

Annika Lindgren
Telefon 08-508 27 351**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Läkarvillan
1 (utbyggnad) och Långbron 1 (10 bostäder samt
lokaler för publik verksamhet) i stadsdelen
Långbro****Förslag till beslut**Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas för
Långbron 1 och Läkarvillan 1.Monika Joelsson Vestlund
Tf. StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Karin Stenqvist
Tf. Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**Denna start-PM omfattar två detaljplaner som avses drivas som två
separata planer, Långbron 1, Dnr 2022-13322 och Läkarvillan 1, Dnr
2023-06803. Planområdena är belägna i Långbroparken.Långbron 1: Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka tio
bostäder och en publik verksamhet. Bostäderna avses upplåtas som
bostadsrätter.Läkarvillan 1: Syftet är att möjliggöra för en tillbyggnad i form av
en klimatiserad uteservering till befintlig restaurangbyggnad.Planförslagen ska bidra till att bredda bostadsutbudet och tillskapa
nya värden som stärker Långbroparken som mötesplats.
Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslagen som bidrar till
ett ökat utbud av bostadstyper och utåtriktade verksamheter i
Långbroparken. Planförslaget är i linje med översiktsplanen och
byggnadsordningen som lyfter fram att utveckling i parkmiljö ska
tillvarata befintliga kulturvärden och bidra till att berika stadsliv och
rekreation. Planområdenas läge ställer krav på god anpassning till
institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden.

Båda fastigheterna ägs av Fredrik Eriksson Fastighets AB.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja
planarbete för Långbron 1 och Läkarvillan 1.**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

UTLÅTANDE

Syfte

Lågbron 1:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka tio bostäder och publik verksamhet inom fastigheten. Planarbetet ska inledas med att utreda den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden.

Utredningen ska ligga till grund för avvägning mellan bevarande och de värden som ny bebyggelse kan tillskapa på platsen vid rivning.

Läkarvillan 1:

Syftet är att möjliggöra för en tillbyggnad i form av en klimatiserad uteservering till befintlig restaurangbyggnad.

Planförslagen ska bidra till att bredda bostadsutbudet och tillskapa nya värden som stärker Långbroparken som mötesplats.

Planområdenas läge ställer krav på god anpassning till institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden.

Bakgrund

Plandata

Lågbron 1:

Planområdet utgörs av fastigheten som är cirka 2.200 kvadratmeter och ligger väster om den damm som finns i parken.

Läkarvillan 1:

Planområdet utgörs av fastigheten som ligger centralt i

Långbroparkens norra del. Fastigheten är cirka 1.400 kvadratmeter



Karta som visar lägen och preliminära avgränsning för de två planområdena samt pågående detaljplaner och program i närområdet. Långbron 1 är markerad med fastighetsgräns. Läkarvillan 1 är markerad med en cirkel.

Pågående program och detaljplaner i området

Programarbete pågår för Fruängen Dnr 2019-14311, programmet har varit på samråd. Detaljplan pågår för Fruängsgården 5 Dnr 2016-01386, skede godkännande/antagande.

Gällande detaljplaner

Planområdena omfattas av Dp 2003-02301A. Genomförandetiden har gått ut.

Långbron 1:

Tillåten markanvändning är vård, vårdboende och särskola samt i vissa delar handel, kontor och hantverk.

Läkarvillan 1:

Tillåten markanvändning är bostäder, handel, kontor och hantverk.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Fredrik Eriksson Fastighets AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar på 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.

Stockholms byggnadsordning

Byggnadsordningen pekar i vägledningen för parker och naturområden på vikten av tydliga parkentréer och en utveckling som berikar stadslivet och rekreation. Att grönsstruktur ska möta framtidens behov och ta tillvara grönska på kvartersmark lyfts också fram.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Lågbron 1:

Inom fastigheten finns idag ett enplanshus, en förrådsbyggnad och markparkering. Byggnaderna har under delar av Långbro sjukhus verksamhetstid haft en funktion som trädgårdsmästeri. Idag innehåller byggnaderna caféverksamhet. I fastighetens södra del fanns tidigare växthus. Dessa brann ner under 2000-talet och ersattes av markparkering.



Lågbron 1. Bild till vänster: grusad markparkering inom fastigheten. På platsen fanns tidigare växthus som brann ner under 2000-talet. Bild till höger: förrådsbyggnad och jordkällare inom fastigheten.

Läkarvillan 1:

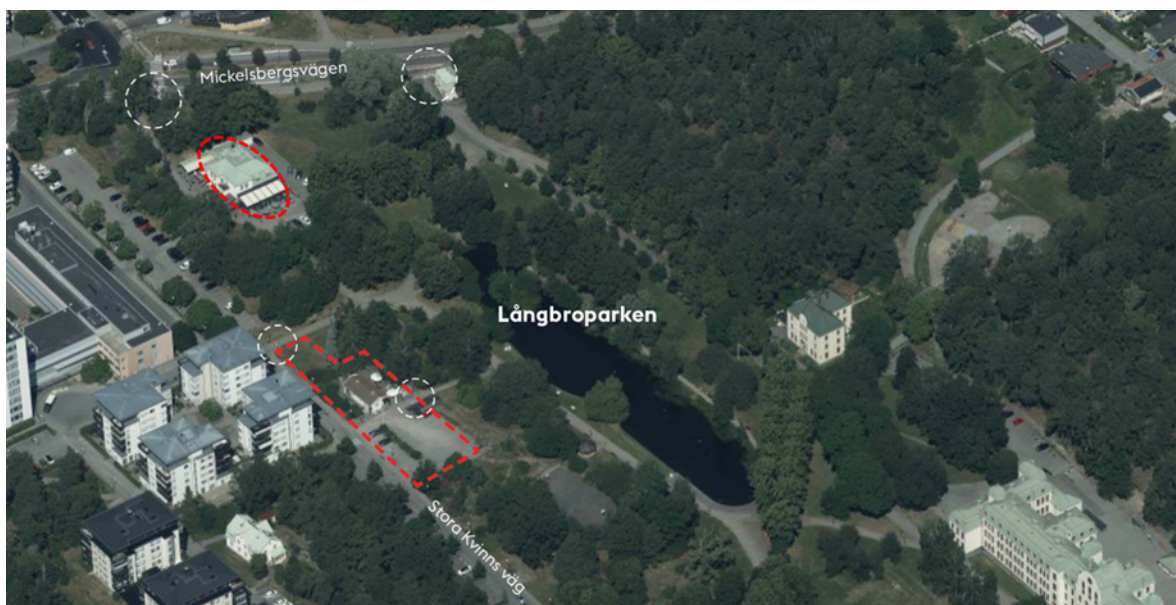
Huvudbyggnaden uppfördes 1909 som bostad till Långbro sjukhus överläkare. Från mitten av 1990-talet inrymmer byggnaden en restaurangverksamhet. Inom fastigheten finns också en mindre förrådsbyggnad.



Läkarvillan 1. Bild till vänster: Långbro vårdshus från söder. Bild till höger: Samma byggnad sedd från Stora Mans väg.

Stadsbild och karaktär

Planområdena är belägna i Långbroparkens norra del, de är båda relativt flacka och omges till stora delar av parkmark med uppvuxna träd, berghällar och gångvägar.



Flygbild från söder. Bilden visar planområdenas läge i anslutning till Långbroparken. Institutionsbyggnaderna är utformade som solitärer varsamt placerade i parklandskapet och präglas av en hög arkitektonisk kvalitet. Vita cirklar illustrerar befintliga parkentréer. Rödkantade ytor markerar aktuella planområden.

Långbro sjukhusområde anlades i början på sekelskiftet som ett kommunalt sjukhusområde för psykiatri. Sjukhusparken utformades i rehabiliteringssyfte efter dåtidens ideal med en konstgjord damm, lusthus, trädalléer och öppna gräsytor. Både institutionsbebyggelsen och sjukhusparken är väl bevarade och har ett stort värde ur vårdhistorisk synvinkel.

1997 stängdes verksamheten för gott. 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; från bostäder till kontor, skola, restaurang och café.

Kulturmiljö

Långbro sjukhus uppfördes i början av 1900-talet som en anläggning för kommunal psykiatrisk vård. Trots senare tids förtätningar kan man genom de bevarade vårdbyggnaderna och sjukhusparken uppfatta den kulturhistoriskt värdefulla vårdmiljön. Enligt Stadsmuseets klassificering är Långbroparken en kulturhistoriskt värdefull miljö. Området visar på planeringsideal vad gäller mentalvård omkring sekelskiftet, varför det har ett stort värde ur vårdhistorisk synvinkel.

De äldre institutionsbyggnaderna är grönklassade, vilket innebär att de av Stadsmuseet anses vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Byggnaderna är uppförda under olika tid och hade under delar av sjukhusets verksamhetstid en viktig funktion för underhåll av institutionsparken samt för rehabilitering och terapi. Under planarbetet ska den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden utredas.

Trafik och kollektivtrafik

Långbroparken ligger cirka en kilometer från Fruängens centrum med tunnelbanestation, flera busslinjer, butiker och samhällsservice. Mickelbergsvägen har en funktion som cykelpendlingsstråk. I området finns flera större parkeringsytor och kantstensparkering. I södra Stockholm pågår utredning för en ny spårväg som ska gå mellan Flemingsberg och Älvsjö, med hållplatser i Fruängen. Spårvägen skapar möjligheter för nya resmönster och stärker förutsättningarna för exploatering längs med sträckan.

Miljö

Planområdena ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Planområdena ingår som en del i ett större område med ett flertal ekologiska värden. Området berörs av stadens övergripande ekologiska infrastruktur i form av livsmiljö för skyddsvärda arter

samt habitatnätverk för eklevande arter, groddjur och fladdermöss. Stora delar av Långbroparken utgör en skyddsvärd trädmiljö.

Störningar och risker

Lågbron 1:

Inom planområdet har det tidigare funnits odlingar och det finns risk för markföroreningar.

Planförslagen

Arkitektonisk idé

Planområdenas läge ställer krav på en god anpassning till institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden. Ny bebyggelse ska bidra till upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön och säkerställa en fortsatt god annonsering av och tillgänglighet till parken.

Lågbron 1:

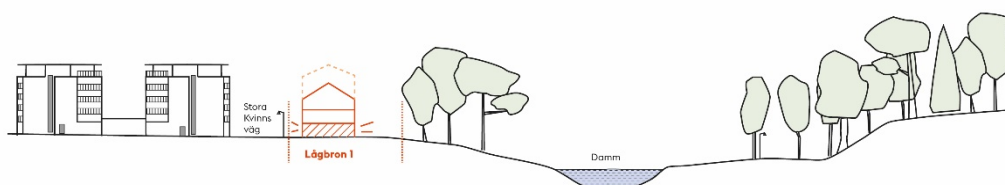
Bebyggelse ska inordna sig i institutionsmiljön, präglad av solitära byggnader av hög arkitektonisk kvalitet varsamt placerade i parklandskapet. Lämplig typologi och gestaltning ska studeras i förhållande till mötet med parken. Gränser mellan allmän parkmark och bostäder ska vara tydlig och hänsyn ska tas till bebyggelsemiljön och kulturmiljövärden på platsen.



De två planområdena i förhållande till omgivningen och viktiga planeringsförutsättningar.

Inom planområdet ska utrymme för utevistelse, angöring, sophämtning och parkering säkerställas. Naturvärden inom planområdet ska utredas och ligga till grund för exploateringsgrad

och placering av bebyggelsen. Möjligheten att tillvarata platsens historik som trädgårdsmästeri med växthus och odlingar ska studeras.



Lågbron 1. Sektion genom befintlig bebyggelse och tänkt planförslag. Lämplig typologi och höjd ska studeras i förhållande till mötet med parken och områdets kulturhistoriska värden.

Läkarvillan 1:

Detaljplanen ska möjliggöra en permanent inglasad uteservering i huvudbyggnadens södra del. Fastigheten ligger centralt i parkens norra del och den inglasade uteserveringen ska bidra till att forma en plats där aktivitet kan råda under hela året utan att upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla parkmiljön påverkas negativt.



Läkarvillan 1 mitt i bild. Platsen är till viss del en knypunkt där stråk från olika delar av parken möts. Mickelbergsvägen högst upp i bild. Till höger i bild syns den grindstuga som uppfördes under institutionstiden och Stora Mans väg.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Lågbron 1: Planförslaget tillskapar cirka tio bostäder i ett attraktivt läge. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Fler boende och lokaler med utåtriktad verksamhet kan bidra till en mer levande och trygg miljö där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Stärkta kopplingar och tydliga gränser mellan allmänt och privat kan också bidra till att platsen upplevs tryggare.

Jämställdhet

Fler boende och ett mer funktionsblandat stadsrum kan 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.

Kulturmiljö i en växande stad

Den tillkommande bebyggelsen ska genom innehåll och gestaltning bidra till upplevelsen av områdets historik som institutionsmiljö.

Lågbron 1:

Under planarbetet ska möjligheten att tillvarata platsens historik som trädgårdsmästeri med odlingar och växthus studeras. Vidare ska lämpligheten att riva befintliga byggnader utredas och avvägas i förhållande till de värden som ny bebyggelse kan tillskapa på platsen.

Arkitektur och gestaltning

Ny bebyggelse ska utgöra samtida tillskott som samspelar med institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden. Den arkitektoniska idén ska ta utgångspunkt i institutionsmiljöns bärande karaktärsdrag och kunskap om områdets historia.

Trafik och mobilitet

Lågbron 1:

Del av fastigheten Lågbron 1 nyttjas idag som parkering för caféverksamhet och restaurang i Långbro värdshus.

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

Ytkrävande markparkeringar ska undvikas.

Grön och vattennära stad

De aktuella fastigheterna ligger i direkt anslutning Långbroparken. Planförslagen ska bidra till stärkta stråk och tydlig annonsering av parkentréerna. Båda planområdena 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.

Kompensationsåtgärder ska genomföras om naturmark tas i anspråk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ny bebyggelse kan innebära en större andel hårdgjord mark och risk för avrinning av vatten från planområdet. Mark och nya byggnader ska höjdsättas med hänsyn till översvämningsrisker.

Lågbron 1:

Inom Lågbron 1 har det tidigare funnits odlingar och markföroreningar kan därför finnas inom fastigheten. Om detta är fallet ska föroreningarna omhändertas enligt befintliga regelverk.

Planprocess

Process

Detta start-PM omfattar två detaljplaner som avses drivas som två separata planer, Lågbron 1, Dnr 2022-13322 och Läkarvillan 1, Dnr 2023-06803.

Planprocessen innebär en prövning av om tänkt användning och utformning är lämplig. Planarbetena avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendena ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanernas 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

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

<u>Lågbron 1, Dnr 2022-13322</u>		<u>Läkarvillan 1, Dnr 2023-06803</u>	
Start-PM	juni 2023	Start-PM	juni 2023
Samråd	februari 2024	Samråd	november 2023
Granskning	december 2024	Granskning	januari 2024
Antagande	april 2025	Antagande	mars 2024

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planförslagen för Lågbron 1 och Läkarvillan 1 som möjliggör för bostäder och lokaler med publik verksamhet som kan bidra till att stärka Långbroparken som mötesplats.

Planområdenas läge ställer krav på en hög arkitektonisk kvalitet och god anpassning till institutionsmiljöns höga kulturhistoriska och rekreativa värden. Under planarbetet ska lämplig typologi och gestaltning studeras i förhållande till mötet med parken, både utifrån att säkerställa tydliga gränser mellan allmän parkmark och bostäder samt med hänsyn till parken och bebyggelsemiljöns kulturmiljövärden.

Planförslagen är i linje med översiktsplanen och byggnadsordningen, som lyfter fram att utveckling i parkmiljö ska tillvarata befintliga kulturvärden och bidra till att berika stadsliv och rekreation.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete för Lågbron 1 och Läkarvillan 1.

SLUT