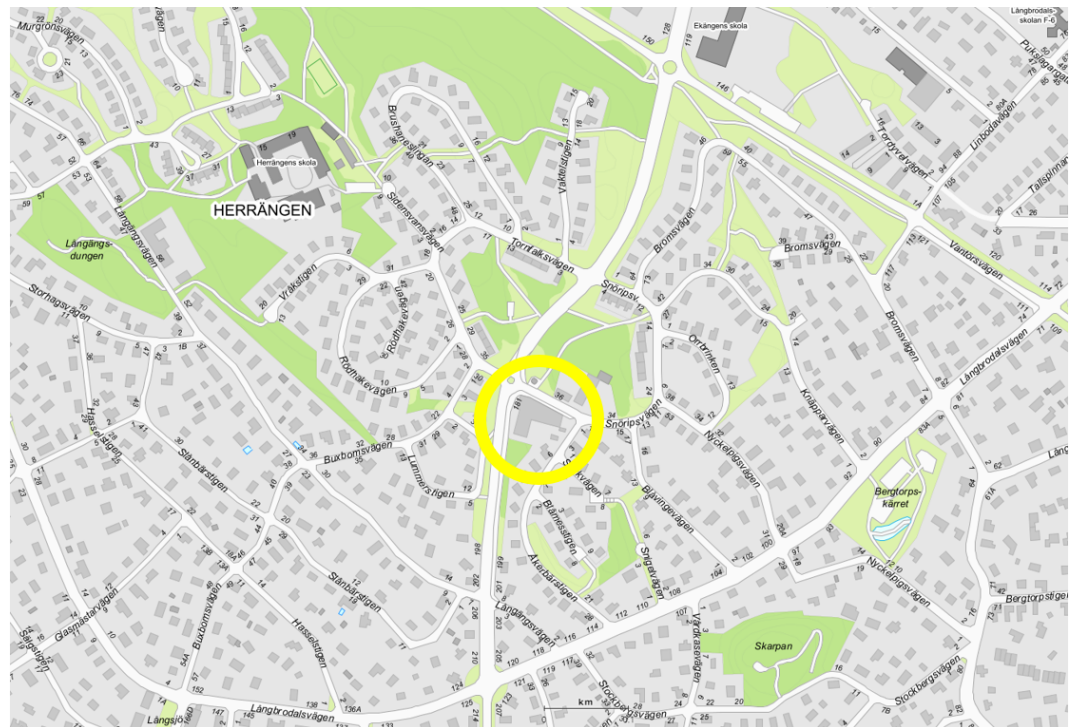




## Planbeskrivning för Gigan 19 m.fl. i stadsdelen Långsjö, Dp 2021-16802



*Karta som visar planområdets läge, markerat med gul cirkel.*

### Sammanfattning

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.

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 upp till åtta lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt. Detaljplanen möjliggör även för att befintlig bistro kan uppföras permanent samt att byggnadsdel för ny entré till bistro kan uppföras.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	4
Planens huvuddrag .....	4
Genomförandetid .....	5
Arkitektonisk idé .....	5
Allmän plats .....	8
Kvartersmark .....	9
Befintligt .....	10
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>10</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>13</b>
Mark och utrymmesförvärv .....	13
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Tekniska frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	15
Organisatoriska frågor .....	15
Prövning enligt annan lagstiftning .....	15
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>16</b>
Kommunala .....	16
Utredningar .....	16
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>16</b>
Kommunala .....	16
Miljökvalitetsnormer .....	17
Miljö .....	18
Hälsa och säkerhet .....	19
Geotekniska förhållanden .....	20
Kulturmiljö .....	20
Fysisk miljö .....	20
Teknik .....	22
Service .....	22
Trafik .....	22
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>23</b>
Bostadsförsörjning .....	23
Natur .....	23
Miljö .....	23
Miljökvalitetsnormer .....	25
Hälsa och säkerhet .....	27
Social hållbarhet .....	28
Trafik .....	28

## Detaljplanens 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.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Gigan 19 m.fl. i stadsdelen Långsjö, Stockholms stad, Dp 2021-16802, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 27 augusti 2020 § 18.

### 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 Nina Mjaaland från stadsbyggnadskontoret, tillsammans med plankonsult från Lisa Rooth (Norconsult). Från exploateringskontoret har Ivan Matovic Söderström och Eric Brinkebäck deltagit. Kartingenjör är Sanna Norrby.

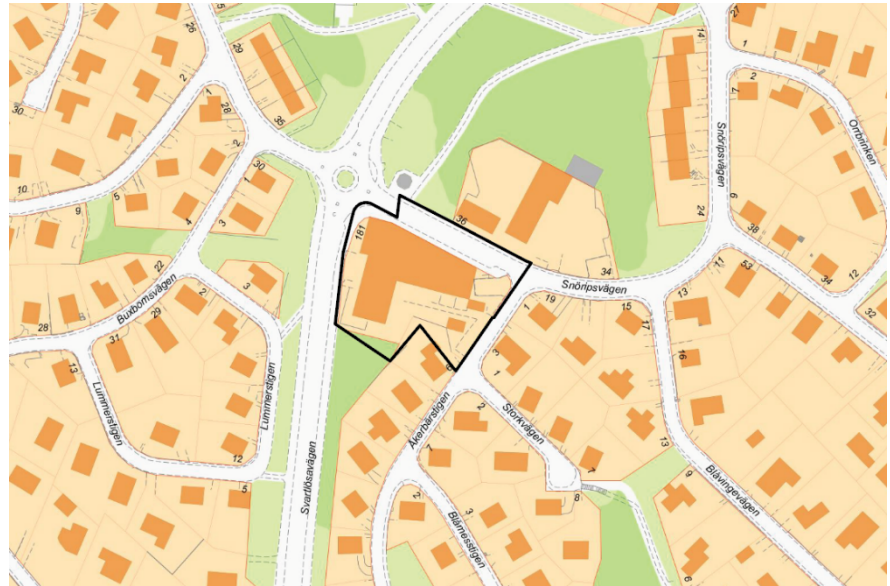
### Planens huvuddrag

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

Planområdets yta omfattar ca 3 000 kvadratmeter. Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt. Planområdet är bebyggt med en livsmedelsbutik med bistro i bottenvåning samt ovanliggande bostäder.



Detaljplanen möjliggör för upp till åtta nya bostäder samt en BTA på cirka 135 kvadratmeter för uteservering till befintlig bistro. Planen medger bostäder samt lokaler för centrumändamål.



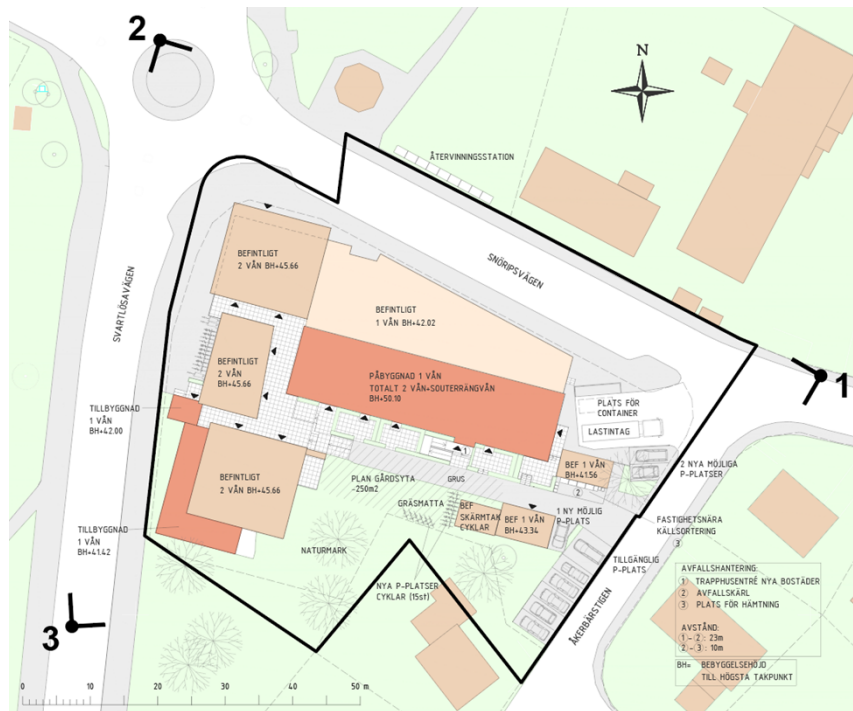
*Karta som visar planområdets läge och avgränsning, markerat med svart linje.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från och med det att planen har fått laga kraft.

## Arkitektonisk idé

Påbyggnaden för bostäder och bistro ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé 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 Snöripsavägen, 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.



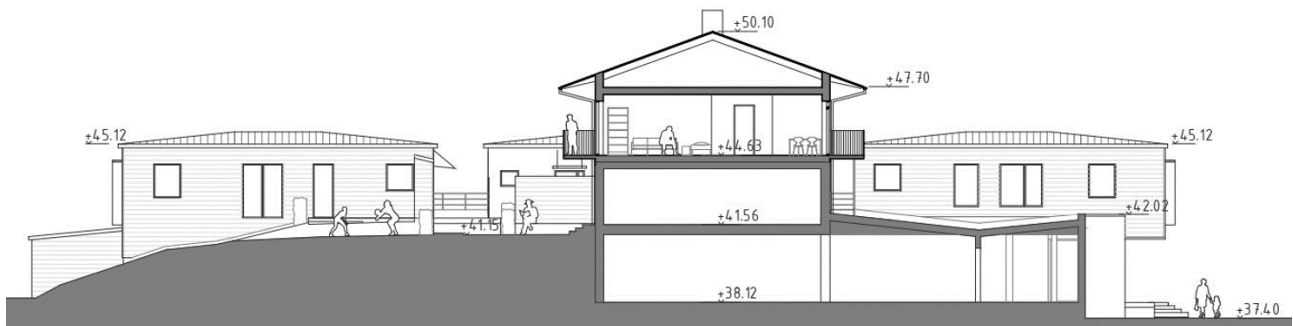
Fasad mot Snöripsvägen i norr. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



Fasad mot söder. Svartlösavägen till vänster i bild. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



*Fasad mot Svartlösavägen i väster. Snöripsvägen till vänster i bild. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)*



*Sektion genom bostadsgård, befintligt bostadshus med påbyggnadsdel samt befintlig matbutik i bottenvåning. Snöripsvägen till höger i bild. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)*

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Park och natur

Inom fastigheten finns ett mindre parkområde i sydväst som fortsatt ska vara park.

### Gator och trafik

Befintligt gatunät bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Mot Snöripsvägen och Svartlösavägen får inga in- och utfarter anläggas vilket regleras genom utfartsförbud i plankartan.

### Tillgänglighet

En tillgänglig parkering finns inom fastigheten Gigan 19. Matbutiken är tillgänglighetsanpassat med ramp. Tillkommande lägenheter föreslås nås via trappa och loftgång, möjlighet finns att anordna hiss.

## Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör för upp till åtta lägenheter i en påbyggnad i en våning ovan befintligt flerbostadshus. Lägenheterna avses upplåtas som hyresrätter. Befintlig matvarubutik i bottenvåning bekräftas i planen och den tillfälliga uteserveringen planläggs för att kunna uppföras permanent som en bistro. Utbyggnad för ny entré till bistron möjliggörs mot Svartlösavägen. Planområdet omfattar även del av intilliggande fastighet för bostadsändamål. I denna del bekräftas endast gällande detaljplaner.

Befintligt trapphus som förbinder befintlig bostadsvåning med butiks-/gatuplanet kan användas för att nå de nya påbyggda lägenheterna. De nya lägenheterna planeras som genomgående och nås via trapphuset från loftgång på norrsidan. Alla tillkommande lägenheter föreslås förses med balkong mot bostadsgården i söder.

För att uppnå en sammanhållen gestaltningsidén regleras de olika byggnadsdelarnas höjder. Byggnadens högsta totalhöjd över angivet nollplan varierar mellan 42,5 och 50,5 meter beroende på byggnadsdel. Tekniska installationer får uppföras till en högsta höjd på 0,5 meter över högsta angivna totalhöjd.

Påbyggnadens tak ska utföras som sadeltak och takkupor får ej uppföras. Sadeltaket avses ges samma lutning och riktning som ursprungstaket med ett rejält utsprång mot norr för att bilda en loftgång och mot söder som väderskydd. Intentionen är att ge taket ett lätt uttryck.

För påbyggnaden regleras att balkonger får kraga ut maximalt 1,4 meter och ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter ovan mark. Balkonger får endast glasas in utan synliga bärverk.

Befintlig gård med en plan gräsbeklädd yta i söder i kombination med sluttande naturmark med befintliga träd och klipphäll avses bevaras. Marken på gården får endast förses med komplementbyggnader i en våning med en största byggnadsarea på 100 kvadratmeter. Komplementbyggnader på bostadsgård tillåts uppföras till en högsta totalhöjd på 3,5 meter.

Delar av gården och intilliggande mark får inte förses med byggnader. I dessa delar ska naturmark bevaras. Då planområdet är begränsat bedöms det finnas små möjligheter att integrera mer stadsgrönska och ekosystemtjänster inom planområdet.

För detaljplanen finns ett platsspecifikt parkeringstal på 0,45 bilplatser per lägenhet. Med sju befintliga parkeringsplatser och möjlighet att tillskapa ytterligare två platser klaras parkeringstalet, räknat på ett totalt 20 lägenheter. För livsmedelsbutiken och bistron finns inga parkeringsplatser för bil inom fastigheten. Detta



motiveras genom att möjligheten att ta sig till och från butiken till fots eller med cykel bedöms som god. Möjlighet finns även att parkera utmed närliggande allmänna gator.

I stadens riktlinjer för cykelparkering anges att 1,5 – 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet är lämpligt. 15 nya cykelplatser föreslås vilket ger ett totalt antal på 31 platser. Detta motsvarar ett parkeringstal på 1,55 platser/lägenhet. För livsmedelsbutiken och bistrons behov tillkommer 16 parkeringsplatser för cykel, vilket motsvarar 2,25 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttototalarea (BTA).

Kärl för hushållssopor finns placerade på gården. Återvinningsstation finns på andra sidan Snöripsvägen. Angöring för sopbil föreslås ske på Åkerbärstigen, ett hämtavstånd på maximalt 10 meter klaras. Söder om den lilla förrådsbyggnaden vid lastkajen finns möjlighet att anordna yta för fastighetsnära insamling av förpackningar. Vid livsmedelsbutikens lastintag finns möjlighet för uppställning av container för grovavfall. Tömning av fettavskiljare kan lösas från Svartlösavägen via tömningsrör från bistron.

Utrymning föreslås via fönster eller balkong mot gården med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon med möjlig uppställningsplats på den mindre angöringsgata som finns inom planområdet. Angöringsgatan nås via Åkerbärsstigen. Övrig utrymning föreslås ske via trapphus.

## Befintligt

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. Totalt finns 12 lägenheter inom fastigheten. Planområdet omfattar även en mindre del av intilliggande fastighet för enbostadshus.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.


### Användningsbestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
---------------	--------------------	--------------

GATA	Gata	Befintlig gatumark planläggs som gata för att möjliggöra samma funktion och användning som i nuläget.
PARK	Park	Det mindre parkområdet i sydväst planläggs för parkmark för att möjliggöra samma funktion och användning som i nuläget.
B	Bostäder	Bebyggelsen planläggs för att möjliggöra användningen bostäder. Dels för att bekräfta befintliga bostäder, dels för att möjliggöra för påbyggnad.
C	Centrum	Del av bebyggelsen planläggs för centrumändamål för att möjliggöra för befintlig livsmedelshandel och bistro att var kvar på platsen, samt för att möjliggöra en tillbyggnad i form av en uteservering.

#### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Delar av planområdet prickmarkeras för att begränsa byggrätten.
Kryssmark	Marken får endast förses med komplementbyggnader	Del av planområdet kryssmarkeras för att reglera möjlighet till uppförandet av komplementbyggnader.
s1	Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen.	Regleras för att bekräfta befintlig verksamhet samt möjliggöra för permanentning av uteservering.
h1	Högsta totalhöjd är 42,5 meter över angivet nollplan.	De olika byggnadsdelarnas höjder regleras för att uppnå en sammanhållen gestaltningssidé.

h2	Högsta totalhöjd är 46,0 meter över angivet nollplan.	De olika byggnadsdelarnas höjder regleras för att uppnå en sammanhållen gestaltningssidé.
h3	Högsta totalhöjd är 50,5 meter över angivet nollplan.	De olika byggnadsdelarnas höjder regleras för att uppnå en sammanhållen gestaltningssidé.
h4	Högsta totalhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter.	Regleras för att begränsa komplementbyggnadernas höjd.
n1	Naturmarken ska bevaras.	För del av mark som inte får bebyggas gäller att naturmarken ska bevaras för att. Grönska bidrar till boendekvaliteter och möjliggör för en grön zon mot intilliggande fastighet.
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen möjliggör för befintliga ledningar.
	Utfartsförbud	In- och utfart får inte anordnas mot Snöripsvägen eller Svartlösavägen för att minimera antalet in-utfarter, vilket möjliggör för en säkrare trafiklösning.
f1	Balkong får kraga ut maximalt 1,4 meter och ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter ovan mark.	Balkongernas utformning regleras för att begränsa storleken på utstickande delar, samt för att möjliggöra framkomlighet under balkong.
f2	Tak ska utföras som sadeltak.	Takets utformning regleras för att anpassas efter områdets karaktär som småhus- och villaområde. Sadeltaket avses ges samma lutning och riktning som



		ursprungstaket med ett rejält utsprång mot norr för att bilda en.
f3	Takkupor får ej uppföras.	Takkupor medges ej för att hålla ned bebyggelsens skala.
e1	Största sammanlagda byggnadsarea ovan mark är 100 kvm.	Komplementbyggnaderns storlek regleras för att begränsa möjligheten att uppföra byggnader på bostadsgården.
Hela planområdet	Tekniska installationer får uppföras till en högsta höjd på 0,5 meter över högsta angivna totalhöjd.	Möjliggör för uppförandet av tekniska installationer över den högsta totalhöjden.
Hela planområdet	Balkong får endast glasas in utan synliga bärverk.	Balkongernas utformning regleras för att ge ett lättare uttryck.

#### Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Hela planområdet	Genomförandetiden är 84 månader och börjar gälla från och med det att planen fått laga kraft.	

## Genomförandefrågor

### Mark och utrymmesförvärv

Detaljplanen innehåller allmän plats. Marken ägs av Stockholms stad och ingen inlösen behövs för planens genomförande.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten

- Gigan 19, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till tomträttsinnehavare C & C Dahl Fastigheter Aktiebolag,

samt del av fastigheterna

- Gigan 16, ägs av privatperson,
- Långbro 13:1, ägs av Stockholms kommun.

## **Rättigheter**

Inom planområdet finns rättighet för allmänna underjordiska ledningar. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u1).

## **Verkan på befintliga detaljplaner**

Detaljplanen innebär att befintliga detaljplaner detaljplan för fastigheten Attesten 1 m.fl., detaljplan för kvarteret Attesten mm, samt ändring av stadsplan Pl 3734 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Tillkommande bebyggelse kan ansluta till befintligt nät för vatten- och avlopp.

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark.

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet och ansluter till befintlig bebyggelse.

Tillkommande bebyggelsen antas kunna anslutas till fjärrvärme.

### **Utbyggnad allmän plats**

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs för planens genomförande. Stockholms stad ansvarar för drift av allmänna platser.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Befintliga serviser kan användas för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Planavtal har tecknats med tomträtthavaren för att täcka Stockholms stads kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

### **Drift allmän plats**

Kommunen ansvarar för och bekostar drift av allmän plats.

### **Drift vatten och avlopp**

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) ansvarar för drift av vatten och avlopp.

### **Gatukostnader**

Byggaktören ansvarar för och bekostar genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, som krävs för planens genomförande.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse träffas mellan staden och byggaktören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

### **Markanvisning**

Den 27 augusti 2020 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Gigan 19 i Långsjö. Markanvisningen förlängdes den 27 augusti 2024.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	7 juni – 4 september 2023
Granskning	13 december 2023 – 30 januari 2024
Antagande	13 juni 2024
Laga kraft, tidigast	juni 2024

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Planen prövas inte enligt annan lagstiftning.

## 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.

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

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

- *Bullerutredning* (ACAD – Acoustic consulting and design, 2023)
- *Dagvattenutredning* (Norconsult, 2023)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

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 37 34 för delar av stadsdelarna Långsjö och Herrängen.

#### Planbesked

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

## 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 Långsjö 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.

## Byggnadsordningen

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

Varsam utveckling av småhus- och villaområden med tillhörande vägledningar som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021-16-06 är nu vägledande för utvecklingen i denna typ av områden. 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.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS mars 2024 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Planområdet ingår tekniskt i avrinningsområde för Strömmen via Henriksdals reningsverk.

## Buller

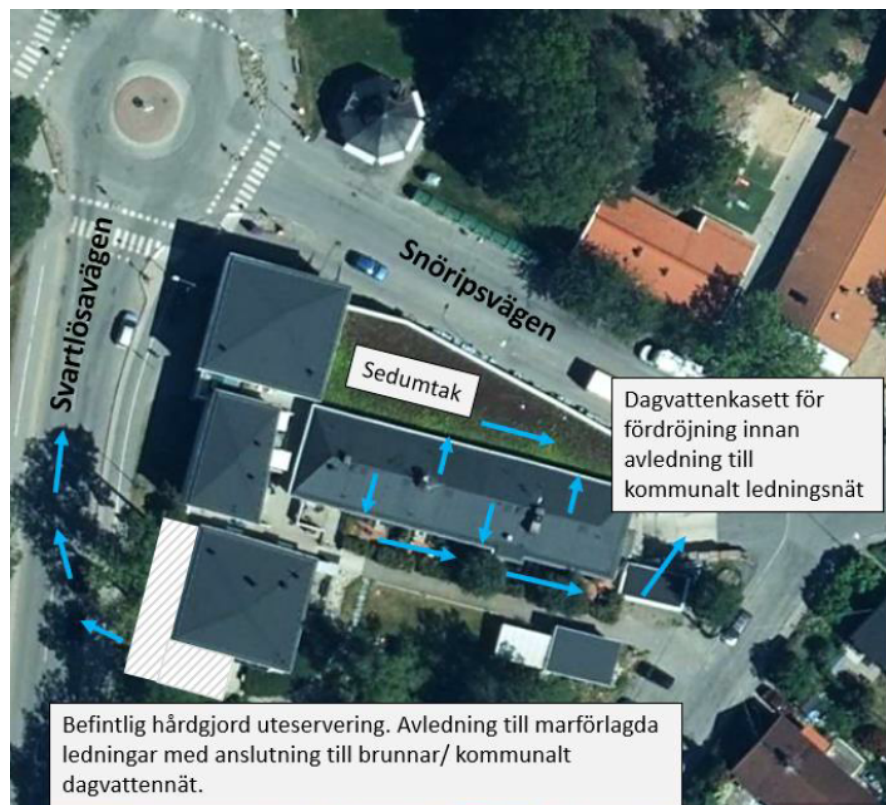
Planområdet berörs av trafikbuller från de kringliggande gatorna Svartlösavägen, Snöripsvägen och Åkerbärstigen. Befintlig verksamhet inom planområdet ger upphov till industribuller.

## Miljö

### Dagvatten

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

Takvatten från befintliga byggnadsdelar avleds via stuprör. I fastighetens östra del finns en dagvattenkassett som fördröjer dagvatten innan del avleds till det kommunala dagvattennätet i Svartlösavägen. Del av befintligt tak är utformat med sedum. I västra delen av fastigheten finns markförlagda ledningar som ansluter till det kommunala ledningsnätet via brunnar.



*Befintlig dagvattenlösning. Skrafferad yta visar befintlig hårdgjord uteservering.  
(Bildkälla: Norconsult)*

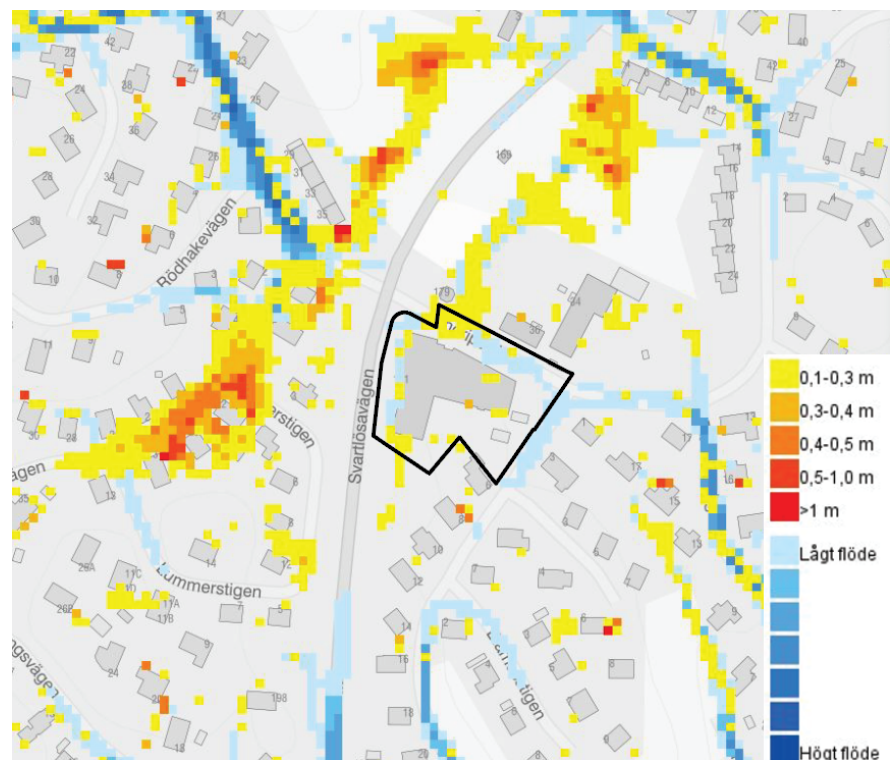
## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från de kringliggande gatorna Svartlösavägen, Snöripsvägen och Åkerbärstigen. Befintlig verksamhet inom planområdet ger upphov till industribuller.

### Risk för översvämning

Enligt Stockholm stads skyfallsmodell är översvänningsrisken inom planområdet generellt låg. Skyfallsmodellen visar flödesvägar samt maximalt djup vid skyfall motsvarande ett statistiskt 100-årsregn. Vid kraftiga regn avrinner dagvattnet i huvudsak österut och senare vidare söderut. Inga instängda områden inom planområdet har identifierats och risk för stående vatten som kan orsaka skada på byggnader bedöms som låg.



Kartan visar en kartering över risk för stående vatten samt flödesintensiteten vid ett skyfall. Planområdet är markerat med svart linje. (utdrag från miljödataportalen – skyfallsmodellen)

### Vibrationer

Livsmedelsbutiken har ett fläktrum inomhus samt en köksfläkt placerad vid köket och biströn. På gård finns kylmedelskylare och värmepump till golvvärmen i lastkajen.

## Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av lera och morän på urberg.



*Jordarter inom det aktuella området, planområdet markerat med svart linje. Gult visar glacial lera och rött med prickar visar morän på urberg. (utdrag från SGUs kartvisare)*

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering

Närområdet består till övervägande del av privatägd småhusbebyggelse från åren 1930–1960. Ingen klassificerad kulturmiljö finns inom planområdet eller i dess närhet.

## Fysisk miljö

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 Svarlösavägen och Snörripsvägen. År 2012 kompletterades bebyggelsen med en bistro, samt en påbyggnad med sex bostäder. Totalt finns 12 lägenheter inom fastigheten.



Intill planområdet finns verksamheter som förskola, miljöstation och gatukök. Tillsammans med livsmedelsbutiken utgör platsen en lokal mötesplats för handel och service i området.



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



*Bistroverksamhetens befintliga uteservering sett från söder på Svartlösavägen.*

Större delen av planområdet är bebyggt med endast en liten andel grönska, främst bestående av gräs, träd och buskar. Inga dokumenterade naturvärden finns. Norr om planområdet finns en kvarterspark med anlagda stigar och träd. En bit söder om planområdet finns Långsjön med allmän brygga som möjliggör bad. Naturreseptatet Älvsjöskog som är beläget ca 700 meter öster om planområdet erbjuder en större, sammanhängande skogsmiljö för rekreation.

## **Teknik**

Planområdet ligger inom ett område med befintliga ledningsnät.

## **Service**

Det finns ett antal förskolor och en grundskola inom 500 meters avstånd från planområdet. Närmsta förskola är belägen norr om Snöripsvägen.

Tillgången till kommersiell service i form av matbutiker är mycket god, en livsmedelsbutik med tillhörande bistro finns i bottenvåningen på befintlig byggnad. Mitt emot planområdet, i korsningen Svartlösavägen – Snöripsvägen, finns ett gatukök i en paviljong. Ett större utbud av kommersiell och offentlig service finns vid Älvsjö centrum som ligger cirka två kilometer från planområdet.

## **Trafik**

Planområdet angränsar till Svartlösavägen i väst, Snöripsvägen i norr och Åkerbärstigen i väst. Inom planområdet finns en mindre angöringsgata som nås via Åkerbärstigen.

Området angörs för biltrafik via Snöripsvägen och Åkerbärstigen. Sex parkeringsplatser samt en tillgänglig parkering finns inom fastigheten, i direkt anslutning till Åkerbärstigen. Besökare till butiken parkerar huvudsakligen på gatan, främst längs Snöripsvägen. Angöring och mottagning av leveranser sker i nordöstra hörnet av fastigheten, i korsningen Snöripsvägen - Åkerbärstigen.

Längs Svartlösavägen finns trafikseparerade gång -och cykelvägar på båda sidorna om gatan. På Snöripsvägen är cykling möjligt i gata, hastighetsbegränsningen för bilar är 30 km/h. Cykelparkering tillhörande matbutiken finns i anslutning till Svartlösavägen. 16 cykelparkeringsplatser finns för de boende.

Längs intilliggande Svartlösavägen finns busshållplatser där resenärer kan ta sig mellan Långsjö Torg och Telefonplan. Älvsjö station ligger cirka två kilometer från området och kan nås med buss.

Planområdet nås för både gångtrafikanter och biltrafik från omkringliggande gator. Matbutiken i bottenvåning är tillgänglig med ramp.

## Konsekvenser

### Bostadsförsörjning

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. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för åtta nya bostäder varav åtta hyresrätter och inga bostadsrätter/ägenderätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/ägenderätter i stadsdelen.

### Natur

#### Grönområde

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på parkmarken.

### Miljö

#### Miljöbedömning

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.

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

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

#### Ställningstagande 4:33b PBL

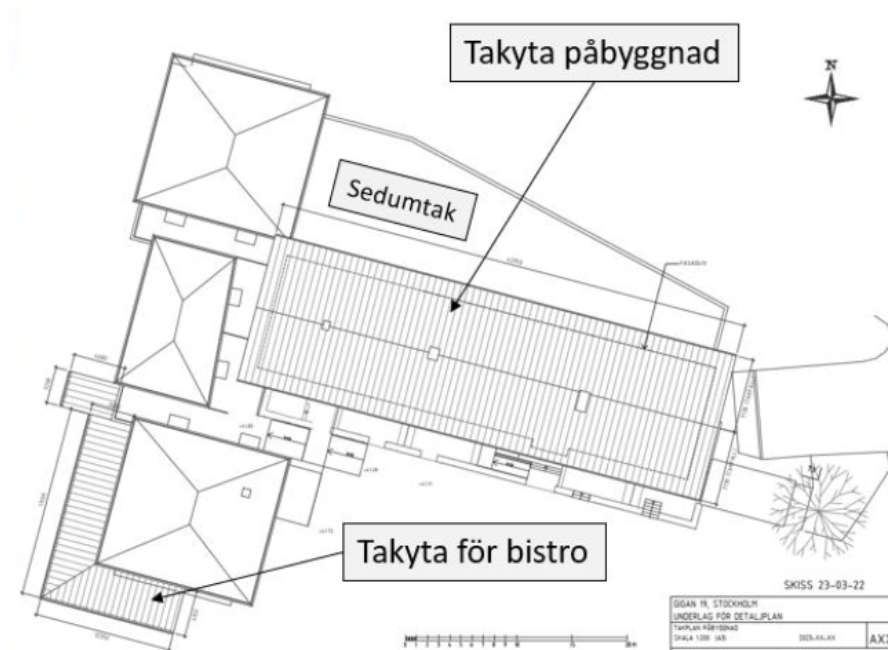
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen. (Miljökvalitetsnormer, Hälsa och säkerhet).

## Dagvatten

Takvatten från befintliga byggnadsdelar avleds via stuprör. I fastighetens östra del finns en dagvattenkassett som fördröjer dagvatten innan del avleds till det kommunala dagvattennätet i Svartlösavägen. Del av befintligt tak är utformat med sedum. I västra delen av fastigheten finns markförlagda ledningar som ansluter till det kommunala ledningsnätet via brunnar.

Planerad påbyggnad medför ingen påverkan gällande dagvattenflöde eller dagvattenkvalitet, då förhållandena jämfört med dagsläget blir oförändrade. Dagvatten föreslås avledas på samma sätt som för befintlig situation, det vill säga befintliga stuprör förlängs och avleder dagvatten från den nya takytan.

Området för planerad bistro samt takyta över ny entré utgörs i dagsläget av en hårdgjord uteservering respektive plattläggning. Förutsättningarna för dagvattenavrinning för de planerade taken blir därmed ungefär detsamma som för befintlig situation. Takyterna föreslås avledas till befintliga markförlagda ledningar via stuprör.



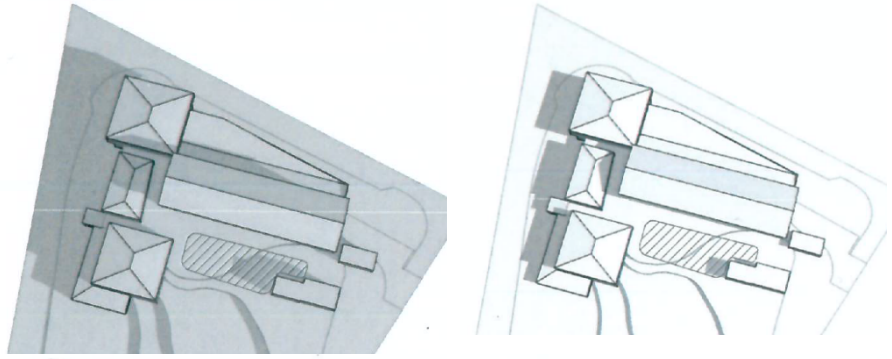
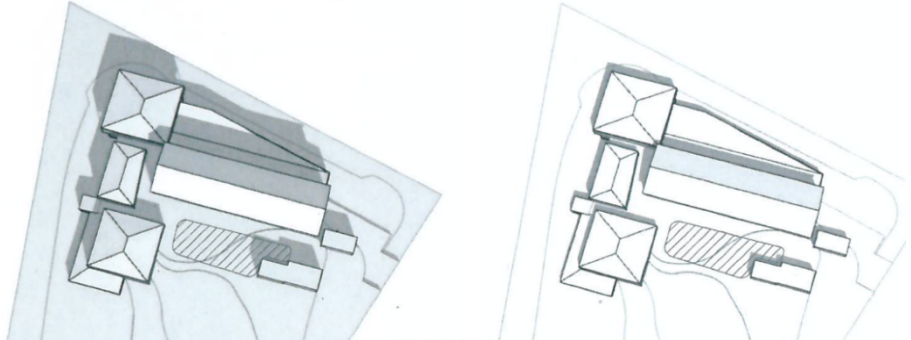
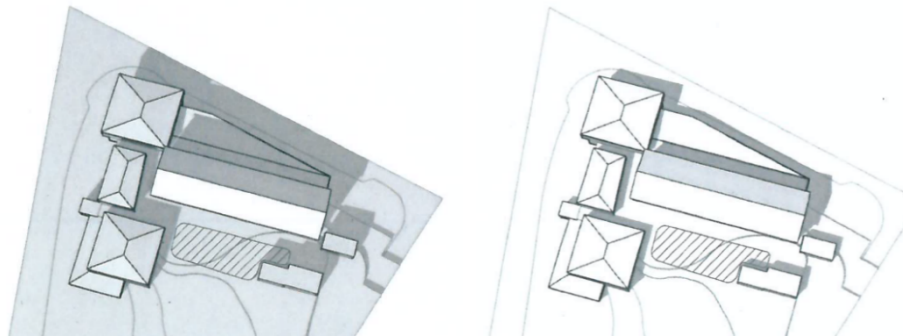
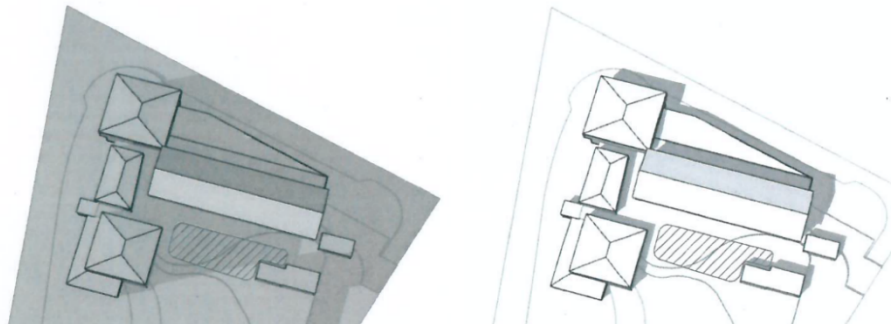
*Situationsplan som visar skrafferade ytor för planerad bebyggelse. Framtida avledning av dagvatten föreslås ske på samma sätt som för befintlig situation. (Bildkälla: Norconsult)*

## Ljusförhållanden och lokalklimat

Framtagen sol- och skuggstudie visar skuggeffekter vid ett antal klockslag vid vårdagjämning och sommarsolstånd.

**20 mars**

**20 juni**

**Klockan 9****Klockan 12****Klockan 15****Klockan 18**

*Sol- och skuggstudie. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)*

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

## Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Påbyggnaderna bedöms inte påverka föroreningsinnehållet i dagvattnet nämnvärt och därmed inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. Dagvatten föreslås avledas på samma sätt som i befintlig situation, via fördröjning innan avledning till ledningsnätet för påbyggnaden samt direkt på ledning för biströn. Vatten från ledningsnätet renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

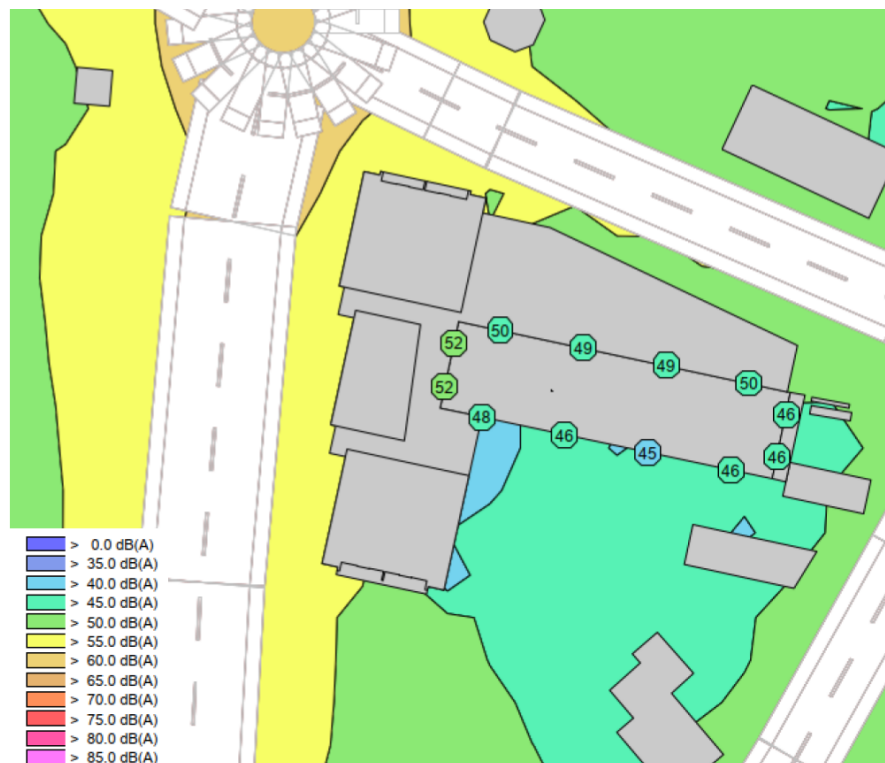
## Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från framförallt Svartlösavägen samt av industribuller från verksamheten i bottenplan. Butiksverksamheten inom planområdet kan medföra störningar till omkringliggande bostäder. En bullerutredning avseende vägtrafikbuller och industribuller har tagits fram inom ramen för planarbetet.

Ekvivalenta ljudnivåer för trafikbuller uppgår, enligt bullerutredningen, till som högst 52 dBA mot fasad vilket innebär att riktvärden innehålls utan anpassningar eller åtgärder.

Ekvivalenta ljudnivåer för industribuller uppgår, enligt bullerutredningen, till som högst 41 dBA under dag och kvällstid och 33 dBA under nattetid. Beräkningarna tar hänsyn till den ljudnivåminskning för buller, från värmepump, som befintlig balkong mot Åkerbärstigen ger. Om balkongen bibehålls, uppfylls Naturvårdsverkets riktvärden för buller från industrier och andra typer av verksamheter som bullrar. Balkongen avses vara kvar, men om det skulle tas bort behövs åtgärder för att minska bullret från värmepumpen, exempelvis annan placering.





Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik. Frifältsvärde vid värsta utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark. (Källa: ACAD)

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Ekvivalenta ljudnivåer för trafikbuller uppgår, enligt bullerutredningen, till som högst 52 dBA mot fasad vilket innebär att riktvärden innehålls utan anpassningar eller åtgärder.

### Översvämning

Planerad byggnation medför ingen större ökning av hårdgjorda ytor eller förändrad höjdsättning av mark. Avrinningssituationen vid skyfall bedöms därmed inte påverkas. Vid ett eventuellt skyfall är risken för översvämningar som kan orsaka skada på byggnation eller påverka framkomligheten för utryckningsfordon därmed låg. Påbyggnaden bedöms inte påverka denna situation.

### Lukt

Befintlig verksamhet bedöms inte medföra störning gällande lukt och ljus.

### Vibrationer

Livsmedelsbutiken har ett fläktrum inomhus samt en köksfläkt placerad vid köket och bistro. På gård finns kylmedelskylare och värmepump till golvvärmen i lastkajen. Ingen av dessa installationer

har under genomförd inventering på platsen påvisat någon form av vibration mot omgivningen.

Vid framtida projektering av påbyggnaden bör uppställningarna av fläktarna ses över. I fall åtgärder skulle krävas bedöms behoven endast vara av lokal karaktär, exempelvis nya isolatorer under kompressor eller fläkt. Inga större byggåtgärder bedöms vara nödvändiga.

## **Social hållbarhet**

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.

Detaljplanen 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.

## **Barn**

Förskolan som ligger norr om planområdet nås via befintliga gångbanor och cykelvägar. I och med att påbyggnaden sker på en befintlig byggnad samt att ett begränsat antal bilparkeringar tillkommer väntas detaljplanen inte innebära negativ påverkan för barn.

## **Jämställdhet**

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

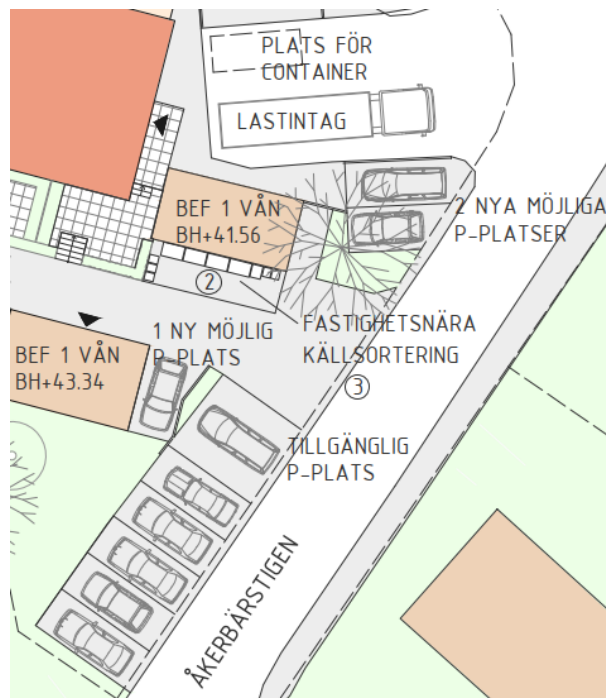
## **Trafik**

### **Motortrafik**

Befintligt gatunät bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Mot Snöripsvägen och Svartlösavägen får inga in- och utfarter anläggas vilket regleras genom utfartsförbud i plankartan.

Inom fastigheten finns möjlighet att tillskapa ytterligare en parkeringsplats, vilket ger ett totalt antal på nio platser. Nio platser möjliggör för ett parkeringstal på 0,45 bilplatser per lägenhet, med totalt 20 bostäder. Parkeringstalet är lägre än det områdesspecifika parkeringstalet på 0,55. En avvägning har gjorts där bevarande av befintlig grönska bedömts väga tyngre än att tillskapa fler parkeringsplatser.





*Situationsplan som visar möjlig placering av tre nya parkeringsplatser. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)*

För livsmedelsbutiken och bistron finns inga parkeringsplatser för bil inom fastigheten. Detta motiveras genom att möjligheten att ta sig till och från butiken till fots eller med cykel bedöms som god. Möjlighet finns även att parkera utmed närliggande allmänna gator.

Kärl för hushållssopor finns placerade på särskild plats på gården. Källsorteringsbehållare/återvinningsstation finns på andra sidan Snöripsvägen. Angöring för sopbil föreslås ske på Åkerbärstigen, ett hämtavstånd på maximalt 10 meter klaras. Söder om den lilla förrådsbyggnaden vid lastkajen finns möjlighet att anordna yta för fastighetsnära insamling av förpackningar. Vid livsmedelsbutikens lastintag finns möjlighet för uppställning av container för grovavfall. Tömning av fettavskiljare kan lösas från Svartlösavägen via tömningsrör från bistron.

Utrymning föreslås via fönster eller balkong mot gården med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon med möjlig uppställningsplats på den mindre angöringsgata som finns inom planområdet. Angöringsgatan nås via Åkerbärstigen. Övrig utrymning föreslås ske via trapphus.

### **Gång- och cykeltrafik**

Befintligt gatunät för gång- och cykel bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

I stadens riktlinjer för cykelparkering anges att 1,5 – 2,5 cykelparkeringsplatser per lägenhet är lämpligt. 15 nya cykelplatser föreslås vilket ger ett totalt antal på 31 platser. Detta motsvarar ett

parkeringstal på 1,55 platser/lägenhet. För livsmedelsbutiken och biströns behov tillkommer 16 parkeringsplatser för cykel, vilket motsvarar 2,25 platser per 100 kvadratmeter ljus bruttototalarea (BTA).

### **Tillgänglighet**

Planområdet nås fortsatt för både gångtrafikanter och biltrafik från omringliggande gator. Matbutiken i bottenvåning är tillgänglig med ramp. Tillkommande lägenheter föreslås nås via trappa och loftgång, möjlighet finns att anordna hiss. En tillgänglig parkering finns inom fastigheten, i direkt anslutning till Åkerbärstigen.