör planeras med 150 kvadratmeter/avdelning i tidigt skede. Förvaltningen är gärna delaktig redan i planskedet för att ta fram fungerande planlösningar.

### **Park**

De två parker på sammanlagt drygt 3 000 kvm som föreslås ska enligt strukturplanen samtidigt fungera som kompletterande gård för omkring 1 200 barn från skola och förskola.

Stadsdelsförvaltningen vill uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på den problematik som detta för med sig. Det ställs särskilda krav på en park som planeras som kompletterande förskolegård. Parkerna behöver då utrustas för småbarnslek och ha instängslade lekplatser. Det är svårt att förena med en parkplanering där parkerna är öppna och varierade med god tillgång på öppna ytor. Att

parkerna används som kompletterande gård leder också till ett hårt slitage. Det blir nödvändigt att göra mer slitstarka och mindre miljövänliga materialval. Exempelvis kan parker som används som skolgård och förskolegård inte anläggas med gräsmattor utan behöver konstgräs eller gummiastfalt för att klara det hårda slitaget. Ur offentlighetsperspektiv är det heller inte önskvärt att reservera parkmark förskolor och skolor dagtid. Stadens parker bör vara tillgängliga och anpassade för alla invånare. På just Lövholmen finns dessutom ett behov av att planera de offentliga miljöerna på ett sätt som kompletterar miljön för det totala gymnasieskolor med omkring 3 500 elever som ligger i direkt anslutning till planområdet och som redan idag helt saknar skolgård.

Med anledning av ovanstående vill förvaltningen understryka vikten av att avsätta tillräckligt mycket skolgård och förskolegård på kvartersmark. Skolor och förskolor är naturligtvis välkomna att vistas i parkerna, men om parkerna ska komplettera för små förskole- och skolgårdar behöver ytterligare 5 kvm/barn tillföras parkmarken.

### Hållbarhet

En del av visionen för Lövholmen är hållbarhet, något som förvaltningen välkomnar. Förvaltningen ser gärna att det leder till att parkerna både blir hållbara miljömässigt, med klimatsmarta materialval, och ekonomiskt ur drifts- och underhållsperspektiv. Social hållbarhet är också en viktig fråga för platsen, eftersom Liljeholmen är en stadsdel där många människor i olika åldrar och med olika socioekonomisk bakgrund rör sig. Det vore önskvärt med en precision kring hur detta kan utformas.

### Gator

Förvaltningen önskar ett förtydligande gällande föreslagna mått och dimensioner på gatorna i strukturplanen. Det är svårt att utläsa om dessa är tillräckliga för att klara drift och underhåll. Även snöupplag och teknikutrymmen behöver tillföras, utan att ytterligare parkmark tas i anspråk. Vidare vill stadsdelsförvaltningen påpeka att angöring till fastighet via parkmark skapar en otrygg trafiksituation och att alla fastigheter bör ha angöring från gata. Vid planering av gångfartsgator är det viktigt att säkerställa att barn och vårdnadshavare kan röra sig säkert i området även vid varuleveranser till verksamheter i området

### Vidare utredningsarbete och förtydliganden

Förvaltningen vill framhålla vikten av att ta fram en gedigen barnkonsekvensanalys som underlag för planförslaget för att säkra barns rätt till en god uppväxtmiljö. Det är exempelvis viktigt att de



allmänna parkerna och förskolornas gårdar har goda sol- och vindförhållanden och ett barnperspektiv bör uppmärksammas särskilt i analysen av sol- och vindstudierna. Förvaltningen instämmer även i stadsbyggnadskontorets slutsats om att en friyteanalys bör tas fram inom projektet och att ett helhetsgrepp tas gällande park- och grönområden i stadsdelen Liljeholmen. Förvaltningen instämmer i att det är av stor vikt att den kommande utvecklingen av Södertäljevägen och pågående planprojekt i Marievik ska tas med i analysen för att säkerställa en sammanhållande planering och utveckling av staden. Förvaltningen delar även stadsbyggnadskontorets bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning bör göras.

Förvaltningen vill även uppmärksamma att det på platsen idag finns ett drygt hundratal yrkesverksamma konstnärer som kommer att förlora sina ateljéplatser och kontor i och med exploateringen. Förvaltningen önskar att denna kunskap tas med i projektet och möjligheten att ta till vara på detta ses över.

## **Bilagor**

1. Remissunderlag

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp (Huvudansvarig)	2018-05-09
Linda Palo (Ansvarig)	2018-05-08