

Handläggare
Daniel Sandström
Telefon 08 - 508 272 53**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen i stadsdelarna Liseberg och Östberga (cirka 125 bostäder i Stockholmshus)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 125 bostäder i flerbostadshus enligt Stockholmshuskonceptet. Planen möjliggör även för lokaler för centrumändamål.

I enlighet med översiktsplanen möjliggör planförslaget för ett kvalitativt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge med planerad tunnelbana i Östberga. Planen bidrar även till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga.

Vid planstart ingick ytterligare ett kvarter med bostäder i planområdet längre söderut på Lisebergsvägen. Inför samråd delades planen eftersom hanteringen av vattenflöden i samband med skyfall vid det södra kvarteret krävde fördjupade och tidskrävande studier.

Den 12 december 2019 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom planområdet. Marken ägs av Stockholms stad och är anvisad till Familjebostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och uppföras enligt Stockholmshuskonceptet.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

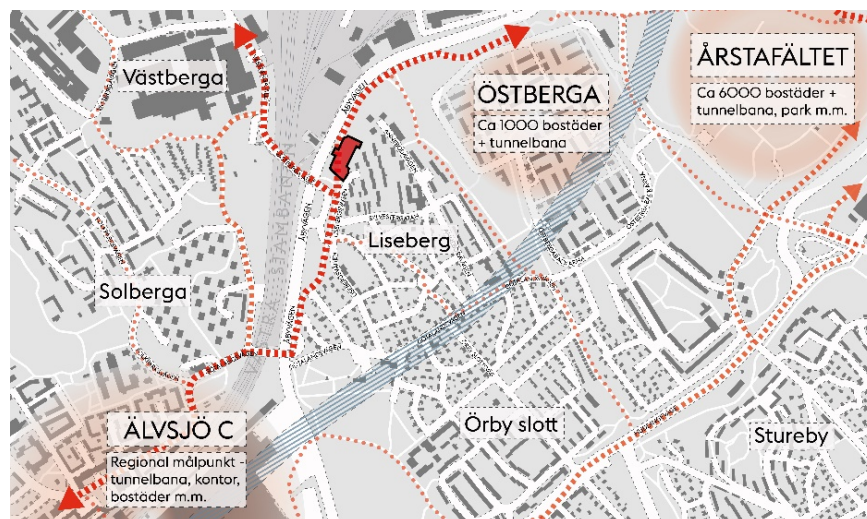
Planförslaget sändes ut på samråd 29 augusti till 10 oktober 2023. Under samrådet kom det in 57 yttranden. Samrådet tydliggjorde ett antal intressekonflikter som i huvudsak rör naturmark och bebyggelsens skala. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat hantering av dagvatten, skyfall, markföroreningar, risk och buller studeras vidare. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet. Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus i nordvästra Liseberg. Bebyggelseförslaget innehåller 125 bostäder, lokaler för centrumändamål och en ny kvartersgata i Lisebergsvägens norra ände. Ett genomförande av planförslaget bidrar till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga.



Planområdet (rött) ligger mellan Älvsjö och Östberga där stadsutveckling planeras. Intill planområdet finns två primära cykelstråk (röd streckade). Planerad utbyggnad av tunnelbana (blåskrafferad) med ny tunnelbanestation i Östberga och Älvsjö.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i Lisebergsvägens norra ände, intill Åbyvägen i västra Liseberg. Området är cirka 7600 kvadratmeter stort och utgörs i huvudsak av park och gata.



Planområdets avgränsning med svart linje.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår flera detaljplaner. I Älvsjö, Östberga och på Årstafältet pågår stadsutveckling och utbyggnad av tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Planprojekten i Liseberg syftar bland annat till att möjliggöra för fler bostäder och stärka kopplingen mellan Östberga och Älvsjö.



Karta över Liseberg med planområdet (rött). Pågående planer i närområdet är numrerade utifrån listan i avsnittet Pågående detaljplaner i området.

1. Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan – Älvsjö, dnr 2020-09494, tunnelbana. Planskede.
2. Jullovet 1 intill Götalandsvägen, dnr 2022-10838, cirka 25 bostäder. Planskede.
3. Del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen (Södra Lisebergsvägen), dnr 2023-18229, cirka 125 bostäder. Planskede.
4. Julpsalmen 4, dnr 2023-01201, cirka 50 seniorbostäder och cirka 25 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Startskede.
5. Del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna, dnr 2019-04998, cirka 820 bostäder. Godkänd av stadsbyggnadsnämnden.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattar del av stadsplanerna Pl 7149A och Pl 5402 fastställda 1972 respektive 1962. Pl 7149A medger parkmark, väg- och järnvägsområde och Pl 5402 medger parkmark. Genomförandetiderna för planerna har gått ut.

Markägförhållanden

Stockholms stad är markägare.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Liseberg är i översiktsplanen utpekad som ett område med begränsade stadsutvecklingsmöjligheter men där behovet av kompletteringsbebyggelse för att stärka kopplingarna mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga är stort. Delar av Åbyvägen ska på sikt utvecklas till en stadsgata av lokal karaktär med en framkomlig och säker stadstrafik för gång, cykel och bil.

Stockholms byggnadsordning

Liseberg karaktäriseras som villastad. Nya byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsen. Centrala stråk ska utvecklas med ny bebyggelse där så är möjligt och förändringar utformas i sammanhållna grupper av bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade 12 december 2019 att anvisa markområdet till AB Familjebostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och uppföras enligt Stockholmshuskonceptet.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ingår i ett grönstråk som uppstod när Åbyvägen anlades. Det ligger relativt högt och sluttar västerut mot Åbyvägen.

Planområdet präglas av grönska och uppväxta träd, främst tall. Inom planområdet finns två särskilt skyddsvärda tallar. Den ena är en nyligen död tall med stora naturvärden. Ett gång- och cykelstråk löper genom planområdet. Planområdet exponeras för buller från Åbyvägen och västra stambanan.



Flygvy från väster. Planområdet markerat med vitstreckad linje.

Bebyggelsen i Liseberg har inte kulturhistoriskt klassificerats av Stadsmuseet.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innehåller fem lamellhus i fyra till sex våningar med cirka 125 bostäder med tillhörande bostadsgård. Från bostadsgården möjliggörs kopplingar till cykelstråket. I delar av bebyggelsen möjliggörs lokaler för centrumändamål.

Angöring föreslås ske via en ny kvartersgata från Lisebergsvägen.



Situationsplan med vypilar som visar bildvinklar. (bild: ÅWL).

Förslaget har anpassats till Lisebergs småskaliga och gröna karaktär och till Åbyvägens stora trafikrum. Byggnaderna har placerats för att spara området med högst naturvärde norr om planområdet och naturmarken mot radhusbebyggelsen intill. Området med högst naturvärden norr om planområdet bevaras. Mot öster sparas ett 17-20 meter brett stråk med naturmark. Stråket kan utgöra spridningskorridor för djur och växter och syftar till att radhusen fortsatt ska omges av grönska och uppväxta träd.

Förslaget har utformats med hänsyn till närliggande bebyggelse. Mot Lisebergsvägen föreslås byggnader i fyra våningar och mot Åbyvägen föreslås byggnader i fem till sex våningar med en suterrängvåning. De norra husen i förslaget har samma byggnadshöjder som Blomsterfondens punkthusbebyggelse strax norr om planområdet.



Planförslaget sett från söder. Liseberg till höger, Åbyvägen till vänster och Blomsterfondens punkthusbebyggelse norr om planförslaget (bild: ÅWL).

Befintlig cykelväg behöver ledas om för att gå utanför planområdet. För att möjliggöra en så stor gård som möjligt föreslås ett parkeringsdäck i två plan på gården. Parkeringsdäcket anpassas till topografin och föreslås utföras i en genomskinlig träpanel för att smälta in i naturmiljön.

Arkitektonisk idé

De allmännyttiga bostadsbolagen har tagit fram ett gestaltningsprogram för Stockholmshusen. Projektet ska utformas i enlighet med gestaltningsprogrammets principer. Stockholmshusen känns igen genom sin enkla men karaktäristiska gestaltning med till exempel sadeltak, putsade fasader, fönsteromfattningar, förhöjd sockelvåning och sina välutformade entrépartier.

Fasadkompositionen är regelbunden med ett fåtal fönstertyper som ger ett lugnt och välformat uttryck. Förslaget bidrar med en genomarbetad och beprövad gestaltning med höga kvaliteter.



Vy 1. Vy från vändplanen på Lisebergsvägen (bild: ÅWL).



Bebyggelse mot Åbyvägen, vy från cykelbron över Åbyvägen (bild: ÅWL).



Vy 2. Vy inifrån kvarteret mot nordöst. Föreslaget parkeringsdäck till vänster (bild: ÅWL).

Bostadsgård

Mellan husen möjliggörs en stor, grön bostadsgård med plats för utevistelse och grönska.



Vy 3. Visionsbild för föreslagen utformning av bostadsgård (bild: ÅWL).

Förslag till ändringar inför granskning

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning.

Med anledning av de synpunkter som framförts kommer följande frågor att studeras vidare:

- Hur påverkan på uppväxta träd kan minimeras.
- Gårdsutformning och placering av vegetation.
- Åtgärder för att hantera buller.
- Konsekvenser på solljusförhållanden för intilliggande bebyggelse.
- Konsekvenser på naturvärden i området.
- Mätning av grundvattennivåer.
- Kapaciteten i ledningsnätet för VA respektive spillvatten.

Följande utredningar ska uppdateras:

- Miljöteknisk, geoteknisk, buller-, dagvatten-, artskydds- och riskutredning samt fågelinventering.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen innehåller cirka 125 bostäder som avses upplåtas med hyresrätt vilket bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

En socialt sammanhållen stad

De nya kvarteren fyller en viktig funktion i att koppla samman Östberga med Årstafältet och Liseberg. Bostadsgården som föreslås har höga vistelsevärden och utrymmen för lek, odling och samvaro. En blandning av funktioner med närhet till service, kollektivtrafik och grönområden möjliggör ett mer jämställt vardagsliv.

Arkitektur och gestaltning

Planförslagets bebyggelse syftar till att utgöra ett kvalitativt tillskott av bostäder i Liseberg. Förslaget har anpassats till både Lisebergs småskaliga och gröna karaktär och till Åbyvägens stora trafikrum.

Trafik och mobilitet

Förslaget möjliggör nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge med planerad tunnelbana i Östberga.

Förslaget innebär att gång- och cykelstråket som leder genom planområdet behöver dras om. Ny bebyggelse bedöms inte påverka trafikflödena nämnvärt.

Grön och vattennära stad

Byggnadernas placering är noga avvägd utifrån platsens naturvärden och området med högst naturvärden norr om planområdet bevaras.

En del av områdets hållmarkskog ersätts av bebyggelse med gårdsmiljö. Planförslaget medför att 29 skyddsvärda respektive värdefulla träd behöver tas ned. Kompensationsåtgärder, som till exempel plantering av nya träd, ska utredas och beskrivas inför granskningsskedet. Kompensationsåtgärder följs upp i exploateringsnämndens slutredovisning och redovisas i genomförandebeslutet.

Planförslaget påverkar grönstråket på en sträcka om cirka 150 meter. Efter att bebyggelsen uppförts och gång- och cykelstråket anlagts kommer ny vegetation på sikt kunna växa längs Åbyvägen.

Kulturliv, idrott och rekreation

De nya bostäderna bedöms få en god tillgång till rekreation med parkmark i direkt anslutning till byggnaderna.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Eftersom planområdet ligger på en höjd bedöms översvämningsrisken inom planområdet som liten. Inför granskning ska påverkan vid skyfall och markföroreningars påverkan på människors hälsa studeras. Utredningar för buller, geoteknik, naturvärden och risker med farligt godstrafik ska fördjupas. Bostäderna mot Åbyvägen skärmar nordvästra Liseberg från buller.

Teknisk försörjning

Omkringliggande dagvattenledningar är underdimensionerade, varför fördröjning utöver 20 millimeter kan behövas för att ansluta planområdet. Hantering och anslutning av dagvatten från planområdet ska redovisas i granskningsskedet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Vid planstart ingick ytterligare ett kvarter med

bostäder i planområdet längre söderut på Lisebergsvägen. Inför samråd delades planen eftersom hanteringen av vattenflöden i samband med skyfall vid det södra kvarteret krävde fördjupade och tidskrävande studier.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2020 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Nämnden framförde vikten av att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär och att utreda hur naturmarken norr om planområdet kan värnas för att bevara ekologiska samband.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planförslaget sändes ut på samråd 29 augusti 2023 till 10 oktober 2023. Samrådsmöte hölls den 21 september 2023 i Park folkets hus i Liseberg där cirka 30 personer närvarade. Under samrådet inkom 57 yttranden, varav 23 var från remissinstanser och 34 från allmänheten.

Samrådet tydliggjorde ett antal intressekonflikter som i huvudsak rör bebyggande av naturmark och bebyggelsens skala.

Remissinstanser framför synpunkter i sak, bland annat om att kompensationsåtgärder och påverkan på naturvärden behöver studeras vidare. Flera remissinstanser har synpunkter på bebyggelsens volym och hushöjder som de inte anser är anpassade till platsen. Den kumulativa påverkan som flera pågående detaljplaneprojekt i området riskerar att ha på intilliggande Annebodaskogen lyfts som ett problem.

De flesta sakägare och övriga boende har framfört synpunkter på planförslagets storlek, till exempel antalet byggnader, byggnadsvolymer, hushöjder och att naturmark bebyggs. Några remissinstanser invänder mot föreslagen gestaltning och skala med hänvisning till att förslaget inte är anpassat till utvecklingen av Åbyvägen som stadsgata av lokal karaktär enligt översiktsplanen. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska åtgärder studeras för att kompensera för de träd som tas bort.

Lösningar för att säkerställa hanteringen av dagvatten, skyfall, markföroreningar, risk och buller ska redovisas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras, samråd med länsstyrelsen om detta har skett.

Tidplan

Utifrån att underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt tidplan samt att inga oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	oktober 2024
Antagande	mars 2025

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål och översiktsplanens ambition om en sammanhängande stad. I Älvsjö och Östberga planeras det för omfattande stadsutveckling med blandad bebyggelse och nya tunnelbanestationer.

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska åtgärder studeras för att kompensera för de träd som tas bort. Lösningar för att säkerställa hanteringen av dagvatten, skyfall, markföroreningar, risk och buller ska redovisas. Planen bedöms bidra med ett kvalitativt tillskott av bostäder med höga boendekvaliteter och en stor bostadsgård. Förslaget är av arkitektonisk hög kvalitet, inplacerat i naturmarken och förhåller sig väl till omkringliggande miljöer. Ny bebyggelse fungerar bullerdämpande för nordvästra Liseberg och radhusbebyggelsen intill kommer fortsatt upplevas omgiven av grönska.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT