



Sebastian Wahlström Klampfl
Tfn 08-508 27 246

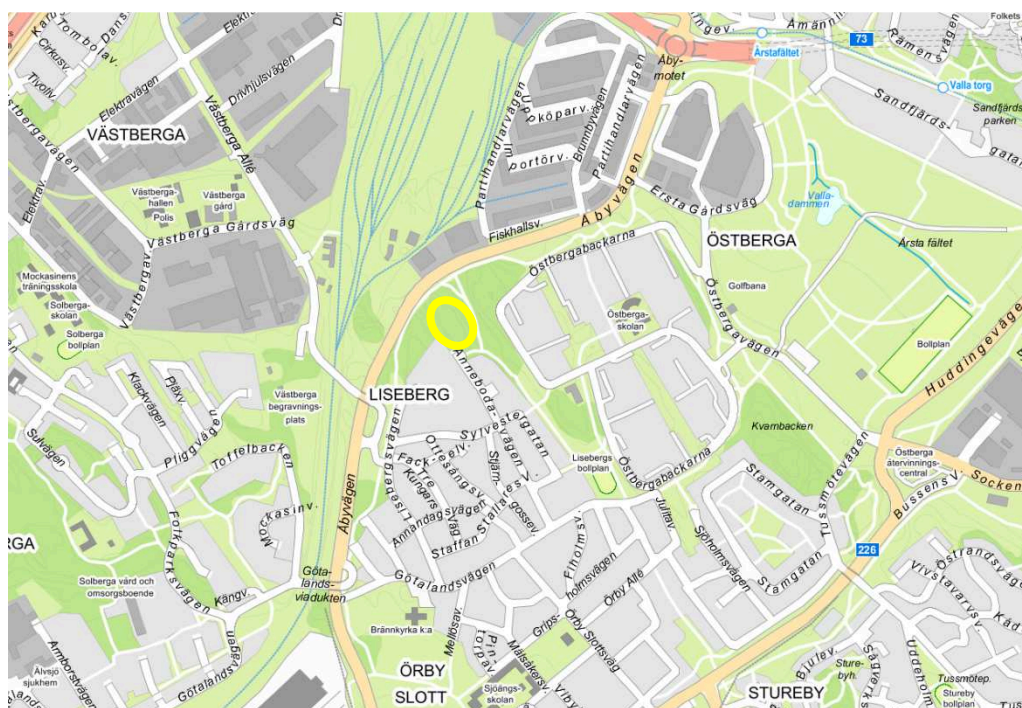
2014-10-02

I(18)

Laga kraft: 2014-12-05

Planbeskrivning

Detaljplan samt tillägg till detaljplan för del av fastigheterna Västberga 1:1, Julpsalmen 4 samt Julgröten 2, Dp/TDp 2012-13025



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planen 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*
- *Kompletterad bullerutredning, ACAD-International, 2013-11-14*
- *Kompletterad riskutredning, Brandgruppen, 2014-06-23*

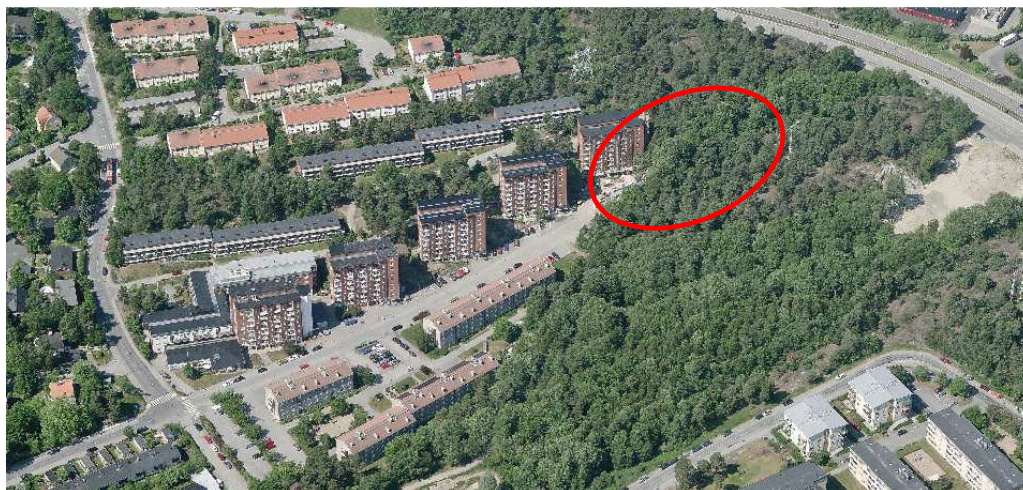
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett trygghetsboende och seniorboende i Blomsterfondens trygghetskoncept med cirka 140 lägenheter i flerbostadshus. Lägenheterna är fördelade på fem punkthus på sex till nio våningar. Annebodavägen förlängs och får ett nytt avslut kring vilket bebyggelsen placeras. Boendeparkering kommer att kunna ske i garage mellan de första två husen och besöksparkering samt angöring kommer att ske i gatan och på vändplanen. Bostäderna kommer att komplettera Föreningen Blomsterfondens befintliga seniorbostäder som ligger i anslutning till planområdet. Gällande planer för området anger allmänplats/park, varför en planändring till bostadsändamål är nödvändig.

Gällande tomtindelning på Julgröten 2 behöver upphävas i sin helhet för att möjliggöra naturmark på del av fastigheten. Ett tillägg till gällande detaljplan för Julgröten 2 görs därför och redovisas gemensamt på plankartan för den nya detaljplanen.

Plandata

Planområdet ligger i Liseberg i slutet av Annebodavägen och söder om Åbyvägen. Detaljplaneområdet utgörs av en del av fastigheterna Västberga 1:1, Julpsalmen 4. Tillägget till detaljplanen omfattar hela Julgröten 2, som alla 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

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden anvisade marken till Föreningen Blomsterfonden den 15 december 2011.

Beslut om planuppdrag

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-13 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för Västberga 1:1 vid Julpsalmen 4.

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 behöver ske.

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



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

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



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

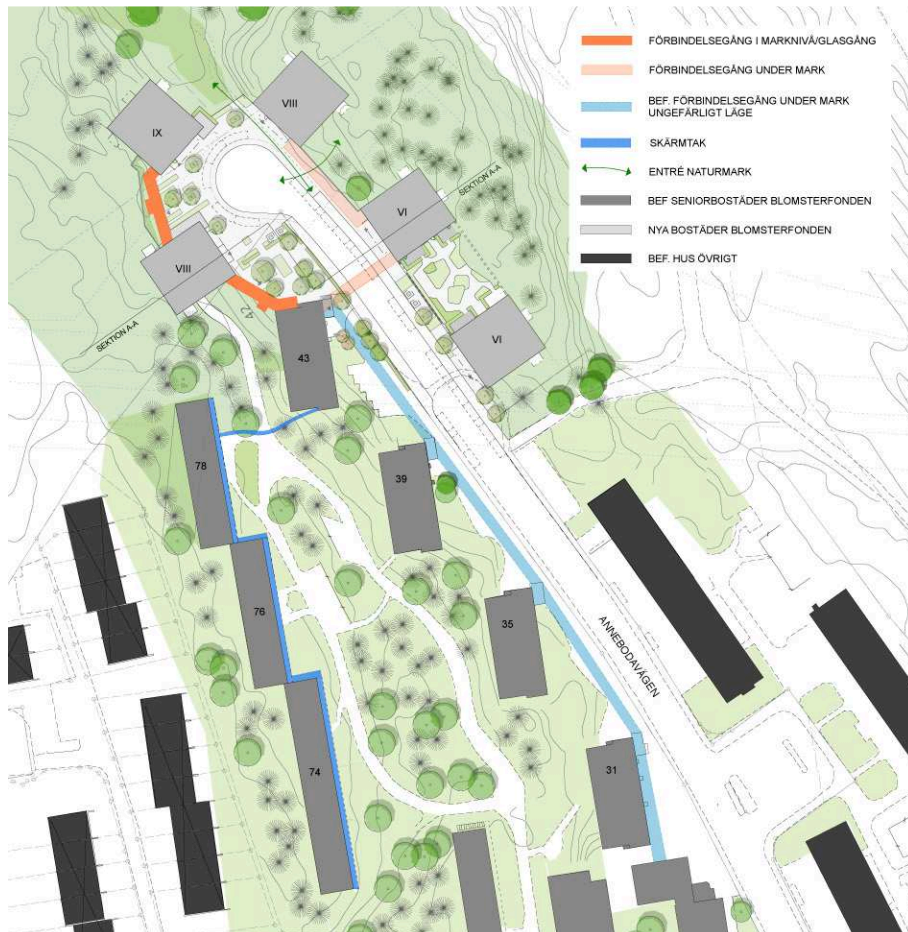
Den nya bebyggelsen innehåller i huvudsak bostadslägenheter, hyresrätter, för seniorboende med Blomsterfondens trygghetskoncept. Antalet lägenheter blir ca 140 stycken beroende på fördelningen mellan lägenhetsstorlekar. Lägenheterna utförs i 1-3 ROK med övervägande 1-2 ROK. Huskropparna är fördelade 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 och nio 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.

I bedömningen för ny bebyggelse i detta område har miljö-, hälso- och rekreativa värden vägts mot andra intressen som behovet av fler bostäder i allmänhet och i synnerhet äldreboende. Samhällsnyttan som tillförs i skapandet av 140 äldreboende i detta läge är stor och motiverar det intrång som görs i värdefull natur. Planen är utarbetad för att så långt som möjligt ta hänsyn till topografi och natur samt bevara natur mellan de planerade husen med bestämmelsen n1 och återställa topografin efter byggfasen med bestämmelsen n2. Byggnadernas placering är noga studerad i förhållande till topografin och hustypen, punkthus, tillåter generösa öppningar mellan husen som väver in den befintliga naturen med den planerade bebyggelsen.

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.

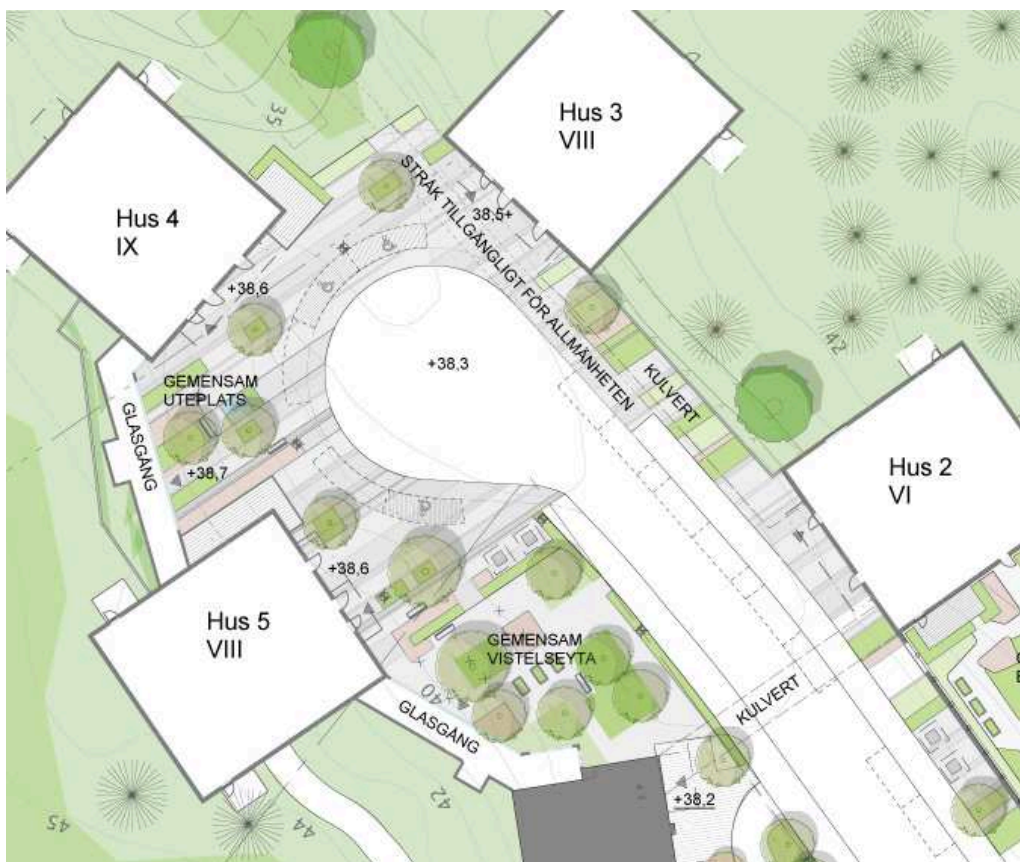
Byggnaderna föreslås byggas i sex till nio våningar inklusive suterrängvåningar. Höjdsalkan ansluter både till de äldre trevåningshusen och till de nyare nio våningshusen. Den befintliga bebyggelsens varierande utformning och storlek ger utrymme för en självständig utformning av den nya bebyggelsen och 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.

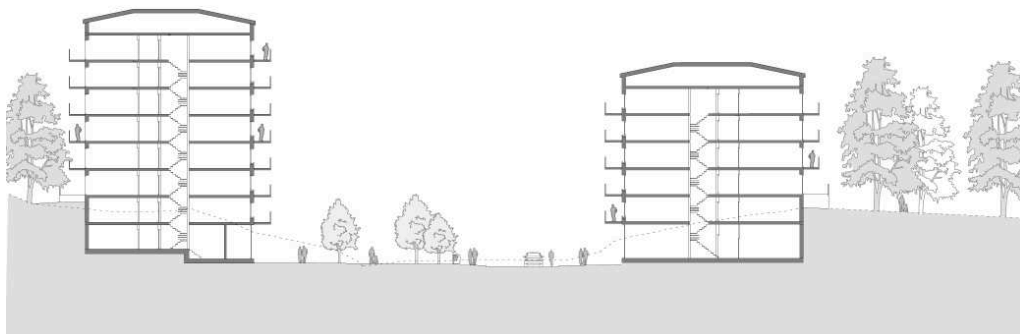




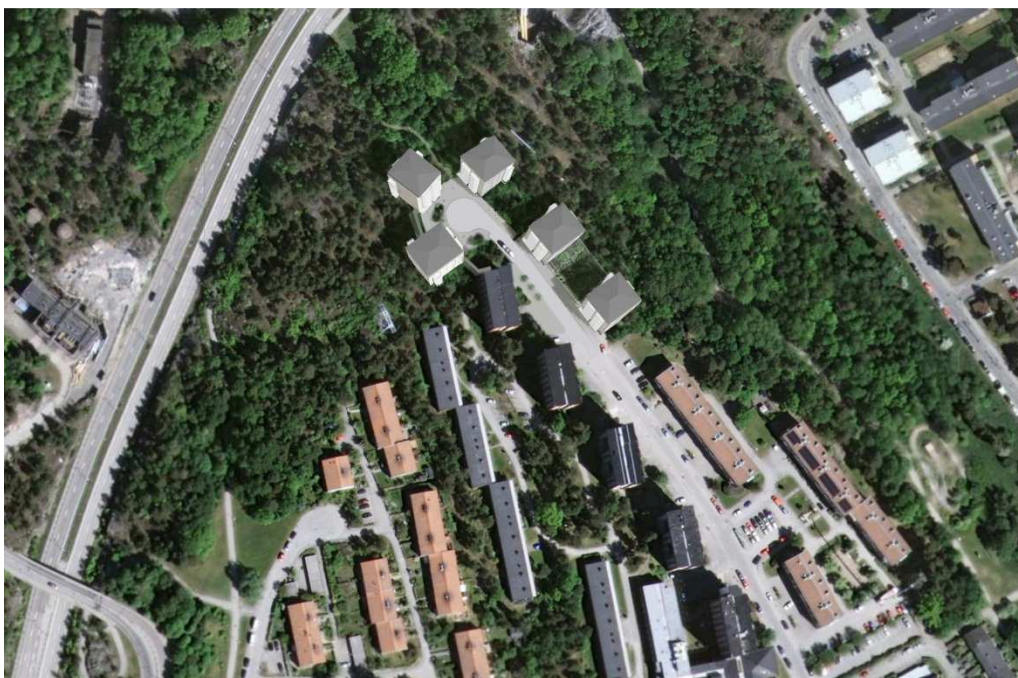
Utformningen av garagets front mot gatan är viktig för gatumiljön. Taket till garaget kan även användas som gemensam gård för de boende.

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 trivselsvärde 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.



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 höger, 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

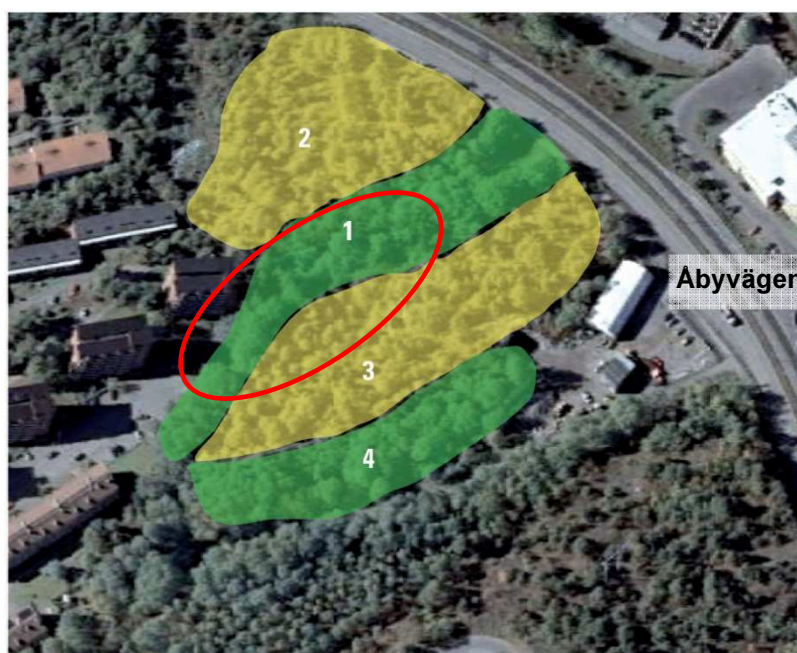
Den föreslagna bebyggelsen tar naturmark i anspråk och det är därför viktigt att redovisa vilka ekologiska och rekreativa funktioner och värden som påverkas och hur påverkan på dessa värden kan minimeras och kompenseras.

Sociotopkartan listar grön oas, naturlek och ro som rekreativa- och upplevelsevärden för Annebodaskogen. Området för dessa kategorier kommer att minskas inom Annebodaskogen till följd av uppförandet av äldreboendet. I den angränsande Lisebergsparken återfinns dessa kategorier och fler därtill och bevaras intakt. Tillgängligheten mot Lisebergsparken förbättras i och med en

upprustning av gång- och cykelvägen som ansluter till Lisebergsparken från Annebodavägen vid den befintliga vändplatsen.

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, 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

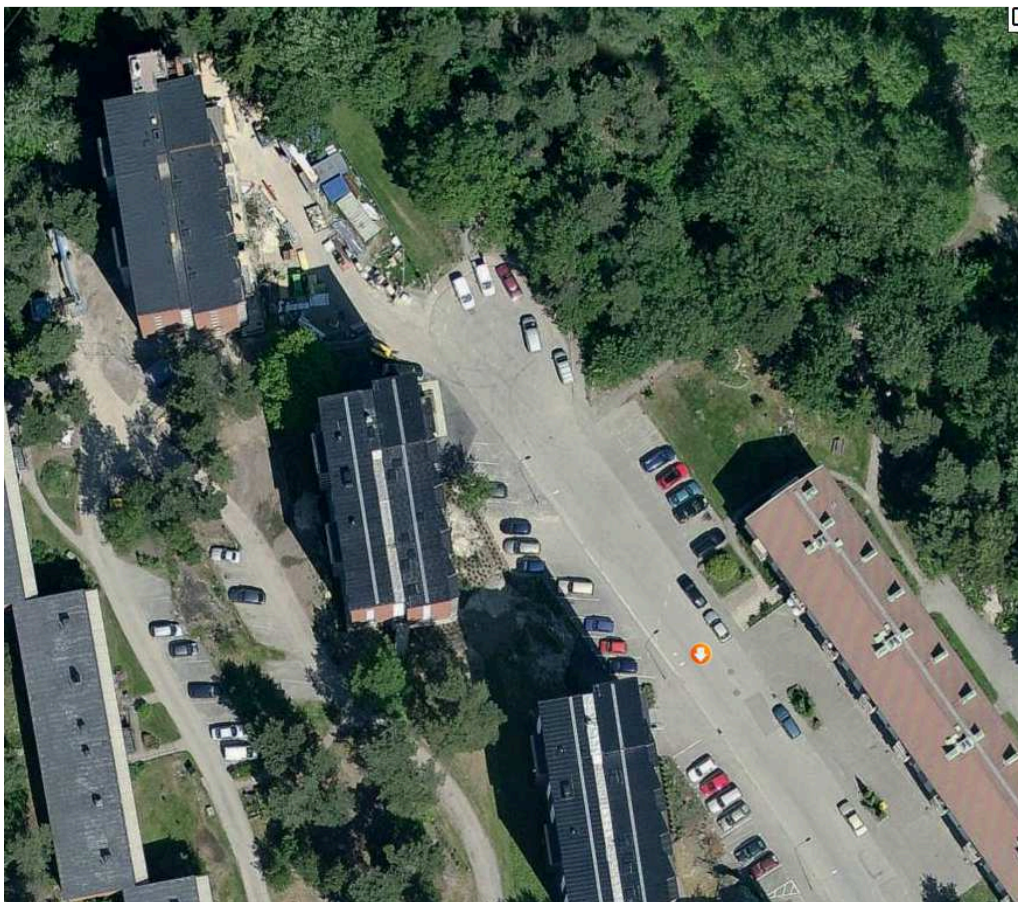
I det låglänta stråket finns mer blandad skog med gran, asp, ek, sälg mm. Stråket innehåller även ett dike som stundtals håller vatten och dräneras mot Åbyvägen. Det låglänta stråket ingår som en del i ett habitatnätverk för groddjur där nätverkets kärnområde bedömts innehålla potentiella reproduktionsområden. 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.

Gator och trafik



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

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på ca 250 meters avstånd. Buss 165 går i kvartstrafik till Liljeholmen vilket tar 14 minuter.

Gång- och cykeltrafik

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

Angöring

Angöring sker direkt från gatan.

Gatuutformning

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.

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.

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 i *Bullerutredning, Seniorboende i Liseberg, 2013-11-14*.

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.

Antal lägenheter där bullerskärmarna är större än 50 % av fri längd runt balkonger: 10 st fördelade på: Hus 3, 3 st; Hus 4, 7 st. Med ca 130 lägenheter innebär det att 8 % av lägenheterna kräver den här typen av åtgärd. (Husnumren: Hus 1 och 2 är sexvåningshusen förbundna av garaget, sedan motsols hus 3, 4, 5)

Farligt gods

Åbyvägen är sekundärled för farligt gods. De föreslagna byggnaderna ligger som närmast cirka 60 meter från vägen. Vägen ligger bakom bergknallar 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 slutsats och förslag på åtgärder lyder:

Beräknade individrisknivåer anses tolerabla och kräver ej några åtgärder. Beräknad samhällsrisk hamnar inom Alarp-området vilket medför att risken kan anses som tolerabla om alla rimliga åtgärder är vidtagna, om riskreduktion ej är praktiskt genomförbar eller om kostnader för riskreduktion överstiger nyttan. Brandgruppen AB anser att de krav som ställs i kapitel 7 i riskanalysen motsvarar de krav på riskreduktion, genomförbarhet och kostnad/nytta. Det är Brandgruppen ABs samlade bedömning att uppförandet av bostäder inom planområdet Liseberg ur ett riskperspektiv är genomförbart under förutsättning att åtgärdsförslag enligt kap 7 inarbetas.

Brandgruppen AB anser att det är rimligt att följande krav ställs på byggnaderna:

1. Fasader som vetter mot Åbyvägen utförs i material A2-s1,d0 (mindre detaljer, såsom fönsterkarmar, dörrar och liknande får utföras i andra material) och
2. trapphus (utrymningsväg) skall förläggas inuti byggnaden eller vara avskild i lägst brandteknisk klass EI 30 mot fasad som vetter mot Åbyvägen.

Teknisk försörjning

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

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 ledningsnätet nordost om planområdet. Så sker redan i nuläget med avrinningen från skogsmarken som ska bebyggas. Dagvattnet från området föreslås 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.

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.

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.

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

Planens negativa konsekvenser 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 träd.
- 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.
- Sociotopkartan listar grön oas, naturlek och ro som rekreativa- och upplevelsevärden för Annebodaskogen. Området för dessa kategorier kommer att minskas inom Annebodaskogen till följd av uppförandet av äldreboendet. I den angränsande Lisebergsparken återfinns dessa kategorier och bevaras intakt.

Tidplan

Granskning	3 kv 2014
Antagande	4 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

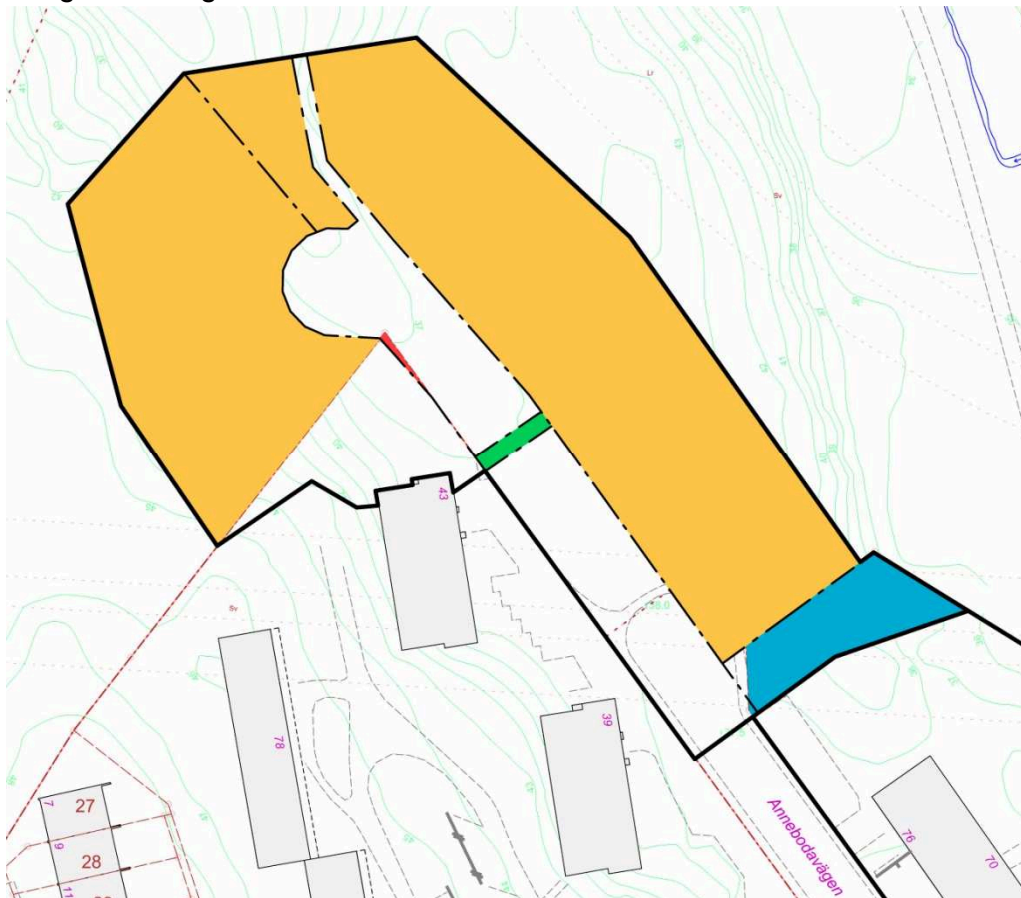
Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Blomsterfonden. Avtalet kommer att reglera markpris och genomförandefrågor som skydd av vissa befintliga träd, vissa utförandefrågor på tomtmarken med mera. Avtalet antas av exploateringsnämnden i samband med antagandet av detaljplanen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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Västberga 1:1 som ägs av Stockholms kommun, del av Julpsalmen 4 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden samt del av Julgröten 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till HSB:s Brf Liseberg i Stockholm.

Fastighetsbildning



Orange mark ska överföras från Västberga 1:1 till Julpsalmen 4. Blå mark ska överföras från Julgröten 2 till Västberga 1:1. Röd mark ska överföras från Julpsalmen 4 till Västberga 1:1. Det gröna området möjliggör för 3D-fastighetsbildning.

Utlagd kvartersmark för bostad avses genom fastighetsreglering överföras från Västberga 1:1 till Julpsalmen 4 (orange). Denna mark kan utgöra en eller flera

fastigheter som bildas genom avstyckning. Mark utlagd som natur ska genom fastighetsreglering föras från Julgröten 2 till Västberga 1:1 (blå). I gatan är ett område för kulvert utlagt som (B1) i plankartan, vilket möjliggör 3D-fastighetsbildning (grön) eller tillskapande av rättighet.

Rättigheter

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning. Inom planområdet finns befintliga rättigheter, ett servitut för tunnel och en ledningsrätt för starkström (ligger i tunneln). Andra allmännyttiga ledningar inom planområdet som ligger inom kvartersmark kan säkras genom bildande av ledningsrätt eller servitut. För befintliga samt eventuella nya rättigheter har markreservat avsatts (betecknade med u i plankartan).

Verkan på befintliga detaljplaner

Planen innebär att befintlig detaljplan Pl 3867, laga kraft 1952-02-01 och 7149A, laga kraft 1972-06-26, helt upphör att gälla inom planområdet.

För resterande del av fastigheten Julgröten 2 som inte planläggs som natur görs ett tillägg till befintlig detaljplan Pl 5096 vilket upphäver gällande fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelning) akt B47/1959.

Lantmäterimyndigheten hanterar fastighetsbildningen på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

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.