

Handläggare
Nina Mjaaland
Telefon 08-508 27 212**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Gigan 19 i stadsdelen Långsjö (åtta bostäder och centrumändamål)

Förslag till beslut

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en påbyggnad med en våning bostäder på ett befintligt verksamhets- och flerbostadshus samt möjliggöra en utveckling av befintlig butik med tillhörande bistro inom fastigheten Gigan 19.

Planområdet är lokaliserat i korsningen Svartlösavägen - Snöripsvägen och är bebyggt med en livsmedelsbutik med bistro i bottenvåning samt ovanliggande bostäder. Livsmedelsbutiken med tillhörande servering utgör en lokal mötesplats i Långsjö. Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt. Bebyggelsen inom planområdet har uppförts i flera etapper genom på- och tillbyggnader under olika tider, vilket bidragit till ett brokigt och varierat uttryck.

Nya tillägg ska anpassas till befintlig bebyggelse och bidra till att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp med god helhetsverkan. Detaljplanen möjliggör för en komplettering med åtta lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt med studenter som målgrupp. Detaljplanen möjliggör även för att befintlig bistro kan uppföras permanent samt att byggnadsdel för ny entré till bistron kan uppföras.

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

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 7 juni till 4 september 2023. Under samrådet inkom 17 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak gällande reglering av bullerdämpande åtgärder, möjlighet till räddningsinsatser, risk för störningar från befintlig centrumverksamhet, bil- och cykelparkering, samt avfallshantering. De flesta sakägare, intresseföreningar och övriga boende som framfört synpunkter motsätter sig byggnation eller önskar annan utformning och gestaltning.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att planförslaget är i linje med översiktsplan och följer de vägledningar som finns i Stockholms byggnadsordning och i varsam utveckling av småhus- och villaområden, där lokala centrum ska tas tillvara och utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Planförslaget möjliggör för hyresrätter och kan bidra till att stärka en lokal mötesplats i Långsjö.

Inför granskning kommer reglering för att klara bullerriktvärden, möjlighet till räddningsinsatser, risk för störningar från befintlig verksamhet, bil- och cykelparkering, gestaltning samt avfallshantering att studeras närmare.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för åtta bostäder i en påbyggnad med en våning på ett befintligt verksamhets- och flerbostadshus samt möjliggöra en utveckling av befintlig butik med tillhörande bistro.

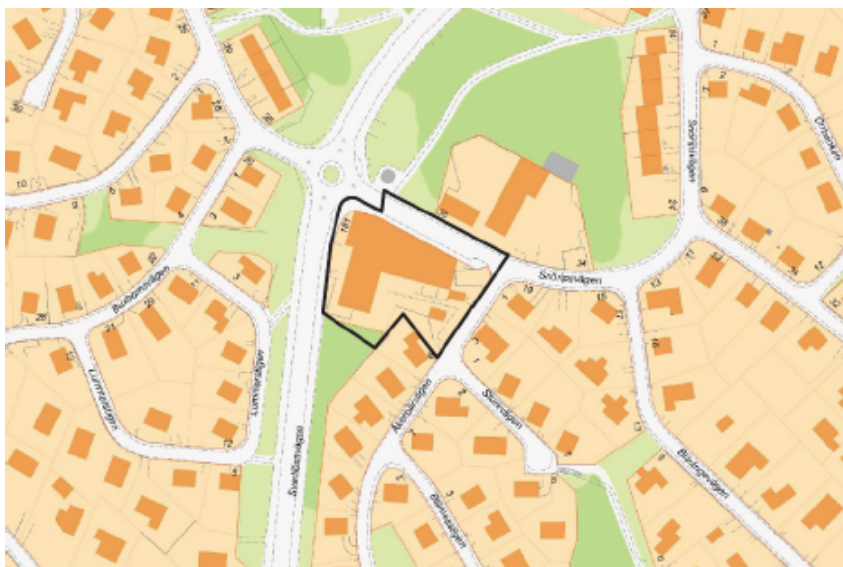
Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna Gigan 19, Gigan 16 samt Långbro 13:1. Området är beläget i den nordvästra delen av Långsjö, i korsningen Svartlösavägen – Snöripsvägen.

Planområdets yta omfattar cirka 3 000 kvadratmeter. Marken ägs av

Stockholms stad och upplåts med tomträtt. Planområdet är bebyggt med ett bostadshus med en livsmedelsbutik och bistro i bottenvåningen.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning, markerat med svart linje.

Gällande detaljplaner

Fastigheterna är planlagda för bebyggelse i högst två våningar för bostäder och handel. För området gäller detaljplan för fastigheten Attesten 1 m.fl., detaljplan för kv Attesten mm, samt Ändring av stadsplanen PL 3734 för delar av stadsdelarna Långsjö och Herrängen.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till C & C Dahl Fastigheter Aktiebolag.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område som i översiktsplanen är utpekad som område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

I stadsdelen Långbro finns möjlighet att komplettera med bland annat bostäder, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. Svartlösavägen, som sträcker sig väster om planområdet, bör succesivt utvecklas med ny blandad stadsbebyggelse.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen ligger planområdet inom del av Långsjö som präglas av stadsbyggnadskaraktären småstugeområde. I vägledningen anges att lokala centrum ska tas tillvara och utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden.

I strategin anges bland annat att nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning. Det är viktigt att det nya tar tillvara karaktärsskapande material, kulör, byggnadsdelar, volymer och former, men inte nödvändigtvis kopierar.

Kommunala beslut i övrigt**Markanvisning**

Den 27 augusti 2020 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Gigan 19 i Långsjö.

Nuvarande förhållanden

Långsjö består till stor del av villabebyggelse med många mindre parker och grönytor. Planområdet är lokaliserat inom ett av Långsjös villaområden som tillkom under åren 1930-1960. Den omgivande bebyggelsen utgörs till stor del av villor i en våning. Inom planområdet finns en livsmedelsbutik i en våning, samt ovanliggande bostäder.

Bebyggelsen inom planområdet har uppförts i flera etapper genom på- och tillbyggnader under olika tider, vilket bidragit till ett brokigt och varierat uttryck. Den första byggnadsdelen, ett tvåvåningshus i sten, uppfördes på 1950-talet. Byggnaden har senare byggts till med en envåningsbyggnad mot Svartlösavägen och Snöripsvägen. År 2012 kompletterades bebyggelsen med en bistro, samt en påbyggnad med sex bostäder.

Bebyggelsen inom planområdet präglas av livsmedelsbutiken och den centrumfunktion som den har i stadsdelen. Intill planområdet finns idag förskola, miljöstation och matkiosk. Tillsammans med aktuell livsmedelsbutik, utgör platsen en lokal mötesplats för handel och service i området.



Planområdet idag, entré till livsmedelsbutiken sett från korsningen Snöripsvägen/ Svartlösavägen.



Bistroverksamhets befintliga uteservering sett från söder på Svartlösavägen.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör en påbyggnad med åtta bostäder i en våning på befintligt flerbostadshus som utökas från två till tre våningar. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Befintlig matvarubutik i bottenvåning bekräftas i planen och den tillfälliga uteserveringen planläggs för att kunna uppföras permanent för att rymma en bistro. Utbyggnad för ny entré till bistro möjliggörs mot Svartlösavägen. Planområdet omfattar även del av intilliggande fastighet för

bostadsändamål, delar av kringliggande gator, samt en mindre yta park. I dessa delar bekräftas endast gällande detaljplaner.

Arkitektonisk idé

Påbyggnaden för bostäder och bistro ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé som tar utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Tillägget ska tillsammans med befintlig bebyggelse skapa en sammanhållen bebyggelse med god helhetsverkan.



Illustrationsplan. Mörkare orangea ytor visar tillkommande på- och utbyggnader. Svarta markeringar med siffra visar vypunkter för vybilderna nedan. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



Vy 1 sett från Snöripsvägen i nordöst. Inom röd streckad linje illustreras föreslagen påbyggnad med bostäder. I övrigt visar bilden befintlig bebyggelse. (Bilder vy 1-3: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



Vy 2 sett från korsningen Snöripsvägen, Svartlösavägen. Inom röd streckad linje illustreras föreslagen påbyggnad samt tillbyggnad mot Svartlösavägen. I övrigt visar bilden befintlig bebyggelse.



Vy 3 sett från Svartlösavägen i sydväst. Inom röd streckad linje illustreras föreslagen tillbyggnad med entré och bistro. I övrigt visar bilden befintlig bebyggelse.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innebär ett tillskott av åtta bostäder som avses upplåtas med hyresrätt.

En socialt sammanhållen stad

Komplettering av lägenheter inom planområdet tillkommer i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse, vilket ökar blandningen av boendeanternativ i området. Närheten till skolor, kollektivtrafik och livsmedelsaffär gynnar barns rörelsefrihet.

Trygghet

Planförslaget möjliggör för en redan etablerad mötesplats att utvecklas med fler bostäder och utökad service vilket kan bidra till att fler människor rör sig i området under olika tider på dygnet.

Jämställdhet

Fler bostäder och service skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett jämställt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Fler boende i området skapar ett större kundunderlag för verksamheten inom området samt närliggande centrum.

Kulturmiljö i en växande stad

Påbyggnaden ska samspela med den omgivande bebyggelsens volymer och kulturhistoriska värden. Byggnadens karaktär och gaturummets bredd bedöms klara en mindre på- och tillbyggnad. Möjligheten att utveckla bistroverksamheten med permanenta uteserveringar medför en volym på det som i dag är planlagt med prickmark.

Arkitektur och gestaltning

Den föreslagna kompletteringen ska bidra till att markera platsen som en lokal mötesplats och knutpunkt, samtidigt som den utgår från den befintliga bebyggelsestrukturens skala och form. På- och tillbyggnaden ska utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen inom fastigheten och skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp med god helhetsverkan.

Trafik och mobilitet

Parkering för boende ska lösas inom kvartersmark. Det finns begränsat med utrymme för att tillskapa fler parkeringsplatser inom planområdet. På Snöripsvägen uppstår ofta problem med trängsel

och trafikstockning på grund av parkerade bilar längs gatan. Inför granskning kommer parkeringsfrågan att studeras närmare.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte innebära några större konsekvenser för rekreativa och ekologiska värden.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget ska utformas så att de intilliggande parkernas vistelsevärden och funktion bibehålls.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Förslaget innebär begränsad påverkan på miljö och säkerhet. Inför granskning ska eventuella störningar i form av ljus och lukt från den befintliga centrumverksamheten samt trafikbuller studeras närmare. Även möjlighet till räddningsinsatser behöver säkerställas. I övrigt finns inga riskkällor i närheten av planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Teknisk försörjning

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all nödvändig infrastruktur finns inom området. Inför granskning kommer planbeskrivningen att förtydligas gällande avfallshantering.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 25 augusti 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framförallt gällande reglering av bullerdämpande åtgärder, möjlighet till räddningsinsatser, risk för störningar från befintlig centrumverksamhet, bil- och cykelparkering, samt avfallshantering. De flesta sakägare, intresseföreningar och övriga boende som

framfört synpunkter motsätter sig byggnation eller önskar annan utformning och gestaltning.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslås följande frågor att utredas och säkerställas i det fortsatta planarbetet:

- Gestaltning av entré och bistro.
- Att bullerriktvärden klaras.
- En lösning för räddningsinsatser.
- En lösning för bil- och cykelparkering för centrumverksamhet och bostäder.
- En lösning för avfallshantering.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett och länsstyrelsen delar kontorets bedömning.

Tidplan

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

Granskning	december 2023
Antagande SBN	april 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget och anser att planförslaget är i linje med översiktsplan och de vägledningar som finns i Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden, där lokala centrum ska tas tillvara och utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och

verksamhetslokaler där så är möjligt. Planförslaget möjliggör för hyresrätter och kan bidra till att stärka ett lokalt centrum.

Inför granskning föreslås reglering för att klara bullerriktvärden, möjlighet till räddningsinsatser, risk för störningar från befintlig verksamhet, bil- och cykelparkering, gestaltning samt avfallshantering att studeras närmare.

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

SLUT