

Handläggare
Anna Olmårs
Telefon 08-508 27 265**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och
ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för fastigheten Läkarvillan 1 i
stadsdelen Långbro i Stockholm (centrum,
bostäder)****Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som ger planstöd till redan utförda tillbyggnader på den tidigare överläkarvillan i Långbroparken. Tillbyggnaderna syftar till att utveckla den restaurangverksamhet som idag finns i huset. Detaljplanen ska säkra byggnadens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag och reglera markens användning. Detaljplanen ska även säkerställa en väl fungerande verksamhets fortsatta drift, samtidigt som den skapar möjlighet för andra typer av publika verksamheter att finnas i byggnaden i framtiden. Planområdet omfattar fastigheten Läkarvillan 1 som ägs av ett privat företag.

Under samrådsperioden, 4 juni till 12 augusti 2024, inkom 14 remissyttranden och synpunkter. Synpunkterna handlar framför allt om anpassning till kulturmiljön. Med anledning av dessa föreslår kontoret att lämplig storlek på och utformningsbestämmelser för de komplementbyggnader planen möjliggör studeras vidare. Därtill föreslås att studera om en varsam håltagning i yttervägg mot uterum kan medges i planen.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse (2024-09-17)*

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

UTLÅTANDE

Syfte

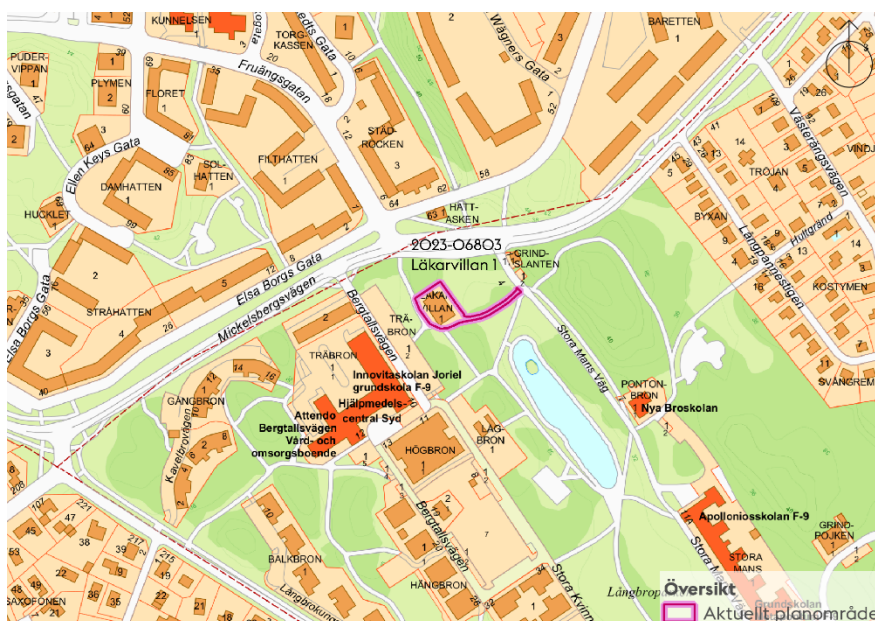
Syftet med detaljplanen är att ge planstöd för redan utförda tillbyggnader på byggnaden på fastigheten Läkarvillan 1 i stadsdelen Långbro. Syftet är även att säkra byggnadens kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag och att reglera fastighetens användning. Vidare syfte är att reglera begränsning av markens utnyttjande så att det bättre överensstämmer med hur fastigheten används idag samtidigt som det anpassar sig till fastighetens och parkens kulturhistoriska värde.

De tillbyggnader som har skett har som syfte att främja och utveckla den restaurangverksamhet som idag huserar på fastigheten.

Bakgrund

Plandata

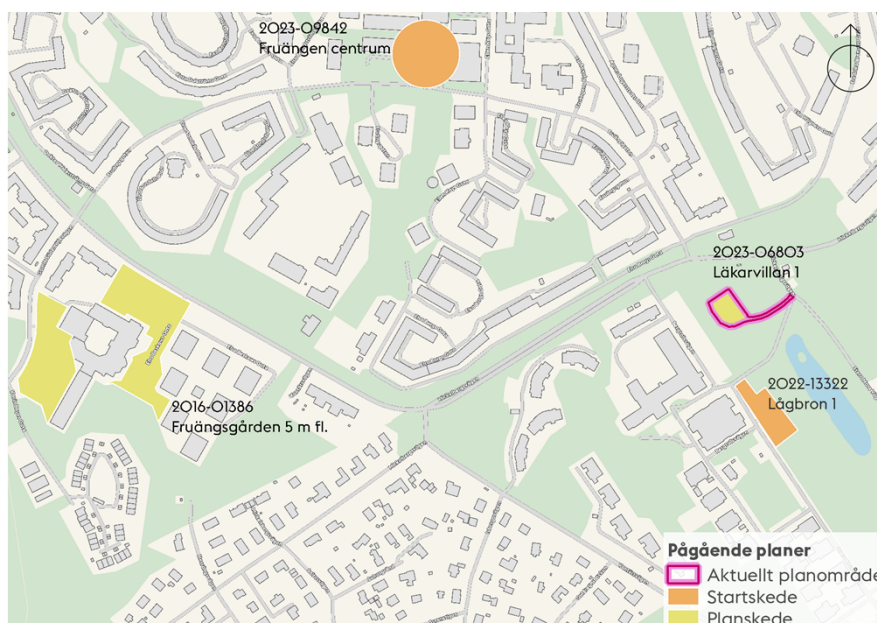
Planområdet utgörs av fastigheten Läkarvillan 1, lokaliserad i norra delen av Långbroparken cirka 500 meter sydöst om Fruängens centrum och tunnelbanestation. Fastigheten är cirka 1 400 kvadratmeter stor och ägs av ett privat företag.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för fastigheten Lågbron 1, dnr 2022-13322. Planens syfte är att möjliggöra cirka tio bostäder och en publik verksamhet. Startskede.
- Detaljplan för Fruängens centrum, dnr 2023-09842. Planens syfte är att utveckla Fruängens centrum med fler funktioner, bostäder, trygga och väl gestaltade offentliga rum. Startskede.
- Detaljplan för Fruängsgården 5 m fl., dnr. 2016-01386, Planens syfte är att möjliggöra cirka 80 bostäder. Planskede.
- Detaljplan för Träbron 1, dnr. 2024-04925. Planens syfte är att möjliggöra cirka 50 seniorbostäder samt lokalytor för vård och kontor. Startskede.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

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

Markägoförhållanden

Fastigheten Läkarvillan 1 ägs av Fredrik Eriksson Fastighets AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

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. 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 framhålls.

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. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen då den säkerställer möjligheten till utvecklingen av en verksamhet som är både väl fungerande och som bidrar till en ökad blandning och ett levande stadsrum.

Stockholms byggnadsordning

Stockholms byggnadsordning betonar vikten av en utveckling som berikar stadslivet och rekreation, vilket detaljplanen bidrar till genom den ökande möjligheten för en publik verksamhet i parken som medges genom tillbyggnaderna.

Nuvarande förhållanden

Fastigheten Läkarvillan 1 är belägen i Långbroparkens norra del och angörs från Stora Mans väg. Avståndet till Fruängens centrum är omkring 500 meter. Fastighetens omgivning består av parkmark med uppvuxna träd, berghällar, odlingar och gångvägar. På fastigheten finns en byggnad som år 1909 uppfördes som bostad till Långbro sjukhus överläkare. Byggnaden 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. Idag huserar Långbro vårdshus i byggnaden.

Långbroparken utgörs av Långbro sjukhus tidigare sjukhusområde vilket anlades i början av 1900-talet som ett kommunalt sjukhusområde för psykiatri. Enligt Stadsmuseets klassificering är det tidigare institutionsområdet en kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaden på Läkarvillan 1 är grönklassad, vilket innebär att den av Stadsmuseet anses vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Planförslaget

Planens innehåll

Samrådsförslaget prövar att ge planstöd för redan utförda tillbyggnader till fastighetens ursprungliga byggnad. De tillbyggnader som gjorts med bygglov respektive tillfälligt bygglov utgörs av en cirka 50 kvadratmeter stor tillbyggnad innehållandes kök och lastkaj och ett cirka 100 kvadratmeter stort inglasat uterum

tillsammans med en inbyggd trappa som skapar invändig koppling mellan byggnaden och uterummet.



Markerat i bild är de två tillbyggnaderna, köket och lastkajen mot norr och uterummet tillsammans med inbyggd trappa mot söder.



Den före detta överläkarvillan tillhörande Långbro tidigare mentalsjukhus. På bilden markeras det inglasade uterum detaljplanen prövar att ge planstöd. Kontoret föreslår att i den fortsatta planprocessen pröva en varsam håltagning i yttervägg mot uterummet för att möjliggöra en direkt access till detta. Syftet med det är att ta fram den nu inbyggda stentrappa (till höger i bild), vilket skulle bidra till att framhäva byggnadens ursprungliga volym.



Tillbyggnad innehållandes kök och lastkaj som detaljplanen syftar till att ge planstöd markerat med rött. I bilden till höger ligger tillbyggnaden bakom ett högt plank vilket gör att den delvis är dold för den som rör sig i parken norr i fastigheten.

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 en privat bostad. Genom föreslagen användning säkras möjligheten till en användning som riktar sig till allmänheten och som bidrar till Långbroparken som utflyktsmål och mötesplats. För att inte hindra allmänhetens passage över fastighetens infartsväg reglerar planen att inga byggnader, murar eller staket får uppföras där.

Detaljplanen reglerar även var komplementbyggnader får placeras liksom hur stora dessa får vara. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden får byggnaden inte rivas. 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.

Arkitektonisk idé

Den tillbyggnad som är mest synlig, ett uterum mot sydöst, 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.

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att följande frågor studeras vidare:

- Lämplig storlek och gestaltning av de komplementbyggnader planen tillåter
- Möjliga åtgärder planen kan reglera för att motverka eventuell omgivningspåverkan från restaurangverksamhet
- Avfallshantering
- Trafikförhållanden

Därtill föreslår kontoret att studera vidare en eventuell varsam håltagning i yttervägg mot uterummet för att möjliggöra en direkt access till detta. Syftet med det är att ta fram den nu inbyggda stentrappa vilket skulle bidra till att framhäva byggnadens ursprungliga volym.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Att möjliggöra lokaler för utåtriktad verksamhet bedöms bidra till en mer levande och trygg miljö där människor rör sig och möts under stora delar av dygnet.

Näringsliv

Genom att säkerställa utförda tillbyggnader ges möjlighet för en restaurang eller annan typ av näringsverksamhet att verka i och bidra till Långbroparken.

Kulturmiljö i en växande stad

Bebyggelsen som detaljplanen reglerar ska genom innehåll och gestaltning bidra till upplevelsen av områdets historia som tidigare institutionsmiljö. Genom utformnings- och skyddsbestämmelser säkerställs att kulturmiljöns värden tas tillvara. Den planbestämmelse som reglerar att en av tillbyggnadernas ska utföras huvudsakligen i glas bedöms medföra en varsam utveckling av kulturmiljön då den ursprungliga byggnaden fortsatt är avläsbar genom tillbyggnaden.

Arkitektur och gestaltning

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.

Trafik och mobilitet

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

Grön och vattennära stad

Planförslaget berör redan ianspråktagen mark och påverkar inte några naturvärden eller biologisk mångfald. De utförda tillbyggnaderna bedöms inte påverka arters möjlighet att kunna röra sig genom landskapet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget är förenligt 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.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planen bedöms klara riktvärdena för buller i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016). Tillbyggnaderna och eventuella nya komplementbyggnader bedöms inte påverka luftkvaliteten, som redan idag är god.

Planprocess

Process

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

Plansamråd genomfördes mellan 4 juni och 12 augusti 2024. Inget samrådsmöte hölls då kontoret bedömde att planförslaget inte påverkar allmänheten då tillbyggnaderna redan är utförda.

Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, på Fruängens bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort Liljeholmen-Älvsjö-Hägersten lördag den 8 juni 2024.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 15 juni 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådstiden inkom 14 yttranden. 13 av dessa kom från remissinstanser och ett samlat yttrande från 13 privatpersoner. Majoriteten av yttrandena från remissinstanser var utan erinran. Övriga berörde framförallt hänsyn till kulturmiljö och formuleringar i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen hade ingen erinran utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, men lämnade rådgivande synpunkter kopplade till komplementbyggnaders anpassning till kulturmiljö.

Från de privatpersoner som yttrade sig under samrådsperioden inkom synpunkter om en närliggande pågående detaljplan.

Från de inkomna synpunkterna har en intressekonflikt kunnat identifieras. Den handlar om verksamhetens intresse av fortsatt utveckling gentemot det kulturhistoriska intresset av att kunna utläsa huvudbyggnaden som ett fristående hus. I fortsatt planarbete kommer frågan om lämplig storlek och gestaltning på tillåtna komplementbyggnader studeras vidare i syfte att anpassa dem till kulturmiljön.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

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

Granskning	januari 2025
Antagande SBN	april 2025

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 bidrar till att ge planstöd för tillbyggnader som har gjorts på den tidigare överläkarvillan i Långbroparken. De tillbyggnader som gjorts med bygglov respektive tillfälligt bygglov utgörs av en cirka 50 kvadratmeter stor tillbyggnad innehållandes kök och lastkaj och ett cirka 100 kvadratmeter stort inglasat uterum tillsammans med en inbyggd trappa som skapar invändig koppling mellan byggnaden och uterummet.

Tillbyggnaderna syftar till att utveckla den restaurangverksamhet som idag finns i huset, vilket bidrar till en väl fungerande mötesplats i ett uppskattat rekreationsområde. Planförslaget bidrar till att uppfylla en ökad blandning i stadsmiljön liksom ett levande stadsrum där aktivitet kan råda året om, vilket är i enlighet med översiktsplanens mål.

Planförslaget ska säkerställa en utformning av uterummet, vilken är den mest framträdande tillbyggnaden, så att inte byggnadens och parkens höga kulturhistoriska värde påverkas negativt.

Från inkomna synpunkter under samrådet har en intressekonflikt kunnat identifieras. Den handlar om det intresse som verksamheten som huserar i huvudbyggnaden har att kunna utvecklas i framtiden gentemot det kulturhistoriska intresset av att kunna utläsa huvudbyggnaden som ett fristående hus. Frågan om komplementbyggnadernas storlek och utformning ska studeras vidare under fortsatt planarbete. Därtill föreslår kontoret att studera en varsam håltagning i yttervägg mot uterummet för att möjliggöra en direkt access till detta. Syftet med det är att ta fram den nu inbyggda stentrappan vilket skulle bidra till att framhäva byggnadens ursprungliga volym.

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

SLUT