

**Handläggare**  
Robert Gremalm  
Telefon 08-508 27 241**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Träbron 1 i stadsdelen Långbro (cirka 50 seniorbostäder, garage samt verksamheter för vård och kontor)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Stenqvist  
Bitr avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att utveckla fastigheten Träbron 1 med cirka 50 seniorbostäder med tillhörande garage på befintlig parkeringsplats intill Långbro park. Vidare föreslås cirka 10 000 kvadratmeter vård- och kontorsverksamhet genom på- och tillbyggnation inom fastigheten väster om Bergtallsvägen.

Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, områdets skiftande karaktär, vistelsevärden i Långbro park samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Fastigheten Träbron 1 ägs av Bokbacken Fastigheter AB. Lokalgatan, Bergtallsvägen, inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Ett genomförande av planförslaget möjliggör bostäder och arbetsplatser i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Planförslaget bidrar enligt stadens mål genom att verka för en äldrevänlig stad samt till målet om fler arbetsplatser i söderort.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Planförslaget syftar till att utveckla fastigheten Träbron 1 med cirka 50 seniorbostäder med tillhörande garage på befintlig parkeringsplats intill Långbro park. Vidare föreslås cirka 10 000 kvadratmeter vård- och kontorsverksamhet genom på- och tillbyggnationen av befintlig byggnad väster om Bergtallsvägen. En förutsättning för planförslaget är att merparten av parkering ska anordnas i garage.

Detaljplanen ska bidra med nya bostäder med höga boendekvaliteter i ett kollektivtrafikhärläge, nya arbetsplatser samt förbättrade entréer och tillgänglighet till Långbro park. Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, områdets skiftande karaktär, vistelsevärden i Långbro park samt natur- och kulturvärdena på platsen. Bebyggelse som prövas öster om Bergtallsvägen ska gestaltas med särskild hänsyn till kulturhistoriska värden i Långbro park.

### Bakgrund

#### Plandata

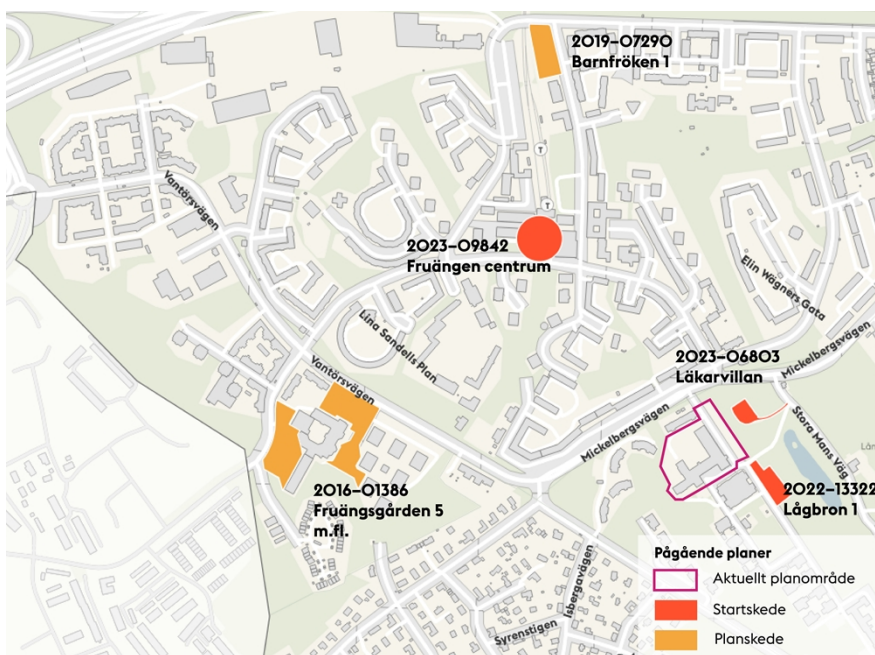
Planområdet är beläget väster om Långbro park, cirka 500 meter från Fruängen centrum. Mot nordväst avgränsas planområdet av Mickelsbergsvägen. Planområdet omfattar fastigheten Träbron 1 och del av den kommunala gatan Bergtallsvägen, Långbro 13:1. Planområdet är cirka 13 000 kvadratmeter stort, varav Bergtallsvägen utgör cirka 2000 kvadratmeter.



*Föreslaget planområde markerat med rosa linje i stadsdelen Långbro. Fruängen ligger norr om planområdet och Mickelsbergsvägen.*

### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Fruängsgården 5 m.fl. Dnr 2016–01386. Cirka 90 bostäder. Planskede.
- Detaljplan för Fruängen centrum. Dnr 2023–09842. Planskede. Cirka 270 bostäder, centrumändamål och allmän plats.
- Detaljplan för Lågbron 1. Dnr 2022–13322. Planskede. Cirka tio bostäder och publik verksamhet.
- Detaljplan för Läkarvillan 1. Dnr 2023–06803. Planskede. Tillbyggnad med uteservering till befintlig restaurangbyggnad.
- Detaljplan för Barnfröken 1. Dnr 2019–07290. Planens syfte är att möjliggöra skolverksamhet inom fastigheten Barnfröken 1 under en tidsbegränsad period. Planskede.



Kartan redovisar pågående detaljplaner i närområdet.

### Gällande detaljplan

Planområdet utgör en del av detaljplan för del av Långbro sjukhusområde (etapp 1) 95009A, som vann laga kraft 12 september 2002. Genomförandetiden har gått ut. Marken inom planområdet är reglerad för bostäder, ungdomslägenheter och lägenhetshotell; vård, vårdboende och särskola; kontor och hantverk; lokalgata samt parkering öster om Bergtallsvägen.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Träbron 1 som ägs av Bokbacken Fastigheter AB samt Bergtallsvägen som utgör en del av stadens fastighet Långbro 13:1.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ökar behovet av äldreomsorg. Den kraftiga ökningen av antalet äldre medför krav på lämpliga bostäder. Det innebär ett behov av att få flyttkedjor att fungera smidigare, så att äldre lätt kan flytta till mindre, billigare och mer tillgängliga och funktionsdugliga bostäder, samtidigt som det frigör bostäder för andra. En av översiktsplanens planeringsriktningar är att skapa en jämnare fördelning av arbetsplatser i staden. Detta ska beaktas genom att prioritera lokaler för verksamheter där det finns marknadsförutsättningar för det i söderort.

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. Långbro park är i översiktsplanen utpekad som ett område där parker, naturområden och andra gröna ytor ska utvecklas så att kulturvärden tas tillvara. Tillägg 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.

Mickelsbergsvägen norr om planområdet är utpekad som ett urbant stråk.

### Stockholms byggnadsordning

Den del av Långbro i vilken planområdet ligger är i byggnadsordningen markerat som ”öppen mark och park” samt ”park och naturområde”. I vägledningen anges bland annat att parker och grönområden ska utformas så att de blir attraktiva och berikar stadslivet, att åtkomsten och orienteringen till parker ska förbättras och gröonstråken i bebyggelsestrukturen ska aktiveras och utvecklas för att skapa mötesplatser och sammanhängande gröna promenader med tydliga entréer.

### Program

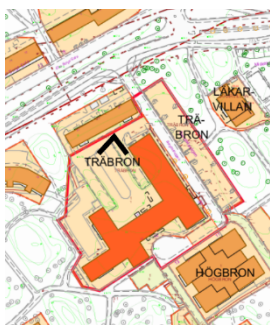
Planområdet gränsar till program för Fruängen, dnr 2019–14311, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2023. I programmet föreslås förtätning i centrumnära lägen och längs med stadsdelens huvudgator för att värna stadsdelens gröna värden. Markparkeringar föreslås omvandlas med bebyggelse och grönska.



## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Dagens markanvändning för Träbron 1 regleras genom gällande detaljplan för Långbro sjukhusområde (etapp 1), 2001, Dnr 95009A. Markanvändningen används för parkering, vård, vårdboende, särskola, kontor och hantverk. Detaljplanen medger också bostäder upp till 25 procent av bruttoarean.



*Vy över fastigheten Träbron 1, sedd från vypunkt i kartan.*



*Vy över fastigheten Träbron 1, sedd från vypunkt i kartan. Kommunala gatan Bergtallsvägen centralt i bilden. Gatan delar fastigheten Träbron 1 i två.*

Parkeringen öster om Bergtallsvägen nyttjas av fastighetens hyresgäster samt för Långbro Vårdshus gäster genom servitut. Den största hyresgästen i befintlig bebyggelse är regionen med hjälpmedelscentral och vårdinriktat äldreboende. Övriga hyresgäster är särskola med specialverksamhet, barnmorskemottagning och mindre företag.

Träbron 1 belastas av ett mindre servitut tillhörande Bergtallsvägen.

### Stadsbild och karaktär

Stadsdelen Långbro består främst av villabebyggelse, men en omfattande komplettering med flerbostadshus har genomförts kring tidigare Långbro sjukhus. Närliggande grönområden Långbroparken och Vantörsskogen erbjuder rekreationsmöjligheter.

Långbro sjukhusområde anlades i början av sekelskiftet som ett kommunalt sjukhusområde för psykiatri. Sjukhusparken utformades i rehabiliteringssyfte efter dåtidens ideal. Både institutionsbebyggelsen och sjukhusparken är väl bevarade och har ett stort vårdhistoriskt värde.

1997 lades sjukhusverksamheten ned. Parken omvandlades till en öppen mötesplats med karaktär av en stadsdelspark och de tidigare sjukhusbyggnaderna inrymmer idag bostäder, kontor, skola, restaurang och café.

Under tidigt 2000-tal genomfördes omfattande bostadskompletteringar i västra delarna av parken. Byggnaderna är tidstypiska med stora balkonger och ljusa putsade fasader.



*Flygvyn ovan visar föreslaget planområde med röd linje, det kulturhistoriskt värdefulla området, institutionsbyggnader samt kompletteringar av verksamheter och bostäder under 1900- och 2000-tal.*

### Kulturmiljö

Långbro sjukhusområde är av Stadsmuseet utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område. De ursprungliga vårdbyggnaderna, sjukhusparken med dammen, lusthus,



gräsmattorna, de grusade gångvägarna och de stora träden innebär att den historiska vårdmiljön fortfarande är tydlig.

Institutionsbyggnaderna från 1910-tal är grönklassade, vilket innebär att de av Stadsmuseet anses vara särskilt värdefulla från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

### Trafik och kollektivtrafik

Långbroparken ligger cirka 500 meter från Fruängens centrum med tunnelbanestation, flera busslinjer, butiker och samhällsservice. Mickelbergsvägen, ett utpekat urbant stråk i översiktsplanen, har en funktion som cykelpendlingsstråk. I området finns flera större parkeringsytor och kantstensparkering.

Den kommunala gatan Bergtallsvägen delar fastigheten itu med parkeringen mot Långbro park i öster och byggnaderna till väster.



*Parkeringen på fastigheten Träbron 1, sedd från vypunkt i kartan. Långbro park till vänster i bild.*

### Miljö

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

### Störningar och risker

Planområdet utsätts för buller från Bergtallsvägen. Det förekommer också verksamhetsbuller från befintlig byggnad i planområdet. Luftkvaliteten i planområdet är god.

Det finns tre ytor inom planområdet som riskerar översvämmas vid ett kraftigt skyfall. Planområdet berörs också av ett skyfallsstråk.

### Service, idrott och kultur

Planområdet ligger inom gångavstånd från Fruängens centrum. I centrum finns matbutiker, en vårdcentral, och andra serviceverksamheter.

### Teknisk försörjning

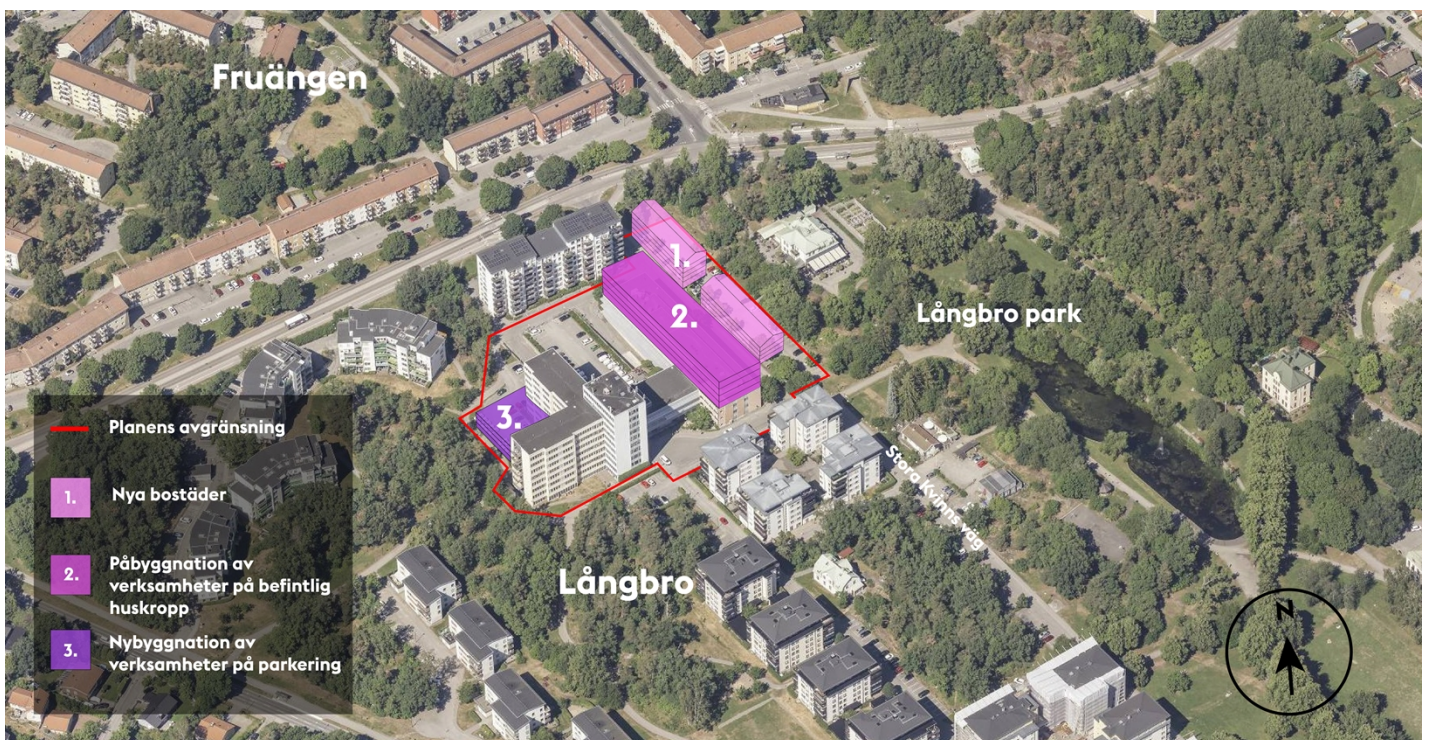
I området finns utbyggd teknisk försörjning.

## Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

På fastigheten Träbron 1 föreslås att parkeringsplatsen öster om Bergtallsvägen utvecklas med cirka 50 seniorbostäder med tillhörande garage på befintlig parkeringsplats intill Långbro park. Kvarteret väster om Bergtallsvägen föreslås utvecklas med cirka 10 000 kvadratmeter för vård- och kontorsverksamhet genom påbyggnation samt tillbyggnation på gården där det i dag är parkeringsplatser för verksamheten.

Detaljplanen ska genom omvandling av parkeringsplatser och påbyggnation bidra med bostäder med höga boendekvaliteter och arbetsplatser i park-, centrum- och kollektivtrafiknära läge.



*Skiss som visar var ny bebyggelse föreslås planeras. Planens avgränsning illustreras med röd linje. Bebyggelses placering och skala kommer att utredas vidare under planprocessen.*



### Arkitektonisk idé

Vid planläggning ska bebyggelse utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden, områdets skiftande karaktär, vistelsevärden i Långbroparken samt natur- och kulturvärdena i området. Bebyggelse som prövas öster om Bergtallsvägen ska gestaltas med särskild hänsyn till de kulturhistoriskt värdena som finns i Långbroparken.

Ett helhetsgrepp för parkering, entréer och angöring på fastigheten och Bergtallsvägen ska utredas med syfte att skapa mötesplatser samt skapa en trygg och trafiksäker närmiljö.

Ny bebyggelse ska bidra till upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och säkerställa en fortsatt god annonsering av och tillgänglighet till parken.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör för cirka 50 bostäder i ett kollektivtrafik-, park- och centrumnära läge.

#### En socialt sammanhållen stad

#### Trygghet

Fler boende i området och fler arbetsplatser bidrar till att aktivera platsen under dygnets alla timmar. Nya bostäder och tillbyggnad av befintlig byggnad sker på befintliga parkeringsplatser. Ett nytt helhetsgrepp av fastighetens kvartersmark och parkering ska skapa en trygg plats med stärkta entréer till Långbro park.

#### Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska genomsyra planeringen och säkerställa att utemiljöer som gaturum, kvartersmark och entréer till Långbro park ska kännas trygga och säkra att vistas på. En utveckling med fler bostäder och arbetsplatser nära centrum skapar goda förutsättningar för att resa med kollektivtrafik vilket gynnar ett jämställt vardagsliv.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Tillskapandet av cirka 10 000 kvadratmeter yta för verksamheter möjliggör fler arbetsplatser i söderort.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse ska bidra till upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och säkerställa en fortsatt god annonsering av och tillgänglighet till parken.

### Arkitektur och gestaltning

Den arkitektoniska idén ska ta utgångspunkt i institutionsmiljöns bärande karaktärsdrag och kunskap om områdets historia.

### Trafik och mobilitet

Parkeringssituationen behöver utredas tillsammans med möjligheten till mobilitetsåtgärder som främjar andra typer av resande.

Ytkrävande markparkeringar ska undvikas.

Ett helhetsgrepp för parkering, entréer och angöring på fastigheten och Bergtallsvägen ska utredas med syfte att effektivisera, skapa mötesplatser och skapa en trygg och trafiksäker närmiljö.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget ska bidra till stärkta stråk och parkentréer.

Planområdet ingår i flera av stadens habitatnätverk och kan vara av betydelse för arters spridning. Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att arters möjlighet att fortsatt kunna röra sig genom landskapet stöds. Ingen naturmark kommer tas i anspråk i planförslaget.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet består till stor del av hårdgjorda parkeringsytor.

Planförslaget innebär en möjlighet att införa mer grönska inom planområdet, vilket kan bidra med svalka.

I kommande detaljplaneprocess behöver ljudkvalitet, naturvärden, ekosystemtjänster, marföroreningar samt dagvatten och översvämningsrisker utredas.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**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:

Start-PM	september 2024
Samråd	januari 2026
Granskning	januari 2027
Antagande SBN	april 2027

**Planavtal**

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Kontoret ser positivt på planförslaget som innebär ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt stadens mål att verka för en äldrevänlig stad för fler arbetsplatser i söderort. Planförslaget innebär att seniorbostäder, vård och nya arbetsplatser kan tillskapas i ett kollektivtrafiknära läge på ytor som idag används till parkering.

Projektet ska uppvisa en hög arkitektonisk ambition och utgöra ett samtida tillskott som samspelar med Långbro institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**