



Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2025-05-22

Detaljplan för nya bostäder vid Annebodavägen- Götalandsvägen i Liseberg, kvarteret Jullovet

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar fastigheten med Lisebergs vårdcentral. Där föreslås tre nya byggnader utmed gatorna med 38 bostadsrätter och lokaler i bottenvåningarna. Vårdcentralen ska vara kvar och byggas på med en våning.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att området kompletteras med fler lägenheter och verksamhetslokaler, men anser att det behövs en utökad analys av vilken typ av lokaler som kan efterfrågas. Förvaltningen lyfter några frågor kopplade till förskolan Sylvester intill, såsom skuggning av gården, entréer till gården, att de nya bostäderna kan behöva bullerskyddas mot förskolegården och att förskolans leveranser går via en delad kvartersgata som skulle fungera bättre om den var allmän plats.

Bakgrund

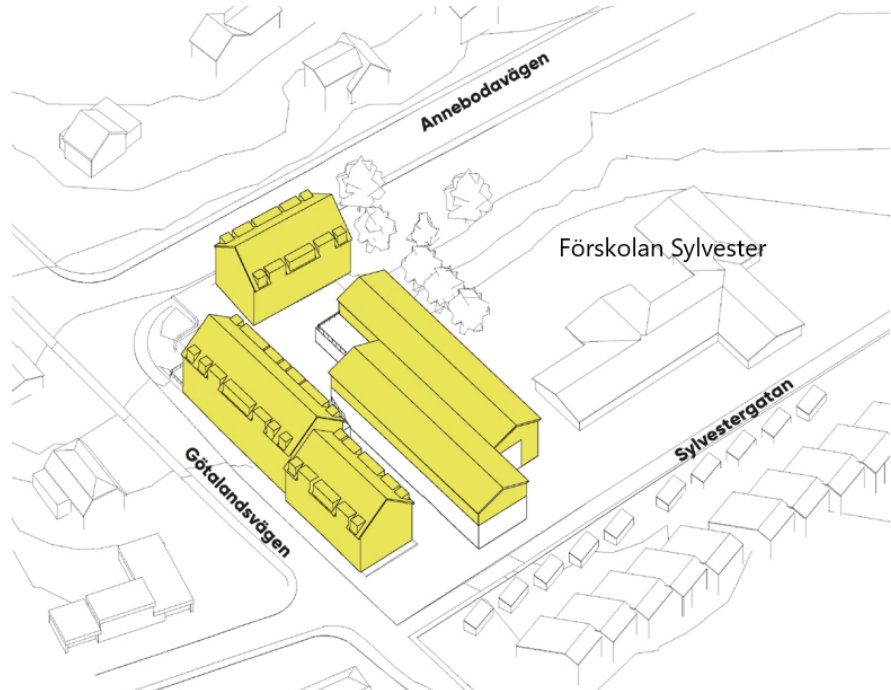
Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till detaljplan för nya bostadshus och påbyggnad av vårdcentralen i kvarteret Jullovet 1 i Liseberg. Remisstiden sträcker sig till 12 maj 2025, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 27 maj 2025.

Ärendet

Planområdet omfattar fastigheten Jullovet 1 vid korsningen Götalandsvägen och Annebodavägen i stadsdelen Liseberg. Marken ägs av Hemsö Vårdfastigheter AB. Idag finns en byggnad på tomten som innehåller Lisebergs vårdcentral och barnavårdscentral. På fastigheten intill finns stadsdelsförvaltningens friliggande förskola Sylvester med fyra avdelningar.

Förslaget innehåller tre nya bostadshus i tre och en halv våningar. Två av husen placeras utmed Götalandsvägen och ett utmed

Annebodavägen. Husen innehåller ca 38 lägenheter samt lokaler i bottenvåningarna. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätter. Vårdbyggnaden ska vara kvar och föreslås byggas ut norrut mot förskolan samt byggas på med en våning för att ge plats för mer vårdverksamhet.



Tillkommande byggnadsvolymer i gult.

Den nya detaljplanen ska bidra till att utveckla platsen som mötesplats och lokalt centrum för stadsdelen Liseberg. Den ska tillföra fler funktioner på platsen, skapa nya entréplatser och trottoarerna ska breddas. En utveckling av platsen ska bidra till att stärka kopplingen mellan Älvsjö, Östberga och Årstafältet.

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

De nya husen ska aktivera gaturummet genom att bostadsentréer placeras mot gatorna och verksamhetslokalerna i bottenvåningarna ska vara uppglasade och ha entréer mot gata eller mot kvarterets entréplatser.

Parkeringsbehovet beräknas till 26 platser, varav 16 för boende och tio för verksamheterna. Parkeringsplatserna för boende placeras i garage, övriga parkerar i markplan. Utöver besöksplatserna på fastigheten kommer gatuparkeringen på Götalandsvägen att regleras som korttidsparkering.



Övergripande situationsplan med föreslagen bebyggelse.

Fastigheten ligger delvis i en lågpunkt, och befintlig vårdcentral riskerar att översvämmas vid ett skyfall. 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. Vid den nya utformningen av fastighetsmarken, kommer 530 kubikmeter vatten att kunna fördröjas inom fastigheten, vilket är 190 kubikmeter mer än idag.

Planen omfattar ingen park- eller naturmark, men på fastigheten finns äldre tallvegetation som hänger ihop med motsvarande hällmarksvegetation på intilliggande förskolefastighet. Signalarten tallticka (rödlistad och nära hotad) förekommer på tre skyddsvärda tallar som är 150-180 år gamla. Planförslaget innebär att sannolikt minst två av de tre träden behöver fällas. Förslaget bedöms ha en begränsad, men negativ påverkan på barrskogssambandet och den biologiska mångfalden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 13 maj 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelarna Liseberg och Örby Slott har övervägande villabebyggelse och i området finns få butiker.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att området kompletteras med fler lägenheter och ger möjlighet till mer lokal service.

Verksamhetslokaler

Detaljplanen föreslår att ett litet lokalt centrum etableras på denna plats i enlighet med översiktsplanen. Vårdcentralen, busshållplatserna för linje 165 och Lisebergs bollplan gör att läget

kan fungera, men förvaltningen saknar en analys av vilken efterfrågan på lokaler som finns i området. Den kommersiella servicen i Liseberg och Örby slott är mycket begränsad, och en del verksamheter har lagt ner, till exempel apoteket vid vårdcentralen, vilket tyder på att det är svårt att få lönsamhet i området. Eftersom nyproducerade lokaler ofta har betydligt högre hyra än äldre, så önskar förvaltningen en mer noggrann utredning av vilka verksamheter som kan fungera, och vilken typ av lokaler som efterfrågas. Till exempel behöver restauranger särskild ventilation och fettavskiljare. En nackdel med de föreslagna lokalerna är att de inte går att slå ihop eftersom husen har genomgående entréer, och därmed blir lokalerna mindre flexibla. Tomma lokaler är något man vill undvika då de skapar en otrivsam och otrygg gatumiljö, och orsakar ekonomiska problem för den nya bostadsrättsföreningen.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna för bostadshusen ska enligt förslaget vara integrerade i utemiljön för vårdcentralen. Förvaltningen är tveksam till hur det ska fungera och tycker att de gemensamma ytorna för de boende är små.

Förskolan Sylvester

Bredvid det nya kvarteret ligger stadsdelsförvaltningens förskola, som kan påverkas på flera sätt av utbyggnaden. De nya husen innebär en ökad skuggning av förskolegården. Vår och höst kommer ca 17% av förskolegården att vara skuggad på förmiddagen, och på vintern en större del. Det är den del av gården som används mest. Förvaltningen vill se mer detaljerade skuggstudier med olika tider under vintern och en jämförelse med dagens situation, för att se hur mycket förskolans verksamhet påverkas.

Förskolan har idag en av sina entréer till gården från vårdcentralens tomt. Det är önskvärt att den kan vara kvar, dels eftersom många föräldrar kommer den vägen, dels eftersom gården ur säkerhets-synpunkt behöver ha två entréer.

Ljud från lekande barn på förskolegården kan komma att uppfattas som störande för de nya boende som får sina fönster mot förskolan. Buller från förskolan berörs inte i planen. Att begränsa ljud från förskolan är mycket svårt och förvaltningen anser att byggaktören istället behöver bullerskydda bostäderna mot förskolan genom till exempel ljudisolerande fönster, inga balkonger mot förskolan och att lägenheter mot förskolan inte är enkelsidiga.

Förvaltningen vill även i samband med denna plan lyfta de problem som uppstått till följd av att en del av Sylvestergatan är en delad kvartersgata som ligger på fastighetsmark. Det är den del av

Sylvestergatan som ligger mellan fastigheterna Jullovet 1 och 2 respektive 3. Förskolan har sin leveransentré mot denna gata, och gående till förskolan använder den för att komma till entrén som leder över vårdcentralens tomt. Frågor om drift, underhåll och tillgänglighet skulle underlättas om gatan kunde göras om till allmän plats.

När det gäller skyfallshantering är förvaltningen positiv till att de föreslagna åtgärderna på vårdcentralens tomt även kommer att förbättra situationen på förskolans fastighet, men hoppas att de inte ska hindra förskolan från att behålla sin entré där.

Naturvärden

Naturvärdena på fastigheten är framför allt knutna till tre äldre tallar. Förhoppningsvis kan en av dessa stå kvar och förvaltningen föreslår att den får en skyddsbestämmelse i planen, då det kan vara svårt att bevara träd nära byggnader.

Övriga planer i området

För att få en överblick över pågående planering i området är det bra att planbeskrivningen listar andra aktuella detaljplaner i närområdet. Listan får gärna kompletteras med en karta för att ge en tydligare bild.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande och lämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag "Förslag till detaljplan för Jullovet 1 i stadsdelen Liseberg, S-Dp 2022- 10838".

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2025-05-06
Linda Palo, avdelningschef	2025-05-06