

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

Startpromemoria för planläggning av Gigan 19 i stadsdelen Långsjö

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en påbyggnad med en våning på en befintlig byggnad. I planarbetet ska även möjligheten att utveckla caféverksamheten med permanenta uteserveringar prövas.

Planområdet är lokaliserat i korsningen mellan Svartlösavägen och Snöripsvägen och är bebyggt med en livsmedelsbutik med bistro och kafé. Livsmedelsbutiken med tillhörande servering utgör en lokal mötesplats i Långsjö.

Till- och påbyggnader ska anpassas till befintlig bebyggelse och skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp med god helhetsverkan.

Påbyggnaden möjliggör sex lägenheter som avses upplåtas med hyresrätt. Planförslaget möjliggör för moderna tillgängliga hyresrätter som kan bidra till att stärka ett lokalt centrum.

Marken ägs av Stockholm stad och är upplåten med tomträtt till C&C Dahl Fastigheter Aktiebolag.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

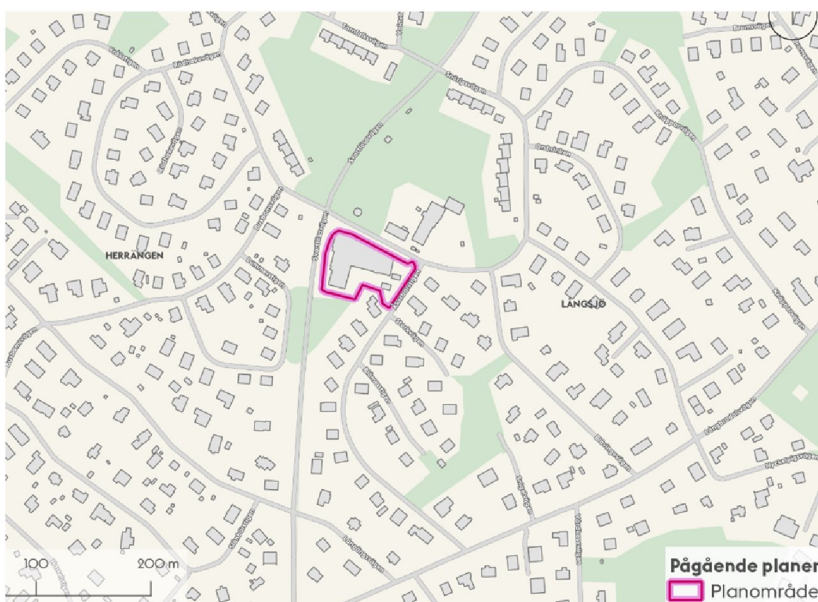
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en påbyggnad med en våning på ett befintligt verksamhet- och flerbostadshus samt möjliggöra en utveckling av befintlig serviceverksamhet.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten Gigan 19 är belägen i nordvästra delen av Långsjö, i korsningen mellan Svartlösavägen och Snöripsvägen. Planområdets yta omfattar ca 3 000 kvadratmeter.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning. Inga pågående detaljplaner och program finns i närområdet.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för fastigheten Attesten 1 m.fl. i stadsdelen Långsjö. Planen medger handel och bostäder. Bebyggelsen får uppföras i en till två våningar.

Markägförhållanden

Marken ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till C & C Dahl Fastigheter Aktiebolag.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Älvsjö är utpekad som ett stadsdelsområde med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer vidareutvecklas som en

regional målpunkt. I delar av Långsjö finns möjligheter att komplettera med bostäder, förskolor, service och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum.

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. Detaljplanen svarar mot utbyggnadsstrategin ”möjliggör värdeskapande kompletteringar”. Planområdet ligger i ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt från nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Översiktsplanen pekar ut platser som har stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Mötesplatserna lockar besökare från olika delar av staden och bidrar till att människor med varierande bakgrund möts samtidigt som stadsdelarnas lokala identitet stärks. Viktiga mötesplatser kompletterar centrum och parker.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen omfattas Långsjö av stadsbyggnadskaraktären villastad. Vägledningen framhåller att nya byggnader ska utformas utifrån en varsam utveckling med omsorg och kvalitet.

Varsam utveckling av småhus- och villaområden.

I strategin anges bland annat att villastäderna bör utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Nya byggnader utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Markanvisning

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

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Planområdet är bebyggt med en livsmedelsbutik med service, café samt bostäder.

Stadsbild och karaktär

Långsjö består till stor del av villabebyggelse med många mindre parker och grönytor i anslutning till vägar.

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. Bebyggelsen inom planområdet präglas av livsmedelsbutiken och den centrumfunktion som den har i stadsdelen. Intill planområdet finns idag verksamheter såsom förskola, miljöstation och matkiosk. Tillsammans med den livsmedelsbutik som inryms i fastigheten Gigan 19, utgör platsen en lokal mötesplats för handel och service i området.



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



Caféverksamhets befintliga uteservering sett från söder på Svartlösavägen.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet uppfördes på 1950-talet. Livsmedelsaffären har byggts ut i omgångar och kompletterats med nya servicefunktioner. År 2012 kompletterades området med tre bostäder och ett café.

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

Trafik och kollektivtrafik

Området trafikeras av buss 141 och 163. Längs intilliggande Svartlösavägen finns busshållplatser där resenärer kan ta sig mellan Långsjö Torg och Telefonplan. Älvsjö station ligger cirka två kilometer från området.

Området angörs via Snöripsvägen. Det finns plats för sex parkeringsplatser i markplan, samt en plats för funktionsvarierade. Besökare till butiken parkerar på gatan, främst längs Snöripsvägen. Angöring och mottagning av leveranser sker i nordöstra hörnet av fastigheten.

Miljö

Marken inom planområdet är bebyggd och det finns inga dokumenterade naturvärden inom området.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde Tyresån. Utloppet mynnar i Magelungen som inte har tillfredsställande ekologisk status och inte uppnår god kemisk status.

Störningar och risker

Planområdet berörs av trafikbuller från framförallt Svartlösavägen. En trafikbullerutredning ska utföras inom ramen för planarbetet. Butiksverksamheten inom planområdet kan medföra störningar till omringliggande bostäder.

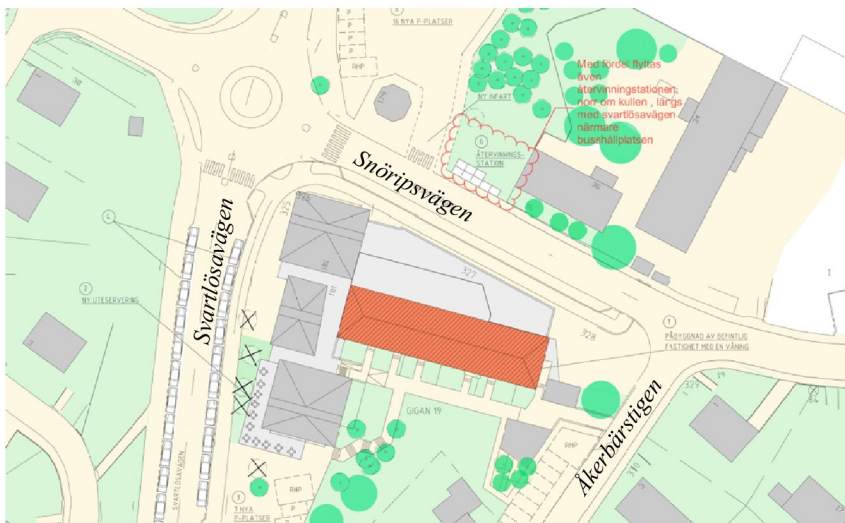
Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till teknisk infrastruktur.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planen medför en komplettering, genom en påbyggnad av befintligt flerbostadshus på den lägre delen längs Snöripsvägen. Föreslagen påbyggnad tillskapar ytterligare sex bostäder som föreslås upplåtas med hyresrätt. I planarbetet ska även möjligheten att utveckla caféverksamheten med permanenta uteserveringar prövas.



Illustrationsplan. Orange yta avses byggas på med en våning.



Planområdet idag, sett från öst på Snöripsvägen.



Skiss av planförslag med påbyggnad i en våning. Gestaltning ska studeras vidare i planarbetet.

Arkitektonisk idé

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

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget innebär ett tillskott av cirka sex moderna tillgängliga 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 boendalternativ i området.

Trygghet

Ett ökat antal bostäder och service kan bidra till att fler människor rör sig i området under olika tider på dygnet.

Jämställdhet

Fler bostäder och service skapar förutsättningar för att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid. Närheten till skolor, kollektivtrafik och livsmedelsaffär gynnar barns rörelsefrihet.

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 caféverksamheten 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 och skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp med god helhetsverkan.

Trafik och mobilitet

Parkering för boende ska lösas inom kvartersmark. Det finns begränsat med utrymme för att tillskapa fler parkeringsplatser inom planområdet. Tomträttshavaren har uttryckt en önskan att bygga studentlägenheter inom området. Tomträttshavaren har också uttryckt en önskan att se över trafiksituationen i närområdet i samband med planarbetet. På Snöripsvägen uppstår ofta problem med trängsel och trafikstockning på grunn av parkerade bilar längs gatan.

Grön och vattennära stad

Eventuell påverkan på och anpassning till rekreativa och ekologiska värden ska studeras under planarbetet.

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. Det finns inga riskkällor i närheten till planområdet som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

En översiktlig trafikbullerutredning ska tas fram för att säkerställa en god boendemiljö.

Teknisk försörjning

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all nödvändig infrastruktur finns inom området.

Planprocess

Process

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 inhämtas från Kulturförvaltningen, Storstockholms brandförsvär och miljöförvaltningen.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	augusti 2022
Samråd	februari 2023
Granskning	september 2023
Antagande SBN	november 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att pröva påbyggnad med cirka sex bostäder samt utökad centrumverksamhet inom fastigheten Gigan 19 i Långsjö.

Planförslaget möjliggör för moderna tillgängliga hyresrätter och kan bidra till att stärka ett lokalt centrum. Även om det är få bostäder är det också ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Förslaget stödjer de vägledningar som finns i Stockholms byggnadsordning och varsam utveckling av småhus- och villaområden, där lokala centrum och centrala stråk kan utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. I det fortsatta planarbetet kommer avvägningar behöva göras mellan planförslagets påverkan på närliggande omgivning och stadsbild.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT