

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 272 12**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Julpsalmen 4 i stadsdelen Liseberg (140 vård-omsorg och seniorbostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Karin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att genom rivning och ombyggnad av befintlig bebyggelse tillföra 50 seniorbostäder och 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende som avses upplåtas med hyresrätt. Utöver en ny byggnad föreslås att en ny entréplats och en tillgänglighetsanpassad kvartersgata skapas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger inom fastigheten Julpsalmen 4, vilken ägs av Stockholm stad, och är upplåten med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden. Föreningen har inom fastigheten en befintlig anläggning för äldreboende som innehåller 305 seniorlägenheter och cirka 70 vårdplatser för äldre.

På fastigheten finns idag en byggnad som inte är ändamålsenlig. Denna föreslås rivas för att möjliggöra tilltänkt utveckling. Förutsättningar för att skapa en bra helhetsmiljö med goda boendekvaliteter ska vägas mot värdet att bevara befintlig byggnad. På fastigheten finns värdefull natur som bör beaktas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

UTLÅTANDE

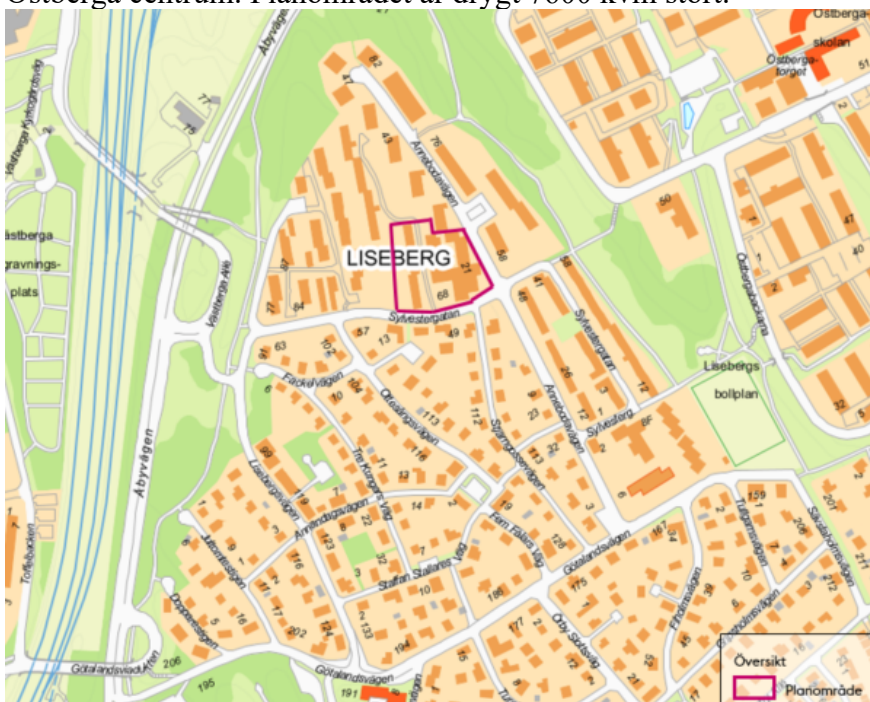
Syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa 50 seniorbostäder och 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Nyetableringen skulle stärka hela anläggningen som helhet. Verksamheten skulle efter genomförd utveckling omfatta cirka 350 seniorbostäder, cirka 90 bostäder för vård, lokaler och god tillgång till närservice. Den tillkommande bebyggelsen ska genom en väl avvägd skala, volymhantering och gestaltning harmonisera med omgivande bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är del av fastigheten Julpsalmen 4 som är belägen vid korsningen Sylvestergatan och Annebodavägen i östra Liseberg, intill stadsdelen Örby slott och cirka 450 meter sydväst om Östberga centrum. Planområdet är drygt 7600 kvm stort.

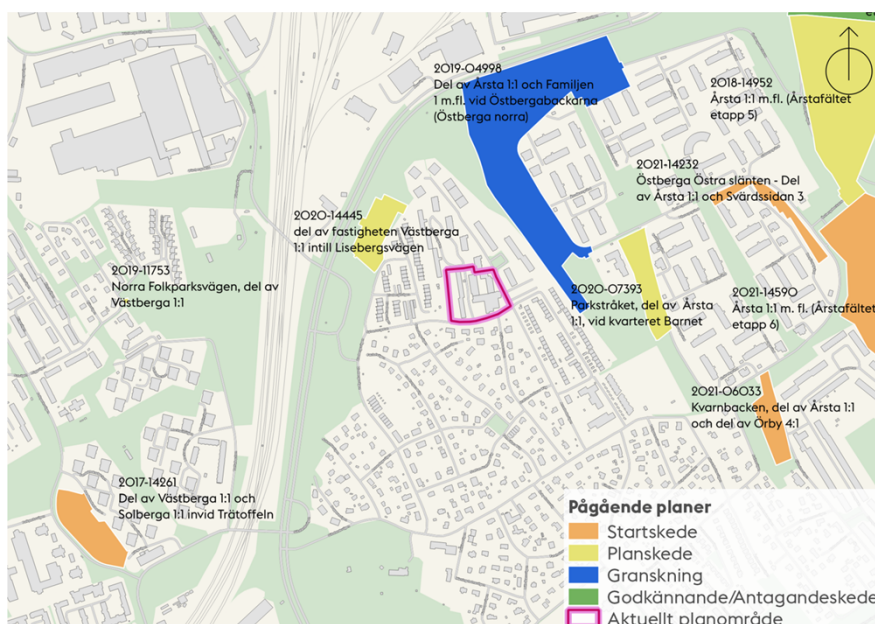


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan – Älvsjö (dnr 2020-09494) syftar till att möjliggöra för tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Planen är i planskede.
- Parkstråket (dnr 2020-07393) planläggs för cirka 93 bostäder intill Östbergabackarna. Planen är i planskede.

- Kvarnbacken, del av Årsta 1:1 och del av Örby 4:1 (dnr 2021-06033) planläggs för cirka 90 bostäder. Planen är i planskede.
- Del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna (dnr 2019-04998) planläggs för cirka 820 bostäder. Planen är i granskningsskede.
- Västberga 1:1 intill Lisebergvägen (2020-14445) planläggs för cirka 250 bostäder. Planen är i planskede.
- Östberga Östra slänten – detaljplan för del av fastigheterna Årsta 1:1 och Svärdssidan 3 (dnr 2021-14232) planläggs för cirka 120 bostäder. Planen är i planskede.
- Årstafältet etapp 5 (dnr 2018-14952) planläggs för cirka 1250 bostäder. Planen är i planskede.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Pl 5402 Kv Julpsalmen mm från 1962 som medger att pensionärsbostäder får uppföras på aktuell del av fastigheten. Genomförandetiden har gått ut.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanens anger att det finns begränsade stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig bebyggelse, men behovet av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop stadsdelarna Älvsjö och Östberga och den stadsutveckling som

planeras där är stort. Behovet av äldreomsorg ökar i staden och det kommer vara cirka 8000 fler personer som har äldreomsorg kring år 2040. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder.

Stockholms byggnadsordning

Liseberg är i byggnadsordningen beskrivet som stadsbyggnadskaraktär villastad. I vägledningen för området anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk bör kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det så är möjligt. Ny bebyggelse inom befintlig struktur ska utformas utifrån platsens förutsättningar och i förhållande till närliggande bebyggelse.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden

I vägledningen för Liseberg framhålls vikten av att lokala centrum ska kompletteras med ny bebyggelse där så är möjligt. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika hårdgörande av grönytor.

Boendeplan för äldre med utblick mot 2040

I boendeplan för äldre med utblick mot 2040 framgår att antalet omsorgstagare bedöms öka både på kort och på lång sikt. Faktorer som kan påverka är att äldre lever längre och är friskare. Utöver det ökade behov som naturligt uppstår i en stad som växer samt våra förändrade levnadsvillkor så har även pandemin inneburit en stor omställning för Stockholms stads äldreomsorg.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdets västra sida består av trädklädd naturmark, i övrigt består området huvudsakligen av bebyggd mark.



Bild över planområdet (ungefärlig planavgränsning i rött). Hus med loftgångar som avses rivas markerat med gul rektangel.

Befintlig anläggning och verksamhet består av seniorbostäder och vård- och omsorgsboende samt hemtjänst. Loftgångshuset är i stort behov av modernisering och utgör idag tillfälligt boende i väntan på beslut om utveckling av fastigheten.



Befintligt hus som avses rivas.

Ett befintlig vård- och omsorgsboende (hus till vänster i bild under) är även det i stort behov av modernisering. Efter evakuering och omflytt av bostäderna för vård planeras en ombyggnad till bostäder för seniorer i de lokaler som idag inrymmer vård- och omsorg.



Bild av huset som planeras byggas om markerat med grönt och hus som avses rivas markerat med gult.

Stadsbild och karaktär

Liseberg och Örby slott byggdes ut med villor under början av 1900-talet och har succesivt kompletterats med småhus, villor och inslag av flerfamiljshus.

Planområdet ligger i den sydvästra delen av befintlig tomträtt Julpsalmen 4 med adress Sylvestergatan och Annebodagatan och är en del av Blomsterfondens vård- och seniorboende. Området som utgör Blomsterfondens verksamhet utgör del av sadsdelen Lisebergs norra gräns mot Östberga. Verksamheten är inrymd i fem skivhus i åtta våningar och fem punkthus i åtta våningar samt några längor med radhus i två våningar som är sammanbundna med gångförbindelse under mark. Befintlig bebyggelse runt platsen är byggd under 50- och 60-talen. Verksamhetens enklav med högre hus skiljer sig från övriga omkringliggande område som utgörs av villor och tvåvåningars radhus.

Kulturmiljö

Bebyggelsen är inte klassificerad av Stadsmuseet.

På fastigheten finns idag en byggnad som inte är ändamålsenlig. Denna avses rivas för att möjliggöra tilltänkt utveckling.

Trafik och kollektivtrafik

Gatorna i närområdet är i allmänhet smala lokal- och villagator med trottoarer för gångtrafik. Cykeltrafik går i stor utsträckning i blandtrafik på gatorna.

Vid Älvsjö station, cirka 1,8 kilometer sydväst från planområdet, finns pendeltåg och flera busslinjer. Närmsta tunnelbanestation är i Stureby cirka 2,3 kilometer sydöst om planområdet, ny tunnelbana är planerad till både Älvsjö och Östberga cirka 500 meter bort. Intill fastigheten, på Sylvestergatan, finns en busshållplats som trafikeras av buss 165 mellan Liljeholmen och Farsta centrum.

Miljö

Området består av berg i dagen vilket innebär begränsad infiltrationsförmåga. Projektet är lokaliserat till ett område där det kan finnas risk för mark- eller grundvattenföroreningar. Planområdet ligger inom habitatnätverk för barrskogsfågel med högt värde.

Störningar och risker

Trafik från Sylvestergatan kan ge upphov till bullernivåer upp emot 60dBA.

Teknisk försörjning

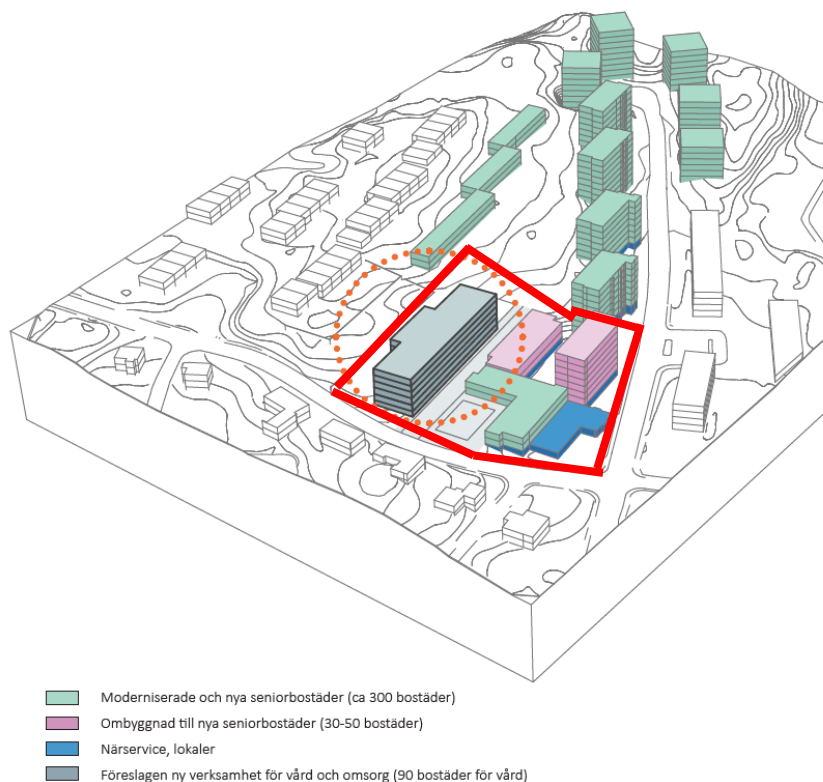
Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt elnät.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

En ny byggnad för vårdboende föreslås ersätta den byggnad som idag inte är ändamålsenlig. Byggnader som i dag innehåller vårdboende är i behov av modernisering och föreslås byggas om till nya seniorbostäder.

Arkitektonisk idé



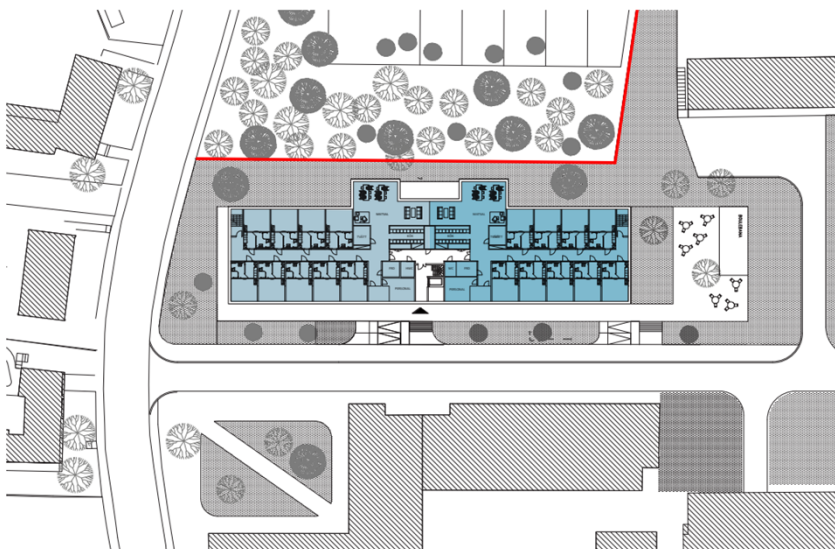
Tidig skiss över Blomsterfondens verksamhet med föreslagen ny byggnad. Röd linje visar tänkt plangräns. Nybyggnation inom prickad ring.

Den nya byggnaden för vård och omsorg föreslås placeras väster om befintligt vård och omsorgsboende (markerad med prickad ring i illustration ovan). Byggnaden placeras i gränsen mellan olika karaktärsområden med högre punkthusbebyggelse på den norra sidan och villaområde på den södra sidan. Den nya byggnaden ska genom volymhantering och gestaltning harmonisera med denna omgivning. En aktivering av bottenvåningen med lokaler, aktivitetsrum eller service skall eftersträvas mot Sylvestergatan.

Utöver en ny byggnad föreslås att en ny entréplats och en tillgänglighetsanpassad väg tillskapas i anslutning till byggnaden.



Sektion med skiss på ny byggnad (blå, rosa) sett från Sylvestergatan.



Planskiss över föreslagna nya bygganden, ny entréplats och en tillgänglighetsanpassad lokalgata. (Källa: Blomsterfonden)

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen möjliggör 50 seniorbostäder och 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende som avses upplåtas medhyresrätt.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Bostadsbebyggelse mot Sylvestergatan med lokaler i bottenvåningen och fönster mot gatan kan bidra till att öka den upplevda tryggheten på platsen.

Jämställdhet

En ny byggnad vill kunna ge fler fönster, och därigenom mer ljus och fler ögon mot gatan. En ökad känsla av trygghet har positiva effekter på jämställdheten. Stadsmiljöer som upplevs som trygga och säkra gynnar stadens alla invånare.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i området skapar ett större kundunderlag för närliggande verksamheter.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska utformas så att områdets kulturhistoriska värden fortsatt är avläsbara. På fastigheten finns idag en byggnad som inte är ändamålsenlig. Denna avses rivas för att möjliggöra tilltänkt utveckling. Förutsättningar för att skapa en bra helhetsmiljö med goda boendekvaliteter ska vägas mot värdet att bevara befintlig byggnad.

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelse ska anpassas till området och gestaltas med omsorg utifrån platsens karaktär och skala.

Trafik och mobilitet

En ny tillgänglig väg föreslås på planområdet. Parkering anordnas i huvudsak genom underjordiskt garage.

Grön och vattennära stad

Området består av berg i dagen vilket innebär begränsad infiltrationsförmåga. Det bedöms dock finnas tillräckligt med yta för att hantera dagvatten vilket ska beaktas vidare i projektet.

Projektet är lokaliserat till ett område där risk för mark- eller grundvattenföroreningar förväntas. Detta bör studeras närmare genom markundersökningar.

Planområdet ligger inom habitatnätverk för barrskogsfågel med högt värde. Det bör eftersträvas att minimera påverkan på värdefulla tallar. En utredning av de individuella tallarna som berörs bör göras för att anpassa byggnaden för att bevara de träd som har högst värde

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att påverkas av buller och skyfall. Behov av eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder ska utredas under planarbetet.

Teknisk försörjning

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all nödvändig infrastruktur finns inom området.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standard förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag

till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet och miljöförvaltningen.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2023
Samråd	juni 2024
Granskning	december 2024
Antagande SBN	juni 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, särskild med hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsvariation. Den föreslagna byggnationen utgör ett positivt tillskott till bebyggelsen i Liseberg och av service för äldre i söderort.

På fastigheten finns idag en byggnad som inte är ändamålsenlig. Denna avses rivas för att möjliggöra tilltänkt utveckling. Förutsättningar för att skapa en bra helhetsmiljö med goda boendekvaliteter ska vägas mot värdet att bevara befintlig byggnad.

I det fortsatta arbetet kommer avvägningar behöva göras mellan planförslagets omfattning och utformning i förhållande till naturvärden, rekreativa värden samt påverkan på stadsbild och kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT