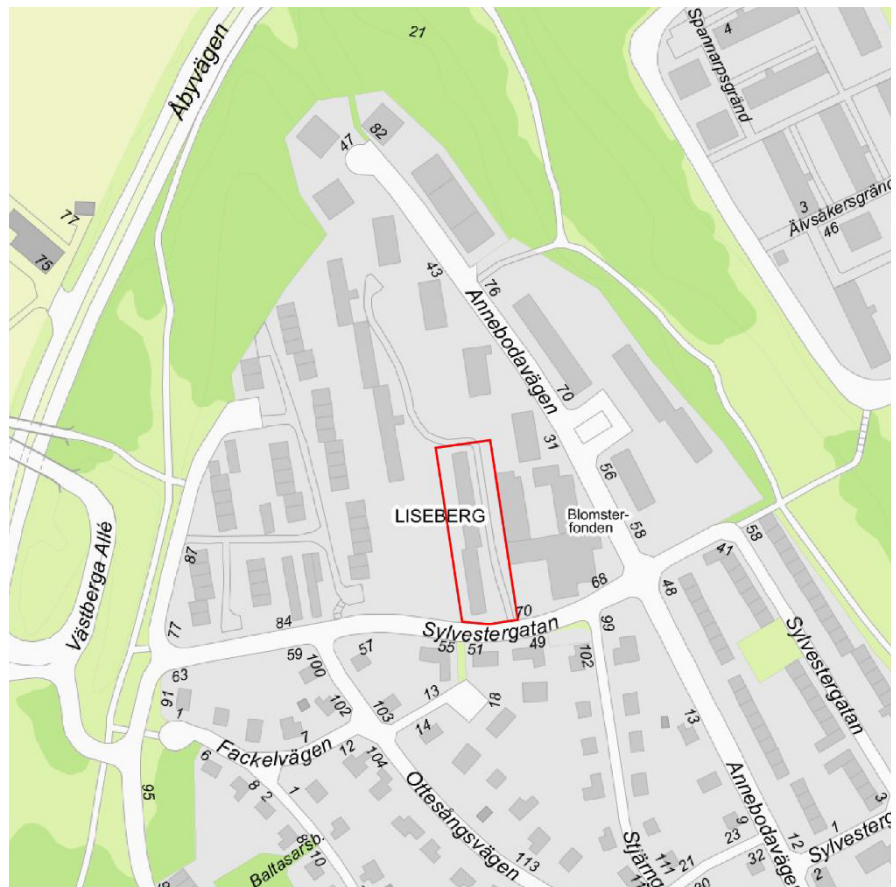


## Planbeskrivning för detaljplan för del av fastigheten Julpsalmen 4 i stadsdelen Liseberg i Stockholm, S-Dp 2023-01201



## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 85 lägenheter för senior- eller vård- och omsorgsboende. Den tillkommande bebyggelsen ska komplettera det befintliga bebyggelsebeståndet genom en varsamt anpassad ny bebyggelse. Planen förutsätter en rivning av 40 bostadsenheter som delvis blir planstridiga. Placeringen ska ta hänsyn till den befintliga naturmiljön och bidra till goda ljusförhållanden för intilliggande bebyggelse. Gestaltningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse och samtidigt stärka kontakten med både naturen och Sylvestergatan.

Planområdet ligger mellan Älvsjö och Östberga. I såväl Älvsjö som Östberga pågår omfattande stadsutveckling, bland annat ska Älvsjö utvecklas till en regional målpunkt och båda stadsdelarna är aktuella för framtida tunnelbaneutbyggnad. Ett genomförande av planförslaget bidrar till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga och skapar nya bostäder cirka 600 meter från planerad station i Östberga. Därmed ligger planförslaget i linje med översiktsplanens intentioner om en tätare och mer sammanhållen stad.

Enligt stadens boendeplan för äldre med utblick mot år 2040 bedöms antalet omsorgstagare öka både på kort och lång sikt. Detta beror bland annat på en åldrande befolkning där människor lever längre, men också på stadens tillväxt, förändrade levnadsvillkor samt de omställningar som pandemin har medfört för äldreomsorgen. Sammantaget innebär detta ett ökat behov av vård- och omsorgsboenden. Planförslaget bidrar till att möta detta behov genom att tillskapa nya platser för äldreomsorg.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

## Tidplan

Samråd	10 mars 2026 – 20 april 2026
Granskning	maj 2027 – juni 2027
Antagande	november 2027
Laga kraft, tidigast	december 2027

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens huvuddrag .....	4
Plandata.....	5
Handlingar .....	5
Medverkande .....	6
Planeringsunderlag .....	6
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Stads- och landskapsbild .....	7
Befintlig bebyggelse.....	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	9
Gator och trafik .....	10
Service.....	10
Naturmiljö.....	10
Sociala värden .....	13
Geoteknik.....	14
Hydrologiska förhållanden .....	15
Hälsa och säkerhet .....	16
<b>Planförslag.....</b>	<b>17</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	17
Arkitektonisk idé.....	18
Gator och trafik .....	21
Teknisk försörjning.....	23
Motiv till detaljplanens regleringar.....	24
Genomförandetid .....	26
<b>Konsekvenser och avvägningar .....</b>	<b>27</b>
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	27
Stads- och landskapsbild .....	29
Befintlig bebyggelse.....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	31
Gator och trafik .....	31
Naturmiljö.....	32
Sociala värden .....	34
Hydrologiska förhållanden .....	34
Hälsa och säkerhet .....	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	37
<b>Genomförande .....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	39
Ekonomiska frågor .....	40
Tekniska frågor .....	40

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 85 lägenheter för senior- eller vård- och omsorgsboende. Den tillkommande bebyggelsen ska komplettera det befintliga bebyggelsebeståndet genom en varsamt anpassad ny bebyggelse. Planen förutsätter en rivning av 40 bostadsenheter som delvis blir planstridiga. Placeringen ska ta hänsyn till den befintliga naturmiljön och bidra till goda ljusförhållanden för intilliggande bebyggelse. Gestaltningen ska harmonisera med omgivande bebyggelse och samtidigt stärka kontakten med både naturen och Sylvestergatan.

## Inledning

### Detaljplanens huvuddrag



*Situationsplan (Bild: EBAB och SWMS)*

Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 85 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden, en ideell förening som grundades år 1921 av Alma Hedin och som i över hundra år har verkat för att skapa trygga bostäder och vårdplatser för äldre. Föreningen driver idag fem seniorboenden med social verksamhet, fyra vård- och omsorgsboenden samt egen hemtjänst och rådgivning. Totalt bor omkring 2 000 äldre i Blomsterfondens seniorboenden.

## Plandata

### Planprocessen

Detaljplan för Julpsalmen 4 i stadsdelen Liseberg, Stockholms stad, Dnr 2023-01201, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 14 december 2023, §014. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

### Storlek och läge

Planområdet utgör en del av fastigheten Julpsalmen 4, som är belägen vid korsningen Sylvestergatan och Annebodavägen i östra Liseberg, i anslutning till stadsdelen Örby slott och cirka 450 meter sydväst om Östberga centrum. Planområdet omfattar en yta om cirka 4 200 kvadratmeter.

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Julpsalmen 4 som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Föreningen Blomsterfonden.

## Handlingar

### Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

- *Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplan Dp 2023-01201* (Kulturförvaltningen, 2023)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (Miljöförvaltningen, 2023)
- *Skrivelse* (Storstockholms brandförsvär, 2023)

## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Geoteknik* (Treeline, 2025-09-25)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (Treeline, 2025-05-09)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Viken Miljökonsult, 2025-05-16)
- *Naturvärdesinventering* inklusive rekommendationer och konsekvensbedömning (Calluna, 2025-11-25)
- *Dagsljus och skugga* (EBAB, 2026)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning* (WSP, 2025-11-12)
- *Trafikbullerutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2025-10-03)
- *PM Förutsättningar för Brandskydd i detaljplanskede* (Brandsskyddslaget, 2025-10-02)
- *PM Mobilitet* (EBAB, 2025-09-23)
- *PM Återbruk* (EBAB, 2025-09-25)

## Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ays Alayat och plankartan är ritad av kartingenjör Gunnar Swahn. Ansvarig chef har varit Karin Norlander.

## Planeringsunderlag

### Översiktsplanen

Översiktsplanen 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 i äldreomsorg kring år 2040. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder där planförslaget bidrar till att nå stadens mål för ändamålsenliga bostäder för äldre.

### Gällande detaljplan

Planområdet omfattar del av stadsplanerna Pl 5402 fastställd 1962. Detaljplanen medger pensionärsbostäder vilket motsvarar seniorbostäder i dagens praxis. Genomförandetiden har gått ut för stadsplanen.

### 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 så är möjligt. Ny bebyggelse inom befintlig struktur ska utformas utifrån platsens förutsättningar och i förhållande till närliggande bebyggelse. Bebyggelsen inom planområdet är en del av senior- och vård- och omsorgsboende i sin närmaste omgivning som har en annan karaktär än Lisebergs bostadsområde i stor.

### **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.

### **Kommunala beslut i övrigt**

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.

### **Regionplan**

I regionplan för Stockholmsregionen, Rufs 2050, är Liseberg markerat som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

### **Stockholms- och Sverigeförhandlingarna**

I och med *Stockholmsförhandlingen* (2013) gällande utbyggnad av tunnelbanan, har kommunen förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder varav 40 000 ska uppföras i Söderort.

Enligt *Sverigeförhandlingen* (2017) har en överenskommelse gjorts om att en ny tunnelbanelinje ska byggas mellan Fridhemsplan och Älvsjö via Östberga vilket gör västra Liseberg mer tillgängligt.

## **Planeringsförutsättningar**

### **Stads- och landskapsbild**

Planområdet utgörs av kvartersmark vilket utgör en del av en större verksamhets enklav av vård- och omsorgsboende samt seniorboende. Planområdets västra sida består av trädklädd naturmark, i övrigt består området huvudsakligen av bebyggd mark.

Bebyggelsen inom fastigheten och vid anläggningen Liseberg är inte klassificerad av stadsmuseet däremot har klustret en särskilt arkitektonisk karaktär. Typologin och skalan särskiljer sig från omgivningen med lägre lameller, höga skivhus med utstickande karaktäristiska vertikala partier och vinklade burspråk medan



omgivningen har en lägre skala av trevåningars lamellhus, två våningars radhus och villa. Vid fastigheten finns även fem högre punkthus.



*Bild som visar befintligt skivhus inom fastigheten sedd från Annebodavägen.*

Bebyggelse inom fastigheten har huvudsakligen rött tegel med sockel i råbetong, svarta loftgångsräcken i stål och fönsterpartier med vit plåt samt mörka trädetaljer. Balkongerna har svarta stålbalkongräcken och vissa balkonger har kompletterats med vitplåt under 2000-talet. Punkthusen utgör en egen årsring med fasader i putsstruktur med reliefverkan och svarta plåtdetaljer samt balkonger med svarta räcken.

Volymerna har ett stramt uttryck i lodrät riktning genom markerade entréer och fönster i trapphus.



*Bild som visar befintligt lamellhus inom fastigheten i norr sedd från kvartersgatan.*



*Bild som visar befintlig bebyggelse inom fastigheten sedd från Annebodavägen.*



Taken utformas antingen med pulpettak med låg lutning för lamellhusen eller motfallstak för skivhusen. Samtliga tak har markerad takfot i svart plåt.

Bottenvåningarna är markerade med en subtil kontrastdetalj som särskiljer dessa från resten av fasaden, samtliga byggnader har en sockel i råbetong.

## Befintlig bebyggelse

Befintlig anläggning inom planområdet består av ett loftgångshus avsett för pensionärsbostäder men utan sociala funktioner för de boende vilka ligger i andra delar inom fastigheten. Loftgångshuset som är ett smalkhus klarar inte att inrymma ett vård- och omsorgsboende. Byggnaden är i stort behov av modernisering samtliga byggnadsdelar och installationer är tekniskt uttjänta. Bostäderna utgör idag tillfälligt boende i väntan på beslut om utveckling av fastigheten.



*Bild som visar befintlig bebyggelse inom planområde sedd från kvartersgatan i öster.*

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen är inte klassificerad av Stadsmuseet.

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 stadsdelen 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 planområdet är byggd under 1950- och 1960-talen.

## Gator och trafik

Planområdet ansluter i söder till Slyvestergatan. Slyvestergatan är en lokalgata med trottoarer för gångtrafik. Kvarteret angörs via en kvartersgata från Sylvestergatan. Det finns inga bilparkeringar inom planområdet. Cykeltrafik sker i stor utsträckning i blandtrafik på gatorna. Cykelparkering sker utomhus vid bostadsentréerna.

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.

## Service

### Offentlig service

I Östberga centrum, en kilometer från planområdet, finns bibliotek. Folkets hus, apotek och vårdcentral finns på Götalandsvägen, cirka 200 meter sydost om planområdet.

Östbergaskolan (F-6) ligger cirka 600 meter öster om planområdet och cirka en kilometer sydöst om planområdet ligger Sjöängsskolan (F-9). I närheten finns flera förskolor.

### Kommersiell service

En mindre livsmedelsbutik och kafé finns vid Blomsterfondens vård- och omsorgsboende cirka 200 meter öster om planområdet. I Östberga centrum, en kilometer från planområdet, finns några mindre butiker och en restaurang. Ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service finns i Älvsjö centrum, cirka en kilometer sydväst om planområdet.

## Naturmiljö

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs mest av hårdgjorda ytor samt hällmarkstallskog med direkt närhet till bebyggelsen. Västra delen av planområdet angränsar till en större potentiell livsmiljö för barrskog.

### Skyddade arter

Vid inventeringen avgränsades totalt tre områden med klassning som naturvärdesbiotoper. Största delen av dessa naturvärdesbiotoper ligger utanför planområdet. De naturvärdesbiotoper som inventerats inom och i anslutning till

planområdet har klassats inom naturvärdesklass 3 och 4. Naturvärdesbiotoper i klass 1 (högsta naturvärde) och 2 (högt naturvärde) som utgör de mest skyddsvärda klasserna enligt Svensk standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2014) återfanns inte vid inventeringen.


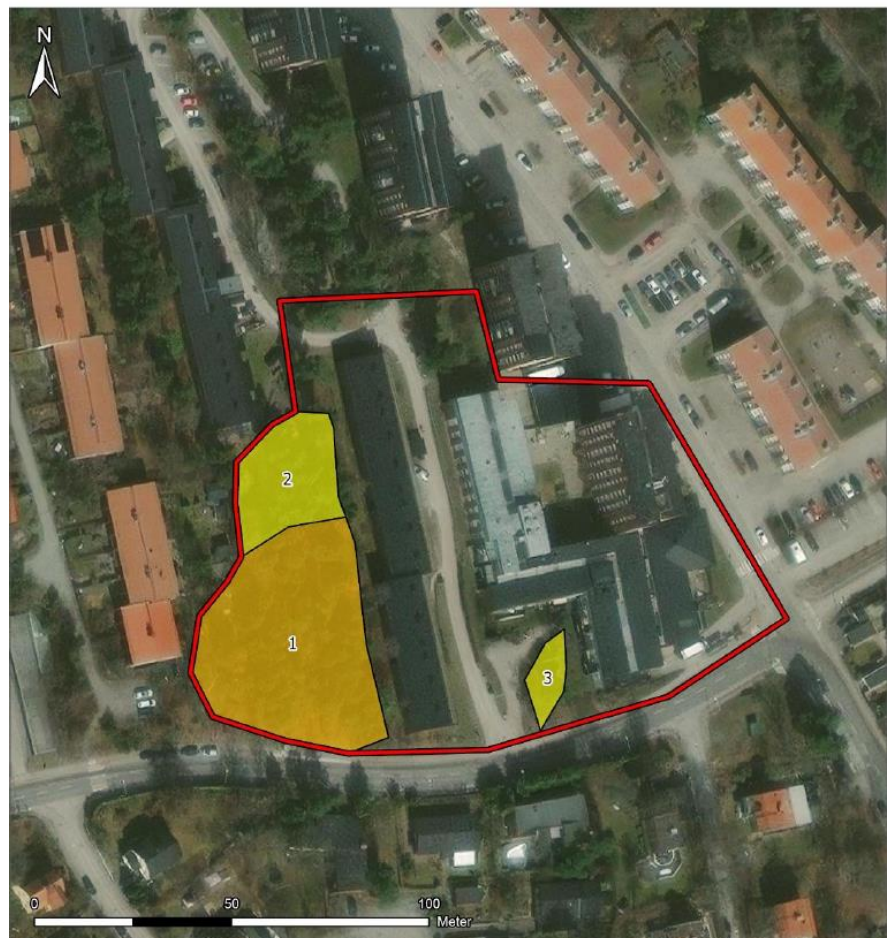
Naturvärdesbiotoperna är samtliga olika typer av skog- och buskmarksbiotoper, två är hållmarkstallskog, och en är en blandskog, med tall men även inslag av gran och lövträd av både triviala och ädlare arter.

De högsta värdena står en av hållmarkstallskogarna för. Inom biotopen finns ett flertal gamla tallar med grov barkstruktur, och enstaka fynd av den rödlistade vedsvampen tallticka gjordes under inventeringen.

**TECKENFÖRKLARING:** Inventeringsområde

Naturvärdesbiotop

Naturvärdesklass

 Naturvärdesklass 3 Påtagligt naturvärde Naturvärdesklass 4 Visst naturvärde

*Kartan visar inventeringsområdet med naturvärdesbiotoper och deras naturvärdesklassning. Bild: Calluna, 2025.*

Inventeringen av naturvärdesträd visade att det finns 13 naturvärdesträd inom inventeringsområdet. Av dessa 13 var 12 gamla tallar, och en grov ek. Inga av naturvärdesträden är särskilt skyddsvärda träd. Ansökan om 12:6 samråd behövs således inte vilket är fallet om träden har höga naturvärden, skyddade arter knutna till sig eller särskild betydelse i ett känsligt område.

Genomgång av datautsök för artobservationer visar att 15 rödlistade och/eller fridlysta värdearter finns rapporterade inom inventeringsområdet.

Vid naturvärdesinventeringen och/eller i utsöket av artdata från SLU Artdatabanken hittades tre invasiva främmande arter inom inventeringsområdet; Häggmispel, snöbär, spärroxbär.

TECKENFÖRKLARING:

-  Inventeringsområde
-  Naturvärdesträd



*Kartan visar inventeringsområdet för naturvärdesträd, med de naturvärdesträd som identifierades. Bild: Calluna, 2025.*

## Miljökvalitetsnormer

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS oktober 2025 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är ekologisk potential 2033. Enligt VISS har kvalitetskravet för god kemisk ytvattenstatus undantag för PFOS med senare målår 2027 och tidsfrist för tributyltennföreningar, samt att det är mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger gränsvärdena för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och grova partiklar (PM<sub>10</sub>) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

Inom planområdet är samtliga bostäder upplåtna med hyresrätter för seniorboende och i samma kvarter finns vård- och omsorgsboende och seniorboende, samtliga upplåtna med hyresrätter. I intilliggande kvarter och fastigheter finns även bostadsrätter och äganderätter, vilket skapar en sammanhållen boendemiljö för äldre i närområdet med varierande behov av stöd och omsorg. I angränsande kvarter finns även bostadsrätter, vilket bidrar till en funktionsblandad och socialt varierad stadsstruktur.

Blomsterfondens anläggning i Liseberg utgör en socialt värdeskapande miljö med särskilt fokus på gemenskap, trygghet och ett aktivt åldrande. Verksamheten bedrivs med ett uttalat mål att främja social samvaro och motverka ofrivillig ensamhet. Detta sker genom organiserade aktiviteter, gemensamma mötesplatser och ett helhetsperspektiv på boendemiljön där både fysiska och sociala kvaliteter samverkar. Den nära kopplingen mellan seniorbostäder och vård- och omsorgsboende skapar kontinuitet och möjliggör kvarboende inom området även vid förändrade behov. I anläggningen finns restaurang för de boende med eget storkök, samlingssalar och klubbrum för aktiviteter, anläggning med särskilt



anpassad träning för äldre. Funktioner för service som hårvård och fotvård finns även i anläggningen.

Inom fastigheten finns bostadsgårdar med uteplatser, sittplatser och odlingslådor. Gårdarna är utformade som gemensamma vistelsemiljöer och fungerar som viktiga sociala mötesplatser för de boende. De bidrar till ökad utevistelse, spontana möten och gemensamma aktiviteter, vilket stärker den sociala sammanhållningen och den upplevda tryggheten i området.

Sammantaget bidrar den befintliga strukturen och verksamhetens inriktning till en socialt hållbar boendemiljö där gemenskap och livskvalitet är integrerade delar av den fysiska planeringen.

### **Barnperspektiv**

I dagsläget saknas trottoar längs aktuell sträcka och cykling sker i blandtrafik, vilket innebär begränsade förutsättningar för barn att röra sig självständigt och trafiksäkert i området. I närområde finns flera parker och lekplatser.

### **Rekreation och friluftsliv**

Tillgången på grönytor är god i närområdet genom flera kvartersparker. I anslutning till planområdet finns uteplatser och terrasser för boenden som ägs och förvaltas av byggaktören.

## **Geoteknik**

### **Markförhållanden**

Inom området för planerad byggnad består jordlagerföljden övergripande av en liten mäktighet av fyllning eller naturlig jord ovanpå berg. Fyllningen består av en sandig lera eller ett grusmaterial och den naturliga jorden av en siltig sandmorän.

Marken inom planområdet bedöms möjlig att bebygga. Enligt PM geoteknisk, framtagen av Treeline (2025) utgörs marken inom planområdet till största delen av sprängbotten med goda förutsättningar för grundläggning. Inom vissa delar förekommer dock morän ovan berg, vilket kan innebära varierande grundläggningsförhållanden. För att säkerställa en jämn grundläggning kan det i dessa delar krävas utskiftning av moränmaterialet och återfyllning med sprängstensfyllning.

Utförda undersökningar visar att bergkvaliteten inom området bedöms som dålig. Innan bergschakt genomförs bör en riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten utföras.

För vägar och hårdgjorda ytor krävs att överbyggnader utformas med hänsyn till markens tjälfarlighet och materialtyp.

## Markradon

Sammantaget bedöms inga miljötekniska hinder föreligga för planerad markanvändning enligt detaljplanen.

Utförd miljöteknisk markundersökning av Viken Miljökonsult (2025) visar inga tecken på förorening i mark eller grundvatten inom planområdet. Halterna av uppmätta ämnen ligger under gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM). En något förhöjd halt av nickel har påvisats i enstaka provpunkt, i nivå med miljökvalitetsnormen för grundvatten, men förekomsten av grundvatten är mycket begränsad. Bedömningen är att området inte är att betrakta som förorenat.

Resultatet från markundersökningen kan utgöra underlag för fortsatt masshantering inom planområdet. Vid eventuell återanvändning av överskottsmassor utanför arbetsområdet kan en anmälan enligt gällande miljölagstiftning krävas. Kontakter bör därför tas i god tid med tillsynsmyndigheten.

Sulfidförande bergarter har identifierats inom planområdet. Utförda tester visar dock att bergmassorna generellt inte är syraproducerande, vilket innebär att de i huvudsak kan hanteras utan särskilda åtgärder. En dialog med tillsynsmyndigheten rekommenderas inför hantering och eventuell borttransport av bergmassor.

Beroende på framtida hantering av massor eller bergmaterial kan anmälan enligt miljöbalkens regelverk, 28 § förordning 1998:899, komma att krävas. Fastighetsägare/byggherre uppmanas att stämma av detta med tillsynsmyndigheten inför genomförande.

## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

När det inte gäller ny- och större ombyggnation ska dagvatten hanteras enligt stadens dagvattenstrategi.



Dagvatten från området leds idag till Henriksdals reningsverk via det kombinerade ledningsnätet. Efter rening leds vattnet vidare ut i vattenförekomsten Strömmen.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Planområdet utsätts för trafikbuller från Åbyvägen. Ljudnivån i planområdet uppgår till 55 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

### **Olycksrisk**

Åbyvägen som ligger cirka 200 meter norr om planområdet är sekundär transportled för farligt gods.

### **Erosion, ras och skred**

Enligt marktekniskundersökning, framtagen av Treeline 2025, är planområdet beläget i ett befintligt bostadsområde med kuperad topografi, där marknivåerna varierar med cirka nio meter från nordväst till sydost. Inom området förekommer berg i dagen samt mycket tunna jordlager, med ett jorddjup som generellt uppgår till cirka två meter.

Enligt geoteknisk utredning, framtagen av Treeline 2025, består jordlagerföljden huvudsakligen av ett tunt lager fyllning eller naturlig jord ovanpå berg. Den naturliga jorden utgörs främst av siltig sandmorän. Grundvattnet ligger i huvudsak vid bergöverytan och följer topografin från de högre liggande delarna i väster mot lägre nivåer i öster. Utförda mätningar visar att grundvattennivån är relativt ytlig men stabil över tid.

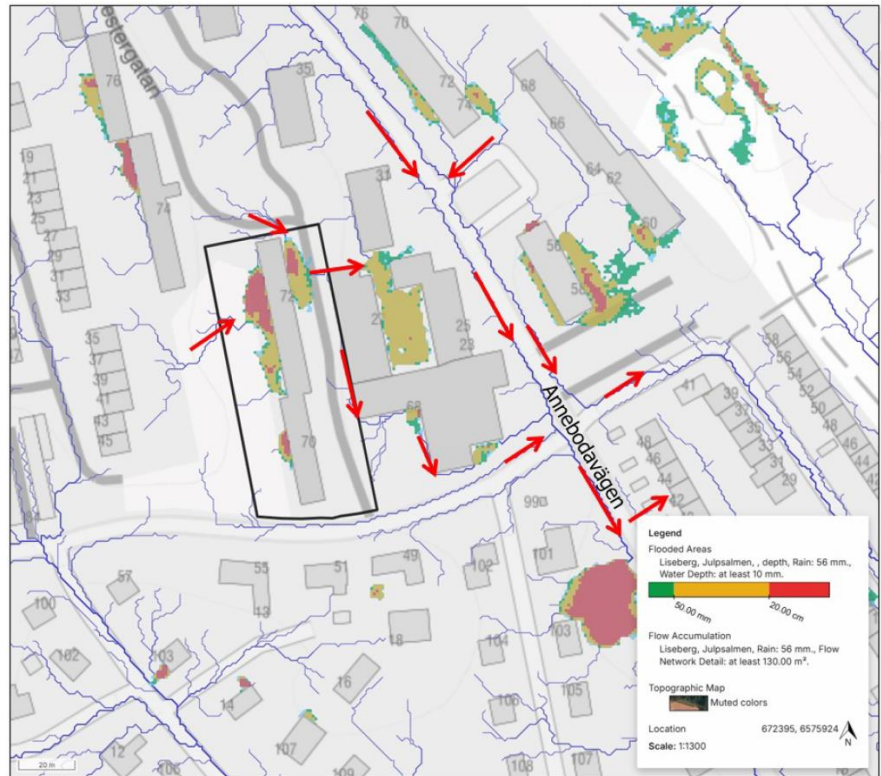
### **Förorenad mark**

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. Nedströms om planområdet, nordöst från planområdet, finns ett ej riskklassat potentiellt förorenat område. Flödesvägen från det ej riskklassade potentiella förorenade området rinner bort från planområdet och det bedöms därmed inte finnas en risk att det når planområdet.

Cirka sextio meter nordöst av planområdet finns ett potentiellt förorenat område som är klassad som BKL klass 4. Det potentiellt förorenade området ligger utanför planområdet och bedöms inte påverka planområdet eller planens genomförande.

## Översvänningsrisker

I befintlig situation finns två lågpunkter, på cirka 66 kubikmeter och sex kubikmeter på västra sidan av befintlig bebyggelse.



Ytlig avrinning för befintlig situation vid ett regn på 56 mm. De röda pilarna representerar flödesriktningen och grön, gula och röda ytor visar lågpunkter som fyllts upp. Källa: Scalgo Live (2025)

## Planförslag

### Sammanfattning av planförslaget



*Situationsplan (Bild: EBAB och SWMS)*

Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 85 lägenheter i 6700 kvadratmeter BTA för senior- samt vård- och omsorgsboende. Planförslaget innehåller ett lamellhus i fem våningar med indragen sjätte våning mot öster och fyra våningar med indragen femte våning mot väster. Bebyggelse föreslås med suterrängvåning.

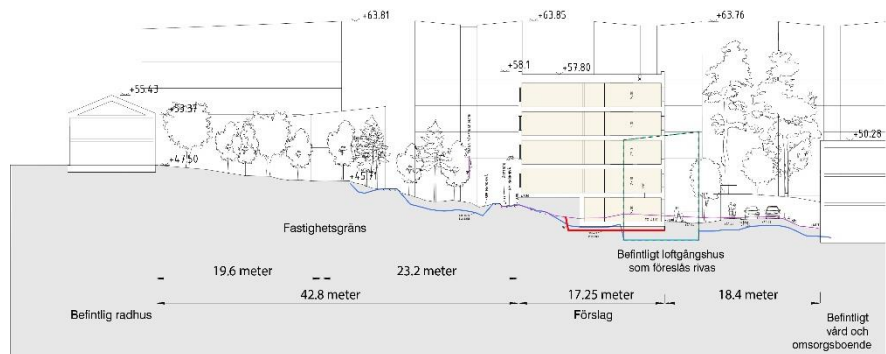
## Arkitektonisk idé

Planförslaget tillför nya vård- och omsorgsbostäder genom en förtätning i befintlig anläggning med boende för äldre. De nya vård- och omsorgsbostäderna skapar en ny årsring till området och bidrar till att stärka utbudet av boende för äldre.



Vy från ny kvartersgata som visar exempel på fasadgestaltning (EBAB, 2026)

Bebyggelsen föreslås i huvudsak placeras inom den befintliga byggnadens fotavtryck i syfte att begränsa intrång i naturmark och minimera påverkan på träden i väster. Placeringen har anpassats med hänsyn till befintlig bebyggelse i öster för att säkerställa en god boendemiljö, särskilt i bottenvåningen tillsammans med ett tydligare gaturum för kvartersgatan. Den nya byggnaden föreslås därför placeras med ett avstånd om cirka 18,5 meter från befintlig byggnad i öster, vilket skapar ett bredare gaturum och större avstånd mellan byggnaderna.



*Tvärsektion som visar relationen mellan radhus i väster och lamellhus i öster  
(Bild: EBAB och SWMS)*



*Vy från ny Sylvestergatan som visar exempel på fasadgestaltning (EBAB, 2026)*

Kvartersgatan i öster har en grönkaraktär med en varierad bredd för växtbäddar på tre till fyra och en halv meter för trädplantering samt inramade ytor för parkeringar mellan grönytorna. Kvartersgatan tillsammans med förgårdsmarken skapar en tryggare miljö för fotgängare eller äldre som rör sig runt boendet eftersom kvartersgatan skiljs från fotgängare. Vid gavlarna föreslås uteplatser för boende och personal.

Gestaltungsprinciperna tar avstamp i den befintliga arkitektoniska karaktären i området. Volymen gestaltas med tre urskiljbara delar; tak, fasad och sockel.

Taket har en markerad takfot med taksarger och låglutning för att harmonisera med sin omgivning. Fasader ska utföras i en varm kulör som harmoniserar med rött tegel, i puts, betongelement med putsstruktur eller tegelutförande. Sockelvåningen föreslås med ett taktilt utförande, i råbetong med högre detaljeringsgrad, som särskiljer sig från resten av fasaden med en subtil kontrastdetalj i

plåtbleck. Eventuella elementskarvar ska omsorgsfullt inarbetas i gestaltningen och delvis döljas med bland annat fönster, stuprör och annat plåtarbete.



*Elevation sett från öster (EBAB, 2026)*

Bebyggelsen ges en enhetlig karaktär genom symmetrisk fönstersättning med få fönsterstorlekar. Gavlarna öppnas upp med rytmiska fönster vid trapphus för att skapa kontakt mellan gata, gård, uteplatser och boende.



*Fasadelevationer sett från norr och söder (EBAB, 2026)*

Bottenvåningar i ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning och entréer utformas så att de bidrar till att levandegöra stadsmiljön. I bottenvåningen föreslås gemensamma utrymmen. Entréer och trapphus föreslås med större glaspartier.



*Elevation sett från väster (EBAB, 2026)*

Mot gården föreslås balkonger för att skapa möjlighet för äldre att ha kontakt med utomhusmiljön. Dessa gestaltas med samma material som andra plåtdetaljer.



## Gator och trafik

### Gatunät

Den nya kvartersgatan planeras för en fem meter bred körbana med två meter bred angöring och lastplats vid huvudentré och miljörum. Dagens kvartersgata med blandad trafik för fotgängare och fordon ersätts med en tryggare lösning runt byggnaden med en förgård och trottoar separerad från fordon.

### Parkering

Det nya vård och omsorgsboendet inrymmer inför samråd 84 lägenheter. För 84 boenderum innebär det att parkeringsbehov för bil uppgår till nio parkeringsplatser med ett parkeringstal om 0,1 bil per lägenhet.

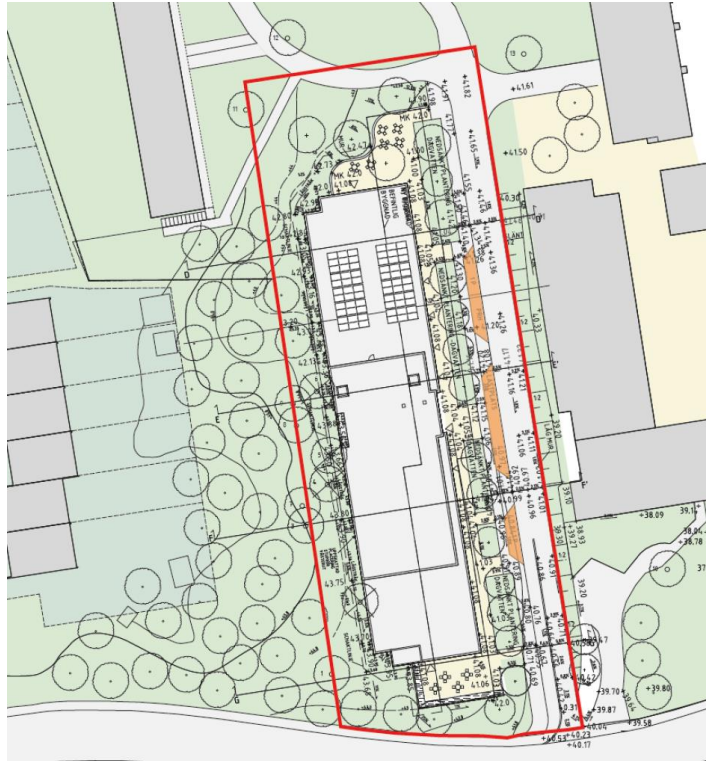
Det finns idag ett överskott på fyra parkeringsplatser för besökare vid de nybyggda seniorbostäderna vid Julpsalmen 50 och Julvärten 1 utifrån de krav och den planering som detaljplanen medgav när bebyggelsen uppfördes. Dessa bedöms ligga inom ett rimligt avstånd från det nya boendet och verksamheten kan hänvisa besökare till dessa platser.



*Översiktsskarta redovisande parkeringsplatser för nytt vård -och omsorgsboende inom fastigheterna Julpsalmen 4 och Julpsalmen 50. Bild: EBAB.*

Totalt föreslås fem parkeringsplatser intill kvartersgatan vid det nya vård och omsorgsboendet. Antal platser föreslås utgöras av en parkeringsplats för rörelsehindrade, två tidsreglerade

parkeringsplatser inom lastzon samt två parkeringsplatser för besökare eller personal.



*Situationsplan som redovisar parkeringsplatser i kvartersgata vid det nya vård och omsorgsboendet. Bild: EBAB.*



*Situationsplan som redovisar parkeringsplatser inom Julpsalmen 50. Bild: EBAB.*



## **Gång- och cykeltrafik**

Gång och cykeltrafik ändras inte av planförslaget. Totalt behov för cykel bedöms uppgå till 20 parkeringsplatser för personal och besökare.

## **Tillgänglighet**

Parkering för rörelsehindrade planeras i markparkeringen inom planområdets östra del vid kvartersgatan med infart från Sylvestergatan och entrén nås inom tio meter enligt Stockholm Stads riktlinjer.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och ledningsnät**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

### **El-, tele- och fibernät**

El- och telenät byggs ut och förläggs i allmänna gator i samverkan med berörda nätägare. Den befintliga byggnaden som rivs försörjs genom el och telenätet i området. Den nya byggnaden avses försörjas från en befintlig intilliggande nätstation.

### **Energiförsörjning**

Planområdet ansluts till fjärrvärme alternativt eller i kombination med bergvärme som systemalternativ. Ledningar förläggs i allmänna gator samt i den nya kvartersgatan öster om planförslaget. Teknisk försörjning finns i Sylvestergatan intill den föreslagna bebyggelsen.

### **Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Avfallshantering för bostadsbebyggelse sker genom fastighetsnära insamling med källsortering av hushållsavfall i miljörum i kombination med bottentömmande kärl på motsvarande sätt som för Blomsterfondens övriga bebyggelse. På bottenvåningen föreslås miljörum. Avstånd mellan entréer och avfallshantering är mindre än 50 meter.

Sopbilar och leveransfordon har goda möjligheter att antingen backvända precis norr om nya byggnaden för att åka tillbaka och angöra fastigheten alternativt använda befintlig rundslinga inom fastigheten norr om föreslagen ny byggnad till undvikande av backrörelser.

## Räddningstjänst

Byggnaderna utryms via TR2 trapphus.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användningsbestämmelser

#### Seniorbostäder [B1]

Bestämmelsen möjliggör uppförande av seniorbostäder inom planområdet.

#### Vård och omsorgsboende [D1]

Bestämmelsen möjliggör uppförande av vård och omsorgsboende inom planområdet.

### Egenskapsbestämmelser

#### Begränsning av markens utnyttjande

**Prickmark:** Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte förutom där det anges.

Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning och säkerställa att bebyggelsen anpassas i befintlig bebyggelsestruktur.

#### Höjd på byggnadsverk

**h1** Högsta nockhöjd är 58,3 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadsvolymens utbredning anpassas i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Nockhöjden har fastställts utifrån planförslagets byggnadsvolym, som omfattar fem våningar med låglutande tak.

**h2** Högsta nockhöjd är 63,0 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadsvolymens utbredning anpassas i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Nockhöjden har fastställts utifrån planförslagets byggnadsvolym, som omfattar sex våningar med pulpettak.

**h3** Högsta nockhöjd är 61,7 meter över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadsvolymens utbredning anpassas i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Nockhöjden har fastställts utifrån planförslagets byggnadsvolym, som omfattar fem våningar med låglutande tak.

#### Markens anordnande och vegetation

**+41,0** Markens höjd över angivet nollplan

Syftet med bestämmelsen är att utöka tillgängligheten kring bebyggelsen och säkerställa höjder med hänsyn till skyfall.

**n1** Parkering ska anordnas i mindre grupper om maximalt två parkeringsplatser i längd uppdelade med vegetation. Syftet med bestämmelsen är att skapa en grönkaraktär på gata genom vegetation.

**n2** Sprängning eller schaktning medges inte. Åtgärder för att skydda trädens rötter får utföras. Marken får inte hårdgöras. Syftet är att skydda naturen inom planområdet.

**n3** Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet är att skydda de stora värdefulla naturvärdesträden inom planområdet.

#### Takvinkel

**o1** Största takvinkel är 14 grader. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas med en låg takvinkel.

#### Utförande

**b1** Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att skapa genomsläpplig mark för växlighet och skyfallshantering.

**b2** Stödmur högre än 0,5 meter får finnas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en högre stödmur och minska påverkan på bergknallen i väster.

#### Utnyttjandegrad

**e2** Största bruttoarea är 6700 m<sup>2</sup>. Syftet är att begränsa bruttoarea inom byggrätten och därmed skapa en viss flexibilitet inom samma bruttoarea.

#### Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

##### Utformning

- Bottenvåningens fasad ska utföras i råbetong med hög reliefverkan mot norr, öster och söder. Alternativt kan bottenvåningen utformas med samma material som ovanliggande fasad med en sockel i råbetong. Fasader ska utföras i en varm kulör som harmoniserar med rött tegel, i puts, betongelement med putsstruktur eller tegelutförande. Elementskarvar ska inarbetas igenom fasadmaterial eller plåtarbete. Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadsmaterial för att skapa en enhetlig visuellt intryck med omgivningen. Syftet

är också att undvika synliga elementskarvar för att fasaden ska upplevas mer sammanhållen.

- Minst 10 % av gavelfasader mot norr och söder ska vara uppglasade.  
Syftet med bestämmelsen är att öppna upp gavelfasaderna för att skapa mer ögonkontakt med gatan och uteplatserna.
- Balkonger får inte kraga ut utanför byggrätten.  
Syftet med bestämmelsen är att begränsa balkongernas placering och storlek för att undvika alltför volymskapande balkonger.
- Entrépartier ska utformas med generösa uppglasade ytor. Entrépartier mot öster ska utformas indragna från fasadliv.  
Syftet med bestämmelsen är att markera entréerna och dela upp volymen.
- Minst en entré ska finnas mot norr, öster och söder.  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden bidrar till ökad rörelse och liv på de angränsande gata och uteplatser.
- Fönster ska placeras regelbundet längs hela fasaden. Antalet fönstertyper ska minimeras.  
Syftet med bestämmelsen är att skapa en lugn och rytmisk utformning.
- Bottenvåning markeras med ett smalt bleck i plåt. Balkong- och altanräcken, fönster, rännor/stuprör och övriga plåtarbeten ska utföras i samma kulör. Kulören ska kontrastera med fasadkulör.  
Syftet med bestämmelsen är att skapa ett enhetlig visuellt intryck genom att alla synliga byggnadsdetaljer, som fönster, rännor, stuprör och balkongräcken, utförs i samma kulör.

### Utförande

Stödmurar över 0,5 meter får ej anordnas.

Syftet med bestämmelsen är att skapa tillgängliga uteplatser genom terränganpassning samt begränsa utförande av höga murar.

### Genomförandetid

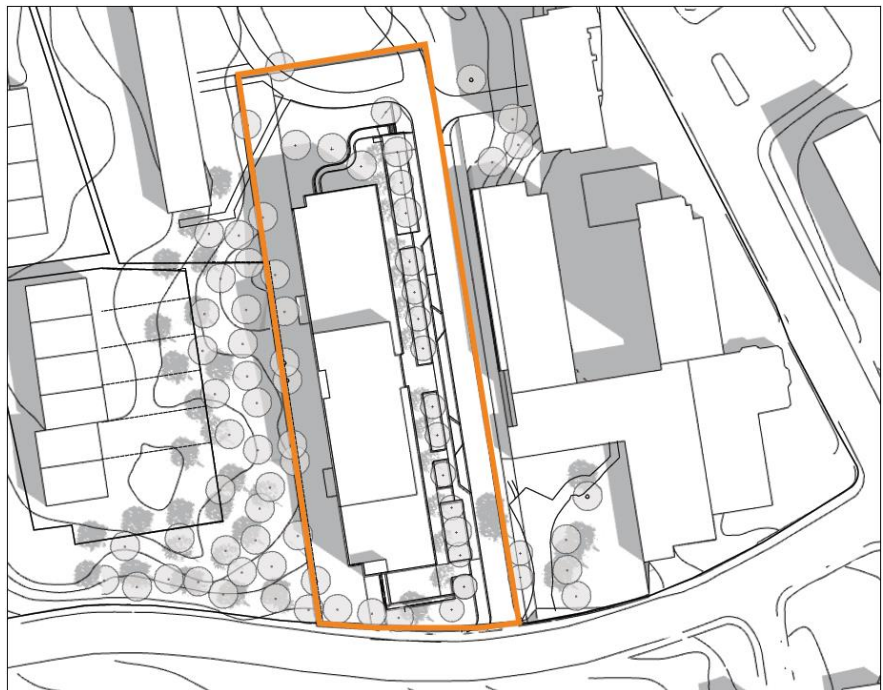
Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har fått laga kraft.

## Konsekvenser och avvägningar

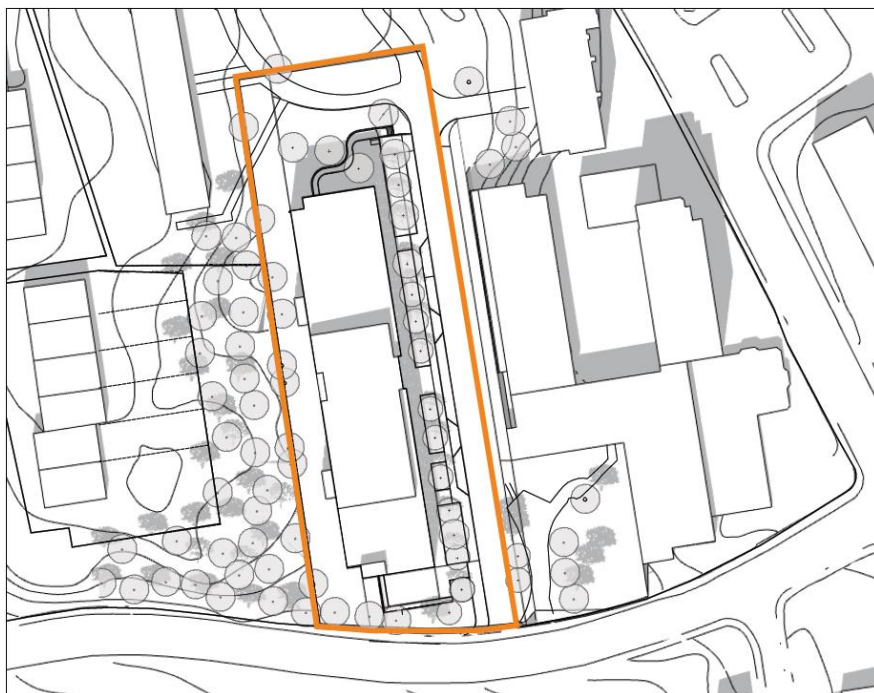
### Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram som visar bebyggelsens skuggverkan på intilliggande befintlig bebyggelse. Solstudierna är gjorda för den 21 mars, den 21 juni, den 21 september och den 22 december samt är uppdelade på fyra klockslag (kl. 9, 12, 15, 18). Befintlig vegetation kan skugga befintliga byggnader idag. Solstudierna har beaktat detta.

Studien visar att samtliga bostäder får tillräckligt med solljus under större delen av dagen, särskilt under vår- och sommarhalvåret. Vissa mindre delar av omgivande bebyggelse kan skuggas under förmiddagen eller eftermiddagen, men detta bedöms inte påverka områdets totala ljusmiljö negativt. Befintlig bebyggelse i söder och väster om planförslaget skuggas inte nämnvärt av planförslaget. Planförslaget bedöms därmed vara väl avvägt gällande ljusförhållanden sett till sin omgivning.



*Solstudie som visar 21 mars kl. 09.00.*



*Solstudie som visar 21 mars kl. 12.00.*



*Solstudie som visar 21 mars kl. 15.00.*



*Solstudie som visar 21 mars kl. 18.00.*

## Stads- och landskapsbild

Sammantaget innebär planförslaget en avvägning där den befintliga småskaligheten och årsringens uttryck blir mindre läsbara, medan funktion, tillgänglighet och ett mer aktivt gaturum prioriteras och förstärks. Detta är en medveten avvägning mellan bevarande av småskalighet och behovet av funktionella, tillgängliga och moderna lokaler för vård- och omsorgsverksamhet. Förslaget bidrar till en mer sammanhållen struktur, stärkt gaturum och en tydligare identitet för platsen, samtidigt som hänsyn tas till landskapets övergripande karaktär och befintliga naturvärden.

Planförslaget innebär en förtätning inom en redan etablerad enklav för senior- och vård- och omsorgsboende i Liseberg. Genom att ersätta befintlig byggnad med en ny, större och mer ändamålsenlig volym förstärks områdets identitet som en sammanhållen miljö för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Förslaget bidrar därmed till att tydliggöra platsens funktion i stadsstrukturen.

Den nya byggnaden anpassas i volym, höjd och materialverkan till den befintliga bebyggelsens övergripande karaktär, samtidigt som den ges ett samtida arkitektoniskt uttryck. Genom en uppdelning i sockel, fasad och tak samt genom en låg taklutning och en varm kulör knyter bebyggelsen an till områdets tegeldominerade arkitektur. Detta bidrar till en visuell sammanhållning inom kvarteret och stärker läsbarheten av området som en egen årsring i Lisebergs utveckling.



Den föreslagna byggnaden ges en skala som är jämförbar med andra vård- och omsorgsboenden som uppförts i staden under senare tid och representerar därmed samtida krav på gestaltning, funktion och tillgänglighet för denna typ av verksamhet. Förslaget knyter an till en större enklav av seniorbostäder och vård- och omsorgsboenden i området som har högre exploateringsgrad än villaområden, vilket innebär att området som helhet får en annan skala och funktion än den omgivande bostadsbebyggelsen i Liseberg. Därigenom stärks läsbarheten av området som ett sammanhang med särskild funktion.

Att bebyggelse med särskild användning, såsom vård- och omsorgsverksamhet, ges en större skala och avviker från sin omgivning är ett vanligt förekommande stadsbyggnadsmässigt förhållningssätt och kan bidra till tydlighet i stadsstrukturen. Samtidigt innebär detta att den småskaliga karaktär som präglar delar av Liseberg blir mindre framträdande på platsen, vilket utgör en medveten avvägning mellan anpassning till omgivningen och verksamhetens funktionella behov.

Ur ett stadsbildsperspektiv innebär förslaget att den befintliga låga lamellens skala och uttryck försvinner på lång sikt. Däremot stärks tydligheten i bebyggelsens funktion och samtidigt, vilket bidrar till en mer läsbar struktur av vård- och omsorgsbebyggelse inom området. Topografins övergripande läsbarhet bedöms i huvudsak bibehållas, medan bebyggelsens skala och volym förändras.

Positiva konsekvenser av förslaget är att byggnadens entréer och gavlar orienteras mot gatan, vilket stärker mötet mellan bebyggelse och det offentliga rummet. Föreslagna uteplatser i söder mot Sylvestergatan bidrar till ökad aktivitet och vistelse i gaturummet och kan på sikt stärka gatans stadsmässiga karaktär. Detta ligger i linje med stadens arkitekturpolicy och byggnadsordning, som betonar vikten av aktiva bottenvåningar, tydliga entréer och en ökad närvaro mot gatan.

## **Befintlig bebyggelse**

Sammantaget bedöms den befintliga byggnaden vara olämplig att bevara för den planerade användningen. Mot bakgrund av gällande tekniska och verksamhetsmässiga krav, behovet av vård- och omsorgsplatser samt begränsningarna i den befintliga bebyggelsens utformning bedöms rivning och ersättning med en ny byggnad vara en lämplig och motiverad åtgärd.

Den befintliga byggnaden inom planområdet används idag för pensionärsbostäder. Byggnaden är ett loftgångshus uppfört utifrån äldre förutsättningar och bedöms inte uppfylla dagens krav på lokaler avsedda för verksamhet inom vård och omsorg.

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med ett nytt vård- och omsorgsboende. Fastighetsägaren har utrett möjligheten att bygga om och utveckla den befintliga byggnaden, men dessa möjligheter har bedömts som begränsade. Utredningar visar att byggnaden inte uppfyller gällande krav enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL), Boverkets byggregler (BBR) eller de tillstånds- och verksamhetskrav som ställs av Inspektionen för vård och omsorg (IVO). Kraven avser bland annat tillgänglighet, arbetsmiljö, säkerhet, planlösning samt energiprestanda.

Den befintliga byggnadens konstruktion, med platsgjuten betongstomme och lägenhetsskiljande betongväggar, medför att anpassningar till moderna tillgänglighetskrav bedöms vara tekniskt svåra och förenade med mycket höga kostnader. Brister finns bland annat i dörrbredder, badrumsutformning och generella rörelsemått, vilket påverkar både boende med nedsatt rörelseförmåga och verksamhetens personal. Även efter omfattande ombyggnadsåtgärder bedöms byggnaden inte kunna tillgodose ett ändamålsenligt program för ett modernt vård- och omsorgsboende eller möjliggöra det antal boendeplatser som efterfrågas.

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ingår i en sammanhängande enklav av bebyggelse som har vuxit fram och successivt kompletterats sedan 1950-talet. De olika utbyggnadsetapperna representerar sina respektive tidsperioder och har var och en lämnat tydliga avtryck i arkitektur, materialval och skala. Trots denna successiva utveckling är de gemensamma gestaltungsprinciperna för området fortsatt läsbara, såsom bebyggelsens orientering, relation till gaturum och grönstruktur samt områdets övergripande funktion som miljö för senior-, vård- och omsorgsboende.

Planförslaget tar avstamp i dessa gemensamma gestaltungsprinciper och anpassas till klustrets övergripande karaktär. De kulturhistoriska värdena bedöms därigenom tas till vara genom en medveten anpassning i volym, struktur och uttryck, samtidigt som den nya bebyggelsen ges ett samtida arkitektoniskt uttryck som svarar mot dagens krav på funktion, tillgänglighet och hållbarhet. Förslaget innebär därmed att områdets kulturhistoriska lager kan fortsätta att utvecklas och kompletteras.

## **Gator och trafik**

Den nya kvartersgatan utgår från den befintliga kvartersgatans läge för körbana men är bredare än befintlig gata. Föreslagen körbana uppgår till fem meter att jämföra med befintlig körbana som uppgår till två och en halv meter.

För den nuvarande kvartersgatan är avståndet mellan befintligt loftgångshus och befintlig byggnad öster om gatan cirka 14 m där det är som smalast medan avstånd fasad till fasad enligt planförslaget är cirka 18.5 meter.

Trafiken beräknas öka marginellt i och med antal boende ökar.

## Naturmiljö

### Mark och vegetation

Föreslagen byggnation utgår huvudsakligen från befintlig byggnads fotavtryck som föreslås rivas vilket minimerar påverkan på omgivande natur. Planförslaget bedöms inte ha betydande inverkan på naturvärden eller habitatnätverk. En avvägning har gjorts mellan den ekologiskt värdefulla miljön och intentionerna i översiktsplanen samt de bostadspolitiska målen. Bedömningen är att de värden som skapas är större än de värden som går förlorade.

Planförslaget innebär en viss sprängning och schaktning i den västra delen av planområdet. Den föreslagna byggnaden placeras i huvudsak inom befintlig bebyggelsens fotavtryck för att begränsa påverkan på naturmarken. För att ytterligare begränsa intrånget i naturmark föreslås bebyggelsen uppföras i suterräng.

Mellan den föreslagen byggnaden och kvartersgatan föreslås trädplantering för att skapa en grön och sammanhängande gaturumsupplevelse samt bidra till ett förbättrat mikroklimat.

Påverkan på naturvärdesbiotop bedöms som liten eftersom större delen av skogsmarken kan lämnas och då den planerade bebyggelsen inte splittrar biotoperna. Dock uppstår vissa kanteffekter.

Fyra av naturvärdesträden kommer att behöva tas ned och ytterligare fem naturvärdesträd ligger i riskzonen för påverkan. Påverkan på naturvärdesträd bedöms bli måttlig då minst fyra träd kommer tas ned och ytterligare fem riskerar att påverkas. Stora delar av naturvärden i området är knutna till gamla träd och i synnerhet tall. Gamla tallar kommer dock finnas kvar i skogen i resterande delar av naturvärdesbiotoperna.

På landskapsnivå bedöms påverkan som liten eftersom skogslandskapet som helhet kommer att bestå, trots den mindre arealminskning som sker enligt byggnadsförslaget.

### Skyddade arter

Stadens samlade bedömning är att planförslaget medför små till måttliga konsekvenser för naturvärden och biologisk mångfald och

att planens genomförande inte bedöms utlösa förbud enligt artskyddsförordningen, under förutsättning att rekommenderade skyddsåtgärder följs.

Påverkan på naturvärdesträd bedöms bli måttlig då minst fyra träd kommer tas ned och ytterligare fem riskerar att påverkas. Stora delar av naturvärden i området är knutna till gamla träd och i synnerhet tall. Gamla tallar kommer dock finnas kvar i skogen i resterande delar av naturvärdesbiotoperna.

För fågelarter bedöms planförslaget inte påverka möjligheten att upprätthålla gynnsam bevarandestatus, under förutsättning att träd och buskar inte avverkas under häckningsperioden (15 mars–31 augusti). För fladdermöss bedöms området även fortsatt ha funktion som födosöksområde. Sammantaget bedöms ingen artskyddsprövning krävas och risken för att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen vara låg.

Invasiva främmande arter har noterats inom planområdet. Dessa bedöms inte utgöra ett avgörande hinder för planens genomförande, men kräver särskild hantering i samband med markarbeten för att förhindra spridning, i enlighet med gällande regelverk och rekommendationer.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte äventyra Magelungen möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i gata/väg. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar för samtliga beräknade ämnen.

En stor del av planområdet beräknas kunna nå växtbäddar. Däremot når inte vissa ytor växtbäddarna, såsom vägen i den norra delen som löper i öst-västlig riktning, den sydvästra delen av grönområdet samt ytorna söder om den sydligaste växtbädden. Dessa ytor renas därför inte. Det bedöms dock ske viss rening i lågpunkten i sydvästra delen av området, men denna har exkluderats ur föroreningsberäkningarna för att få en konservativ föroreningsberäkning.

## **Sociala värden**

### **Socialt värdeskapande perspektiv**

Detaljplanen möjliggör för cirka 85 vård- och omsorgsbostäder. Behovet bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens boendeplan för äldre.

Planförslaget bedöms bidra positivt till de sociala värdena i området. Genom att tillskapa ett vård- och omsorgsboende breddas utbudet av bostadstypologier.

Den föreslagna bebyggelsen utformas med uppglasade gavlar och flera entréer i bottenvåningen för att skapa en tydligare kontakt med gaturummet och främja ett mer levande stadsliv. För hyresgäster och personal inom vård- och omsorgsboendet är närhet till uteplatser, västvända balkonger och goda utblickar från bostadsrummen centrala kvaliteter. Planförslaget tillför två nya uteplatser vid byggnadens gavlar samt gemensamma balkonger på varje våningsplan, vilket sammantaget stärker de sociala funktionerna och bidrar till en trygg och trivsamt miljö.

Genomförandet av planen innebär en ökad rörelse och närvaro vid Sylvestergatan, vilket bidrar till en ökad trygghet längs dessa gator.

### **Barnperspektivet**

Förbättringar som planeras i gångnätet på kvartersmark igenom trottoar och förgårdsmark bedöms bidra till en positiv inverkan på barns liv. Cykling sker i blandtrafik vilket bedöms acceptabelt då trafikmängderna är låga.

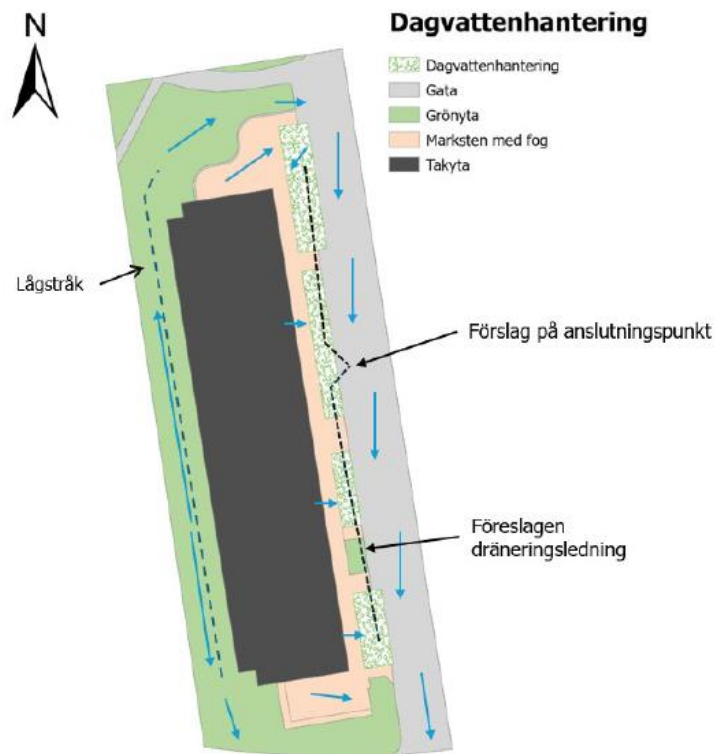
### **Rekreation och friluftsliv**

Inom samma fastighet finns bostadsgårdar med uteplatser, sittplatser och odlingslådor som utgör mötesplatser för de boende. Närmaste uteplatser, balkongerna mot väst och vy från bostadsrummen är viktigaste aspekterna för hyresgästerna och personalen för vård- och omsorgsboende. Det tillskapas två nya uteplatser vid vardera gaveln samt gemensamma balkonger i varje våning.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Dagvatten**

För att uppfylla Stockholms stads åtgärdsnivå på 20 millimeter föreslås dagvattenhantering i form av nedsänkta växtbäddar. Med föreslagen dimensionering behövs ett ytbehov på 200 kvadratmeter för att uppnå åtgärdsnivån. Utredningen föreslår totalt 249 kvadratmeter nedsänkta växtbäddar.



*Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Blå pilar visar flödesriktningen. Streckad linje visar föreslagen dräneringsledning. Bild: WSP*

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Bullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2025) visar att samtliga fasader får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Lägenheterna kan planeras utan avgörande hänsyn till trafikbullret. Med föreslagen byggnadsutformning enligt planförslaget kan bostäder med mycket god ljudkvalitet därmed erhållas. Aktuella riktvärden innehålls och ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 2,5 vilket är betydligt högre än minimikravet 1,0. Ljudnivån på gårdsytor och uteplatser på gården blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplatser som uppfyller Trafikbullerförordningen kan anordnas i anslutning till bostadshuset.

### Vibrationer

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende vibrationer, förutsatt att gällande riktlinjer och rekommendationer följs i byggskedet. Enligt geoteknikutredning (Treeline, 2025) rekommenderas en riskanalys för vibrationsalstrande arbeten utförs innan bergschakt påbörjas.

## **Erosion, ras och skred**

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge upphov till några betydande negativa konsekvenser avseende erosion, ras eller skred, under förutsättning att rekommenderade geotekniska åtgärder och försiktighetsåtgärder i byggskedet följs.

Utifrån rådande geotekniska och hydrogeologiska förhållanden bedöms risken för erosion, ras eller skred inom planområdet vara låg. Enligt geoteknikutredning (Treeline, 2026) ger områdets dominerande berggrund, i kombination med små jorddjup och planerad grundläggning på berg eller sprängbotten, goda stabilitetsförutsättningar.

Planens genomförande bedöms inte medföra några förändringar av grundvattennivåer eller grundvattenströmning som kan påverka markstabiliteten negativt. Inte heller bedöms risken för erosion öka, då området i huvudsak saknar rinnande ytvatten och består av berg, vegetation och hårdgjorda ytor.

## **Förorenad mark**

Det finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet. Nedströms om planområdet, nordöst från planområdet, finns ett ej riskklassat potentiellt förorenat område. Flödesvägen från det ej riskklassade potentiella förorenade området rinner bort från planområdet och det bedöms därmed inte finnas en risk att det når planområdet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föroreningarna i jord utgör en acceptabel risk för människors hälsa och miljö efter genomförandet av planen.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

## **Översvämningsrisk**

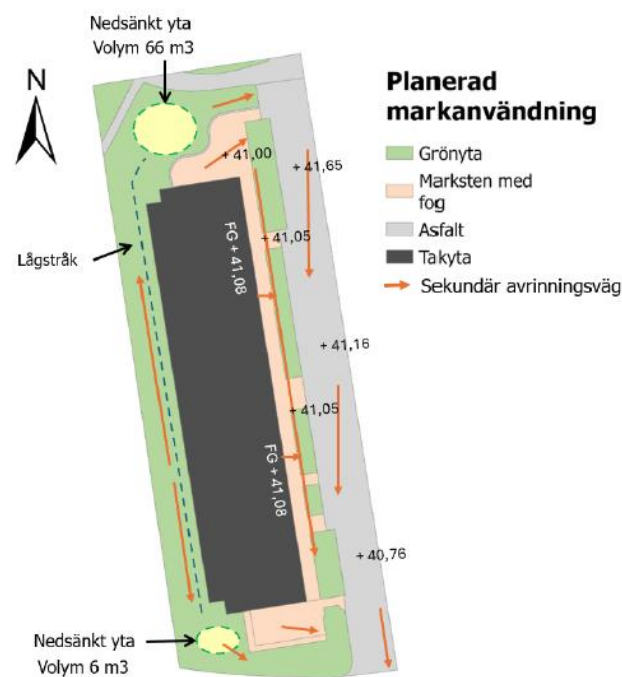
Vid ett 100-årsregn uppgår flödet till cirka 233 l/s för planerad situation med klimatfaktor inom planområdet. Detta resulterar i en hög belastning på ledningsnätet. Vid skyfall överskrids kapaciteten och vattnet behöver avledas ytligt utan åtgärder.

Vid skyfall antas alla ledningar vara helt fyllda och vatten avrinner ytligt. För att undvika skador måste det således finnas ytliga avrinningsvägar för vattnet. Instängda områden vid byggnader bör i största möjliga utsträckning byggas bort, vilket görs i första hand



med en föreslagen höjdsättning av mark och byggnader. Marken närmast huskroppar bör anläggas högre än omkringliggande mark så att vatten avrinner bort från byggnaderna. Höjdsättning av ny bebyggelse och entréer placeras med hänsyn till risker för översvämning.

Sekundära avrinningsvägar kommer att ledas genom ett lågstråk på den västra sidan om byggnaden, vidare runt byggnaden och avrinna längs med Sylvestergatan via ett lågstråk på västra sidan om växtbädden. Därefter lämnar vattnet planområdet och fortsätter längs Sylvestergatan.



*Skyfallshantering och sekundära avrinningsvägar redovisas med orange pil. Bild: WSP*

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Därmed behöver ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 - 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Platsen som föreslås utvecklas har bedömts som minst känslig för förändring i ett helhetsperspektiv. Bebyggelsen utformas i linje med översiktsplanen och stadens styrdokument, där byggnader tar fasta i form och uttryck i befintlig bebyggelse för att skapa samspel och en god helhetsverkan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra

kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps – eller internationell skyddsstatus. Undersökningssamråd med länsstyrelsen ska genomföras under plansamråd.

Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till behovsbedömning från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Inför att beslutet om undersökning av betydande miljöpåverkan fattas begärs ytterligare underlag in under plansamråd då detaljplanen klassas som ett sådant MKB-projekt som avses i 4 kap. 34 § PBL.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Förslaget kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljön. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	10 mars 2026 – 20 april 2026
Granskning	maj 2027 – juni 2027
Antagande	november 2027
Laga kraft, tidigast	december 2027



#### *Detaljplanens steg*

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 20 oktober 2022 mark för seniorbostäder samt vård- och omsorgsboende inom Julpsalmen 4 till Blomsterfonden och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

## **Ansvarsfördelning**

Byggaktören (Blomsterfonden) ansvarar för uppförande av ny byggnad för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Julpsalmen 4.

Byggaktören (Blomsterfonden) ansvarar även för anläggande av ny kvartersgata inom fastigheten samt för erforderliga provisoriska anslutningar av gator och teknisk infrastruktur mellan fastigheten och blivande allmän platsmark.

Exploatörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Byggaktören (Blomsterfonden) ansvarar för genomförande av de kompensationsåtgärder för natur- och artskydd som anges i naturkonsekvensbeskrivningen.

Stadens ledningsbolag ansvarar för utbyggnad av kommunala ledningsnät och övrig teknisk försörjning i enlighet med avtal som ska träffas.

Om fastighetsbildning eller annan lantmäteriförrättning blir aktuell svarar Lantmäterimyndigheten för sådan åtgärd.

## **Avtal**

Genomförandet av detaljplanen kommer regleras i exploateringsavtal som ska träffas mellan Stockholms stad och Blomsterfonden innan detaljplanens antagande.

Blomsterfonden tecknar därutöver erforderliga avtal med respektive ledningsbolag avseende planering, projektering och utbyggnad av teknisk infrastruktur samt anslutning av ny byggnad inom planområdet.

I samband med att detaljplanen antas ska genomförandeavtal tecknas med ledningsbolagen avseende ledningsdragning, servisanmälan och anslutningar.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Rättigheter**

Inom planområdet finns inga rättigheter. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Behov av rättigheter utreds och provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 5402 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Detaljplanens finansiering**

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattensstrategi och åtgärdsnivå.

### **El-, tele- och fibernät**

El- och telenät byggs ut och förläggs i allmänna gator i samverkan med berörda nätägare.

## **Fjärrvärme**

Planområdet ansluts till fjärrvärme alternativt eller i kombination med bergvärme som systemalternativ. Ledningar förläggs i allmänna gator samt i den nya kvartersgatan öster om planförslaget.

**SLUT**