



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Nils Sylwan

Tfn 08-508 27 253

SAMRÅDSHANDLING

DNR 2012-13025

2013-11-15

I(17)

Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Julpsalmen med mera i stadsdelen Liseberg och Östberga, S-Dp 2012-13025



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

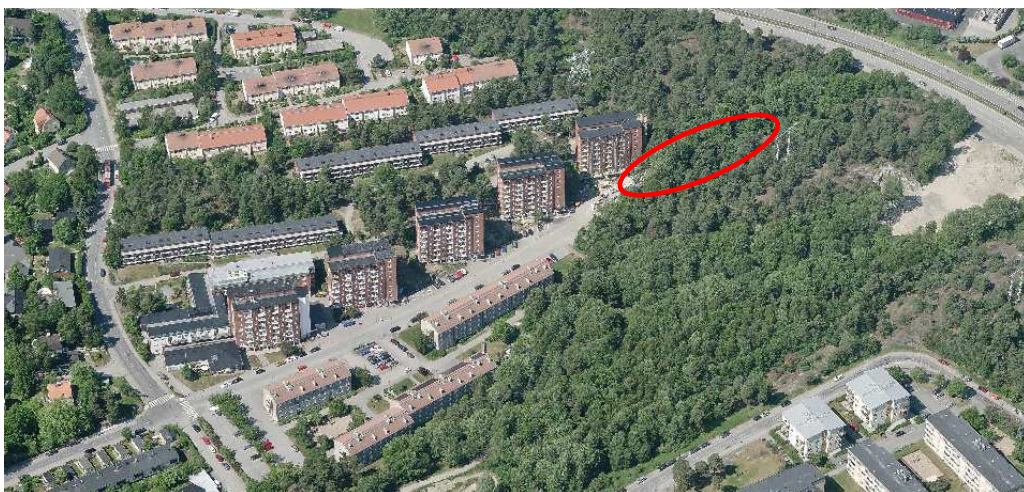
- *Liseberg Naturinventering och naturvärdesbedömning, Ekologigruppen, Oktober 2012*
- *Dagvattenhantering – Blomsterfonden, Liseberg, 2013-03-01*
- *Bullerutredning, nya flerbostadshus på Annebodavägen, 2012-11-05*
- *Riskutredning, Brandgruppen, 2013-10-08*

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppföra ett seniorboende, 60+, med cirka 140 lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt på mark som ägs av Stockholms stad. Bostäderna kommer att komplettera Föreningen Blomsterfondens befintliga seniorbostäder, i anslutning till planområdet. Gällande plan anger allmänplats/park, varför en planändring är nödvändig.

Plandata

Planområdet ligger i Liseberg i änden av Annebodavägen och söder om Åbyvägen. Arealen är cirka 0,8 hektar. Planområdet utgörs av en del av fastigheten Västberga 1:1, som ägs av Stockholms stad.



Planområdet i förlängningen av Annebodavägen

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan 2010, Promenadstaden, anges området som gles stadsbebyggelse.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan P1 3867, laga kraft 1952-02-01 och 7149A, laga kraft 1972-06-26 som anger markanvändning allmän plats/park.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade marken till Föreningen Blomsterfonden den 15 december 2011.

Beslut om planuppdrag

Stadsbyggnadsnämnden beslut 2012-12-13 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för Västberga 1:1 vid kv. Julpsalmen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Landskapsbild/stadsbild

Området utgörs av en smal, skogsbevuxen, dalgång mot nordväst, omgiven av berg. Marken sluttar nedåt mot Åbyvägen.



Området sett från norr



Perspektivet visar slutet av Annebodavägen där den nya bebyggelsen föreslås. Till vänster Blomsterfondens 60-talshus och till höger bostadsrättsföreningens 50-talshus

Befintlig och planerad bebyggelse

Blomsterfonden är en ideell organisation som bland annat har till uppgift att uppföra boende och sjukhem för gamla och behövande personer. Behovet av såväl nya bostäder för seniorer samt särskilda boenden är stort varför utveckling av befintlig bebyggelse sker.



Bilden visar Annebodavägen mot norr med 50-talshusen till vänster och Blomsterfondens byggnader till höger.



Samma område från söder. Längst ner i bilden syns Blomsterfondens serviceanläggning med restaurang med mera.

Intill planområdet finns bebyggelse tillhörande Blomsterfondens seniorboende uppförd under 1950- och 60-talen, bestående av åtta våningar höga punkthus i rött tegel samt smalhus från slutet av 1950-talet. Bebyggelsen är inte kulturhistoriskt klassad men relativt välbevarad och karakteristisk. En anpassning till befintlig bebyggelse när det gäller volym, höjd och placering är en lämplig utgångspunkt för gestaltningen.

Det finns utöver boendet inom den befintliga bebyggelsen en rad servicefunktioner som exempelvis restaurang, café, hår- och fotvård, hemtjänst, samlingslokaler, bibliotek, snickeriverkstad samt utrymmen för samvaro och gemenskap. Blomsterfonden har även en social verksamhet samt bovärd och värdinna.

Den befintliga bebyggelsen är idag utformad och anpassad för äldre människor för att ge service, trygghet och tillgänglighet. De boende kan nå andra delar av bebyggelsen via förbindelsegångar eller motsvarande som antingen går under mark eller över mark.

Den nya bebyggelsen innehåller i huvudsak bostadslägenheter, hyresrätter, för seniorboende med Blomsterfondens trygghetskoncept. Antalet lägenheter varierar mellan cirka 140 till 150 stycken beroende på fördelningen mellan

lägenhetsstorlekar. Lägenheterna utförs i 1-3 ROK med övervägande tyngdpunkt på 1-2 ROK. Huskropparna är fördelade på fem punkthus runt Annebodavägens nya avslut. Då Annebodavägen löper i botten av en dalgång, är punkthusen försedda med suterrängvåningar i ett eller två plan. Två av husen är i sex våningar och binds samman av ett garage, även det i souterräng. Bjälklaget ovan garaget görs planterbart, så att upplevelsen blir att den befintliga naturmarken flyter in över. Resterande hus är i åtta våningar. Även den nya bebyggelsen binds samman av gångar under och på mark för att säkerställa en trygg förflyttning inom hela Blomsterfondens fastighet.

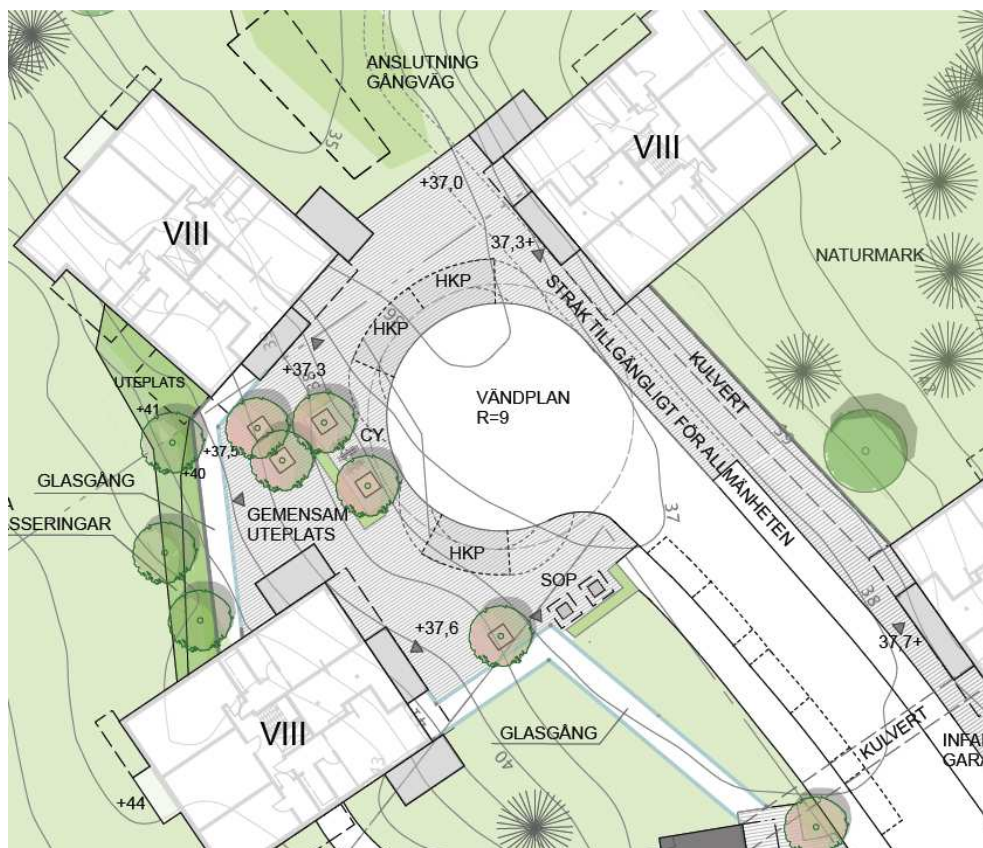
Utöver bostadslägenheterna innehåller husen bostadskomplement (lägenhetsförråd, tvättstugor, hjälpmedelsförråd, miljörum etc.) och teknikutrymmen samt annat som är en del av Blomsterfondens verksamhet. Här kan till exempel ett hälsocenter med gym och sjukgymnaster komma att förläggas. Den nya bebyggelsen kan även innehålla kompletterande servicefunktioner såsom bovärd och värdinna eller lokal för hemtjänst.

En yttre miljö ska skapas i samklang med befintliga natur- och markvärden. Tanken är att låta naturmarken sparas i den mån det går och utgöra den gröna ytan för de boende. Med anledning av att hyresgästerna är äldre skapas en tillgänglig och integrerad yta runt vändplanen som utgör en samlingspunkt för utomhusvistelsen. För de få boende som använder bil finns antingen ett garage som byggs i souterräng mellan de två första punkthusen på höger sida av Annebodavägen alternativt den gatuparkering som finns i området.

Byggnaderna föreslås få sex till åtta våningar inklusive suterrängvåningar. Höjdskan ansluter både till de äldre trevåningshusen och till de nyare åttavåningshusen. Den befintliga bebyggelsens varierande utformning och storlek ger utrymme för en självständig utformning av den nya bebyggelsen och gatumiljön, vilket kan skapa ett attraktivt tillskott till platsen.



Situationsplan, som visar befintlig bebyggelse med förbindelsegångar. Nedan en mer detaljerad beskrivning av miljön vid vändplanen



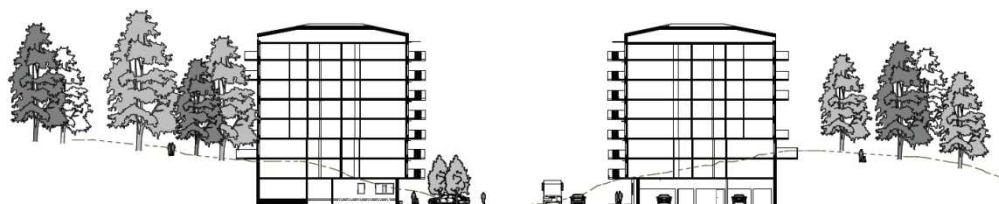
Ytorna kring vändplanen är tänkta att utformas så att karaktären av torg skapas. Den stora vändplanen behövs för bland annat sopbilar, men kommer att ha lite trafik.



Utformningen av garageets front mot gatan är viktig för gatumiljön och taket till garaget även som gemensam uteplats för de boende.

Den sluttande terrängen och de naturvärden i form av befintliga träd och berghällar, som finns inom planområdet, ställer krav på god utformning av byggnadernas och markanläggningarnas anslutning till befintlig mark. Den befintliga naturen och berghällarna ska tas till vara så långt det går mellan husen och mot anslutande naturmark.

Det är en viktig uppgift att utforma garagets fasad mot gatan på ett attraktivt sätt för att ge gatan ett högt trivselvärde i denna punkt. Ovanpå garaget ska bjälklaget dimensioneras så att tillräcklig jordtäckning kan uppnås för att ge god möjlighet att plantera mindre träd och för att skapa en attraktiv utemiljö med odlingsmöjligheter.



Sektion genom gatan och de nya byggnaderna. Till höger syns garaget som ligger mellan två hus.



Vändplanen och byggnader inplacerade i naturmiljön



Illustrationen visar vändplanen/"torgytan" där motorfordon förs fram på de gåendes villkor. De inglasade förbindelsegångarna ovan mark syns här mellan husen. I förgrunden finns en förbindelsegång under mark. Husfasader kommer att bearbetas i den fortsatta plan- och bygglovprocessen.



Fasader sedda mot nordost. Parkeringsgaraget syns mellan husen till vänster, denna fasad kommer att bearbetas för att ge mer inbjudande intryck. Husen blir högre längre norrut i området.

Natur och vegetation

Området utgörs av en smal, skogsbevuxen, dalgång mot nordväst, omgiven av berg. Marken sluttar nedåt mot Åbyvägen.

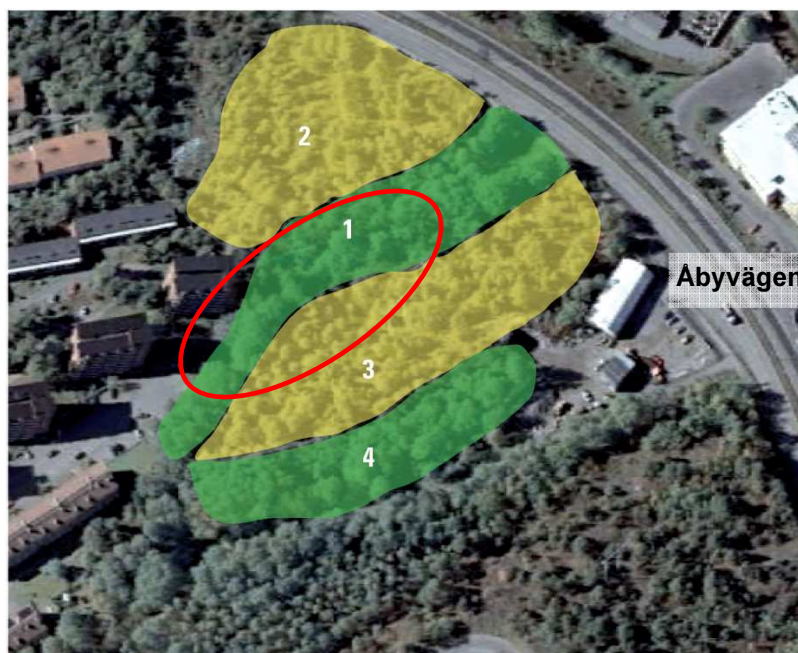


Området sett från norr

Den föreslagna bebyggelsen tar i anspråk naturmark och det är därför viktigt att redovisa vilka ekologiska och rekreativa funktioner och värden som påverkas och hur påverkan på dessa värden kan minimeras och kompenseras.

Miljöförvaltningen har yttrat sig och utförligt beskrivit naturvärden på platsen. På uppdrag av Blomsterfonden har Ekologigruppen AB upprättat en naturinventering och naturvärdesbedömning. Förslag till åtgärder för att skydda befintliga värden och förslag till kompensationsåtgärder beskrivs i dessa handlingar.

Exploateringsområdet berör dels två moränhöjder och dels ett låglänt fuktstråk norrut mot Åbyvägen. Höjderna domineras av hällmark med tillhörande hällmarkstallskog. Flera exemplar av grova tallar och förekomst av signalarten Tallticka, som är regionalt skyddsvärd och sedan våren 2010 rödlistad, indikerar tall med hög ålder. Planområdet ingår som en del i ett större så kallat habitatnätverk för barrskogslevande arter. För övrigt återfinns enstaka grova ekar och de rödlistade träden ask och skogsalm.



- Klass 3 höga naturvärden av kommunalt intresse
- Klass 4, naturvärden av lokalt intresse

Naturvärdeskarta, Ekologigruppen

I det låglänta stråket finns mer blandad skog med gran, asp, ek, sälg m m. Stråket innehåller även ett dike som stundtals håller vatten och dräneras mot Åbyvägen. Det låglänta stråket ingår som en del i ett habitatnätverk för groddjur där nätverkets kärnområde bedömts innehålla potentiella reproduktionsområden. Antalet ekar uppfyller kriteriet för ett så kallat ekområde definierat utifrån den inventering och kartläggning som gjorts av stadens ekmiljöer.

Bebyggelsen har anpassats till naturmarken så att utfyllnader, stödmurar och hårdgjorda ytor i görligaste mån har minimerats.

För att naturvärdena ska vidmakthållas bör vissa skötselåtgärder av kvarvarande natur genomföras, i huvudsak vissa röjningsåtgärder i skogen utifrån förslag i naturvärdesbedömningen.

Värdefulla träd har mätts in och vissa träd i utsatta lägen kommer att skyddas genom bestämmelse på plankartan och genom avtal. Även en del av marken mellan husen ska skyddas och påverkan på naturmarken då husen byggs ska minimeras. Så kallad grönkompensation ska också regleras.

Gator och trafik



Annebodavägen domineras i dag av asfaltytor både i form av en onödigt bred gata och parkeringsytor

Närmaste busshållplats finns på ca 250 meters avstånd. Buss 165 går i kvartstrafik till Liljeholmen vilket tar 14 minuter. De tillkommande bostäderna bedöms alstra relativt lite tillkommande biltrafik på Annebodavägen. Den befintliga gatan är drygt 9 meter bred inklusive parkering på östra sidan. Den västra sidan har i stor omfattning mot gatan vinkelställda parkeringar.

Den förlängda Annebodavägen utformas likt den befintliga gatan men med ett grönare uttryck. Den nya gatan görs 5,5 meter bred med 2 meter parkeringszon på västra sidan och med 2,5 meter breda gångbanor. Utformningen förutsätter blandtrafik cykel/bil.

Gatan avslutas med en vändplan och en platsbildning med torgkaraktär. Husens placering kring ”torgytan”, där sikt mot naturmarken sparas i gatans förlängning, bidrar till en gata med grön fond även i framtiden.

En gångförbindelse från den förlängda gatan till grönområdet norrut säkerställs i planen genom en gångväg över allmän plats.

Angöring

Angöring sker direkt från gatan.

Tillgänglighet

Lutningen på den nya gatan och läget av entréerna mot denna gör att tillgänglighetskraven uppfylls.

Parkering

Cykelparkering i tillräcklig mängd för boende, besökande och personal ska finnas vid byggnadernas entréer och bottenvåning/källare. Det kommer också finnas behov av plats för permobiler, rollatorer med mera, nära eller i entréer.

Eftersom lägenheterna är avsedda för äldre som oftast inte har bil, har bilparkeringstalet satts till 0,2. Parkeringen är tänkt att ske dels längs gatan och dels i ett garage mellan två av husen.

Dagvatten

Tyréns har på uppdrag från Blomsterfonden upprättat ett PM, *Dagvattenhantering – Blomsterfonden, Liseberg, 2013-03-01*, som syftar till att översiktligt beskriva befintlig ytavrinning och ge exempel på möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), fördröjning samt rening inom planområdet. Här återges delar av utredningens sammanfattning:

För att inte belasta det kombinerade ledningssystemet och därmed Henriksdals reningsverk med relativt rent dagvatten föreslås att all avrinning leds till det duplikat ledningsnätet nordost om planområdet. Så sker redan i nuläget med avrinningen från skogsmarken som ska bebyggas. Dagvattnet från området förslås i möjligaste mån ledas bort över mark och via befintligt dike i naturmark. Några speciella fördröjningsåtgärder utöver ovanstående bedöms inte vara nödvändiga. Vattnet fördröjs på ett naturligt sätt. Om det skulle uppkomma kapacitetsproblem i den kulvert som diket ansluter till finns en låglänt yta kring den nedre delen av diket som kan översvämmas.

Området närmast inloppet till kulverten är en lågpunkt med naturmark. Möjligheten att passera på gångstråk i området påverkas inte. Utöver fördröjning/reducering av dagvatten kan en periodvis återkommande vattenspegel ha betydelse för lokala naturvärden, till exempel för groddjur i området. Under förutsättning att de föreslagna åtgärderna genomförs bedöms påverkan nedströms på ledningsnät och recipienten Mälaren bli obetydlig. Någon negativ påverkan som berör möjligheten att uppnå uppsatta miljömål för Mälaren uppstår inte.

Under anläggningsskedet ska åtgärder vidtas för att förhindra skadliga utsläpp.

Störningar och risker

Buller

På uppdrag av Blomsterfonden har ACAD-International AB getts i uppdrag att utreda bullerförhållandena inom planområdet och de åtgärder som kan behövas, *Bullerutredning, nya flerbostadshus på Annebodavägen, 2012-11-05*. Utredningen tar upp trafikbuller och industribuller.

Utredningen anger att de hus i det föreliggande förslaget, som ligger närmast Åbyvägen, får bullernivåer vid fasad som ligger mellan 55 och 60 dB(A), men att detta med lokala åtgärder kan åtgärdas så att minst hälften av

boningsrummen i varje lägenhet kommer kunna vädras i fasader med ekvivalentnivåer under 55 dB(A).

Det industribuller som finns ligger under de nivåer som kräver åtgärder. Stambanans rangerverksamhet bedöms ligga för långt bort för att utgöra någon störning. Åtgärder som krävs för att klara bullerskyddet regleras på plankartan.

Farligt gods

Åbyvägen är sekundärled för farligt gods. De föreslagna byggnaderna ligger som närmast cirka 60 meter från vägen. Vägen ligger bakom bergknallar som är som reser sig 7 – 8 meter över vägen med en dalgång mot vägen mellan bergknallarna som är ca 30 meter bred och sluttar cirka 4 meter ner mot Åbyvägen.

Brandgruppen AB har upprättat en riskanalys. Utredningens sammanfattning anger:

Efter genomförd analys är det Brandgruppen AB samlade bedömning att risken är att betrakta som tolerabel för uppförande av nya bostäder i planområdet. Inga riskreducerande åtgärder bedöms nödvändiga i dagsläget. Brandgruppen AB rekommenderar dock att antalet transporter av klass 2.1 ska studeras närmare vid vidare projektering för att säkerställa ifall förekomsten av till exempel gasol är låg på Åbyvägen.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar finns i gatan, Annebodavägen. I övrigt finns inga ledningar genom planområdet.

Avfallshantering

Sopor kommer att kunna slängas i, i marken nedsänkta, kärl nära entréerna. Det exakta läget av kärlen kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planens negativa konsekvenser, som redogörs för ovan, är framför allt:

- intrång på naturmark som påverkar en del skyddsvärda naturvärden, vilket bland annat gör att planen kommer ställa krav på kompensation för detta och skydd av vissa träd med mera,
- bostäderna kommer delvis utsättas för buller vilket nödvändiggör att krav på åtgärder mot detta införs i planen,
- närheten till Åbyvägen, som är sekundärled för farligt gods, kräver vissa åtgärder på de hus som ligger närmast vägen, för att minska risken.

Tidplan

Samråd	4 kv 2013 till 1 kv 2014
Granskning	2 kv 2014
Antagande	3 kv 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för alla genomförandefrågor på kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för genomförande på allmän plats genom sitt markägaransvar.

Huvudmannaskap

Planen innebär att Annebodavägen förlängs och avslutas med en ny vändplan. Detta område kommer att utgöras av allmän plats, gata.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Blomsterfonden. Avtalet kommer att reglera markpris och genomförandefrågor som skydd av vissa befintliga träd, vissa utförandefrågor på tomtmarken med mera. Avtalet antas av exploateringsnämnden i samband med antagandet av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden.

Avtalet ska också ta upp frågor om grönkompensation. Dessa frågor kommer att beskrivas mer detaljerat i nästa skede av planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen omfattar del av Västberga 1:1. Marken ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Den nya kvartersmarken som bildas av planen kommer att tillföras fastigheten Julpsalmen 4, som ägs av Blomsterfonden, från stadens fastighet Västberga 1:1 genom fastighetsreglering och vara delad i två skiften.



Ekonomiska frågor

Blomsterfonden bekostar planarbetet och samtliga byggnadsåtgärder på kvartersmark.

Tekniska frågor

Fastigheten ska anslutas till de befintliga näten för el och till stadens vatten- och avloppsnät. Är det tekniskt och ekonomiskt möjligt ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas. En eventuell anslutning till fjärrvärme kommer att tas upp i ett senare skede.

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vinner laga kraft.