



## Planbeskrivning för detaljplan för fastigheten Läkarvillan 1 i stadsdelen Långbro i Stockholm, S-dp 2023-06803



Planområdets läge

## Innehåll

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>                  | <b>3</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>          | <b>3</b>  |
| Ärendeinformation .....                           | 3         |
| Planens huvuddrag .....                           | 4         |
| Genomförandetid .....                             | 5         |
| Arkitektonisk idé .....                           | 5         |
| Allmän plats .....                                | 7         |
| Kvartersmark .....                                | 7         |
| Befintligt .....                                  | 8         |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                   | <b>10</b> |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                  | 10        |
| Tekniska frågor .....                             | 10        |
| Ekonomiska frågor .....                           | 10        |
| Organisatoriska frågor .....                      | 11        |
| Kulturvärden .....                                | 11        |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                   | <b>11</b> |
| Kommunala .....                                   | 11        |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>            | <b>12</b> |
| Kommunala .....                                   | 12        |
| Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap. ....    | 12        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 12        |
| Miljö .....                                       | 13        |
| Geotekniska förhållanden .....                    | 13        |
| Kulturmiljö .....                                 | 13        |
| Social hållbarhet .....                           | 14        |
| Service .....                                     | 14        |
| Trafik .....                                      | 14        |
| <b>Konsekvenser .....</b>                         | <b>14</b> |
| Natur .....                                       | 14        |
| Miljö .....                                       | 15        |
| Miljökvalitetsnormer .....                        | 15        |
| Social hållbarhet .....                           | 16        |
| Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap. ....    | 16        |
| Trafik .....                                      | 16        |

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för tillbyggnader på den ursprungliga byggnaden på fastigheten Läkarvillan 1 i stadsdelen Långbro. Syftet är även att säkra byggnadens kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag och att reglera fastighetens användning. Centrumändamål tillåts inom hela fastigheten, men ska finnas i byggnadens bottenvåning. Bostadsändamål tillåts inom hela fastigheten undantaget byggnadens bottenvåning. Detta för att undvika att hela fastigheten blir privat bostad och för att säkra möjligheten till en användning som riktar sig till allmänheten.

Vidare syfte är att reglera begränsning av markens utnyttjande så att det bättre överensstämmer med hur fastigheten används idag samtidigt som det anpassar sig till fastighetens och parkens kulturhistoriska värde.

Den tillbyggnad som är mest synlig, ett uterum mot sydöst, ska utföras huvudsakligen i glas. Syftet är att den bakomliggande ursprungliga fasaden ska synas genom uterummet.

För att inte hindra allmänhetens passage över fastighetens infartsväg reglerar planen att inga byggnader, murar eller staket får uppföras där.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Läkarvillan 1 i stadsdelen Långbro i Stockholm, S-dp 2023-06803, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2023-06-15 § 13.

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

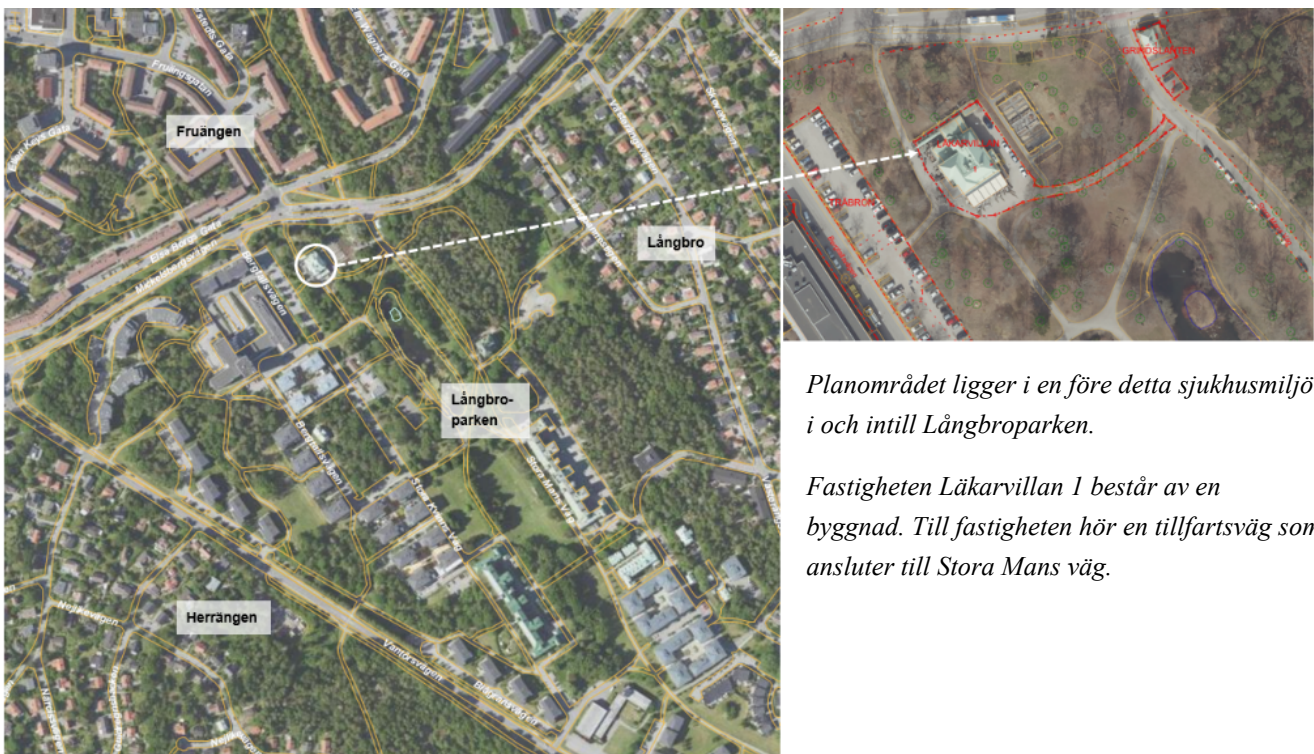
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. 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 stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anna Olmårs och kartingenjör Karin Edsman.

## Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Läkarvillan 1, lokaliserad i norra delen av Långbroparken cirka 500 meter sydöst om Fruängens centrum och tunnelbanestation. Fastigheten är cirka 1 400 kvadratmeter stor och ägs av ett privat företag. Idag är restaurangen Långbro värdshus inhyst i byggnaden.



*Planområdet ligger i en före detta sjukhusmiljö i och intill Långbroparken.*

*Fastigheten Läkarvillan 1 består av en byggnad. Till fastigheten hör en tillfartsväg som ansluter till Stora Mans väg.*

Planförslaget innebär en bekräftelse på redan utförda tillbyggnader till fastighetens ursprungliga byggnad från 1909. De tillbyggnader som gjorts utan stöd i detaljplan utgörs av en cirka 50 kvadratmeter stor tillbyggnad mot nordväst innehållandes kök och lastkaj, ett cirka 100 kvadratmeter stort inglasat uterum mot sydöst och en tidigare utvändig trappa som byggts in för att utgöra en invändig förbindelse mellan huvudbyggnaden och uterummet.



*Tillbyggnaderna markerade med rött.*

Utöver att ge planstöd för utbyggnaderna ska detaljplanen säkerställa ett bevarande av de kulturvärden som huvudbyggnaden besitter och reglera fastighetens användning och begränsning av markens utnyttjande.

Planförslaget innebär ingen betydande förändring av fastighetens disposition och innehåll, utöver att det ger möjlighet för uppförande av ytterligare komplementbyggnader som är till nytta för den verksamhet som bedrivs där, alternativt till eventuella bostäder på byggnadens övre våning.

## **Genomförandetid**

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

## **Arkitektonisk idé**

Det inglasade uterummet som ges planstöd används idag för restaurangens verksamhet vilket bidrar till att forma en plats där aktivitet råder under hela året utan att upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla parkmiljön påverkas negativt. Uterummet underordnar sig huvudbyggnaden. Det är utfört huvudsakligen i glas för att ge transparens mot den ursprungliga byggnaden. Planbestämmelse säkrar att en tillbyggnad på denna plats även fortsättningsvis ska vara utfört huvudsakligen i glas.

Tillbyggnaden mot norr är lågmäld och delvis dold och påverkar inte upplevelsen av huvudbyggnadens karaktär i någon större grad.





*Det glasade uterummet tillsammans med den inbyggda trappan till höger. Bild tagen från öster.*



*Till vänster: uterummet sett från väster. Till höger: bild på huvudbyggnaden och uterummet tagen från sydsydväst.*





*Byggnaden på fastigheten Läkarvillan 1. Till höger ans utbyggnaden från 2006 innehållandes kök och lastningsutrymme. Bild tagen från öster.*



*Tillbyggnaden från 2006 innehållandes kök och lastningsutrymme.*

## Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

## Kvartersmark

Planförslaget tillåter markanvändningen bostads- och centrumändamål inom kvartersmark. Centrumändamål tillåts inom

hela fastigheten och ska finnas i bottenvåningen. Bostadsändamål tillåts inom hela fastigheten undantaget i byggnadens bottenvåning. I bottenvåningen tillåts bostadskomplement som upptar en mindre yta, såsom sop- och cykelrum. Syftet är att bottenvåningen inte ska bli privatiserad utan även fortsatt rymma någon form av verksamhet. Idag finns inga bostäder inom fastigheten. Att bostadsändamål tillåts möjliggör tillskapandet av en eller flera bostäder i byggnaden.

## Befintligt



*Ortofoto över Läkarvillan 1 och fastighetens läge i Långbroparken. Sentida förtätningar har skett väster om planområdet. I norr löper Mickelsbergsvägen mellan Fruängen och Långbroparken.*

Planområdet utgörs av fastigheten Läkarvillan 1, vars topografi är relativt flack. Omgivningen består av parkmark med uppvuxna träd, berghällar, odlingar och gångvägar.

Huvudbyggnaden uppfördes år 1909 som bostad till Långbro sjukhus överläkare. Den är uppförd i jugendstil och karaktäriseras av slät fasad i vit puts, utskjutande delar, kraftigt takfall och fönster i olika former och storlekar.

Från mitten av 1990-talet rymmer byggnaden restaurangverksamhet. Inom fastigheten finns också en mindre förrådsbyggnad.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

### **B – Bostäder**

Regleras för att tillåta bostäder i syfte att ge möjlighet att inreda en eller flera bostäder inom fastigheten.

### **C – Centrum**

Regleras för att tillåta centrumändamål i syfte att säkra möjligheten till en verksamhet som vänder sig till allmänheten och bidrar till Långbroparken som utflyktsmål och mötesplats.



## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### **Marken får inte förses med byggnad**

Regleras för att säkerställa att fordon som kör in via fastighetens tillfartsväg kan vända utan hinder för att kunna köra ut igen.

### **Marken får endast förses med byggnadsverk och med komplementbyggnader med en högsta höjd om 3 meter och en största sammanlagd yta om 100 kvadratmeter**

Regleras för att inte tillåta mer exploatering än vad som krävs för detaljplanens syfte och för att tillse att den verksamhet och eventuella bostäder som inryms på fastigheten kan uppföra de komplementbyggnader som behövs.

### **ö<sub>1</sub> – Marken får inte förses med byggnad, murar eller staket**

Regleras för att inte hindra allmänhetens passage tvärs över fastighetens tillfartsväg. På så sätt kan allmänheten lätt nå de delar av parken som ligger norr respektive söder om tillfartsvägen.

### **s<sub>1</sub> – Bostäder får ej finnas i bottenvåning. Bostadskomplement får finnas i bottenvåning. Centrum ska finnas i bottenvåning.**

Regleras för att tillåta att bostäder inryms på byggnadens övre våning. Bostadskomplement som behöver placeras i bottenvåning, såsom sop- och cykelrum, tillåts göra det. Bestämmelsen reglerar att centrumändamål ska vara inrymt i byggnadens bottenvåning i syfte att säkerställa möjligheten att det där kan finnas en verksamhet som riktar sig till allmänheten.

### **h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub> och h<sub>3</sub> – högsta totalhöjd över angivet nollplan**

Regleras för att inte tillåta att tillbyggnaderna görs högre i syfte att behålla huvudbyggnaden lika framträdande som idag. Även huvudbyggnadens höjd regleras för att omöjliggöra en påbyggnad i syfte att bevara byggnadens ursprungliga volym.

### **r<sub>1</sub> – rivningsförbud**

Regleras för att bevara byggnaden.

### **q<sub>1</sub> – skydd av kulturvärden**

Regleras för att bevara byggnadens grundläggande exteriöra karaktär från början av 1900-talet i syfte att tillvara dess befintliga kulturhistoriska värden. De grundläggande karaktärsdragen som ska bevaras är byggnadens höjd, volym, takform och fasadupbyggnad.

### **f<sub>1</sub> – Fasad ska utföras huvudsakligen i glas**

Regleras för att säkerställa att tillbyggnaden även fortsättningsvis ska vara transparent till sin karaktär i syfte att låta bakomvarande huvudbyggnad vara synlig utifrån.

### **k<sub>1</sub> – Vid exteriört underhållsarbete och reparationer ska anpassade material, kulörer och metoder användas**

Regleras för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

**u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**  
Regleras för att säkerställa yta för befintlig ledningsrätt.

## **Genomförandefrågor**

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar hela fastigheten Läkarvillan 1 som ägs av Fredrik Eriksson Fastighets AB.

#### **Rättigheter**

Behov av rättigheter provas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2003-02301A helt upphör att gälla inom planområdet.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar. Prövning av lämplighet med mera utförs av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska åtgärder**

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningsnät för el, vatten och avlopp.

#### **Ekonomiska frågor**

Inga kostnader för genomförande bedöms uppstå till följd av planläggning. Ingen utbyggnad av tekniska ledningar bedöms krävas för de redan utförda tillbyggnaderna.

#### **Planavgift**

Planavtal har tecknats med planbeställaren för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Samråd               | 4 juni 2024 – 12 augusti 2024 |
| Granskning           | Kvartal 4 2024                |
| Antagande            | Kvartal 1 2025                |
| Laga kraft, tidigast | Kvartal 1 2025                |

### Kulturvärden

#### Rivningsförbud

Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden får byggnaden ej rivas.

#### Bevarandekrav

För att bevara den kulturhistoriska karaktären av byggnaden ställs krav på att byggnadens exteriöra kulturhistoriskt intressanta karaktär ska bevaras och att anpassade material, kulörer och metoder ska användas vid exteriört underhållsarbete och reparationer.

## 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.

Sammantaget bedöms detaljplanen inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Anledningen är att inga naturvärden tas i anspråk och att föreslagna planbestämmelser reglerar bebyggelsen i syfte att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. Därtill har ingenting hittills i planprocessen framkommit som tyder på negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

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



## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet omfattas av Dp 2003-02301A. Tillåten markanvändning är bostäder, handel, kontor och hantverk. Genomförandetiden har gått ut.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen anger att parker, naturområden och andra gröna ytor ska utvecklas så att kulturvärden tas tillvara. Nya tillägg i stadsväven ska uttrycka ett medvetet förhållningssätt till kulturmiljövärden och gestaltning. I översiktsplanen framhålls också vikten av att addera nya offentliga och funktionsblandade stadsrum som möjliggör ett aktivt stadsliv och trygga miljöer där människor möts och rör sig under olika tider på dygnet.

I översiktsplanen konstateras att det finns möjlighet att komplettera stadsdelen Långbro med bostäder, förskolor och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum.

#### Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning betonar vikten av tydliga parkentréer och en utveckling som berikar stadslivet och rekreation. Att grönstruktur ska möta framtidens behov och att grönska på kvartersmark ska tillvaratas lyfts också fram.

### Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.

#### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet ingår i ett av Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Planområdet utgör en del av ett större område med ett flertal ekologiska värden och livsmiljöer för skyddsvärda arter samt habitatnätverk för eklevande arter, groddjur och fladdermöss. Stora delar av Långbroparken utgör en skyddsvärd trädmiljö.

#### 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 Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS april 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus år 2027.

## Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Mickelsbergsvägen. Ljudnivån vid byggnadens fasad närmast vägen är 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

## Miljö

### Dagvatten

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

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av morän. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger risk för ras eller skred.

### Kulturmiljö

Långbro sjukhusområde anlades i början av 1900-talet som ett kommunalt sjukhusområde för psykiatri. Sjukhusparken utformades i rehabiliteringssyfte efter dåtidens ideal med en konstgjord damm, lusthus, trädalléer och öppna gräsytor. Längst norrut, något avsides från den övriga bebyggelsen, placerades överläkarbostaden. Villan speglar, med dess utformning och placering, en hierarkisk struktur; överläkaren var sjukhuschef och hade stora befogenheter att driva anstalten efter egen uppfattning.

Både institutionsbebyggelsen och sjukhusparken är väl bevarade och är centrala delar i avläsbarheten av Långbro sjukhus som kulturhistoriskt värdefullt område.

1997 stängdes verksamheten och under tidigt 2000-tal genomfördes omfattande bostadskompletteringar i delar av institutionsmiljön. Tilläggen speglar det tidiga 2000-talets planeringsideal med stora balkonger och ljusa putsade fasader. I samband med genomförandet av detaljplanen omvandlades parken till en öppen mötesplats med karaktär av en stadsdelspark. De bevarande kulturhistoriska byggnaderna har sedan början på 2000-talet inrymts med nya funktioner; bostäder, kontor, skolor, restaurang och café.

## Stadsmuseets klassificering

Enligt Stadsmuseets klassificering är det tidigare institutionsområdet vid Långbroparken en kulturhistoriskt värdefull miljö. Området visar på planeringsideal vad gäller mentalvård omkring sekelskiftet, varför det har ett stort värde ur vårdhistorisk synvinkel.

Byggnaden på Läkarvillan 1 är grönklassad, vilket innebär att den av Stadsmuseet anses vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

## Social hållbarhet

Byggnaden innehåller idag restaurangverksamhet, vilket medför människor i rörelse på platsen under en stor del av dygnet.

## Service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Fruängens centrum där både kommersiell och offentlig service finns.

## Trafik

Planområdet angörs från Stora Mans väg. I Fruängens centrum finns tunnelbanestation och flera busslinjer. Mellan planområdet och Fruängen går Mickelsbergsvägen som är ett utpekat huvudnät för cykel i Cykelplan för Stockholms stad.

## Konsekvenser

### Natur

Planförslaget innebär att ingen naturmark tas i anspråk, varför naturvärden och biologisk mångfald inte påverkas. Inte heller människors tillgång till gröna miljöer påverkas.

### Landskapsbild

De tidigare institutionsbyggnaderna i Långbroparken är utformade som solitärer, varsamt placerade i parklandskapet, och präglade av en hög arkitektonisk kvalitet. Planförslaget innebär att anläggningens grundtanke om en vårdanstalt i parkmiljö fortfarande är avläsbar. Tillbyggnadens gestaltning bedöms ta hänsyn till parken och bebyggelsemiljöns kulturmiljövärden.



## Miljö

### Miljöbedömning

Planförslaget bedöms 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 under avsnitten ”Planeringsförutsättningar” och ”Konsekvenser”.

### Dagvatten

Fastighetsägaren ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

### Rekreation och friluftsliv

Planförslaget är i linje med översiktsplanen och byggnadsordningen, som bland annat lyfter fram att utveckling i parkmiljö ska bidra till att berika rekreativa värden. Planförslaget ianspråktar inte någon natur- eller parkmark varför det inte bedöms påverka människors tillgång till rekreativa miljöer eller möjligheten att utöva idrott.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen som detaljplanen reglerar ska genom innehåll och gestaltning bidra till upplevelsen av områdets historia som tidigare institutionsmiljö. De planbestämmelser som reglerar att den ursprungliga byggnaden inte får rivas, att dess grundläggande exteriöra karaktär ska bevaras och att anpassade material, kulörer och metoder ska användas vid underhåll och reparationer gör att kulturmiljöns värden tas tillvara. Den planbestämmelse som reglerar att en av tillbyggnaderna ska utföras huvudsakligen i glas bedöms medföra en varsam utveckling av kulturmiljön då den ursprungliga byggnaden fortsatt är avläsbar genom tillbyggnaden.

### Miljökvalitetsnormer

#### Luft

Tillbyggnaderna och eventuella nya komplementbyggnader inom fastigheten bedöms inte påverka luftkvaliteten, som redan idag är god.

## **Vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden.

## **Buller**

Planområdet bedöms klara riktvärdena för buller i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016).

## **Social hållbarhet**

Att möjliggöra för lokaler med utåtriktad verksamhet bedöms bidra till en mer levande och trygg miljö där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet, något som kan gynna jämställdheten i området.

## **Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.**

### **Ekologiskt särskilt känsliga områden**

De utförda tillbyggnaderna bedöms inte påverka arters möjlighet att kunna röra sig genom landskapet.

## **Trafik**

Ingen förändring för gång-, cykel-, kollektiv eller biltrafik bedöms ske. Parkering för de bostäder som detaljplanen möjliggör bedöms kunna rymmas inom fastigheten.