

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-508 21 083

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2014-02-06

Detaljplan för 140 nya seniorlägenheter vid Annebodavägen i Liseberg, kv Julpsalmen

Remiss från stadsbyggnadskontoret (S-Dp 2012-13025)

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Vid Annebodavägen i Liseberg har föreningen Blomsterfonden ett seniorboende med 168 lägenheter. De önskar nu bygga ut med ytterligare ca 140 seniorlägenheter i fem byggnader. Planen innebär även en mindre förlängning av Annebodavägen och en ny vändplan.

Förvaltningen är positiv till utbyggnaden, som ansluter på ett bra sätt till den befintliga. Marken som föreslås exploateras utgörs dock av naturmark, varför förvaltningen önskar en mer utförlig beskrivning av vilka överväganden som gjorts vid inplaceringen av byggnaderna och vilka naturvärden som påverkas. Förvaltningen har vidare synpunkter på allmänhetens möjligheter att ta sig ut i naturmarken och påpekar att en parkväg måste asfalteras och breddas, innan den kan tas över av stadsdelsförvaltningen. Planförslaget innebär även att Älvsjö stadsdelsnämnds gräns behöver justeras för att inte det nya kvarteret ska delas mellan två stadsdelsnämnder.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen. Ärendet har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor, pensionärsrådet och förvaltningsgruppen den 30 januari 2014. Remisstiden sträcker sig till den 17 januari 2014, men Älvsjö stadsdelsnämnd har fått förlängd svarstid till den 11 februari 2014.

Bakgrund

Vid Annebodavägen i Liseberg har föreningen Blomsterfonden ett seniorboende med 168 lägenheter i fem punkthus och fem smalhus byggda i slutet av 1950-talet. Där finns även restaurang, närbutik och gemensamma lokaler. Blomsterfonden har en lång kö till sina boenden och önskar därför bygga ut seniorboendet i Liseberg.

Remissen i sammanfattning

Planen innehåller en mindre förlängning av Annebodavägen med en ny vändplan. Kring denna byggs fem nya punkthus med ca 140 lägenheter som upplåts med hyresrätt för seniorboende med Blomsterfondens trygghetskoncept. Då Annebodavägen löper i botten av en dalgång är punkthusen försedda med suterrängvåningar i ett eller två plan. Två av husen är sex våningar och binds samman av ett garage i suterräng. Den andra tre husen är åtta våningar. Liksom befintliga hus binds även de nya ihop med förbindelsegångar ovan och under mark för att säkerställa en trygg förflyttning inom hela Blomsterfondens fastighet.

De nya husen kommer att utsättas för trafikbuller från Åbyvägen och stambanan, varför en del lägenheter kommer att behöva särskilda åtgärder för att klara ljudnivåerna. Dessa åtgärder regleras i detaljplanen. Även risken med farligt gods på Åbyvägen har utretts, men det framgår inte av planbeskrivningen om det behövs några riskreducerande åtgärder.

Marken som ska bebyggas utgörs idag av naturmark, som är en del av Annebodaskogen. Marken består dels av höjder med hållmarkstallskog, dels av ett låglänt stråk med fuktigare mark och blandskog. Hållmarkstallskogen utgör del i ett spridningssamband för barrskogslevande arter. Där finns flera exemplar av stora äldre tallar, och den rödlistade (utrotningshotade) svampen tallticka förekommer på några av tallarna. Det låglänta stråket ingår som en del i ett habitatnätverk för groddjur. I området finns även en del större ekar och antalet ekar uppfyller kriteriet för ett så kallat ekområde.

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

marken mellan byggnaderna ska även sparas, i den mån det går. Värdefulla träd har mätts in och vissa träd i utsatta lägen kommer att skyddas genom planbestämmelse.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till en utbyggnad av fler seniorlägenheter i Liseberg. Den föreslagna bebyggelsen ansluter på ett bra sätt till den befintliga, där det finns service och aktiviteter.

Förlängningen av Annebodavägen med en ny vändplan ska utformas som en platsbildning med torgkaraktär som ska fungera som mötesplats och vistelseyta. Förvaltningen bedömer att det kan fungera bra, eftersom det är så lite trafik på gatan. I planförslaget ingår även en parkväg på gatumark från vändplanen och mellan de nya husen, för att bevara möjligheten för allmänheten att kunna gå ut i skogen. Parkvägar brukar normalt ligga på parkmark, men eftersom denna parkväg endast kommer att ansluta till en stig i skogen, föreslår förvaltningen istället att en yta markeras med X på plankartan, med innebörden att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Idag finns inga planer på att förlänga Annebodavägen fram till Åbyvägen som är intensivt trafikerad. Hur trafiksituationen kommer att se ut i framtiden är det inte någon som vet, och förvaltningen anser att planen bör utformas så att möjligheten till en förlängning av gatan finns kvar. Som bostadshusen är placerade i planförslaget, ser det ut som att det skulle vara svårt att få plats med det. Förvaltningen föreslår att byggnadernas placering justeras något, så att det finns plats för en gatubredd emellan dem.

Som nämnts så finns möjlighet att komma ut i naturen på en stig från vändplanen. Den huvudsakliga entrén till skogen är dock via en belyst parkväg vid kvarteret Julgröten på östra sidan av Annebodavägen. Den parkvägen ansluter till ett större parkstråk, som går i dalgången mellan Liseberg och Östberga. Parkvägen vid Julgröten går idag på enskild mark. På plankartan har den ytan istället markerats som naturmark, men förändringen beskrivs inte i planbeskrivningen. Eftersom parkvägen används som en allmän parkväg kan det vara en bra idé att den ligger på allmän plats, men den uppfyller idag inte stadens krav på drift och tillgänglighet, eftersom den är smal, grusad och med stora höjdskillnader. Om stadsdelsnämnden ska ta över skötseln av parkvägen behöver den först breddas, asfalteras och höjdskillnaderna måste ses över, eventuellt behövs en ledstång.

Naturvärden i området som ska bebyggas beskrivs i planförslaget och Ekologigruppens inventering. Dessa beskrivs även i ett yttrande från miljöförvaltningen som refereras i planbeskrivningen men inte finns bland plandokumentet. Det framgår dock inte tydligt vilka natur- och rekreationsvärden som kommer att gå förlorade. Förvaltningen önskar en mer utförlig beskrivning av vilka överväganden som gjorts vid inplaceringen av byggnaderna och saknar även en karta, där det framgår vilka större träd som kommer att behöva tas ner, och om någon rödlistad art berörs.

På plankartan har naturmark mellan husen getts en planbestämmelse som innebär att naturmarken ska bevaras. Förvaltningen föreslår att fastighetsgränsen istället dras så att dessa ytor inte hamnar på enskild mark, utan ligger utanför tomtgränsen. Det ger troligen ett bättre skydd än en planbestämmelse. Kvarteretsmarken är på plankartan mer generöst tilltagen än nödvändigt.

Detta planförslag innebär även att Älvsjö stadsdelsnämnds gräns behöver justeras. Den går nu i kanten av befintlig bebyggelse. Naturmarken som föreslås bebyggas hör till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd. För att det nya kvarteret, och till och med en av de nya byggnaderna, inte ska delas mellan två stadsdelsnämnder bör en justering av gränsen göras. Förvaltningen föreslår att stadsbyggnadsnämnden, i samband med att detaljplanen antas, hemställer hos kommunfullmäktige om ändring av gränsen mellan stadsdelsnämnderna. Den nya sträckningen tas lämpligen fram i samråd med de två berörda stadsdelsnämnderna.

Bilagor

Detaljplan för kvarteret Julpsalmen:

plankarta, planbeskrivning och övriga handlingar finns på:

<http://www.stockholm.se/detaljplaner>