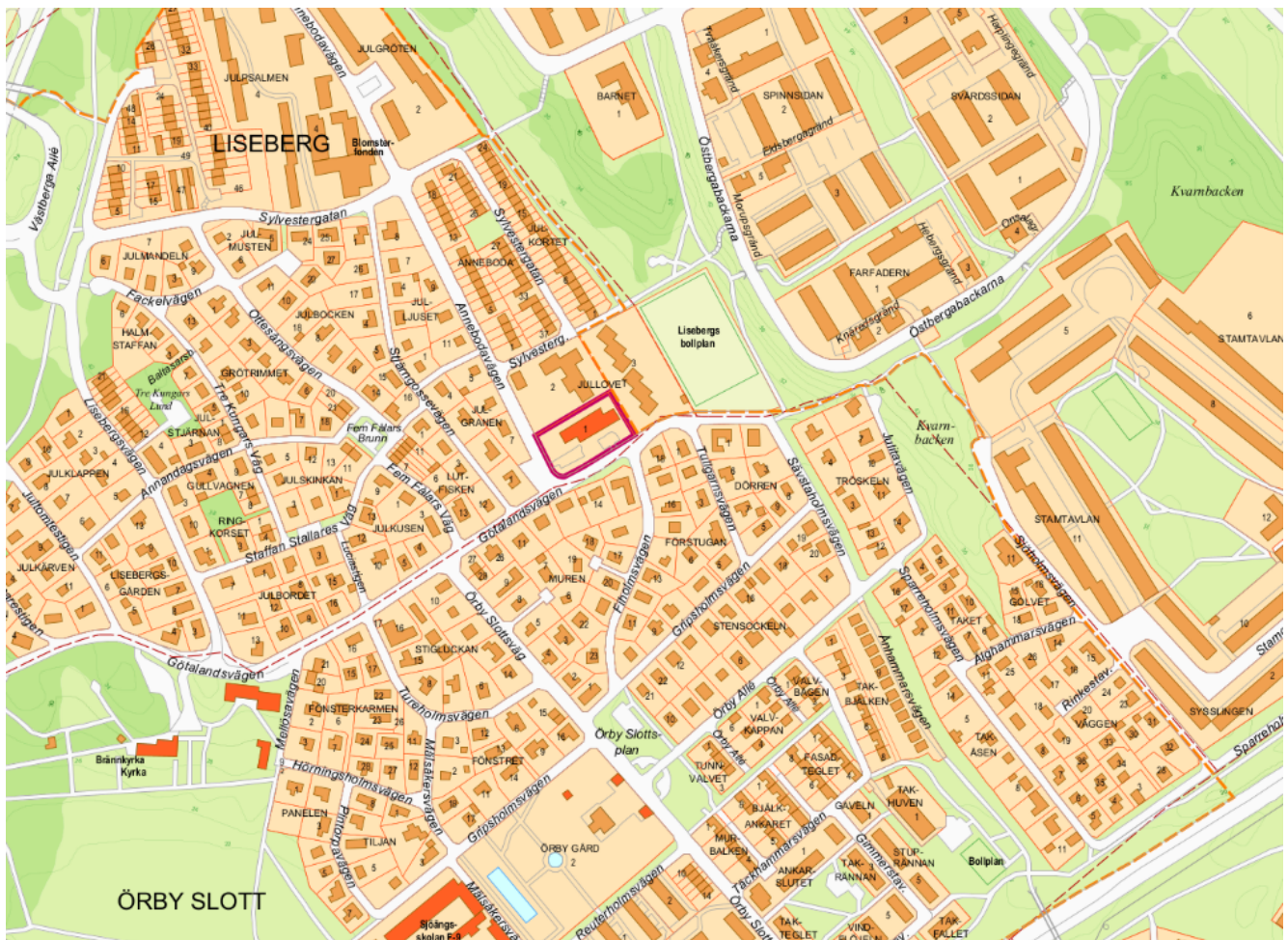




Planbeskrivning för Jullovet 1 i stadsdelen Liseberg, S-dp 2022-10838



Kartan visar planområdets läge och avgränsning.

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Ärendeinformation	3
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats	9
Kvartersmark	10
Befintligt	18
Motiv till detaljplanens regleringar	20
Användning av mark och vatten	20
Genomförandefrågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor	27
Planeringsunderlag	28
Kommunala	28
Utredningar	28
Planeringsförutsättningar	29
Kommunala	29
Miljökvalitetsnormer	31
Miljö	32
Hälsa och säkerhet	33
Geotekniska förhållanden	34
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö	36
Teknik	38
Service	38
Trafik	39
Konsekvenser	40
Bostadsförsörjning	40
Natur	40
Miljö	42
Miljökvalitetsnormer	47
Hälsa och säkerhet	48
Social hållbarhet	51
Riksintresse	51
Trafik	51

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 38 bostäder, lokaler för centrumändamål samt en utveckling av den befintliga vårdcentralen på fastigheten Jullovet 1. Den nya detaljplanen ska genom placering, skala och utformning bidra till att utveckla platsen som mötesplats och lokalt centrum för stadsdelen Liseberg. Utformningen av tillkommande bebyggelse ska bidra till en god helhetsverkan och skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt lokalt centrum genom att tillföra fler funktioner på platsen, nya entréplatser samt förbättrad gångbanor. En utveckling av fastigheten ska bidra till att stärka kopplingen mellan Älvsjö, Östberga och Årstafältet.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Jullovet 1 i stadsdelen Liseberg, Stockholms stad, S-dp 2022–10838, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 10 november 2022.

Planhandlingar

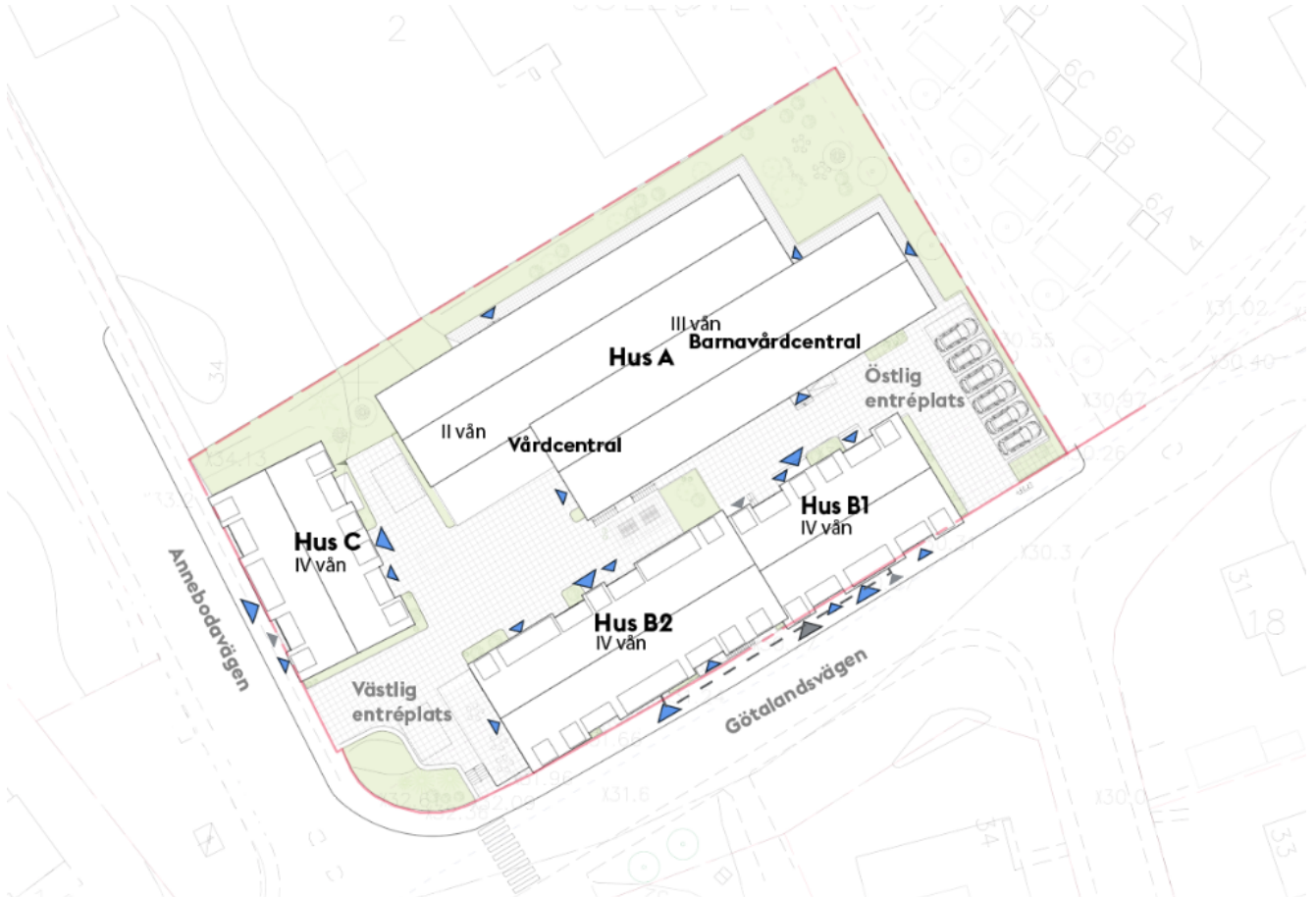
Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

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).

Medverkande

Planen är framtagen av Robert Gremalm och Daniel Sandström samt kartingenjör Anette Jonsson på Stadsbyggnadskontoret. Från Exploateringskontoret har Anna Hamsten och Isabelle Pichler medverkat. Från Trafikkontoret har Malin Berger och Simone Gentele medverkat.

Planens huvuddrag



Övergripande situationsplan som redovisar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet, hus B1, B2 och C samt befintlig tillbyggd vårdcentral (hus A). Bild: MÜHRER:FOLKAR.

Planområdet omfattar fastigheten Jullovet 1 i stadsdelen Liseberg. Marken ägs av Hemsö Vårdfastigheter AB. Planområdet är beläget vid korsningen Götalandsvägen och Annebodavägen i östra Liseberg, intill stadsdelen Örby slott och cirka 500 meter sydost om Östberga centrum. Planområdet omfattar cirka 3600 kvadratmeter.

Inom planområdet gäller två detaljplaner, dp 2004-04194 och Pl 5245. Stadsplanen medger allmänt ändamål och detaljplanen medger vård och parkering längs Götalandsvägen.

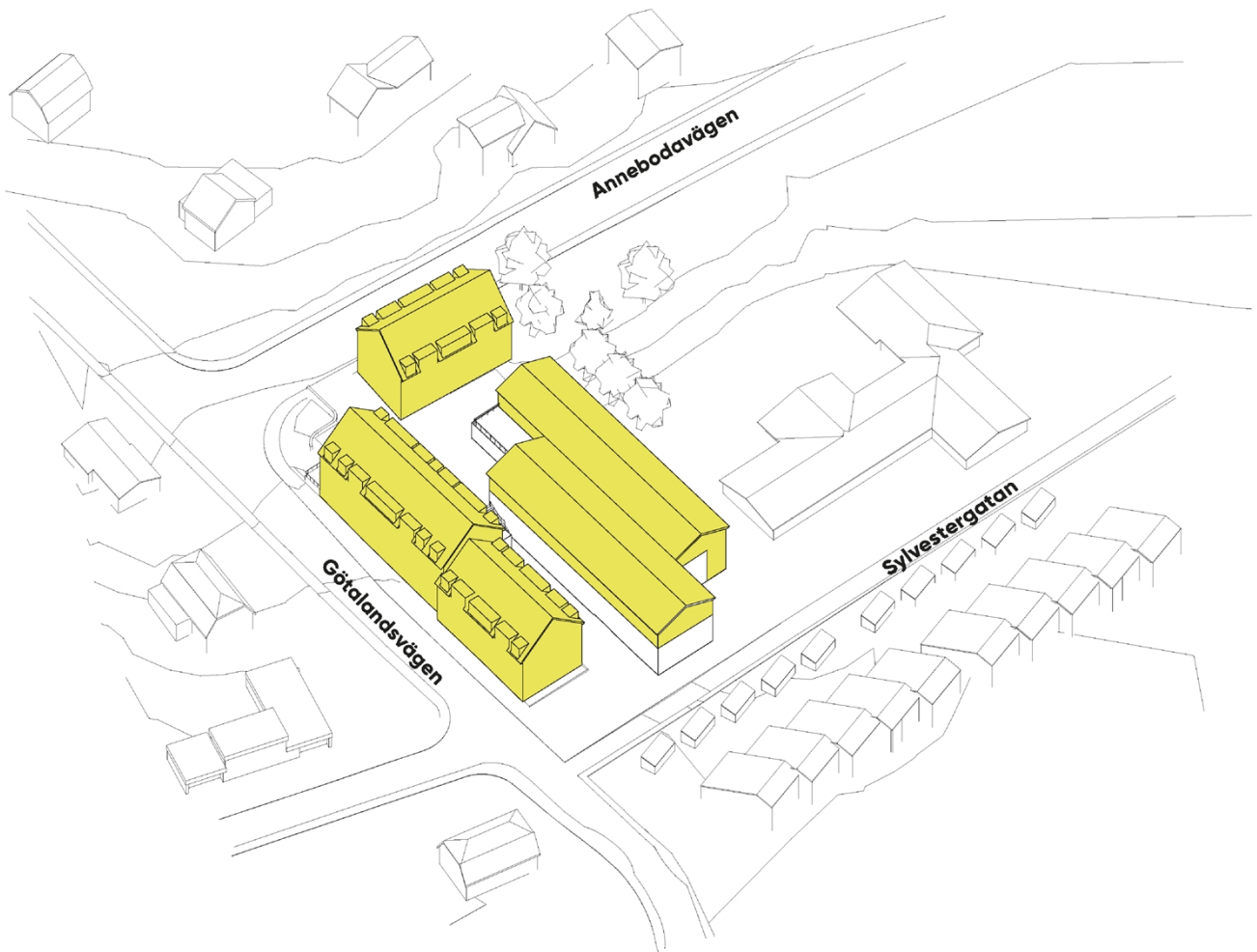
Idag används fastigheten för vårdändamål. Fastighetsägaren hyr ut lokaler till Region Stockholm som idag bedriver vårdcentral och barnvårdscentral i byggnaden.

Detaljplanen föreslår cirka 38 bostäder samt fem verksamhetslokaler på gatuplan. Genom till- och ombyggnationen tillskapas också mer yta för vårdverksamheter i befintlig vårdbyggnad.

Detaljplanen ska:

- Stärka kopplingen mellan Älvsjö, Östberga och Årstafältet
- Stärka det lokala centrumet som mötesplats
- Stärka Götalandsvägen som stadsgata av lokal karaktär
- Större variation av bostäder och verksamheter i Liseberg

Planen är i linje med översiktsplanen som pekar ut Götalandsvägen som stadsgata av lokal karaktär samt pekar ut platsen för fastigheten Jullovet 1 som ett lokalt centrum.



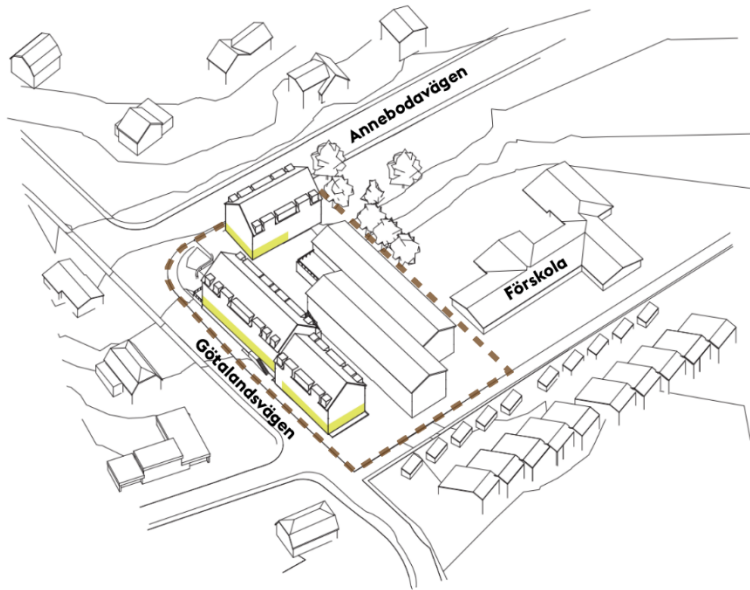
Illustrationen visar föreslagna bebyggelsevolym. Förslaget innebär tre stycken nybyggda tre och en halvplanshus samt att den befintliga vårdbyggnaden byggs ut norrut mot förskolan samt på med en våning. Vy från sydost. Bild: MÜHRER:FOLKAR.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

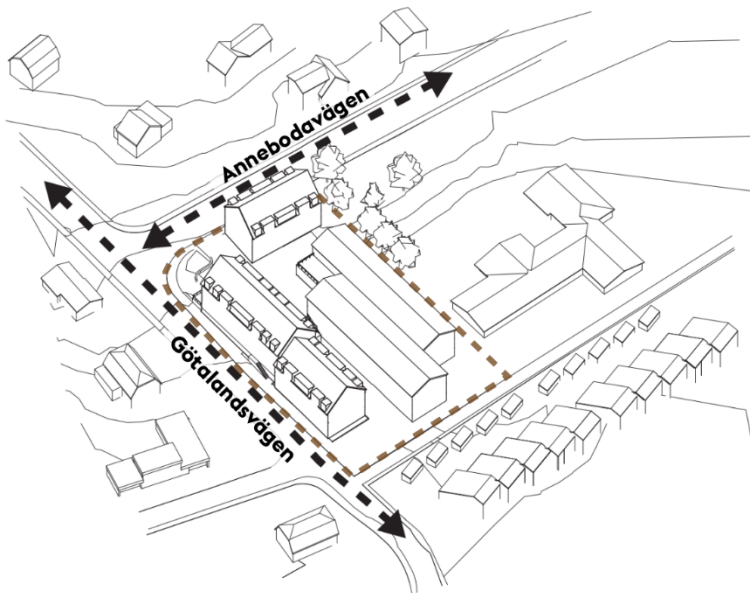
Arkitektonisk idé

*Lokalt centrum i Liseberg. I
enlighet med översiktsplanen
föreslås platsen utvecklas till ett
lokalt centrum i Liseberg. Vy från
sydost. Bild: MÜHRER:FOLKAR:*



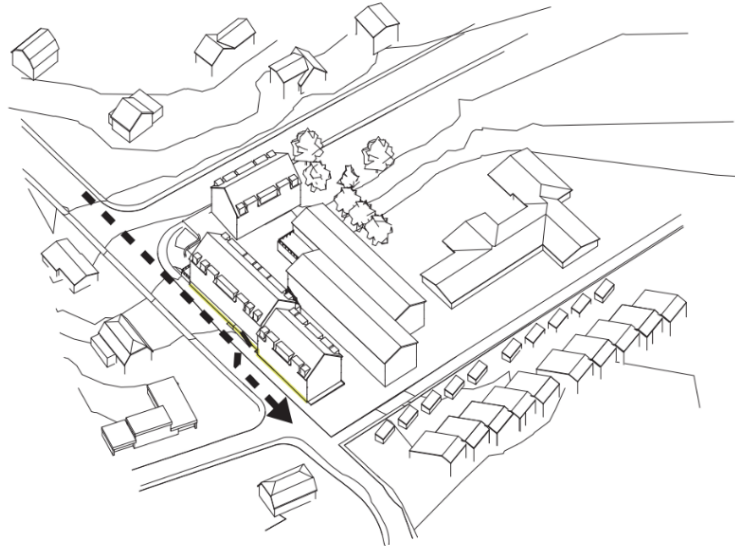
Planförslaget ansluter till områdets karaktär med ett småskaligt centrum med tre och en halvplansbebyggelse. Vårdbyggnaden byggs ut och på med en våning. Lokaler för centrumändamål anordnas i bottenvåningarna längs med Götalandsvägen och Annebodavägen.

*Planförslaget **stärker stråken**
längs gatorna Annebodavägen
och Götalandsvägen. Vy från
sydost. Bild:
MÜHRER:FOLKAR:*



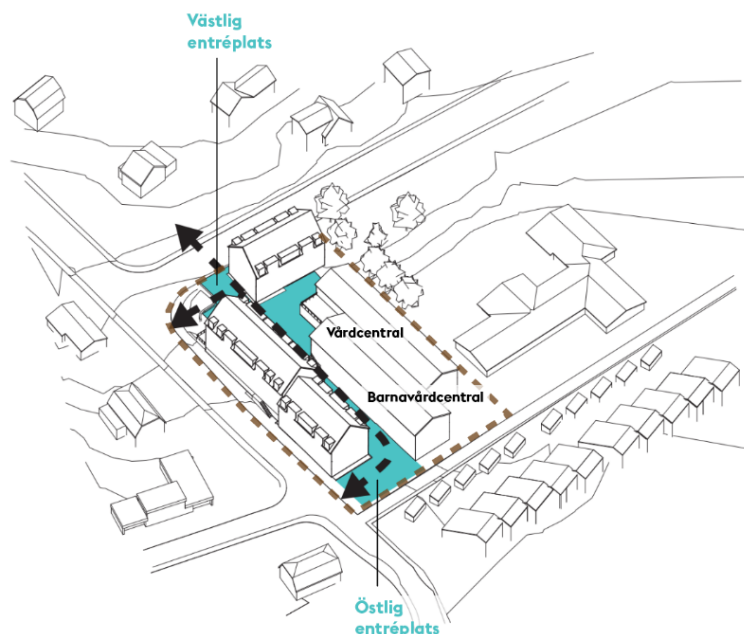
Byggnadernas placering och breddning av trottoarer stärker Götalandsvägen som stadsgata av lokal karaktär samt kopplingen norrut via Annebodavägen till norra Liseberg.

Terränganpassning. Planförslaget anpassas till befintlig terräng och speglar befintlig vårdbyggnads volym och placering i terräng. Pilen i bilden rör sig ungefärligt från väst till öst. Vy från sydost. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

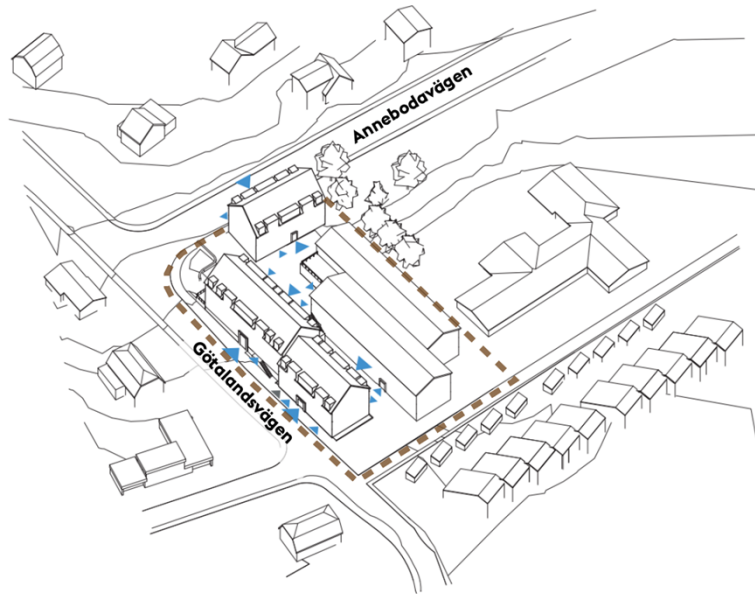


Bebyggelsens anpassas till platsens terräng som är högre cirka 2,5 meter högre beläget i planområdets västra del än dess östra del. Detta innebär, likt den befintliga vårdbyggnaden, att ny bebyggelse längs med Götalandsvägen skiljer sig med en våning. Båda byggnaderna är lika höga till antal våningar men skiljer sig med en våning på grund av topografin. Den nya bebyggelsen speglar den befintliga vårdbyggnads volymhantering och är något förskjutna från varandra.

Bilden redovisar de föreslagna entréplatserna i väst och öst. Vy från sydost. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

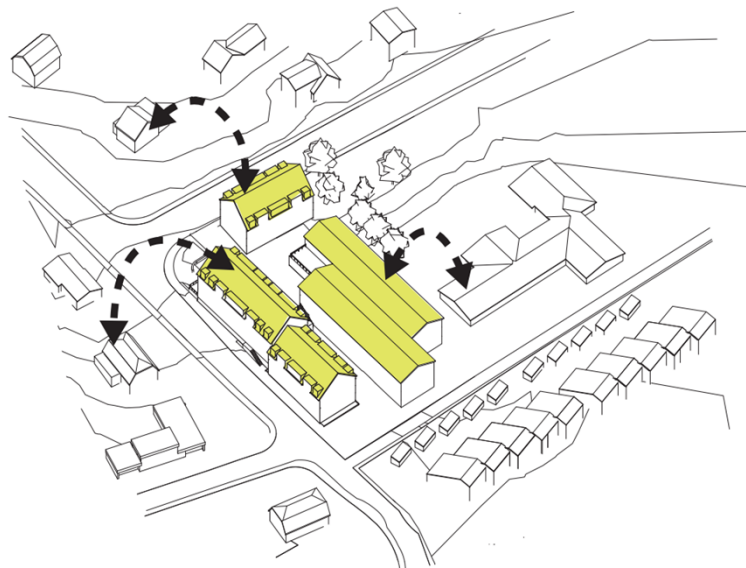


I planområdets östra och västra hörn bildas entréplatser. Den västra entréplatsen ramas in av lokaler för centrumverksamhet, har bra förutsättningar för sol och leder in till vårdcentralens entré. Uteservering och parkbänk kring naturmark föreslås. Den östra entréplatsen leder in till lokal på hörnet längs Götalandsvägen och vidare till entré för barnavårdscentral.



Entréer förstärker gaturummet och befintlig vårdbyggnad. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

Bostadsentréer placeras mot gator för att aktivera gaturummet, dessa entréer ska vara genomgående för att undvika en baksida på platsen. Lokaler för centrumändamål har entréer mot gata eller mot entréplatser. Tillsammans med entréer för befintlig vårdcentral och barnavårdscentral aktiveras både gaturummet och entréplatserna i väst och öst.



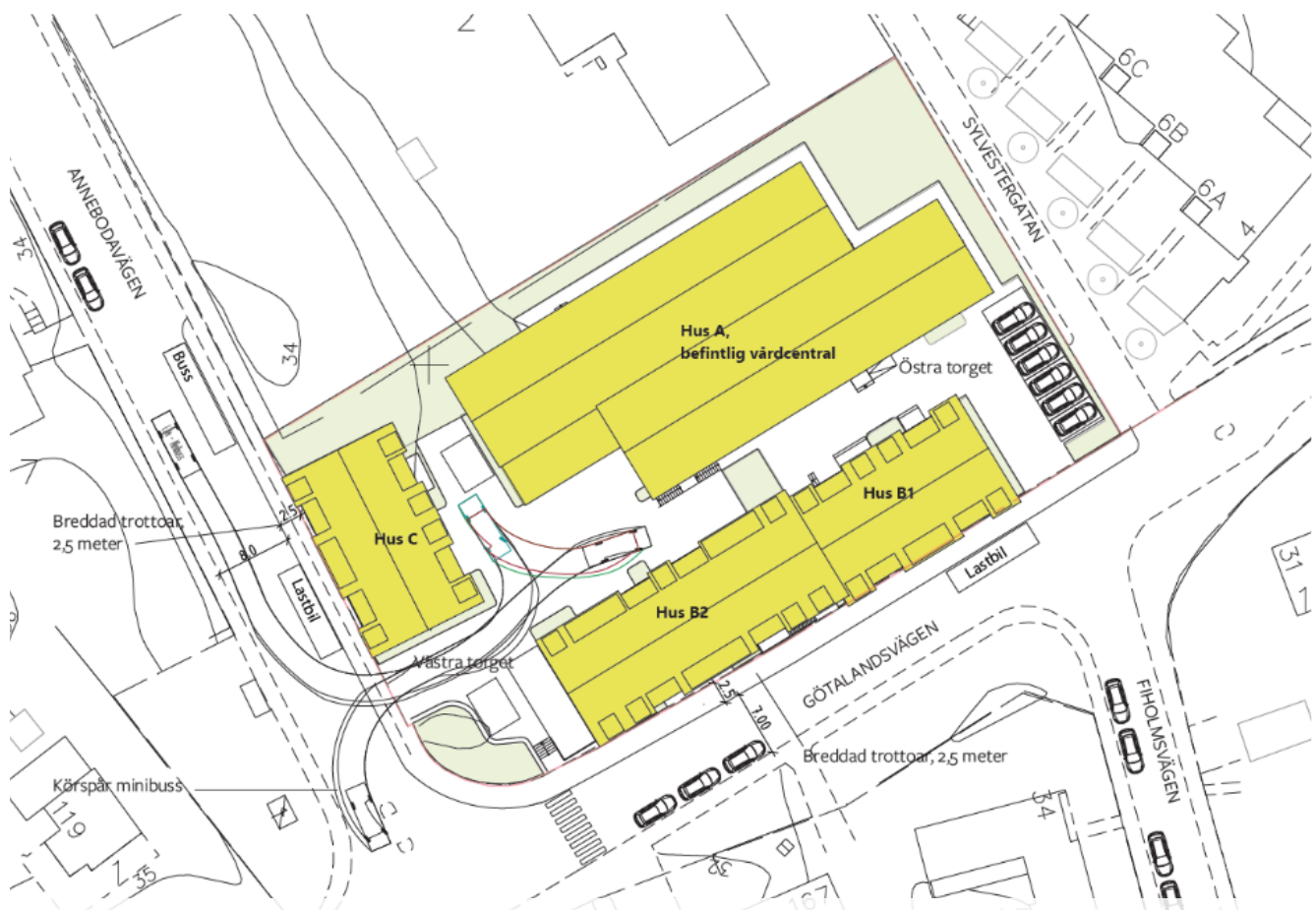
Sadeltak. Byggnaderna gestaltas med för områdets karaktäristiska sadeltak. Vy från sydost. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

Allmän plats

Gator och trafik

Stadens krav vid nybyggnadsprojekt intill stadens gator är att gångbanor skall återställas till minst 2,5 meter bredd.

Trottoarkanten flyttas därför ut cirka 1 meter i syd längs med Götalandsvägen och i väst vid Annebodavägen. Breddningen gör körbanorna smalare och ett antal parkeringsplatser längs med Götalandsvägen föreslås därför tas bort. De resterande parkeringsplatserna längs med Götalandsvägen föreslås regleras om från boendeparkering till korttidsparkering.



Illustrationen redovisar breddad trottoar på allmän platsmark, var leveranser föreslås angöra på Annebodavägen och Götalandsvägen samt körspår för infart på västra entréplatsen. Till vänster i bilden syns föreslagen ny placering av busshållplats. Vy från syd. Bild: MÜHRER·FOLKAR:

Miljörum finns i hus B1 och i hus C. På Götalandsvägen och Annebodavägen har utrymme för sopbil säkerställts, läs *Lastbil* i illustration ovan. Sophantering föreslås primärt skötas från Götalandsvägen för att undvika konflikter med bussarna. Eftersom busshållplatsen (norrgående i illustration ovan) förväntas förskjutas cirka 20 meter norrut så bedöms en del av sophanteringen och

leveranser kunna hanteras via Annebodavägen. Busshållplatsen i södergående riktning bedöms inte påverkas av planförslaget.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

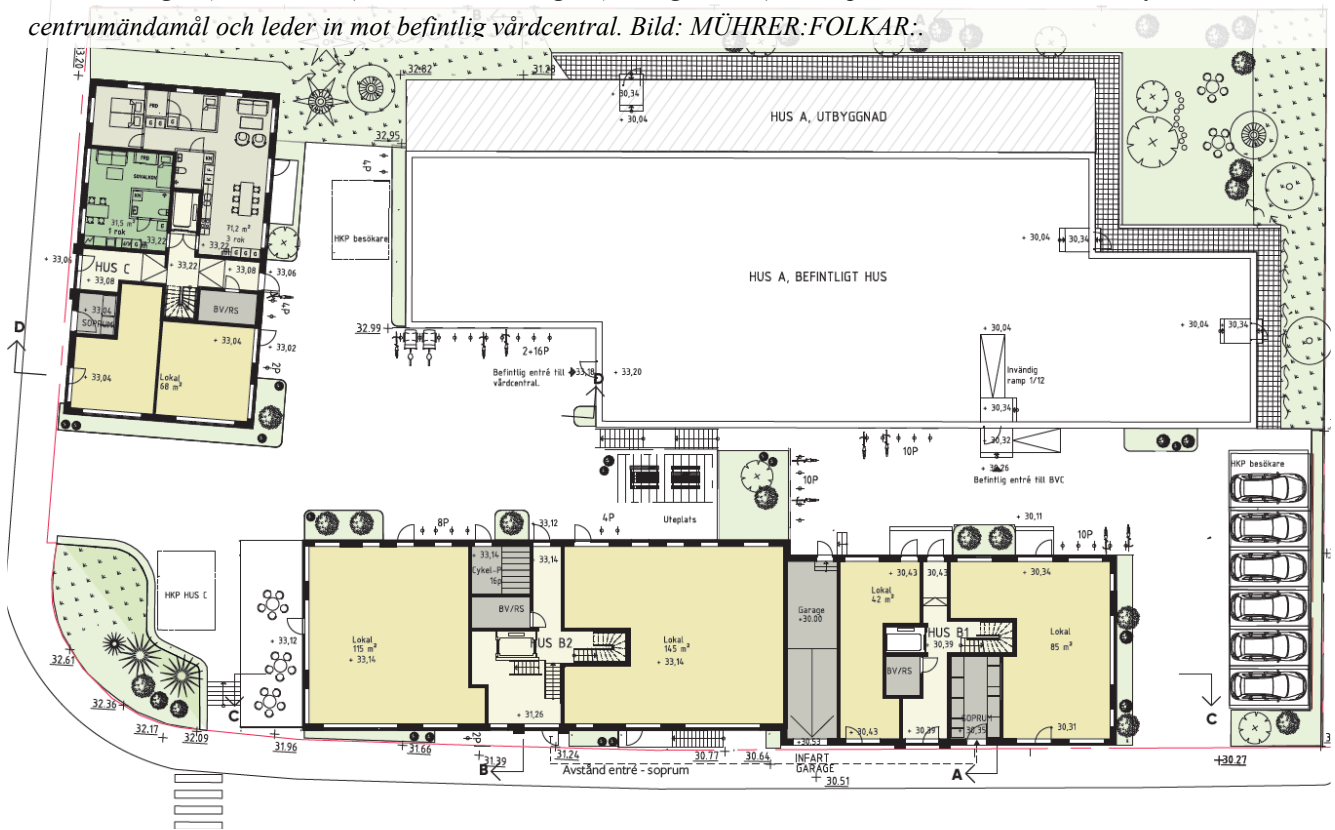


Övergripande situationsplan som redovisar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet (Hus B1, B2 och C), övergripande markanvändning samt den befintliga vårdbyggnaden (Hus A) som föreslås byggas ut och till för att skapa mer yta för vårdverksamheter. Planområdesgränsen redovisas med röd linje. Nord motsvarar uppåt i bilden. Bild. LandArk.

Förslaget innebär tre stycken nybyggda tre och en halvplanshus samt att den befintliga vårdbyggnaden byggs ut norrut mot förskolan och på med en våning. Två av byggnaderna placeras mot Götalandsvägen i syd och den tredje i väst längs med Annebodavägen. Uppglasade lokaler mot gata och entréplatser skapar förutsättningar för mer liv och rörelse längs gata och inom det lokala centrumet.



Perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Jullovet 1. Vy mot entréplats i väst i korsningen Annebodavägen (vänster i bild) och Götalandsvägen (till höger i bild). Entréplatsen ramar in av lokaler för centrumändamål och leder in mot befintlig vårdcentral. Bild: MÜHRER:FOLKAR.



Illustrationen visar föreslagna planlösningar för bottenvåningar. Majoriteten av ytan i bottenvåning regleras för lokaler för centrumändamål. Illustrationen redovisar också genomgående entréer och garagedfart. Nord motsvarar uppåt i bilden. Bild: MÜHRER:FOLKAR.

Gård och utemiljö

Gårdarna för bostadshusen är integrerade i utemiljön för Vårdcentralen och Barnvårdscentralen. Längs hus B2 möjliggörs yta för en gemensam uteplats. Den nedsänkta ytan i nordöst föreslås användas som en mötesplats med naturinspirerande lekutrustning. På gårdarna finns ytor för cykelparkering,

Vårdcentralens fasad mot hus C kompletteras med klätterväxter för att skapa grönska mellan byggnaderna. Den synliga garageväggen intill hus B2 kompletteras med klätterväxter som leds upp vidare på pergolan vid hus B2.

Gående kommer att kunna röra sig igenom planområdet mellan entréplatsen i väst via en trappa ned längs den befintliga vårdbyggnadens fasad till den östra entréplatsen.



Perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Jullovet 1. Vy mot öster. Götalandsvägen till vänster i bild och vårdbyggnaden till höger i bild. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

Utformning

Gestaltningen av fasaderna anknyter till lokal tradition med putsade fasader i milda jordfärger. Byggnadernas utformning syftar till att förstärka platsens funktion som lokalt centrum och mötesplats samt förstärka Götalandsvägen som stadsgata av lokal karaktär.



Fasad Hus C mot Annebodavägen



Fasad Hus C mot Västra torget

T.v. Elevation längs med Annebodavägen (blickandes österut) som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Jullovet 1. T.h. i bild kortsida av fasad i syd. Bild: MÜHRER:FOLKAR:.

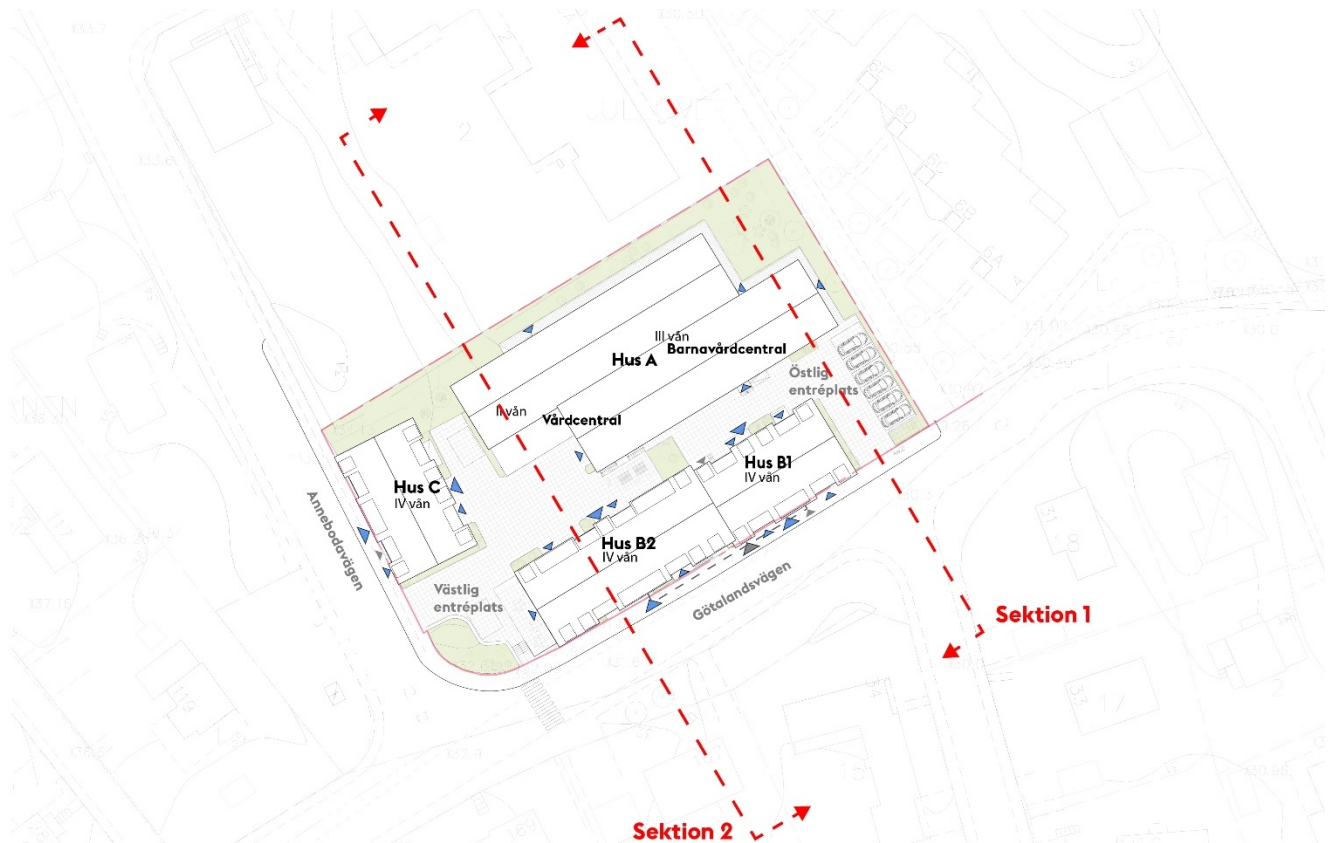


Fasad Hus B mot Götalandsvägen

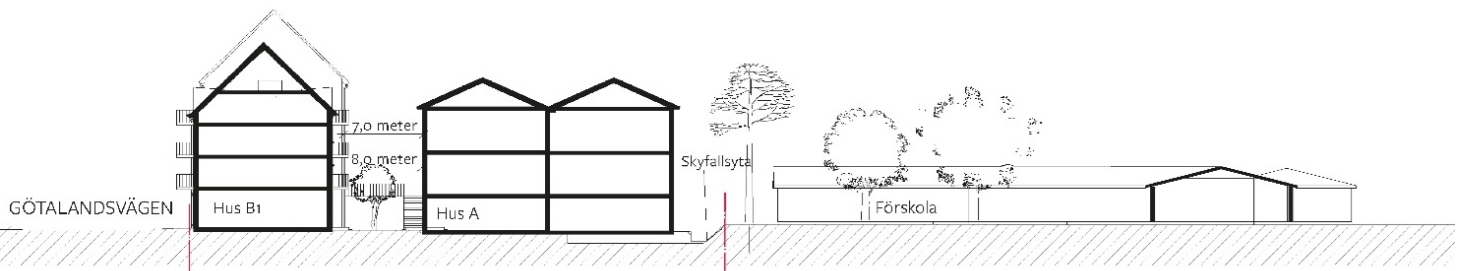


Fasad Hus B1 mot Östra torget

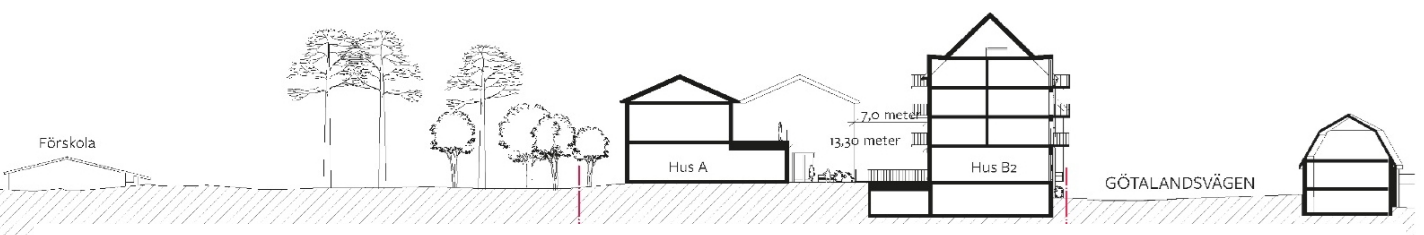
T.v. Elevation längs med Götalandsvägen (blickandes norrut) som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Jullovet 1. T.h. i bild kortsida av fasad i öster. Bild: MÜHRER:FOLKAR:.



Illustrationen redovisar placering av **Sektion 1** och **Sektion 2** nedan. Vy från sydväst. Bild: MÜHRER:FOLKAR:.



Sektion 1 redovisar vy av planförslaget från öst. Se illustration ovan för placering av sektion. Bild: MÜHRER:FOLKAR:.



Sektion 2 redovisar vy av planförslaget från väst. Se illustration ovan för placering av sektion. Bild: MÜHRER:FOLKAR:.

Dagvatten och skyfall

Planområdet befinner sig delvis inom en lågpunkt i dess östra mer lågt belägna del. Vid denna lågpunkt samlas vatten vid skyfallsregn som riskerar att översvämma barnavårdscentralen som har en samhällsviktig funktion.

Planförslaget löser denna skyfallsproblematik genom att säkra den delvis lågt belägna vårdbyggnaden mot översvämning. Ny höjdsättning av marken runt hela den befintliga vårdbyggnadens lägre del styr undan vattnet från byggnaden. En försänkning i grönytan mot förskolan i norr hanterar vatten vid skyfall.

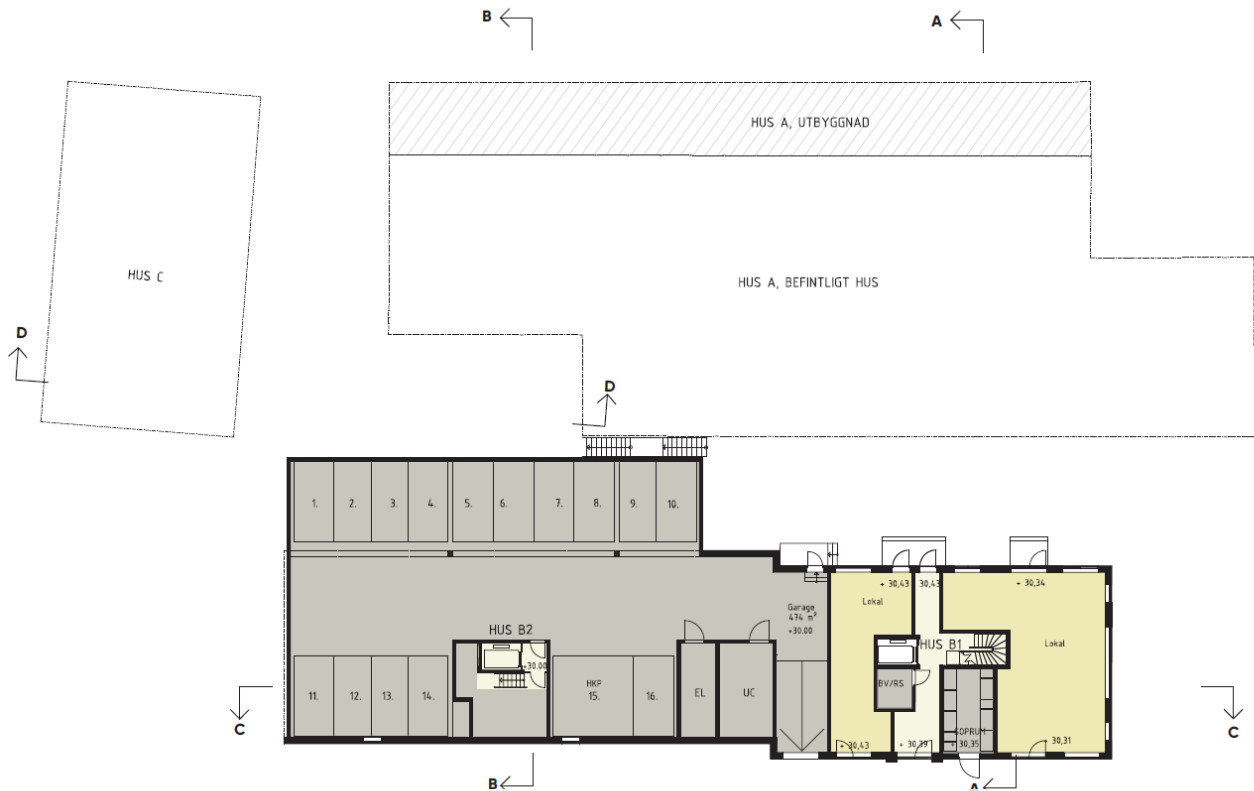
Vårdbyggnaden byggs om med förhöjda trösklar och entrépartier för att förhindra vattenskador vid skyfall. Entréerna nås via nya trappor och tillgängliga ramper. Även ny bebyggelse säkras med förhöjda trösklar och entrépartier. Nedanstående planbestämmelser syftar till att säkerställa vårdbyggnaden och kommande bebyggelse från översvämning.

- m₁: Översvämningsyta. Inom angiven yta ska en lågpunkt anordnas som skydd mot översvämning. Lågpunkten ska ha en kapacitet att omhänderta minst 130 m³ vatten.
- m₂: Översvämningsyta. Inom angiven yta ska en lågpunkt anordnas som skydd mot översvämning. Lågpunkten ska ha en kapacitet att omhänderta minst 87 m³ vatten.
- m₃: Entréer ska utföras upphöjda för att klara ett klimatanpassat 100-årsregn.
- + 0,0: Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa höjdsättning på kvartersmarken för att hantera dagvatten och skyfall.

Utemiljön kommer att utformas så att dagvatten kan fördröjas och renas inom kvartersmark. Gårdarnas växtbäddar används för lokalt omhändertagande av vatten. Även vissa hårdgjorda ytor kommer att kunna infiltrera dagvatten. Dagvatten kan ledas ned till skelettjord och luftiga bärlager för att renas och fördröjas.

Parkering och angöring

Parkeringsbehovet beräknas till 26 platser varav 16 för boende och fyra för anställda på vårdcentralen. Parkeringsplatserna för boende placeras i garage, övriga parkerar i markplan. Samtliga boende föreslås ha sin parkering i garaget och arbetande samt besökare till vårdcentralen får parkeringsmöjligheter i markplan nära entrén.

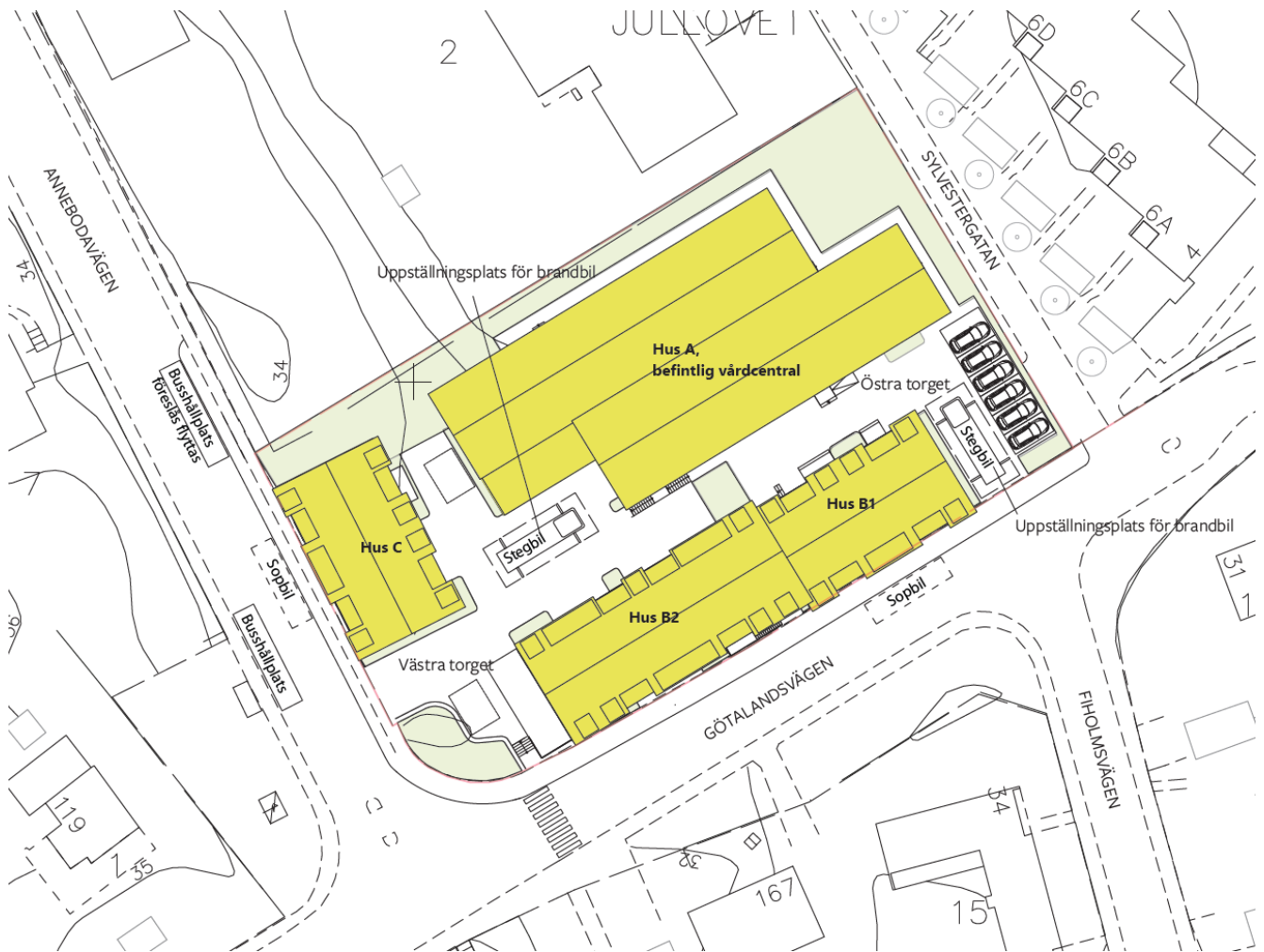


*Illustrationen redovisar föreslaget garage mot Götalandsvägen i söder. Nord motsvarar uppåt i bilden.
Bild: MÜHRER:FOLKAR:*

För besökare till vårdcentralen, barnavårdscentral och övriga planerade centrumverksamheter finns kanstensparkering på närliggande gator. Lösningar för samnyttjande av besöksparkering ska inom kommande planarbete undersökas tillsammans med andra aktörer i området.

Parkeringsbehovet för cyklar beräknas till 89 platser. 77 platser för boende, anställda och besökare. Fyra för anställda på vårdcentralen samt åtta cykelparkeringsplatser för besökare till centrumet. Planförslaget föreslår cykelparkering lättillgängligt vid entréer samt i lätt nåbart cykelrum med automatisk dörröppnare och fast luftpump. I anslutning till vårdbyggnad finns plats för två lådcyklar.

Planförslaget säkerställer fyra parkeringsplatser för rörelsehindrade. På västra entréplatsen regleras två platser, en för besökande till vårdcentralen och en för boende i hus C. På östra entréplatsen säkerställs en plats för besökande till barnavårdscentralen. I parkeringsgaraget säkerställs den fjärde platsen för boende i hus B1 och B2.

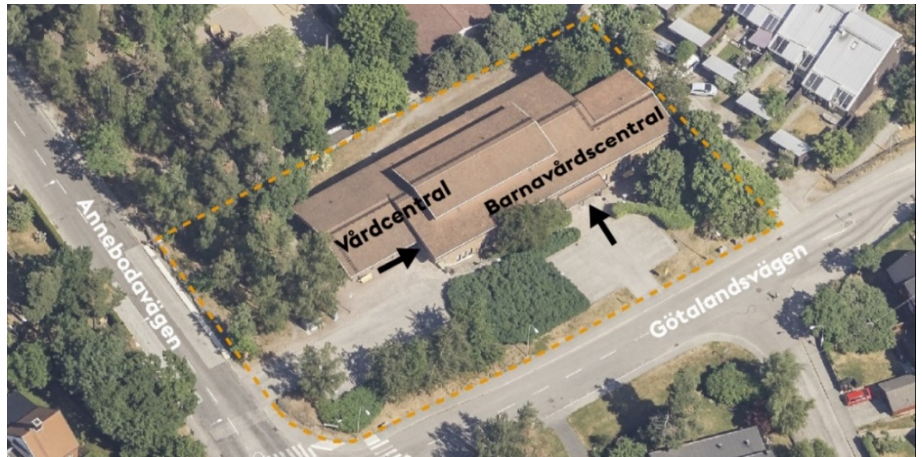


Bilden redovisar uppställningsplats för räddningstjänst, föreslagen ny placering av busshållplats samt föreslagen plats för sopbil att angöra vid på Annebodavägen och Götalandsvägen. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

Färdtjänst, taxi och mindre transporter kan köra in och vända på västra entréplatsen (Se illustration med körspår på ovan under avsnittet *Allmän plats*). Uppställning av räddningsfordon sker på ytan mellan Hus B2 och Hus A. Övriga byggnader nås från gatorna.

Befintligt

Befintlig byggnad ligger en bit in från Götalandsvägen och Annebodavägen. Längs Götalandsvägen är byggnaden i två våningar. Mot Annebodavägen, där marken ligger högre, är byggnaden i en våning. Längs byggnadens södra sida finns en gångväg med trappor som förbinder de två nivåerna.



Flygvy över planområdet, fastigheten Jullovet 1 (markerad med orange streckad linje). Vy från sydväst.

Byggnaden är från 1970-talet. Fasaden är uppförd i rött tegel med inslag av blå plåt. Sadeltaket är beklätt med röda tegelpannor. Befintlig byggnad på fastigheten innehåller vårdcentral och barnvårdscentral.



Foto av befintlig byggnad och entrén till vårdcentralen från Annebodavägen. Utblick österut.

Förgårdsmarken mot gatorna består av två parkeringsplatser, häckar, mindre gräsytor och lövträd. Mot Annebodavägen finns en yta med hållmarksvegetation och äldre tallvegetation.



Vy av fastigheten från syd, bild tagen från Götalandsvägen.

Mitt emot fastigheten på Götalandsvägen finns tre villor i en till två våningar. På andra sidan Annebodavägen finns en mindre gräsyta med berg i dagen och en villa i suterräng med två våningar och källare.



Foto av befintlig byggnad och entrén till barnvårdscentralen från Götalandsvägen. Utblick norrut.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Gata. Regleras för att bekräfta befintlig gatumark.

Kvartersmark

Bostäder (B). Bestämmelsens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Centrum (C). Bestämmelsens syfte är att möjliggöra lokaler för centrumändamål inom planområdet.

Vård (D). Bestämmelsens syfte är att möjliggöra fortsatt och utökad vårdverksamhet inom planområdet.

Tunnelbana. Avgränsad vertikalt nedåt till -35.0 meter och uppåt till -4.0 meter över angivet nollplan (T₁). Bestämmelsens syfte är att säkerställa användningsbestämmelse för tunnelbana inom planområdet. Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan - Älvsjö (dnr 2020-09494) är i planskede. Tunnelbanan planeras att anläggas under marknivå inom planområdet. Avgränsningen av markanvändningen regleras vertikalt mellan höjderna -4,0 meter och -35,0 meter över angivet nollplan. Ytan för tunnelbanans avgränsning avläses i plankartan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges inte förutom där det anges. Bestämmelsens syfte är att begränsa bebyggelsens utbredning inom kvartersmarken samt att begränsa parkering till utpekade platser (se **n₁** och **n₂** nedan). Bestämmelsen medger byggnadsverk som trappor, terrasser och stödmurar.

ö₁: Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges endast under angiven bjälklagsnivå. Bjälklag ska utföras körbart. Bestämmelsens syfte är att begränsa bebyggelsens utbredning inom kvartersmarken samt att säkerställa att parkeringsgaraget bjälklag är körbart.

Byggnaders användning

s₁: Lokaler för centrumverksamhet ska anordnas i entréväning. Bostadsentréer och bostadskomplement får finnas. (Begränsas av kombinerad gräns). Bestämmelsens syfte är att säkerställa att lokaler för centrumverksamhet ska finnas i det utpekade lokala centrumet i Liseberg. Bestämmelsen säkerställer också att bostadsentréer och bostadskomplement får plats i entréväning. Kombinerad begränsning innebär att bestämmelsen gäller för båda bostadshusen längs med Götalandsvägen.

s₂: Lokal för centrumverksamhet ska anordnas i entréväning mot södra fasaden och Annebodavägen i väst. Bostadsentréer och bostadskomplement får finnas. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att lokaler för centrumverksamhet ska finnas i det utpekade lokala centrumet i Liseberg i södra delen av bostadshuset längs med Annebodavägen. Bestämmelsen säkerställer också att bostadsentréer och bostadskomplement får plats i entréväning.

Höjd på byggnadsverk

h₁: Högsta höjd för körbart bjälklag är 33.3 meter över nollplanet. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att parkeringsgaraget får tillräcklig höjd samt att höjdsättningen på kvartersmarken inte får för stor höjdskillnad.

h₂-h₅: Högstanockhöjd är x meter över angivet nollplan. Bestämmelsernas syfte är att begränsa byggnadshöjderna för detaljplanens samtliga fyra byggnader.

Markens anordnande och vegetation

+ 0,0: Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa höjdsättning på kvartersmarken för att hantera dagvatten och skyfall.

n₁: Parkering medges. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkering på kvartersmark.

n₂: Parkering endast för rörelsehindrad ska finnas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkering för rörelsehindrade.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa fortsatt markreservat för underjordiska ledningar på kvartersmark.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁: Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastigheter. Bestämmelsen syfte är att säkerställa markreservat för en eventuell gemensamhetsanläggning vid en framtida fastighetsindelning. Gemensamhetsanläggning ska säkerställa in- och utfart för angränsande fastigheter.

Skydd mot störningar

m₁: Översvämningsyta. Inom angiven yta ska en lågpunkt anordnas som skydd mot översvämning. Lågpunkten ska ha en kapacitet att omhänderta minst 130 m³ vatten. Bestämmelsen syfte är att säkerställa en översvämningsyta inom planområdet som kan omhänderta en volym på minst 130 m³ vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

m₂: Översvämningsyta. Inom angiven yta ska en lågpunkt anordnas som skydd mot översvämning. Lågpunkten ska ha en kapacitet att omhänderta minst 87 m³ vatten. Bestämmelsen syfte är att säkerställa en översvämningsyta inom planområdet som kan omhänderta en volym på minst 87 m³ vatten vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

m₃: Entréer ska utföras upphöjda för att klara ett klimatanpassat 100-årsregn. Bestämmelsen syfte är att säkerställa att entréer för byggnader inom planområdets östra del är upphöjda för att klara vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Bestämmelsen säkrar att byggnader, däribland en barnavårdscentral inte översvämmas.

Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att de bostäder som inte kräver tekniska åtgärder uppfyller gällande gränsvärden för buller.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁: In- och utfart medges. Bestämmelsens syfte är att begränsa in- och utfart av fordon till tre platser inom planområdet.

Takvinkel

o1: Minsta takvinkel är 22 grader. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att takvinkeln för byggnaden innehar en minsta vinkel på 22 grader.

o2: Minsta takvinkel är 42 grader. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att takvinkeln för byggnaden innehar en minsta vinkel på 42 grader.

Utformning

f1: Fasad i sockelvåning ska utföras med avvikande kulör eller material från övrig fasad. Sockelvåning mot Götalandsvägen samt kortsidor mot väst och öst ska vara uppglasat till minst 36 %. Sockelvåningshöjd ska vara minst 3,2 meter. (Begränsas av kombinerad gräns). Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformning, höjd och uppglasad kvot i sockelvåningar längs med Götalandsvägen.

f2: Fasad i sockelvåning ska utföras med avvikande kulör eller material från övrig fasad. Sockelvåning mot Annebodavägen på byggnadens södra del ska vara uppglasat till minst 28 %. Sockelvåningshöjd ska vara minst 3,2 meter. Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformning, höjd och uppglasad kvot i sockelvåning mot Annebodavägen.

F3: Fasad ska utföras utan synliga elementskarvar och med ljusa jordfärger. Fönster ska placeras regelbundet och jämnt fördelat över hela fasaden. Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformningen av fasad och fönster.

F4: Balkongplattor får utföras med ett maxdjup på 1,5 meter från fasad och ha en bredd om max 3,6 meter. Bestämmelsens syfte är att reglera balkongers yta.

Bostadsentréer ska vara genomgående. Dörrpartier för entréer för bostäder och lokaler för centrumändamål ska i huvudsak utföras i trä. Bestämmelsens syfte är att säkerställa genomgående entréer för bostäder samt materialval för entréer för bostäder och lokaler för centrumändamål.

Lokaler för centrumändamål som sträcker sig över hörn ska markeras med fönsterpartier i båda fasaderna. Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformning av fönsterpartier för lokaler för centrumändamål på kortsidor av byggnader mot kvartersmarkens entréplatser.

Tak ska utföras som sadeltak. Bestämmelsens syfte är att säkerställa sadeltak inom detaljplanens avgränsning.

Tak och takkupor ska utföras med plåt. Bestämmelsens syfte är att säkerställa materialval för tak och takkupor.

Takfot ska skjuta ut minst 0,3 meter från fasadliv och ha samma vinkel som taket i övrigt. Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformning av takfot på byggnader.

Takkupor får uppta högst 50 procent av fasadlängden på bostadshusens långsidor. De enskilda takkuporna får ha en största bredd av 6,3 meter mot gata och bostadsgård.

Bestämmelsens syfte är att reglera utformning av takkupor på byggnader.

Undantag från bestämmelse om takvinkel medges för takkupor. Bestämmelsens syfte är att undanta utformningen av takkupor från bestämmelser om takvinkel (o₁ och o₂).

Balkonger ska ha pinnräcken. Balkonger får inte glasas in. Dragstag får inte sticka upp över balkongräcke. Bestämmelsens syfte är att säkerställa utformning av balkonger för byggnader.

Om uteplatser ska inhägnas ska det göras med pinnräcken likt de som är för balkonger. Bestämmelsens syfte är att säkerställa en enhetlig utformning av räcken för balkonger och uteplatser.

Utnyttjandegrad

e₁: Minsta lokalyta för centrum är 350 kvadratmeter. (Begränsas av kombinerad gräns). Bestämmelsens syfte är att säkerställa att en minsta yta på 350 kvadratmeter för lokaler för centrumverksamhet ska finnas längs med gata. Kombinerad begränsning innebär att bestämmelsen gäller för båda bostadshusen längs med Götalandsvägen.

e₂: Minsta lokalyta för centrum är 60 kvadratmeter. Bestämmelsens syfte är att säkerställa att en minsta yta på 60 kvadratmeter för lokaler för centrumverksamhet ska finnas i södra delen av byggnad längs med Annebodavägen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft. Bestämmelsens syfte är att säkerställa en genomförandetid för fastighetsägaren på 60 månader från och med att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jullovet 1 som ägs av Hemsö Vårdfastigheter AB.

Rättigheter

Följande rättigheter finns inom, eller i direkt anslutning till planområdet:

- Ledningsrätt, avlopp, Akt 0180K-2005-22947.1. Denna ledning ska flyttas ut längs med Götalandsvägen i samband med genomförandet av detaljplanen. Avloppsledningarna flyttas ut i gatan och ledningsrätten avses ändras i denna del. I övrigt läggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ut i planen för att ge ledningarna planstöd.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u_1).

Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g_1) för att säkra en eventuell framtida fastighetsbildning av den nuvarande fastigheten Jullovet 1 och därmed säkerställa rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Rätt för tunnelbanan avses upplåtas med officialservitut.

Balkonger som kragar ut över kommunens mark avses tryggas med avtalsservitut.

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.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att båda gällande detaljplanerna, Dp 2004-04194 och Pl 5245, helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger bildning av nya fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och

bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för och finansierar även återställande- och anslutningsarbeten av gatu- samt parkmark i anslutning till planområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägarna.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Höjdsättning inom fastigheten ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

Exploateringskontorets hållbarhetskrav för dagvatten gäller.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatören ansvarar för och finansierar även återställande- och anslutningsarbeten av gatu- samt parkmark i anslutning till planområdet. Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren.

Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar

Drift allmän plats

Trafikkontoret ansvarar för drift, samt för besiktning och godkännande av återställande och anslutningsarbeten av allmän platsmark/gatumark. Exploatören ansvarar för och bekostar byggandet av alla anläggningar på x1 och z1-området inklusive belysning inom kvartersmark, i samråd med staden och enligt stadens standard. Detta gäller även för följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför exploateringsområdet på grund av exploateringen. Detta regleras i exploateringsavtal med exploateringskontoret.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall är ansvariga för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren. Avtal tecknas innan planen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna exploateringsavtal. Exploatören ansvarar för att ta fram handlingar för och utbyggnad av kvartersmark, x och z-områden och ev. återställande- och anslutningsarbeten inom intilliggande allmän platsmark.

Exploateringsavtal reglerar också kostnader och ansvar för utbyggnad av allmän plats.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	mars-maj 2025
Granskning	februari-mars 2026
Antagande	maj 2026
Laga kraft, tidigast	juni 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

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.

Kulturförvaltningens stadsutvecklingsenhet anser inte att föreslagen detaljplan skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbedömning behöver göras ur kulturmiljösynpunkt.

Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget berör inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Framkomligheten och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon bedöms vara god.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

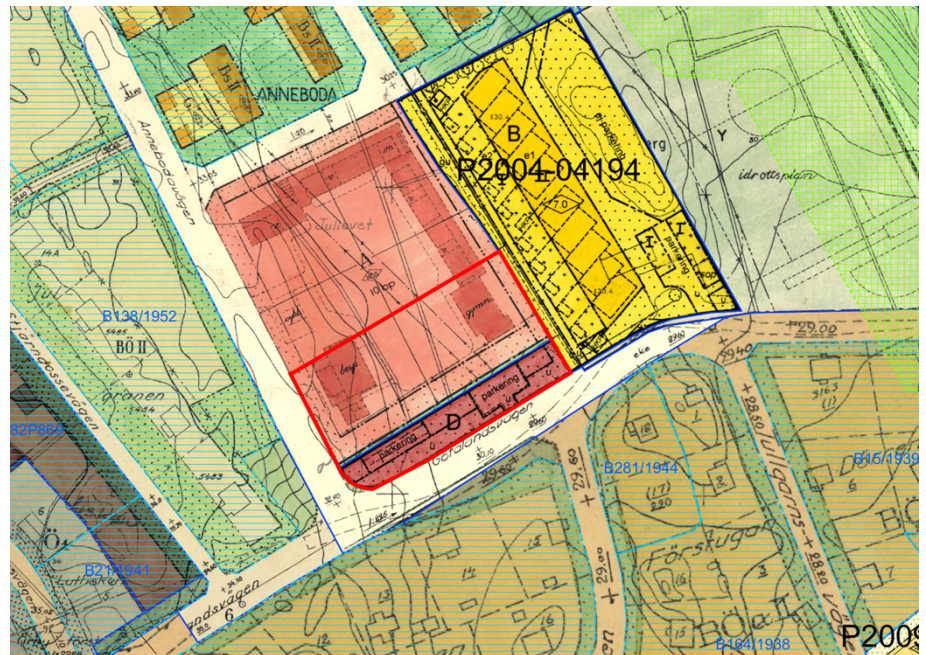
- *Trafikutredning* (Kreera, 2025)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2025)
- *Skyfallsanalys* (Tyréns, 2025)
- *Trädinventering* (Tyréns, 2025)
- *Tekniskt PM Geoteknik* (Tyréns, 2025)
- *PM Brand* (Tyréns, 2024)
- *Bullerutredning* (Tyréns, 2024)
- *Markmiljö* (Tyréns, 2024)
- *Solstudier* (MÜHRER:FOLKAR:, 2025)
- *Gestaltningssidé utemiljö* (LandArk, 2025)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Inom planområdet gäller två detaljplaner, Dp 2004-04194 och Pl 5245. Stadsplanen medger allmänt ändamål och detaljplanen medger vård och parkering längs Götalandsvägen. Genomförandetiden har gått ut.



Utdrag ur planmosaik med planområdet, fastigheten Jullovet 1, markerad med röd linje.

Pågående detaljplaner i området

- Program för Älvsjö (dnr 2022-04286). Programmet syftar till att utveckla en tät blandstad med ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder skolor m.m. Programmet är i startskede.
- Utbyggnad av tunnelbana Fridhemsplan - Älvsjö (dnr 2020-09494) syftar till att möjliggöra för tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Planen är i planskede.
- Julpsalmen 4 (dnr 2023-01201). Rivning och ombyggnad av befintliga byggnader med ett nettotillskott av cirka 50 seniorbostäder och cirka 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende i hyresrätt. Planen är i startskede.
- Del av fastigheterna Årsta 1:1 och del av Örby 4:1, vid Kvarnbacken (dnr 2021-06033) planläggs för bostadsbebyggelse vid Sjöholmsvägen i Östberga. Planen är i startskede.

- Del av fastigheten Årsta 1:1, Parkstråket, vid kv Barnet (dnr 2020-07393) planläggs för cirka 93 bostäder intill Östbergabackarna. Planen är i granskningsskede.
- Del av Årsta 1:1 och Familjen 1 m.fl. vid Östbergabackarna (dnr 2019-04998) planläggs för cirka 820 bostäder. Planen är i antagandeskede.
- Del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen (2020-14445). Ny bostadsbebyggelse i Västra Liseberg mellan Åbyvägen och Lisebergsvägen. Planförslaget innehåller cirka 125 bostäder. Planen är i planskede.
- Del av fastigheten Västberga 1:1 intill Lisebergsvägen (2023-18229). Ny bostadsbebyggelse mot Åbyvägen i västra Liseberg. Planen är i startskede.



Jullovet 1, röd rektangel centralt i kartan, ligger mellan Östberga, Årstafältet och Älvsjö. Platsen är utpekad som lokalt centrum i översiktsplanen. Kartan illustrerar möjligheten att stärka kopplingen mellan stadsdelarna via Liseberg och Götalandsvägen.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret gav 2021-10-14 positivt planbesked till sökanden Hemsö Vårdfastigheter AB.

Översiktsplan

Planområdet ligger mellan Älvsjö och Östberga. Älvsjö ska utvecklas till en regional målpunkt med spårväg syd och ny tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Det finns begränsade stadsutvecklingsmöjligheter i Liseberg, men behovet av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop stadsdelen med Älvsjö och Östberga och den stadsutveckling som planeras där.

Götalandsvägen pekas ut som stadsgata av lokal karaktär.

Byggnadsordningen

Liseberg är i byggnadsordningen beskrivet som stadsbyggnadskaraktär villastad. I vägledningarna för området anges bland annat att lokala centrum och centrala stråk bör kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Ny bebyggelse ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och 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 flera utfarter intill varandra och hårdgörande av grönytor. Byggnader ska anpassas till bland annat terräng, placering i relation till gaturum, volym, proportioner och takform.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2022 att påbörja planarbete för Jullovet 1.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920180800). Enligt VISS [oktober 2023] har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är tillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Då vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning bedöms det omöjligt att nå god ekologisk status (VISS, 2023).

Buller

Planområdet exponeras för trafikbuller från Annebodavägen och Götalandsvägen.

Befintlig byggnad på fastigheten kan innehålla bullrande ventilationsanläggningar.

Miljö

Marken består i huvudsak av lera. I väster finns ett stråk av morän och närmast Annebodavägen består marken av berg i dagen.

Närmast Annebodavägen finns äldre tallvegetation som hänger ihop med motsvarande hållmarksvegetation på intilliggande förskolefastighet. Signalarten talticka (rödlistad och nära hotad) förekommer på tre äldre tallar. Planområdet ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar.

I en genomförd naturvärdesanalys för Östbergaprogrammet redovisas spridningssamband för insekter knutna till tall, vilket berör aktuellt planområde. Planområdets tallvegetation mot Annebodavägen anges som livsmiljöområde med betydelse för spridning.

Dagvatten

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

Området avvattnas i kombinerade ledningar mot Henriksdals reningsverk. Efter rening leds det vidare ut i vattenförekomsten Strömmen.

Hälsa och säkerhet

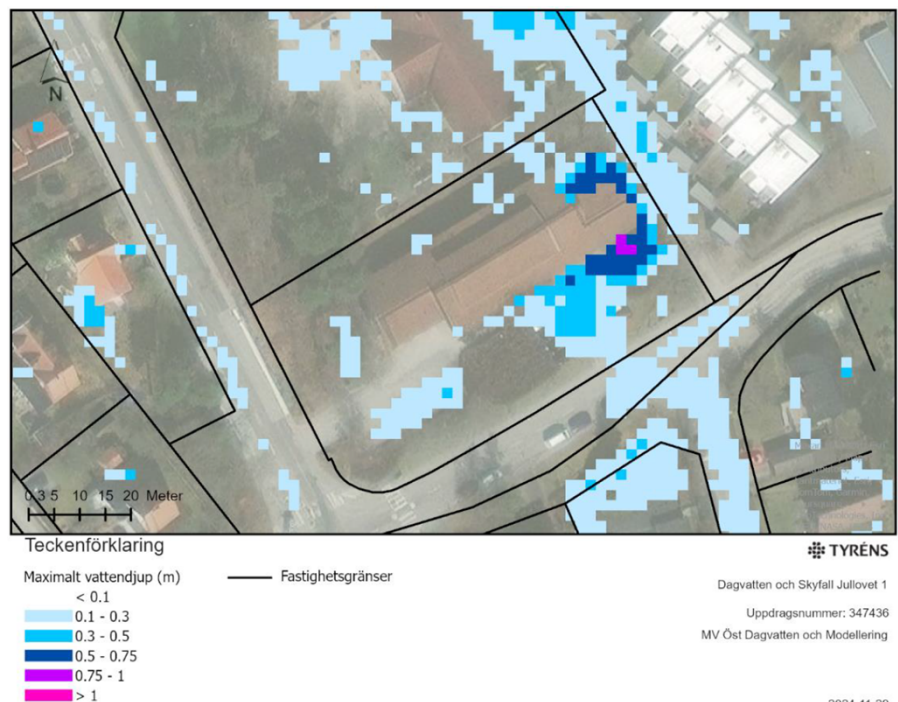
Omgivningsbuller

Planområdet exponeras för trafikbuller från Annebodavägen och Götalandsvägen. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är cirka 50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. En hållplats för buss 165 finns på Annebodavägen i anslutning till aktuell fastighet.

Risk för översvämning

Fastigheten ligger långt nedströms, delvis i en lågpunkt, i ett 16 hektar stort avrinningsområde och har ett betydande tillflöde av vatten vid ett 100-årsregn som härstammar från uppströms belägna områden. Fastigheten idag har betydande översvämningsrisk i dess östra del. Lågpunkten medför att delar av fastigheten idag agerar skyfallsyta utan att det planerats för detta, vilket kan orsaka skador på byggnaden och medföra att vårdcentralens funktion hämmas vid extrema regnhändelser.

Området avvattnas i kombinerade ledningar mot Henriksdals reningsverk. Planområdet lågpunkt fördröjer cirka 300 kubikmeter inom fastigheten idag, vid skyfall. Den stora lågpunkten i fastigheten ligger i anslutning till entréer på befintliga byggnader. Vid skyfall riskerar byggnaden att översvämmas.



Maximalt vattendjup vid ett 100-års regn för befintlig situation. Bild. Tyréns.

Förorenad mark

Det finns inga förorenande verksamheter inom planområdet. På fastigheten finns det sannolikt lager av fyllnadsmaterial av okänt ursprung under de asfalterade ytorna på den södra delen av fastigheten. I fyllnadsmaterial är bland annat metaller och oljekolväten vanligt förekommande i stadsmiljöer.

I vidare planarbete behöver markprover tas för att utesluta att marken innehåller föroreningar som kan innebära risk för människor eller miljön i samband med byggnationen.

Drygt 200 meter söder om fastigheten är en grafisk industri belägen. Denna verksamhet är den enda som kunnat identifieras i Länsstyrelsernas databas över potentiellt förorenande så kallade EBH-objekt, inom 300 meter från fastigheten. Däremot finns flera registrerade brandsläckningsinsatser, framförallt i personbilar, cirka 200 meter öster om fastigheten. Risk för påverkan på grundvattnet som följd av dessa släckningar har dock bedömts som "ej trolig" för flera av objekten, men det finns även ett flertal som inte har utvärderats.

Givet att ytligt berg kring fastigheten utgör barriär för grundvattenströmning, och beaktande att lösa jordlager i området företrädesvis utgörs av lera, bedöms att identifierade potentiellt förorenande verksamheter är belägna på för stort avstånd för att kunna påverka grundvattenmiljön på platsen.

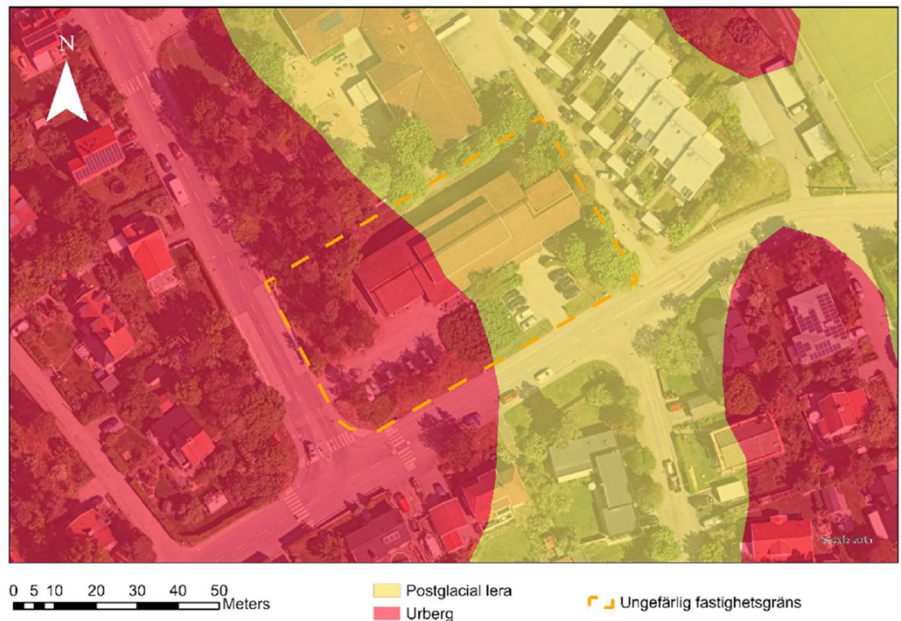
Vibrationer

Delar av marken inom planområdet utgörs av lera vilket medför risk vibrationer.

Geotekniska förhållanden

Marken på fastigheten består av berg i väst och att östra delen består av postglacial lera. Vidare kan antas att massor har tillförts fastigheten vid byggnation, för uppbyggnad och utjämning av marköverytan.

Delvis ringa jordtäckelse och förekomst av lerjord gör att förutsättningar för omfattande grundvattenströmning i jordlager ej föreligger på platsen.



Karta över jordarter på och i närheten av aktuell fastighet. Data över jordarter hämtat från SGU.

Kulturmiljö

Bebyggelsen i Liseberg och Örby slott (stadsdelen) är inte klassificerade av Stockholms stadsmuseum. Götalandsvägen var ursprungligen en del av gamla Göta landsväg som var Stockholms gamla utfartsväg genom Södertörn och vidare mot Götaland.

Fornlämningar

Det finns två närliggande objekt som klassas som möjliga fornlämningar, detta behöver beaktas i kommande planarbete. Längs Götalandsvägen löper en färdväg (L2013:1661) vars undersökningsstatus är "Ej undersökt". Ungefär 40 m öst om fastigheten finns bebyggelselämningar (L2013:1661) som även dessa har statusen "Ej undersökt".



Karta över närliggande kulturhistoriska lämningar. Data över objekten hämtad från Riksantikvarieämbetet.

Fysisk miljö



Karta med stadsdelen Liseberg, centralt i bilden, i förhållande till närliggande stadsdelar. Orange linje, ungefärlig plangräns.

Liseberg och Örby slott byggdes ut med villor under början av 1900-talet och har successivt kompletterats med småhus, villor och inslag av flerfamiljshus. Terrängen är svagt kuperad och naturmarken har barr- och lövskog. I nordvästra änden av Annebodavägen finns ett lokalt centrum där en högre skala tar vid, med flerbostadshus med fyra till nio våningar.

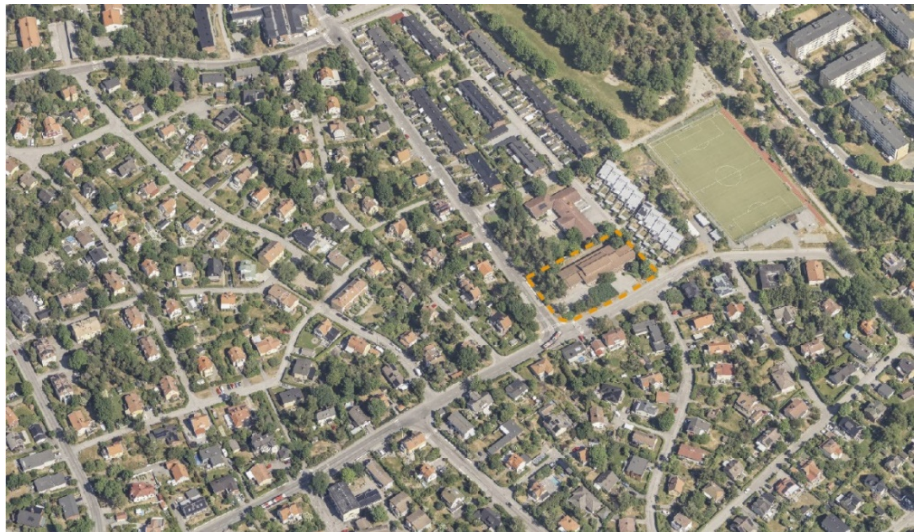
I området finns en mångfald av hustyper från olika tidsepoker. Villornas fasadmateriäl skiljer sig åt och är i puts, tegel och trä. Mot öster, på andra sidan av Sylvestergatan, finns 10 radhus från 2006. Direkt norr om Jullovet 1, på fastigheten Jullovet 2, finns en

förskola i en våning. Gaturummet utmed Annebodavägen och Götalandsvägen upplevs grönt, omgärdat av träd och häckar.

Fastigheten Jullovet 1 var tidigare belägen nära före detta Anneboda gård med omkringliggande jordbruksmark. Gården revs under 1960-talet, i samband med att bostäder uppfördes i området.



Flygfoto taget från söder över delar av stadsdelen Liseberg från 1961. Anneboda gård syns direkt öster om plangränsen. Orange linje, ungefärlig plangräns.



Flygfoto taget från söder över delar av dagens Liseberg. Orange linje, ungefärlig plangräns.

Teknik

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

Service

Området ligger cirka 500 meter från Östberga centrum och drygt en kilometer från Älvsjö centrum.

Cirka 600 meter bort ligger Östbergaskolan (f-6) och Sjöängsskolan (f-9). Cirka 100 meter väster om området finns en lekplats. Cirka 350 meter norrut längs Annebodavägen finns en mindre livsmedelsbutik, ett kafé och ett äldreboende. Cirka 50 meter öster om området ligger Lisebergs bollplan och ett utegym. I anslutning till bollplanen ligger Lisebergsparken och Annebodaskogen där nya ytor för lek, rekreation och spontanidrott planeras. Lisebergsparken utgör del av ett större sammanhängande grönområde.



Lisebergs bollplan, mindre än 100 meter från planområdet österut längs med Götalandsvägen.

På Götalandsvägen, cirka 200 meter sydväst om planområdet, ligger Park folkets hus i Älvsjö med bland annat bio, liveföreläsningar och olika kursverksamheter.



Park, folkets hus, 200 meter från planområdet västerut längs med Götalandsvägen.

Trafik

Götalandsvägen lutar svagt neråt mot nordöst. På grund av höjdskillnaden på Götalandsvägen angörs den befintliga byggnaden från två håll. Barnavårdscentralen nås från Götalandsvägen och vårdcentralen och apoteket nås från Annebodavägen. På fastigheten finns 16 parkeringsplatser.



Götalandsvägen vid korsningen mot Stjärngossevägen blickandes västerut mot Älvsjö. Brännkyrka kyrktorn syns i horisonten.

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

blandtrafik på gatorna. Utmed planområdet, längs Götalandsvägen går ett huvudstråk för cykel där cykling sker i blandtrafik.

Vid Älvsjö station finns pendeltåg och flera busslinjer. Närmsta tunnelbanestation är i Stureby, cirka 1,8 kilometer öster om planområdet, men ny tunnelbana är planerad till både Östberga (cirka 500 meter bort) och Älvsjö (drygt 1 kilometer bort). Intill fastigheten, på Annebodavägen, finns en busshållplats som trafikeras av buss 165 mellan Liljeholmen och Farsta centrum.

Bussen avgår med turtäthet 10 min i rusningstrafik. Från hållplats Götalandsvägen kan man ta sig till Stockholm central på cirka 25 min via byte till tunnelbanans röda linje i Liljeholmen.

Biltrafikflödena i området är låga:

- Annebodavägen har ett flöde på 1200 fordon per dygn varav 27 % är tung trafik (främst buss).
- Götalandsvägen har ett flöde på 2500 fordon vid en mät punkt cirka 500 meter väster om planområdet. Trafikflödet bör vara väsentligt lägre vid planområdet.

Sophantering och leveranser sköts idag från Annebodavägen.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget tillskapar cirka 38 bostäder. Dessa avses av fastighetsägaren upplåtas som bostadsrätter.

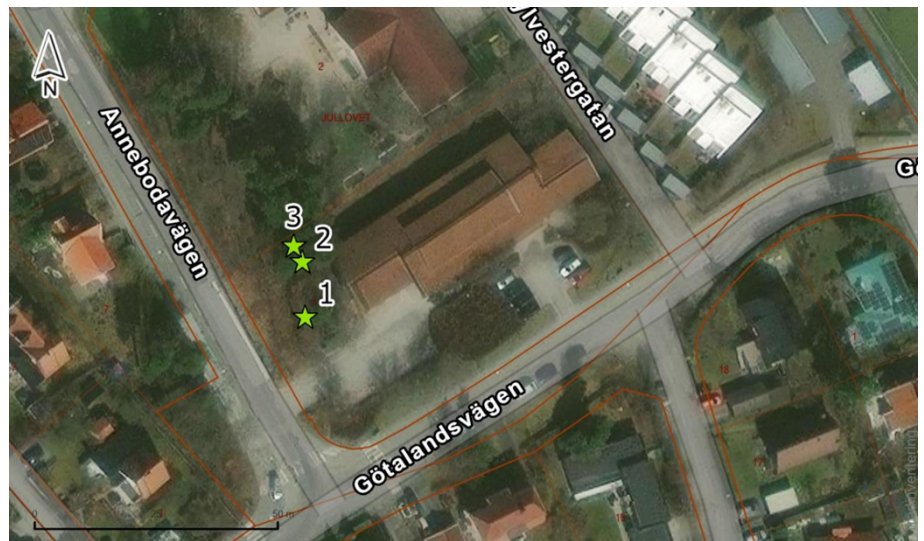
Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen.

Natur

En inventering har identifierat tre skyddsvärda tallar, varav två är cirka 150 år gamla och en är cirka 180 år gammal. Dessa träd klassas som skyddsvärda träd och kan vara viktiga för områdets biologiska mångfald, särskilt med tanke på förekomsten av den nära hotade arten tallticka och reliktböck. Utöver dessa träd har planområdet inga andra betydande naturvärden. Den äldre tallvegetation hänger ihop med motsvarande hållmarksvegetation på

intilliggande förskolefastighet. Denna del av planområdet ingår i ett habitatnätverk för barrskogsfåglar.



Kartan redovisar de tre skyddsvärda tallarnas placering inom planområdet. Bild: Tyréns.

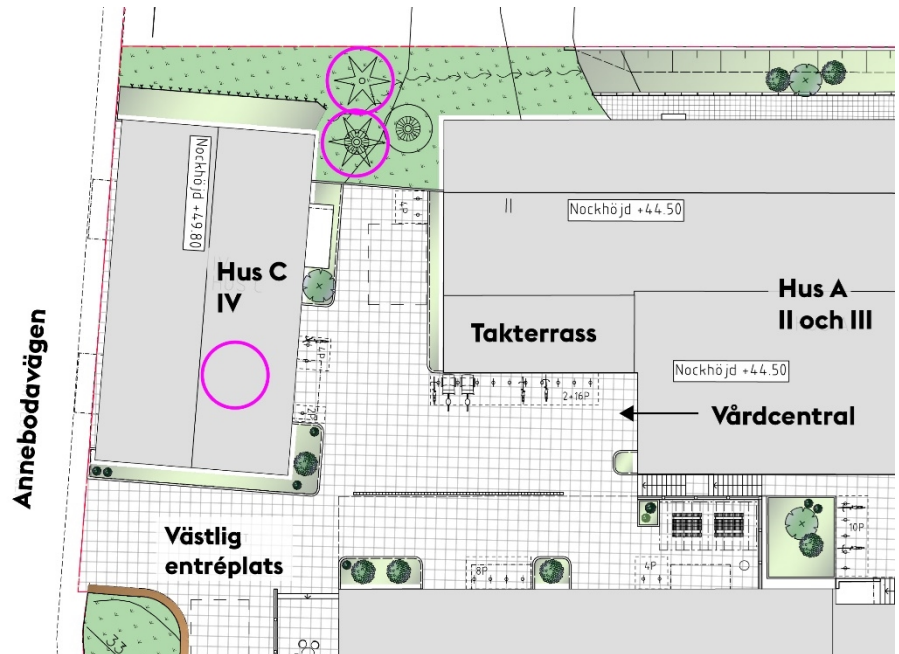
Planförslaget innebär att sannolikt minst två av de tre träden behöver fällas. Detta ska utredas vidare i kommande planarbete och om möjligt ska en skyddsbestämmelse tillkomma för det tredje trädet. Förslaget bedöms ha en begränsad, men negativ påverkan på barrskogssambandet och den biologiska mångfalden.



Vy av fastigheten från väst, foto taget från Annebodavägen. Två av de tre skyddsvärda tallarna syns i förgrunden.

Tallarna hänger ihop med motsvarande hällmarksvegetation på intilliggande förskolefastighet där en större grupp tallar finns. Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att de värden som

planförslaget tillför på platsen väger över mot de negativa konsekvenserna av att fälla tallarna. Om tallarnas fälls i framtiden ska dessa läggas ut som en faunadepå på solbelyst plats i närområdet. Stammarna bevaras så hela som möjligt men minst 4 meter långa delar.



Kartan redovisar en inzoomning på planområdets nordvästra hörn med föreslagen bebyggelse längs med Annebodavägen i relation till placeringen av de tre skyddsvärda tallarna. Tallarna är inringade med rosa ringar.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

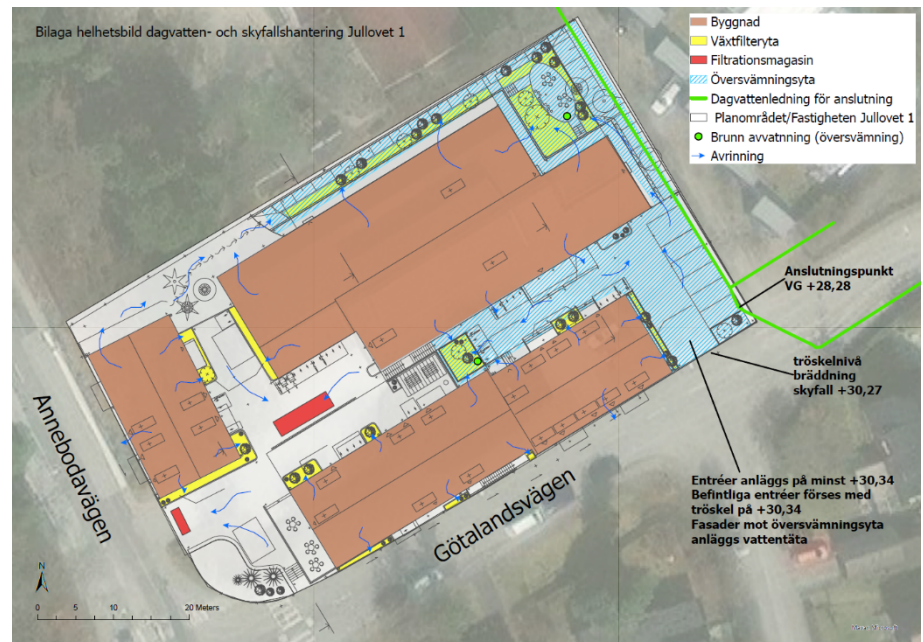
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps - eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Både dagvattenflöden och föroreningsbelastning i dagvatten bedöms öka vid genomförande av den nya detaljplanen. Vid rening enligt Stockholms stads riktlinjer (åtgärdsnivån) minskar

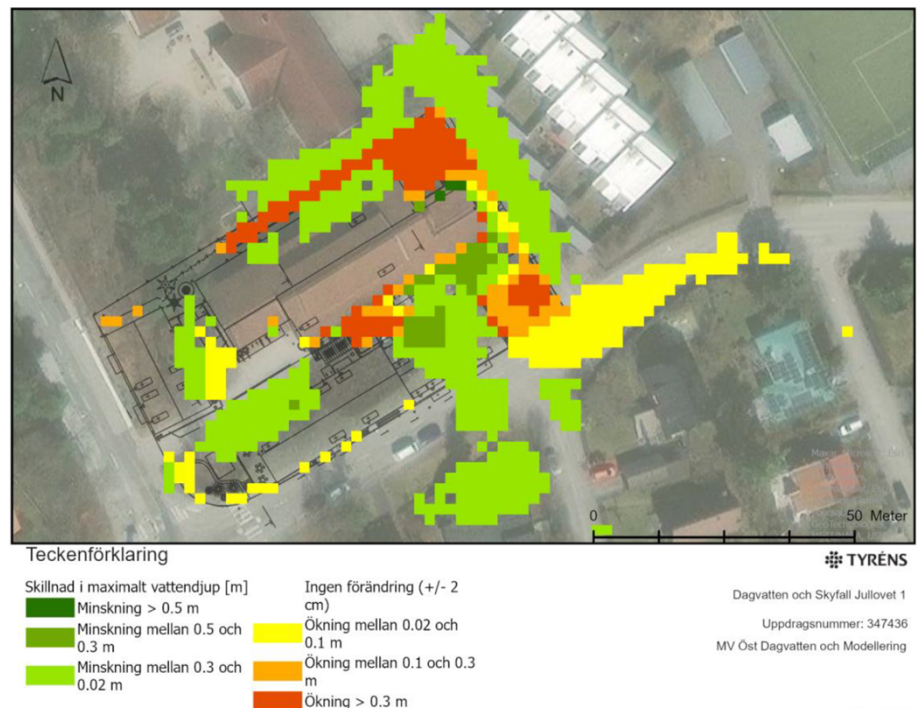
föroreningsbelastningen i dagvatten från planområdet jämfört med idag.

Dagvatten från takytor leds till upphöjda växtfilterbäddar längs med husfasader för rening. Dagvatten från parkeringsytor leds mot nedsänkta växtbäddar för rening. Dagvatten från vissa gårdsytor kommer att renas i underjordiska filtersystem på grund av platsbrist. Dagvatten från en liten andel takyta kommer inte att kunna genomgå rening. Dessa är nya takytor, val av material kan därför göras utifrån ett dagvattenperspektiv för att minska föroreningsbelastning i dagvattnet. Då reningssystemen är fulla, till exempel vid dimensionerande regn, sker bräddning mot allmän ledning. I samband med planens genomförande kommer anslutning ske till dagvattenledning istället för kombinerad ledning. Dagvattenledning ansluter till en kombinerad ledning längre nedströms.



Bilden redovisar helhetslösning för dagvatten- och skyfallshantering. Bild. Tyréns.

Lämplig anslutning till befintlig dagvattenledning ligger i korsningen Sylverstergatan och Götalandsvägen.



Skilnad i vattendjup vid befintlig och planerad situation vid skyfall. Bild. Tyréns.

Eftersom planområdet utgör en lågpunkt i området kan regn som orsakar dämning med trycklinje i marknivå innebära översvämning inom fastighetens norra och östra del. Samordning med Stockholm Vatten och avfall är en förutsättning i det kommande planarbetet för att se över planerade åtgärder i dagvattensystemet området. Vid ombyggnad av Götalandsvägen i framtiden kan dagvattenledningarna i gatan ses över och eventuellt kompletteras med fördröjande system.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att utöva idrott eller på tillgången till rekreativa miljöer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En utveckling med flerbostadshus i mer än två våningar medför avsteg från villastadens karaktär.

Planförslaget bidrar till att stärka det lokala centrumet i linje med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger mellan Älvsjö och Östberga. Älvsjö ska utvecklas till en regional målpunkt med spårväg syd och ny tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Det finns begränsade stadsutvecklingsmöjligheter i Liseberg, men behovet av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop stadsdelen med Älvsjö och Östberga och den stadsutveckling som planeras där. Götalandsvägen pekas ut som stadsgata av lokal karaktär.

Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att avsteg från villastadens karaktär är okej då planförslaget bidrar till att uppnå översiktsplanens mål för platsen.

Ljuförhållanden och lokalklimat

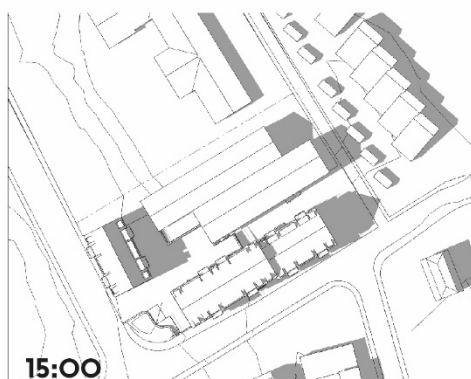
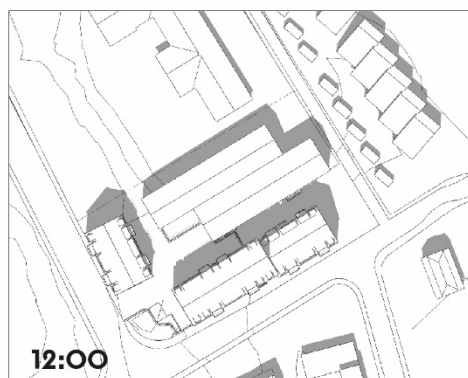
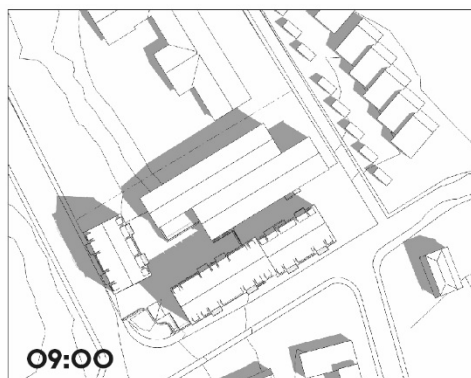
Tillkommande byggnader är placerade i förhållande till omgivningen för att begränsa skuggning på närliggande bebyggelse.

Den föreslagna till- och påbyggnationen av vårdbyggnaden skuggar en mindre del av den angränsande förskoletomtens södra sida klockan 09:00 på midsommar (cirka 5 % av totala fastighetsytan). Under vårdagsjämning skuggar byggnaden förskoletomten en större del klockan 09:00 (cirka 17 %) och en något mindre del klockan 12:00 (cirka 12 %).

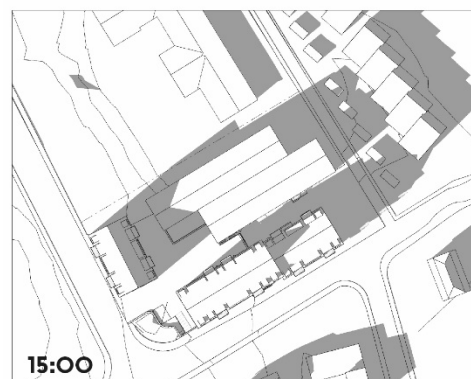
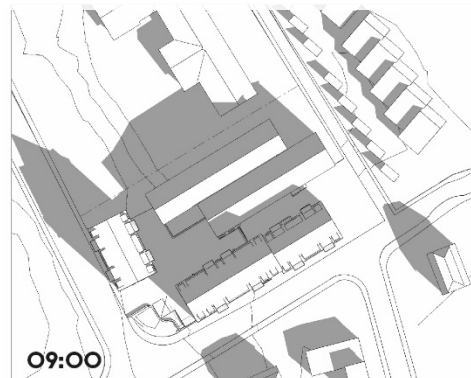
Vårdbyggnaden skuggar en begränsad del av radhusens entrésidor öster om planområdet klockan 15:00 och 18:00 på midsommar. Under vårdagsjämning skuggas majoriteten av radhusens entrésidor, fem av tio radhus i längan.

Planförslagets bostäder uppfyller krav på dagsljus enligt gällande myndighetskrav.

Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att den skuggning som planförslaget ger upphov till bedöms som acceptabel för intilliggande fastigheter avvägt mot de värden som planförslaget tillskapar.



Solstudier från söder, midsommar. Bild: MÜHRER:FOLKAR:



Solstudier från söder, vårdagsjämning. Bild: MÜHRER:FOLKAR:

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Planens genomförande kommer att påverka recipientens möjlighet att uppnå MKN marginellt. Omkoppling av dagvatten från planområdet till dagvattenledning innebär dock ökade förutsättningar för att avlasta kombinerade ledningar nedströms i framtiden.

Buller

Trafikbullerförordningens grundriktvärde uppfylls vid de planerade bostadshusens samtliga fasader och våningsplan. Därmed kan bostäderna planeras fritt, utan några krav på bullerskyddande åtgärder.



Kartan redovisar ljudnivåer inom och intill planområdet. Ljudnivåer är beräknade från vägtrafik vid fasader för planerad bebyggelse. Bild. Tyréns.

Trafikbullerförordningens riktvärde vid uteplats uppfylls vid fasader vända från Annebodavägen och Götalandsvägen. Där riktvärdet uppfylls kan uteplatser planeras fritt, utan några krav på bullerskyddsåtgärder. Om en uteplats, enskild eller gemensam, anläggs där riktvärdet uppfylls kan övriga uteplatser anses vara kompletterande och planeras utan krav på bullerskyddsåtgärder.

Risk för stomljud bedöms vara låg på grund av långa avstånd till spårtrafik. I kommande planarbete behöver eventuell påverkan från planerad tunnelbana att utredas.

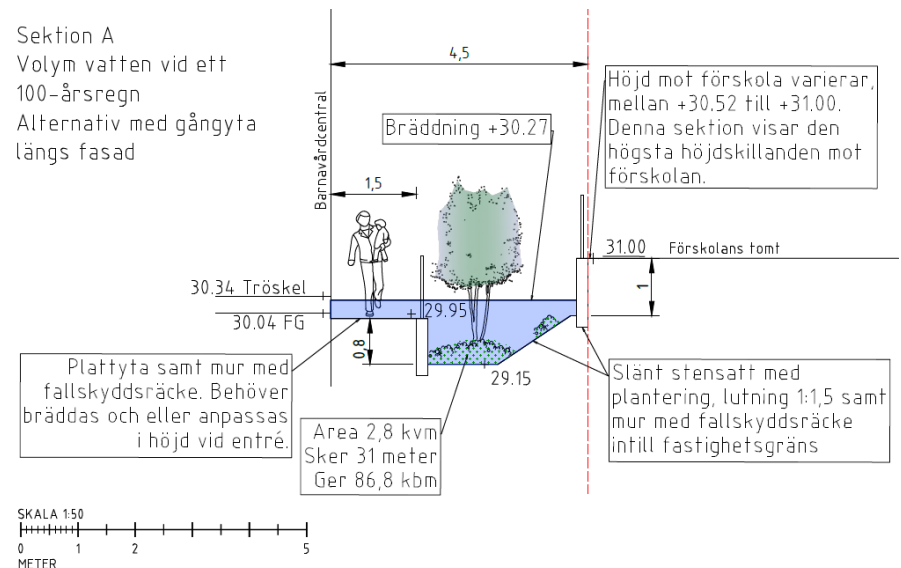
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Beräkningar visar att bostadshusens samtliga fasader och våningsplan uppfyller Trafikbullerförordningens grundriktvärde. Därmed kan bostäderna planeras fritt, utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

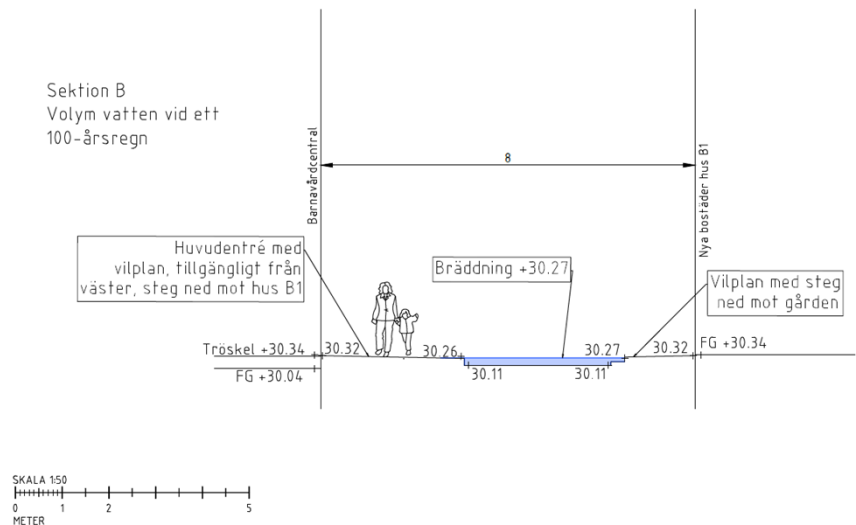
Översvämning

Planområdet är fortsatt utsatt vid ett klimatanpassat 100-årsregn där vatten kan ansamlas i betydande mängd i planerade skyfallsytor och östra delen av entréplatsen kan tillfälligt översvämmas. Planförslaget förbättrar dagens situation och säkerställer att vårdcentral och barnvårdscentrals funktion skyddas och kan återupphållas under 100-årsregn.



Sektionen redovisar föreslagen utformning för en av skyfallsytorna norr om den befintliga vårdcentralen i planområdet. Bild. LandArk.

Framkomlighet till samtliga byggnader inom planområdet säkerställs vid västra entréplatsen. Med de planerade åtgärderna bedöms att vårdcentralen kommer kunna driva sin verksamhet även vid skyfall. Vårdcentralens funktion tryggas förutsatt att entréer höjs upp med viss marginal över maximal vattennivå vid ett klimatanpassat 100-års regn och fasaden utformas tät.



Sektionen redovisar föreslagen utformning och höjdsättning av entréer för att säkra barnavårdscentralens entré och ny bebyggelses entréer vid ett 100-årsregn. Bild. LandArk.

Generellt gäller det att höjdsättning av marken sker med god lutning från husfasader. Detta för att säkerställa en effektiv avvattning bort från byggnader. Särskilt viktigt i anslutning till entréer eller andra öppningar in till byggnader.



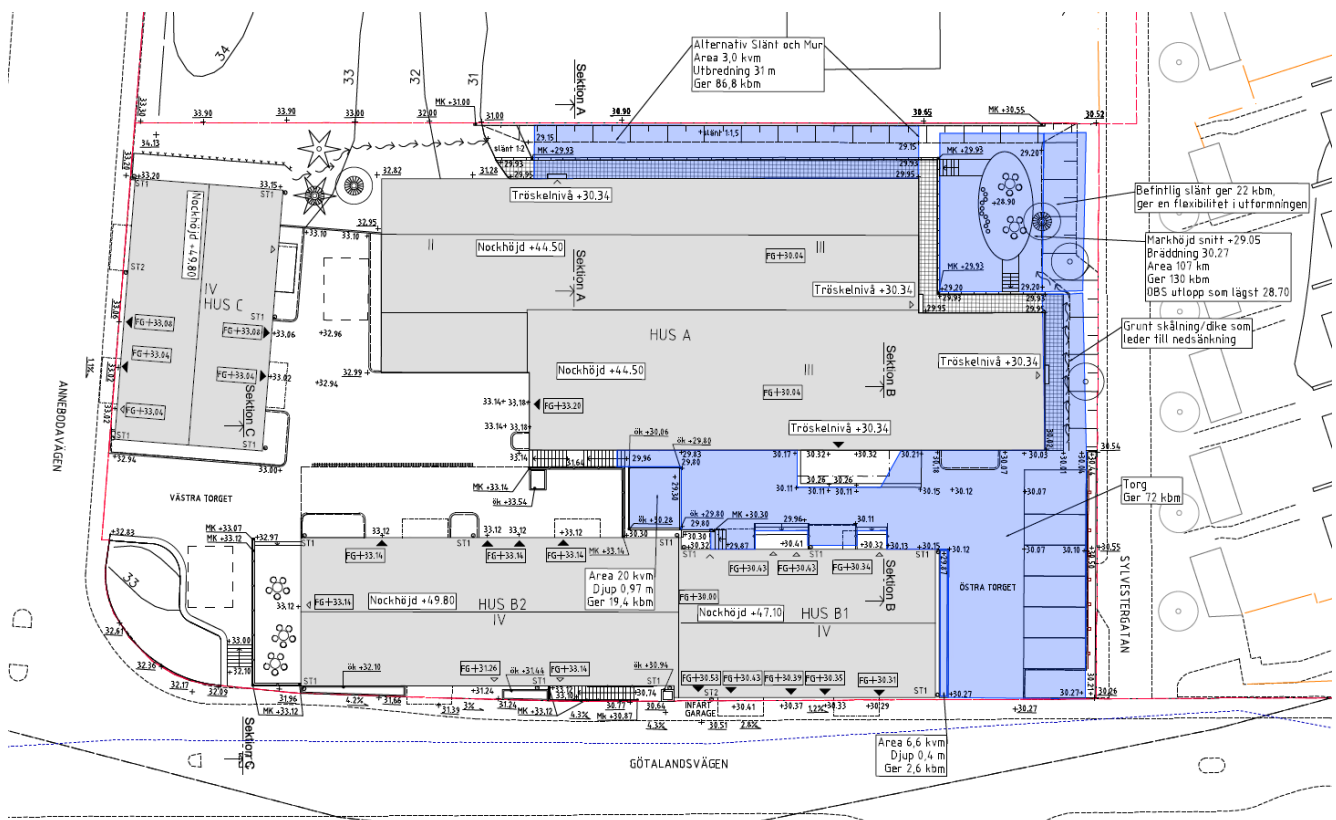
Vy av fastigheten från öst med tomtgräns mot förskolan höger i bild.

För att skydda den befintliga byggnaden och dess planerade tillbyggnad kommer den befintliga lågpunkten att utformas för att på ett säkert sätt kunna ta emot förväntade volymer vid skyfall. Befintliga entréer i lågpunkterna höjs med tröskel för att ligga högre än bräddnivån ut till Götalandsvägen. Vid planerad situation, och den nya utformningen av fastighetsmarken, kommer cirka 530

kubikmeter att kunna fördröjas inom fastigheten, cirka 190 kubikmeter mer än idag.

Vattendjupet kommer att öka på vissa ytor inom fastigheten, dessa ytor kommer att utformas särskilt för att tillåta tillfälligt stående vatten.

I samband med tillbyggnad till befintlig byggnad kommer entréer och fasader att översvämningssäkras samtidigt som att gårdsytan utformas för att på ett kontrollerat sätt kunna fördröja den volym som idag fördröjs inom fastigheten, med marginal. Skador till följd av översvämning kommer därför att minska efter planens genomförande.



Övergripande skyfallslösning för planområdet. Bild. LandArk.

Vibrationer

Det finns risk för vibrationsstörningar då marken inom planområdet består till en viss del av urberg. Då risken för eventuella vibrationer beror på markens beskaffenhet, vägens konstruktion och underhåll behöver detta utredas vidare inför val av grundläggning.

Social hållbarhet

Fler boende i området och lokaler i bottenvåningarna bidrar till att utveckla det lokala centrumet till en aktiv mötesplats som kan bidra till att stärka kopplingen mellan Älvsjö, Östberga och Årstafältet.

Fastigheten är obefolkad nattetid och gaturummet kantas av högt buskage och mindre parkeringsytor. Bostadsbebyggelse mot Götalandsväg med lokaler i bottenvåning och fönster mot gatan ska bidra till att öka den upplevda tryggheten.

Barn

Den föreslagna till- och påbyggnationen av vårdbyggnaden skuggar en mindre del av den angränsande förskoletomtens södra sida klockan 09:00 på midsommar (cirka 5 % av totala fastighetsytan). Under vårdagsjämning skuggar byggnaden förskoletomten en större del klockan 09:00 (cirka 17 %) och en något mindre del klockan 12:00 (cirka 12 %). Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningen att den skuggning som planförslaget ger upphov till bedöms som acceptabel för intilliggande fastigheter avvägt mot de värden som planförslaget tillskapar.

Busshållplats föreslås flyttas cirka 20 meter norrut till utanför förskolan. Detta är både positivt för barnen då de får ännu närmare till busshållplats men skulle potentiellt kunna medföra en trafiksäkerhetsproblematik i samband med avstigning och påstigning. Denna fråga behöver utredas vidare inom planarbetet i dialog med Trafikkontoret och Trafikförvaltningen,

Jämställdhet

Ett tillskott av bostäder och lokaler i området kan bidra till ökad trygghet och närhet till service vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Riksintresse

Planen bedöms inte påverka något riksintresse.

Trafik

Enligt Trafikverkets alstringsverktyg alstrar utbyggnaden cirka 30 bilar ut respektive in till området per dygn, det vill säga. ett ÅDT (Årscygnstrafik) på 60 fordon per dygn. Jämfört med det befintliga trafikflödet på Götalandsvägen och Annebodavägen så är det tillkommande flödet försumbart. Förutom biltrafik så alstras även cirka 20 cykelresor och cirka 50 resor med kollektivtrafik per dygn.