

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

Antagande av förslag till detaljplan för Gigan 19 m.fl. i stadsdelen Långsjö (åtta bostäder och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som i linje med översiktsplanen möjliggör för fler bostäder och kan bidra till att stärka ett befintligt lokalt centrum.

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.

Komplettering av lägenheter inom planområdet tillkommer i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse, vilket ökar blandningen av boendeanternativ i området. 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.

Planområdet är lokaliserat i korsningen Svartlösavägen - Snöripsvägen och är bebyggt med en livsmedelsbutik med bistro i bottenvåning samt ovanliggande bostäder. Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt. Den 27 augusti 2020 fattade exploateringsnämnden beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Gigan 19 i Långsjö. Markanvisningen förlängdes till den 27 augusti 2024.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

*Bilagor: Plankarta (24-05-23), planbeskrivning (24-05-23),
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR*

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 7 juni till 4 september 2023 och för granskning under perioden 13 december 2023 till 30 januari 2024. Under samrådet inkom 17 yttranden och under granskning inkom 13 yttranden. Inkomna synpunkter rör 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. Inkomna synpunkter under samråd och granskning har föranlett minde justeringar och förtydliganden i plankarta och planbeskrivningen. I övrigt anser kontoret att planförslaget i stora drag är väl avvägt.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

UTLÅTANDE

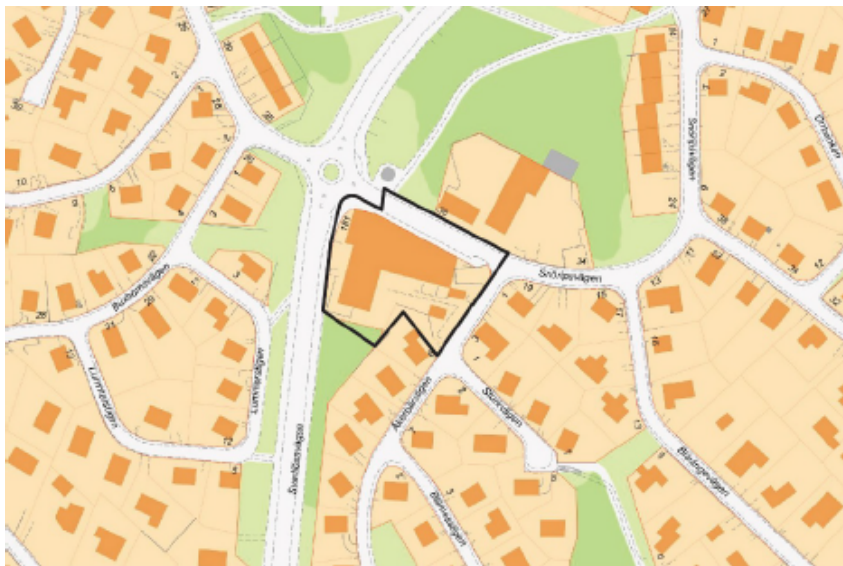
Syfte

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 preliminära avgränsning, markerat med svart linje.

Gällande detaljplaner

- Detaljplan för kv Attesten 1 mm, dnr 1997-213, planlagd för gata. Laga kraft 1997.
- Detaljplan för fastigheten Attesten mm, dnr 2009-15849, planlagd för handel och bostäder i en till två våningar, samt lokalgata och park. Laga kraft 2012.
- Ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Långsjö och Herrängen, dnr PL 3734, planlagd för gata. Fastställd 1950.

Markägförhållanden

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.

Stadsdelarnas centrum är den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet. Det är viktigt att utnyttja stadsbyggandets möjligheter att stärka lokala centrum med befolkningsunderlag, utbud och kvaliteter som gör dem livskraftiga. Med levande centrum och med tillgång till god vardagsservice kan stadsdelarna utgöra en grund för ett samhälle med starkare social sammanhållning.

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. Markanvisningen förlängdes till den 27 augusti 2024.

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.

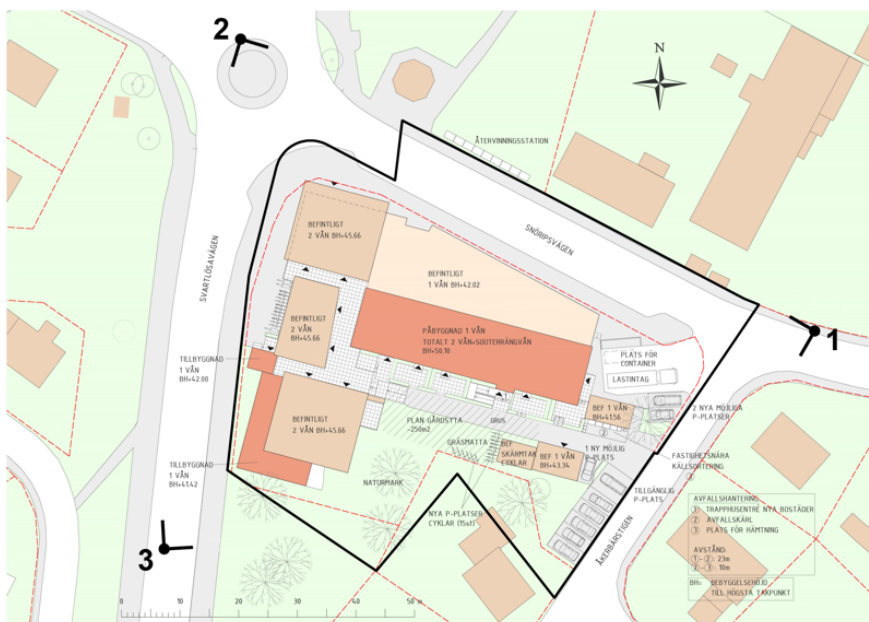


Bistroverksamhets befintliga uteservering sett från söder på Svartlösavägen.

Planförslaget

Planens innehåll

Detaljplanen möjliggör för upp till åtta nya bostäder samt cirka 135 kvadratmeter för uteservering till befintlig bistro. Planen medger bostäder samt lokaler för centrumändamål. Planförslaget möjliggör en påbyggnad med 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 bistron möjliggörs mot Svartlösavägen.



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

Planområdet omfattar även del av intilliggande fastighet för bostadsändamål Gigan 16, delar av kringliggande gator, samt en mindre yta park. Dessa delar inkluderas i detaljplanen för att släcka ut mindre kvarvarande delar av befintliga detaljplaner som har uppstått som en konsekvens av föregående detaljplanändringar av planområdet. Bestämmelser enligt gällande detaljplaner bekräftas i dessa delar, vilket innebär att planeringsföresättningar inte ändras jämfört med nuläget.

Arkitektonisk idé

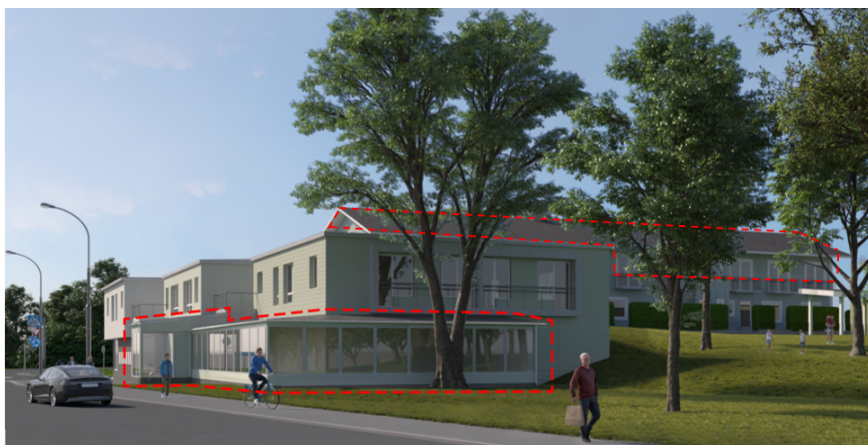
Påbyggnaden för bostäder och bistro ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé som tar utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Tillägget ska tillsammans med befintlig bebyggelse skapa en sammanhållen bebyggelse med god helhetsverkan.



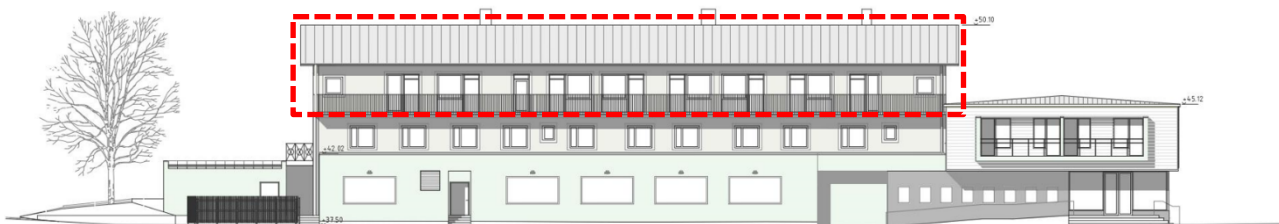
Vy 1 sett från Snöripsvägen i nordöst. Inom röd streckad linje illustreras föreslagen påbyggnad med bostäder. I övrigt visar bilden befintlig bebyggelse. (Bilder vy 1-3: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



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



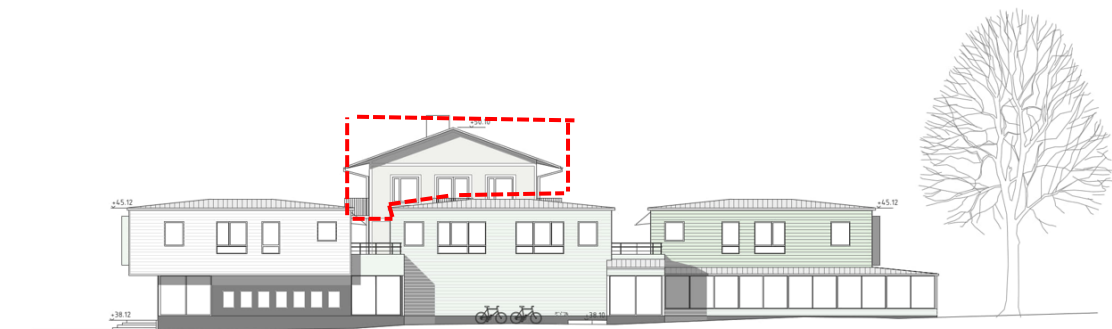
Vy 3 sett från Svartlösavägen i sydväst. Inom röd streckad linje illustreras föreslagen tillbyggnad med entré och bistro. I övrigt visar bilden befintlig bebyggelse längs Svartlösavägen. I bakkant syns nya siluetten av påbyggnad med bostäder.



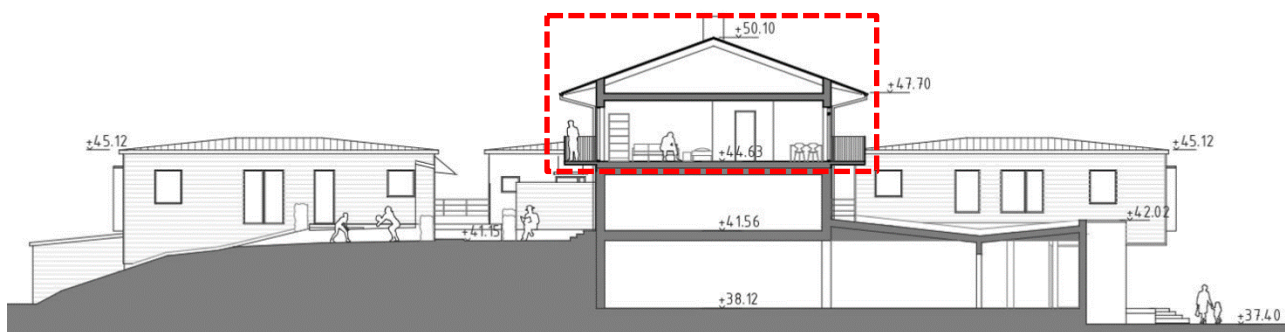
Fasad mot Snöripsvägen i norr. Entré till livsmedelsbutiken syns längst till höger på byggnaden. (Bild: Jonas Fahlbeck Arkitektkontor)



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)

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innebär ett tillskott av upp till 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. 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.

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. 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.

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte innebära några större konsekvenser för rekreativa och ekologiska värden. Då planområdet är begränsat bedöms det finnas små möjligheter att integrera mer stadsgrönska och ekosystemtjänster inom planområdet.

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.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Planförslaget sändes ut på samråd under perioden 7 juni till 4 september 2023 och för granskning under perioden 13 december 2023 till 30 januari 2024. Under samrådet inkom 17 yttranden och under granskning inkom 13 yttranden, av dessa inkom yttranden från tre privatpersoner och en intresseförening.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 24 augusti 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 9 november 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

De synpunkter som inkommit under samråd och granskning rör 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. En sakägare har även yttrat sig gällande trafik och buller.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning har föranlett förtydliganden i planbeskrivningen avseende parkeringstal, samt bedömning gällande lukt och ljus från verksamheten. Efter granskningen har parkeringstalet sänkts från 0,55 till 0,45 bilplatser per lägenhet. En avvägning har gjorts där bevarande av befintlig grönska bedömts väga tyngre än att tillskapa fler parkeringsplatser. Detaljplanen bedöms inte medföra risk för störande lukt och ljus från centrumverksamheten.

Planbeskrivningen har också kompletterats med information om möjlighet till räddningsinsatser samt avfallshantering. Efter samråd har gestaltningen av bistron justerats i syfte att åstadkomma en mer sammanhållen gestaltning.

De synpunkter som inte tillgodosetts under samråd och granskning är främst de som helt motsätter sig byggnation och de som motsätter sig möjlighet att uppföra ytterligare en våning.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

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

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 som är i linje med översiktsplanen. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder och kan bidra till att stärka ett befintligt lokalt centrum.

Påbyggnaden för bostäder och bistron ska utformas med en sammanhållen gestaltning som tar utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen inom fastigheten.

Komplettering av lägenheter inom planområdet tillkommer i ett område med stor övervägande andel småhusbebyggelse, vilket ökar blandningen av boendalternativ i området.

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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT