



Mobilitetsutredning
för nytt vård -och omsorgsboende
inom fastighet Julpsalmen 4

Upprättad av Ebab Fastighetsutveckling AB

Författare:
Pontus Nilsson
Thomas Järlö

2025-09-23

Innehåll

Inledning	sid 3
Syfte och mål	sid 3
Om Blomsterfonden.....	sid 3
Förutsättningar.....	sid 5
Parkering och mobilitet.....	sid 9
Transporter vid leveranser, avfallshantering	sid 14

1. Inledning

Blomsterfonden är tomträttshavare inom fastigheterna Julpsalmen 4, Julvörten 1, Julpsalmen 50 Liseberg Älvsjö i Stockholm. Inom fastigheterna finns idag ordinära bostäder för seniorer samt ett befintligt vård- och omsorgsboende. Blomsterfonden och Stadsbyggnadskontoret i Stockholm utreder möjligheten att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende genom en ändring av detaljplanen inom fastighet Julpsalmen 4 på en plats där det idag finns ordinära seniorbostäder.

En etablering av ett nytt vård- och omsorgsboende innebär nya förutsättningar för resor och transporter vid verksamheten inom fastigheten och den del av området där nya bebyggelsen uppförs. För att skapa en trygg, tillgänglig och hållbar miljö för de boende, anhöriga, personal och besökare är det viktigt att mobilitetsfrågorna belyses tidigt i planeringsprocessen.

Genom att tidigt utreda och säkerställa mobilitetslösningar skapas bättre förutsättningar för ett vård- och omsorgsboende som är väl integrerat i området med en fungerande mobilitet och som bidrar till stadens övergripande mål om en attraktiv, trygg och hållbar stadsmiljö.

2. Syfte och mål

Mobilitetsutredningen syftar till att analysera och beskriva lägesförutsättningar och konsekvenser för mobilitet och transporter med cykel, kollektivtrafik och bil enligt planförslaget samt föreslå parkeringsbehov för bil och cykel samt säkerställa framkomlighet och logistik för leveranser och avfallshantering.

Uppställningsytor och framkomlighets gällande utryckningsfordon mm beskrivs i separat PM för brand. Eftersom konsekvensen av den ändrade användningen av verksamheten innebär minskat antal fordonsrörelser per dygn utförs inga specifika trafikanalyser eller dimensionerande beräkningar för fordonstrafiken.

3. Om Blomsterfonden

Blomsterfonden grundades år 1921 av Alma Hedin och är en ideell förening som i över hundra år har verkat för att skapa trygga hem och vårdplatser för äldre. Föreningen driver idag fem seniorboenden med social verksamhet, tre äldreboenden samt egen hemtjänst och rådgivning. Totalt bor omkring 2 000 äldre i Blomsterfondens seniorboenden, som är lokaliserade på Ringvägen (Södermalm), Röda Bergen (Norrmalm), Körsbärsvägen,

(Östermalm), Liseberg (Älvsjö) och Svalnäs (Djursholm). Vård - och omsorgsboende finns i dagsläget i Liseberg (Älvsjö), Svalnäs (Djursholm) och Tallgården (Danderyd). Därtill har ett nytt vård -och omsorgsboende öppnat i Saltsjösten, Nacka under våren 2025.

Blomsterfonden arbetar långsiktigt med att vidareutveckla sitt trygghetskoncept och skapa sammanhängande boendekedjor, där äldre ges möjlighet att bo kvar i föreningens miljö även när behovet av stöd och vård förändras. Antalet medlemmar i föreningen ökar och behovet av nya bostäder för äldre är stort.

Behov av nytt vård- och omsorgsboende inom Julpsalmen 4

Blomsterfonden undersöker för närvarande möjligheten att utöka antalet vård- och omsorgsplatser inom tomträtten Julpsalmen 4 i Liseberg, Älvsjö. Det befintliga vård- och omsorgsboende har stora behov av modernisering med anledning av dagens moderna krav på boendet och verksamheten.

Ett detaljplanearbete initierades under januari 2025, efter beslut om start-PM. Detaljplanens och projektets syfte är att tillskapa 84 nya vårdplatser på en del av fastigheten som i dag upptas av ett loftgångshus med ca 40 seniorbostäder (bild 1). Det befintliga huset har även stora behov av modernisering och föreslås rivas för att ge plats åt en ny, modern byggnad anpassad för vård och omsorg (bild 2).



Bild 1: Ortofoto illustrerande befintlig bebyggelse inom fastighet Julpsalmen 4 i vilken ny byggnad för vård och omsorg föreslås. Vit linje beskriver befintliga fastigheter och rödstreckad linje markerar befintlig byggnad som föreslås rivas.

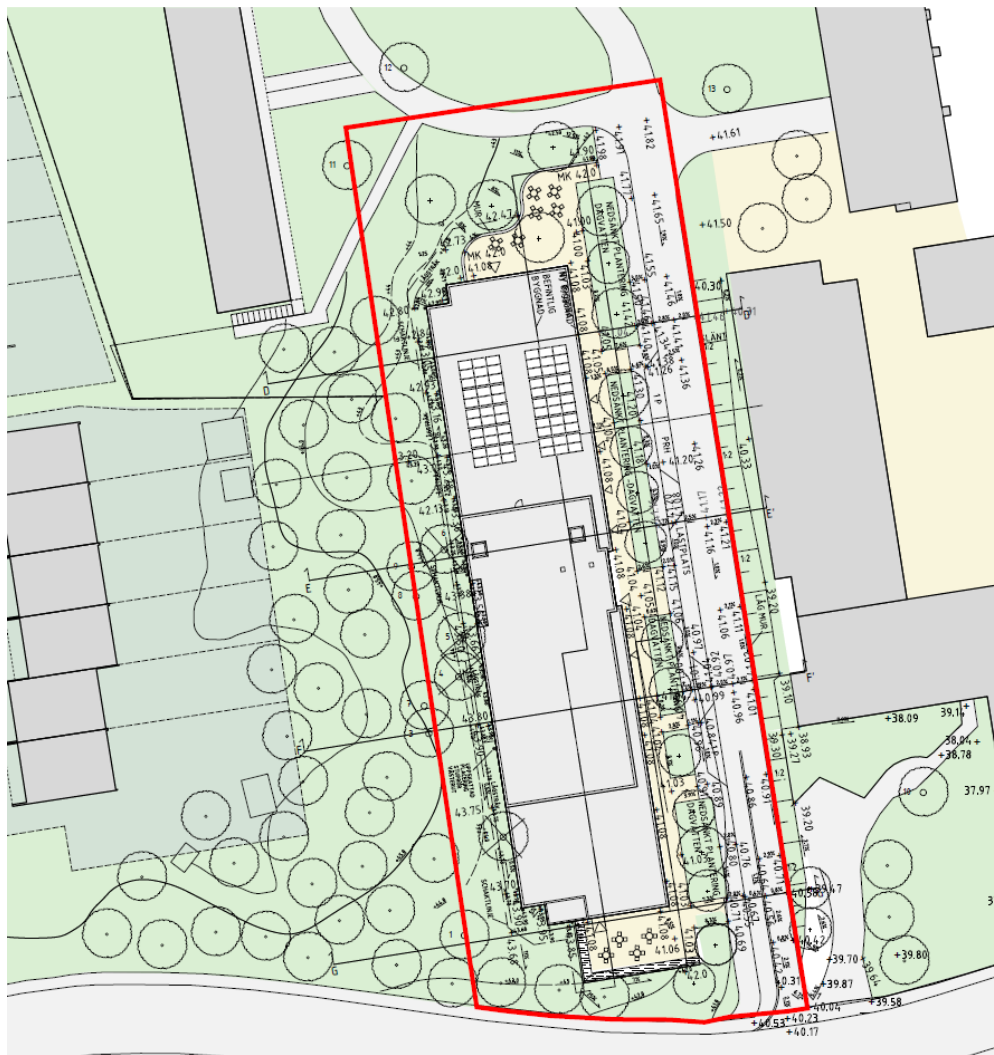


Bild 2: Illustrationsplan för nytt vård -och omsorgsboende. Röd linje utgör planområdesgräns och orange streckad linje redovisar läge för befintligt loftgångshus som föreslås rivas.

4. Förutsättningar

Allmänt om lokala mobilitetsförutsättningar

Det planerade vård- och omsorgs boendet i Liseberg planeras i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser och väl utbyggd gång- och cykelinfrastruktur. Läget ger förutsättningar för ett resande som i hög grad kan ske med hållbara färdmedel. Busslinjer

tillsammans med gång- och cykelavstånd till närliggande service och stadsdelar bidrar till att bilens roll för resor till och från boendet bedöms som mycket begränsade.

Det nya boendet ersätter en befintlig byggnadsvolym som är placerad direkt intill en huvudgata inom området, Sylvestergatan, samt intill en befintlig kvartersgata vilken moderniseras och rustas till en fullgod modern standard. Förutsättningar för angöring och tillgänglighet till det nya vård- och omsorgs boendet är mycket goda.

Inom fastigheterna där Blomsterfonden är tomträttshavare finns flertalet befintliga parkeringsplatser. Parkerings efterfrågan finns för dessa platser som kan erbjudas seniorerna. Det finns även relativt bra med besöksplatser inom fastigheterna och bland annat kompletterades detta i samband med att ny bebyggelse uppfördes inom fastigheterna Julpsalmen 50 och Julvärten 1. Området i Liseberg och intilliggande Annebodavägen mfl har utöver besöksplatserna kantstensparkering med möjlighet för anställda och besökare att parkera dygnet runt.

Förbindelser med kollektivtrafik

Det finns idag god tillgänglighet till kollektivtrafik med två busshållplatser (bild 3) i anslutning till Annebodavägen och Sylvestergatan med linjer som ansluter till stora kollektivtrafiknoder såväl till Liljeholmen tunnelbanestation samt Älvsjö station för pendeltåg. Busshållplatserna ligger båda inom ca 100-130 m från entréerna till den nya planerade byggnationen.

Buslinjer har en hög turtäthet. Buslinje 165 går med avgångar var 13 minut. Det tar ca 15 minuter att ta sig från Liseberg till Liljeholmen för byte till tunnelbana och ca 20 min till Älvsjöstation. Det planeras för och ska byggas ut en ny tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Den nya linjen blir gul med slutstation i Älvsjö nära den befintliga pendeltågs- och busstationen som nås från Liseberg. Byggstart planeras under 2025.

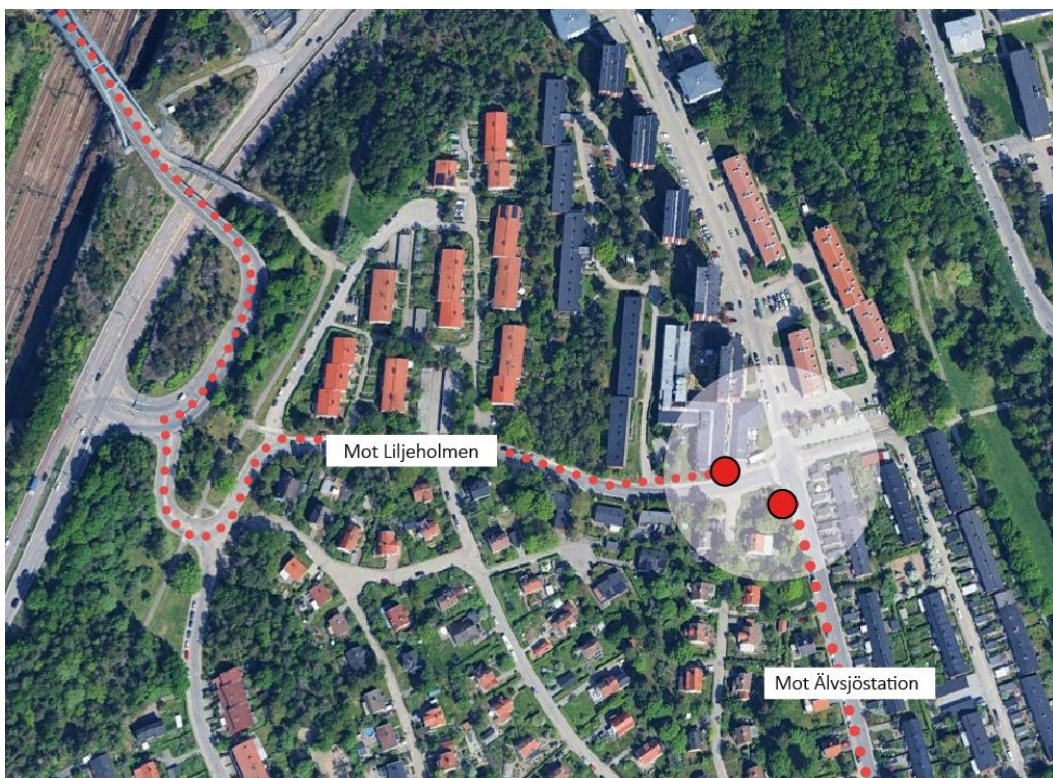


Bild 3: Busslinjer i anslutning till Sylvestergatan och Annebodavägen.

Förbindelser med cykel och gångstråk

Stockholm cykelvägar är samlade i tre nivåer: primära stråk (ofta med högre standard), huvudstråk och det lokala nätverket, som tillsammans upprätthåller kontinuerliga förbindelser inom staden.

Från Liseberg finns välutbyggda lokala stråk (bild 4) som leder mot Södermalm, via Skanstull och vidare mot innerstan där primära stråk ger hög kapacitet och bra belysning och säkerställer goda förbindelser för de som pendlar med cykel in till centrala Stockholm. Stråk finns även in mot Älvsjö och andra områden inom staden söder om centrum. Dessa stråk, som Liseberg kopplas in i, är robusta, separerade från motortrafik, rikt belysta och anpassade för helårscyklning med sopsaltning.

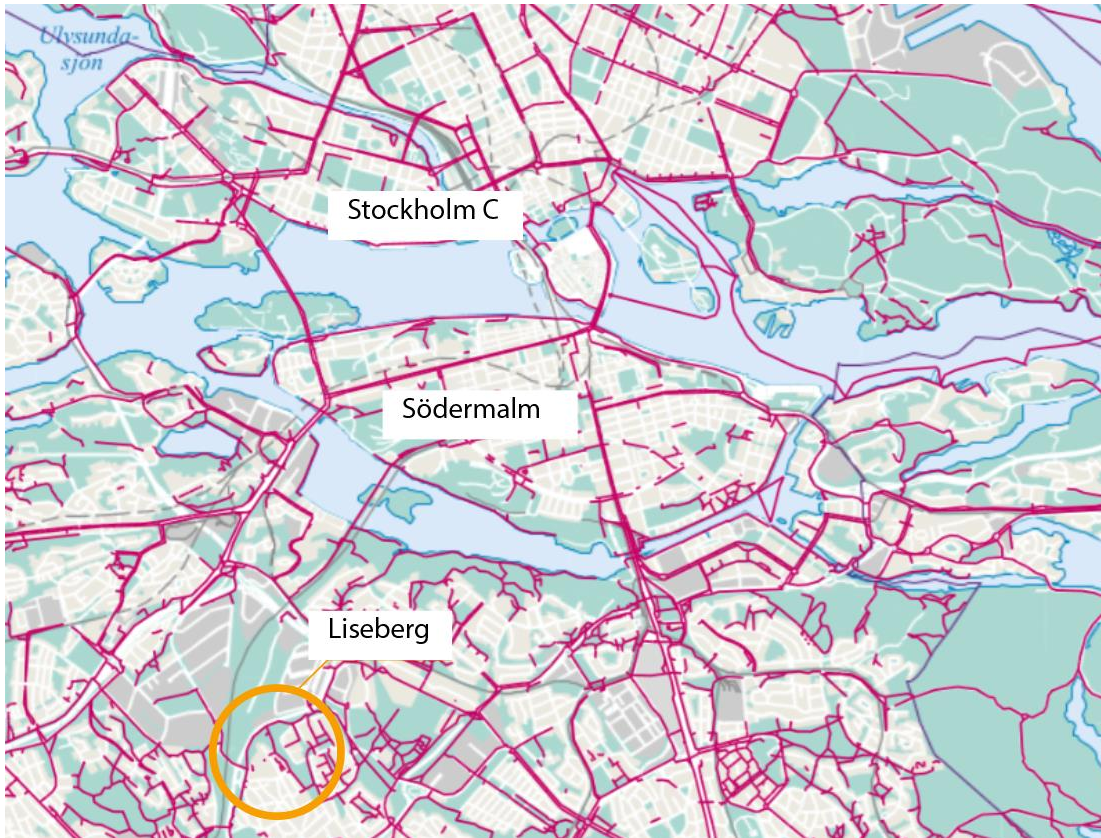


Bild 4: Cykelnät Stockholm (<https://cykla.stockholm/cykelnetet/>)

Förändringar av användning inom fastigheten

Förändrad användning till ett vård- och omsorgsboende från seniorboende inom fastigheten som en konsekvens av detaljplanen innebär nya förutsättningar för mobiliteten. En etablering av ett nytt vård- och omsorgsboende innebär nya förutsättningar för resor med bil och transporter till och från verksamheten inom fastigheten och framförallt den del av området där nya bebyggelsen uppförs och ansluter mot Sylvestergatan.

Gäster i ett vård- och omsorgsboende är huvudsakligen äldre personer med stort behov av omsorg och tillsyn och där det krävs biståndsbeslut om omvårdnad. Biståndsbeslut ges idag endast till personer med särskilda behov av vård är ofta äldre med diagnos av demens eller stora behov av somatisk vård. De boende får inte köra bil eller kan i praktiken inte vara bilburna och genererar därför inte efterfrågan på parkeringsplatser. Transporter med bil för de boende minskar betydande med den nya användningen.

Det nya vård- och omsorgsboendet, vilket ersätter den nuvarande verksamheten samt utökas, innebär en viss ökning av antalet anställda. Erfarenheter och uppgifter från verksamheten visar att anställda och personal reser till och från arbetsplatsen i mycket hög grad med kollektivtrafik alternativt genom gång eller cykel, särskilt i lägen med god

tillgänglighet som i Liseberg. Anställda och personal är därför i huvudsak inte bilburna till arbetsplatsen och i många fall boende i närområdet eller i vart fall inte med avsevärt långa pendelavstånd.

Det huvudsakliga parkeringsbehovet i ett vård- och omsorgsboende uppstår därmed till skillnad från ordinärt seniorboende i stället till en mycket liten del från personal samt från besökare. Besöksfrekvensen till boendet i förhållande till antal boende är normalt lågt över tid och sprids ut över veckans dagar och dygnets timmar.

Beträffande leveranser av varor till ny verksamhet kan dessa antas utökas. För övriga transporter till ny bebyggelse såsom avfallsinhämtning bedöms dessa öka något men inte avsevärt i förhållande till seniorbostäderna. Dagens seniorbostäder har avfallsinhämtning från befintlig kvartersgata.

Den ändrade användningen inom fastigheten innebär därför att behovet av parkering minskar i sin helhet. Med anledning av den nuvarande verksamheten och med viss utökning ska planering av cykelplatser till anställda och personal kompletteras i samband med den nya bebyggelsen. Behovet av cykelplatser är däremot begränsat i förhållande till exempelvis nya ordinära bostäder. Ändrad användning kräver plats för angöring och transporter av varuleveranser till den nya verksamheten tillsammans med en tillgänglig parkering för besökare.

5. Parkering och mobilitet

Allmänt om parkeringsbehovet

I markanvisningsavtalet för projektet och detaljplanen framgår att staden har tagit ställning till parkeringstalet för nytt vård - och omsorgsboendet. Parkeringstalet ska uppgå till 0.1 bilar per lägenhet. Vår bedömning är att detta måste anses väl avvägt och rimligt samt ser ingen anledning att bedöma behovet på annat sätt.

Detta innebär att parkering kan tillgodoses för i första hand besökare men även personal som av andra skäl behöver använda bil, exempelvis av tillgänglighetsskäl. Samtidigt främjar det en resurseffektiv markanvändning och är i linje med stadens övergripande mål om minskat bilberoende och ökad andel hållbara transporter.

Föreslaget parkeringstal kan därmed motiveras både utifrån det faktiska parkeringsbehovet för denna typ av verksamhet och utifrån stadens ambitioner för hållbar mobilitet. Genom att komplettera med cykelparkering, trygga gångstråk och tillgång till kollektivtrafik skapas en välbalanserad helhet som möter behovet på ett långsiktigt hållbart sätt.

Parkeringsbehov för bil

Allmänt och lägesbedömning

Det nya vård och omsorgsboendet inrymmer inför samråd 84 boenderum (lägenheter). För 84 boenderum innebär det att parkeringsbehov för bil uppgår till 9 parkeringsplatser med ett parkeringstal om 0,1 bil per lägenhet. Enligt Stockholm Stads övergripande policy bör tillskapande av nya parkeringsplatser begränsas till att endast möta det absolut nödvändiga behovet. I tillägg till nya parkeringsplatser kan även andra parkeringsplatser i närområdet nyttjas i den mån det är möjligt, det behöver inte nödvändigtvis vara inom det tänkta planområdet utan kan finnas i närområdet.

Strategin för att säkerställa parkeringsbehovet för det nya vård- och omsorgsboendet har därmed varit att tillskapa ett antal nödvändiga platser i nära anslutning till den nya bebyggelsen enligt planförslaget intill den nya kvartersgatan samt därtill nyttja ett antal parkeringsplatser för besökare i närområdet. Besökare har även möjlighet att parkera på befintliga kantstensparkering bla vid närliggande Annebodavägen alternativt på andra delar inom Liseberg, även om det behov av parkeringsplatser täcks inom fastigheten eller närliggande fastigheter inom Blomsterfondens kontroll.

Nya parkeringsplatser vid kvartersgata

Totalt föreslås 5 st parkeringsplatser intill kvartersgatan vid det nya vård och omsorgsboendet. Antal platser föreslås utgöras av 1 st RHP plats, 2 st tidsreglerade platser inom lastzon samt 2 platser för besökare eller personal samtliga nära och väl placerade intill det nya boendet. Platserna föreslås delas upp och inramas med grönska för att bidra till att de föreslagna p-platser upplevs mindre exponerade i gaturummet. För det fall behovet är högre har utredning visat att ytterligare 4 platser är möjliga att inrymma längs med ny kvartersgata.

Nyttjande av överskott av befintliga besöksplatser i närområdet.

Det finns idag ett överskott på 4 platser 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. Dessa föreslås nyttjas utöver de 5 parkeringsplatser som tillskapas vid ny kvartersgata.

Kravet i detaljplanen för seniorbostäderna inom Julpsalmen 50 och Julvärten 1 är 0,2 parkeringsplatser per bostad för bil (se planbeskrivning sid 14 för detaljplan; bilaga 1). Antal bostäder uppgår till 137 st och resulterar i ett parkeringsbehov på 28 p-platser (avrundat till närmsta heltal).

Inom garage i souterräng under hus 1 och 2 finns det 26 st platser (se ritning av garage inom fastighet Julvärten 1; bilaga 2) och vid besöksparkeringen finns det 6 st platser (se bilaga 3). Totalt finns sammanfattningsvis 32 st platser varav behovet är 28 platser vilket resulterar i ett överskott på 4 st platser utöver vad planen kräver vilket därför kan uppfylla resterande parkeringsbehov utöver de som anläggs vid ny kvartersgata för det nya vård och omsorgsboendet inom Julpsalmen 4.



Bild 4: Översiktskarta redovisande parkeringsplatser för nytt vård -och omsorgsboende inom fastigheterna Julpsalmen 4 och Julpsalmen 50. 5 p-platser tillskapas vid ny kvartersgata (område 1) och 4 p-platser föreslås nyttjas inom Julpsalmen 50 och Julvärten 1. Totalt uppfyller det parkeringsbehovet om 9 parkeringsplatser för bil.



Bild 5: Område 1 enligt översiktskarta: Totalt föreslås 5 platser i kvartersgata vid det nya vård och omsorgsboendet.

Platserna är uppdelade och inramade med grönska för att tillskapa en trivsamt miljö i gaturummet. Röd linje utgör planområdesgräns, p-platserna är markerade med orange kulor.



Bild 6: Område 2 enligt översiktskarta: De 4 resterande p-platser för VOB-boendet föreslås placeras vid de nybyggda seniorbostäderna vid Julpsalmen 50 givet att det idag finns ett överskott av ca 4 p-platser. P-platserna är markerade med orange kulör.

Parkeringsbehov för cykel

Allmänt och lägesbedömning

Området bedöms ha goda förutsättningar för personer att ta sig till och från verksamheten med cykel, till fots och kollektivtrafik. Erfarenheter och information från verksamheten bedöms innebära ett behov för 30 % av de samtidigt vistande personerna vid bebyggelsen (huvudsakligen personal tillsammans med besökare) bör ha tillgång till en cykelparkeringsplats.

Förslag till parkeringslösning för cykel

Med hänsyn till att det är ett vård- och omsorgsboende, där boende mycket sällan har möjlighet att cykla men däremot att viss andel av personal och besökare gör det i mindre utsträckning, rekommenderas följande:

Bedömd kvantitet:

Personalstyrkan vid verksamheten till det nya vård- och omsorgsboendet uppgår maximalt till ca 35-40 st personer samtidigt och cykelparkering bedöms behöva säkerställas för minst 30 % av maxantal anställda, det vill säga 12 st p-platser samt 8 p-platser för besökare. Totalt behov för cykel bedöms uppgå till 20 p-platser.

Kvalitet och tillgänglighet på cykelparkeringsplatser:

- Parkeringsplatserna bör tillskapas nära entré eller hiss.

- Cykelställ bör vara säkerhetsanpassade (t.ex. Stockholmshagar eller pollare där ramen kan låsas).
- Extra parkeringsutrymme bör säkerställas för elcyklar eller särskilt stöldbegärliga cyklar (särskilt om dessa används vid transporter eller besök).
- Laddmöjligheter för elcyklar finns i omklädningsrum eller inom andra personalytor.
- Cykelpumpservice eller motsvarande utrymmen kan inrättas inom verksamhetens lokaler eller i närliggande lokaler
- Cykelparkeringsplatser utförs upplysta utomhus

Föreslagen parkeringslösning för cykel följer kommunens ambitioner att främja cykelanvändning i stadsmiljö, i synnerhet i kollektivtrafiknära kontexter. Den tillgodoser personalens och besökarnas behov, som cyklar till och från arbetsplatsen eller boendet och främjar trygg, säker och tillgänglig cykelparkering vilket minskar risken för felparkeringar och ökar mobilitetsvalet samt bidrar till en hållbar mobilitet och effektiv markanvändning, i linje med Stockholms cykelplan

Transporter för leveranser och avfallshantering

Ny kvartersgata

Den nya kvartersgatan planeras för en 5 meter bred körbana med 2 m bred angöring och lastplats omedelbart framför huvudentré och miljörum. Här sker verksamheten och byggnadens transporter och leveranser av varor samt inhämtning av avfall.

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. Denna förutsättning för inhämtning av avfall sker redan idag och ny bebyggelse innebär inte någon nämnvärd förändring enligt vår bedömning samt efter dialog med verksamheten. Utöver lastplatsen planeras 1 st RHP och 2 st parkeringsplatser för personbilar enligt ovan.

Körbanans längslutning är 1,0-1,5% framför ny bebyggelse. Sidolutningen på körbanan och gångbanan blir generellt 2,0% med mindre avvikelser för att uppnå en god avvattning och hantering av skyfall.

Angöring för brandbil kan ske längs den östra långsidan eller den södra kortsidan. Befintliga gatulutningen på södra kortsidan är ca 7% vilket är en accepterad lutning.

Befintlig kvartersgata

Befintligt område norr om ny byggnad har ovan nämnd rundslinga, kombinerad körbana och gångbana, som är enkelriktad och ca 3,5 meter bred. Längs slingan finns 18 st befintliga parkeringsplatser och 1 st RHP. Dessa har inte inräknats som tillgängliga enligt denna utredning. Inhämtning av avfall är i dag väl fungerande och sker med ett flertal fraktioner längs med rundslingan. Detta sker även framgent på samma sätt efter utbyggnad av planförslag. Antal transporter per vecka bedöms öka marginellt.