

Handläggare
Annika Lindgren
Telefon 08-508 27 351**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Långsjö gård i stadsdelen Långsjö (bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Karin Stenqvist
Tf. Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att stycka av del av fastigheten Långsjö gård 10 för ändamålet bostad. Syftet är också att skydda befintliga byggnaders kulturhistoriska värden och att öka andelen parkmark i området. Fastigheten ägs av Stockholms stad.

Fastigheten är bebyggd med två herrgårdsliknande villor uppförda år 1882. Byggnaderna har sedan de uppfördes använts som bostäder. Gällande detaljplan medger endast allmänt ändamål. Avstyckningen avses begränsas till den del av fastigheten där de två villorna är belägna. Resterande del av fastigheten planläggs som parkmark. Planförslaget är i linje med översiktsplanen och Stockholms byggnadsordning som lyfter fram värdet av att förbättra åtkomsten och orienteringen till parker och grönområden samt vikten av att säkerställa en blandning av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker inom villastadsområden.

Långsjö gård har kulturhistoriska värden. Rivningar och uppförande av ny bebyggelse föreslås inte medges.

Kontoret ser positivt på en ny detaljplan som bekräfta befintlig användning bostad samt tillskapa mer parkyta i området.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att stycka av del av fastigheten Långsjö gård 10 för bostadsändamål. Syftet är också att skydda platsens och befintliga byggnaders kulturhistoriska värden och att öka andelen parkmark i området.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Långsjö gård 10 i stadsdelen Långsjö. Fastigheten är 4790 kvadratmeter och ligger på en höjd vid Långsjöns norra strand. I fastighetens direkta närhet finns en förskola, ett promenadstråk och Långsjöbadet.



Kartan visar planområdets läge och preliminära avgränsning. Röd yta Långsjö gård 10, grön yta parkmark. I närområdet finns inga pågående detaljplaner eller program.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan Pl 4239B från 1958 och reglerar användningen allmänt ändamål och parkmark.

Markägförhållanden

Fastigheten ägs av Stockholm stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar på att det finns möjlighet att komplettera Långsjö med bostäder, förskolor och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. Översiktsplanen lyfter också fram att promenadstråket längs Långsjön bör utvecklas med parkfunktioner.

Stockholms byggnadsordning

Byggnadsordningen lyfter fram värdet av att förbättra åtkomsten och orienteringen till parker och grönområden. Att aktivera och utveckla grönstråk i bebyggelsestrukturen för att skapa mötesplatser och sammanhängande gröna promenader. För att säkerställa värden i villastad bör mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker beaktas.

Nuvarande förhållanden

Fastigheten, som ägs av Stockholm stad, är bebyggd med två villor uppförda på 1880-talet. Byggnaderna syns på långt håll och är värdebärande i stadsdelen. De två byggnaderna inklusive trädgård och gårdsplan har höga kulturhistoriska värden. Byggnaderna nås till fots, cykel och bil från lokalgatan Gårdstigen och en anslutningsväg inom fastigheten. Angöring är möjlig i direkt anslutning till de två entréerna. Sopkärl finns i direkt anslutning till husen.

Markanvändning

Fastigheten nyttjas för bostäder och har gjort det sedan de två 1880-talsvillorna uppfördes. Bebyggelsen inom fastigheten består av två villor, en mindre förrådsbyggnad och en jordkällare. Jordkällaren ligger i fastighetsgräns med ingång från parken. Resterande del av fastigheten består av delvis igenvuxen tomtmark.

Stadsbild och karaktär

Långsjö gård ligger på en höjd och syns från många platser i närområdet. Fastigheten omgärdas till största del av natur- och parkmark. Ett flertal karaktärsbärande ekar finns inom och i angränsning till fastigheten.

De två herrgårdsliknande villorna med bostadsgård härrör från tiden innan Älvsjö villastads utbyggnad och urskiljer sig från övrig bebyggelse i Långsjö.



De två byggnaderna på Långsjö gård 10 vy mot norr från Långsjön. Räcket som syns på bilden är en del av promenadstråket.

Kulturmiljö

Långsjö gård har anor från 1600-talet och var länge ett torp under Långsjö. År 1881 såldes marken och två nästan identiska herrgårdslänkande villor uppfördes. De två villorna utgör idag fastighetens bebyggelse och är de enda byggnaderna som finns kvar från tiden innan området omvandlades från större gårdar och odlingsmark till villastad.

Långsjö gård är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering vilket innebär att gården har ett särskilt kulturhistorisk värde.

Trafik och kollektivtrafik

Avståndet till spårbunden kollektivtrafik är relativt långt. Buss med sträckning Gullmarsplan-Älvsjö-Fruängen stannar cirka 300 meter från fastigheten. Fastigheten angörs via lokalgator.

Miljö

Platsen ingår i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område och ligger mitt i ett habitatnätverk för eklevande insekter och groddjur. Nedanför fastigheten finns potentiella groddjurslokaler. Långsjöbadet är utpekade som skyddsvärd trädmiljö. Inom planområdet är flera ekar och en lind utpekade som skyddsvärda.

Planområdet har goda värden vad gäller luftkvalitet, bullernivåer och ingen känd risk för översvämning.

Strandskydd

Aktuellt område omfattas av strandskydd. Då fastigheten med befintlig bebyggelse ligger närmare än 15 meter från strandlinjen kommer strandskyddet åter träda i kraft vid upprättandet av en ny detaljplan. Att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte kan vara ett skäl till dispens från strandskyddet.

Dagvatten

Den nya detaljplanen bedöms inte innebära ökade mängder dagvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt.

Planförslaget

Förslaget till ny detaljplan innebär en avstyckning av fastigheten Långsjö gård 10 för ändamålet bostad, samt att kvartersmark ändras till allmän parkmark. Inga nya byggnader föreslås. Befintlig bebyggelse ska bevaras och planen ska säkerställa de kulturhistoriska värdena som finns inom Långsjö gård 10.

Avstyckningen begränsas till den del av fastigheten där de två befintliga villorna är belägna. Planförslaget ska säkerställa utrymme för utevistelse, angöring, sophämtning och parkering. Den ändrade markanvändningen kan möjliggöra anläggande av nya gångstråk och stärka kopplingarna till Långsjön. Naturvärden inom planområdet som ska studeras och omhändertas under planarbetet.



Planförslag. Nuvarande fastighet samt föreslagen plangräns markerad med svart linje. Avstyckningens ungefärliga utbredning markerad med gult. Ljusgrönt markerar den föreslagna utökade parkmarken. Potentiella lägen för nya gångstråk är markerade med orange streckad linje och befintliga gångstråk och entréer till parkrummen med blå streckad linje. (Bild Stadsbyggnadskontoret)

Arkitektonisk idé

Långsjö gård utgörs av en höjd alldeles i närheten av Långsjöns norra strand. På fastigheten finns två 1880-tals villor, uppförda på vardera sidan av en grusad gårdsplan. Nedanför fastigheten sluttar marken kraftigt ner mot det promenadstråk som löper längs med Långsjön. Den nya detaljplanen ska utformas så att platsens karaktär bevaras med grönska runt befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse och rivningar ska inte medges och renovering ska utföras varsamt.

Stadsrumskvaliteter

Förslaget ska omhänderta Långsjö gårds kulturhistoriska värden och platsens och byggnadernas roll i stadsrummet. Nya fastighetsgränser ska definiera bostadsdelen med byggnader, trädgård och gårdsplan. Planen ska också bidra med en utökning av parkmark.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget har liten påverkan på nuvarande användning och upplevelse av platsen. Förslaget till ny detaljplan medger fastighetsbildning med bostadsändamål.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Planförslaget möjliggör fler kopplingar och parkfunktioner samt tydliggöra gränsen mellan allmänt och privat vilket kan bidra till att platsen upplevs tryggare.

Jämställdhet

Planförslaget ger möjlighet till fler stråk och parkfunktioner samt till en större variation av aktiviteter och platser för rekreation och vila, något som kan gynna jämställdheten i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska säkerställa att byggnaderna bevaras och att nya byggnader inte uppförs vilket innebär att upplevelsen av platsen i stor utsträckning kommer att vara densamma som idag. Läget för befintlig jordkällare föreslås planläggas som park.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Ny detaljplan förväntas ha små eller inga konsekvenser avseende skyfall, buller, luftkvalitet, markföroreningar eller riskfrågor. Under detaljplanearbetet kommer dagvattensituationen utredas för att säkra

att miljökvalitetsnormerna för vatten kan uppfyllas. Genom att kvartersmark föreslås planläggas som park kan naturvärden skyddas. Skydd av naturvärden kommer utredas närmare i planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd och vid redovisning inför nytt ställningstagande.

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

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	januari 2023
Samråd	maj 2023
Granskning	november 2023
Antagande SBN	februari 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positiv till ny detaljplan som bekräftar användning bostad samt utökar andelen parkmark i området.

Planförslaget är i linje med översiktsplanen och Stockholms byggnadsordning som lyfter fram värdet av att förbättra åtkomsten och orienteringen till parker och grönområden samt vikten av att säkerställa en blandning av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker inom området.

Upplevelsen av platsen kommer efter ett genomförande av planförslaget i stor utsträckning vara densamma som idag, med bevarande av befintliga villor och gårdsrum samt omkringliggande grönska.

Aktuellt område omfattas av strandskydd. Att platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte kan vara ett skäl till dispens från strandskyddet. Denna fråga ska utredas under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT