

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2024-02-20

Detaljplan för radhus och kafé i kvarteret Lågbron, Stora Kvinns väg i Långbro park

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan gäller ny bebyggelse i Långbro park; 12 radhus och en ny kafébyggnad på den tomt där Långbro Bakficka finns idag. Förvaltningen påpekar att planen kommer att innebära en stor förändring för parken med sin kulturhistoriskt värdefulla miljö. Den föreslagna bebyggelsen ligger i Långbro parks kärnområde och fastigheten uppfattas som en del av den centrala parken.

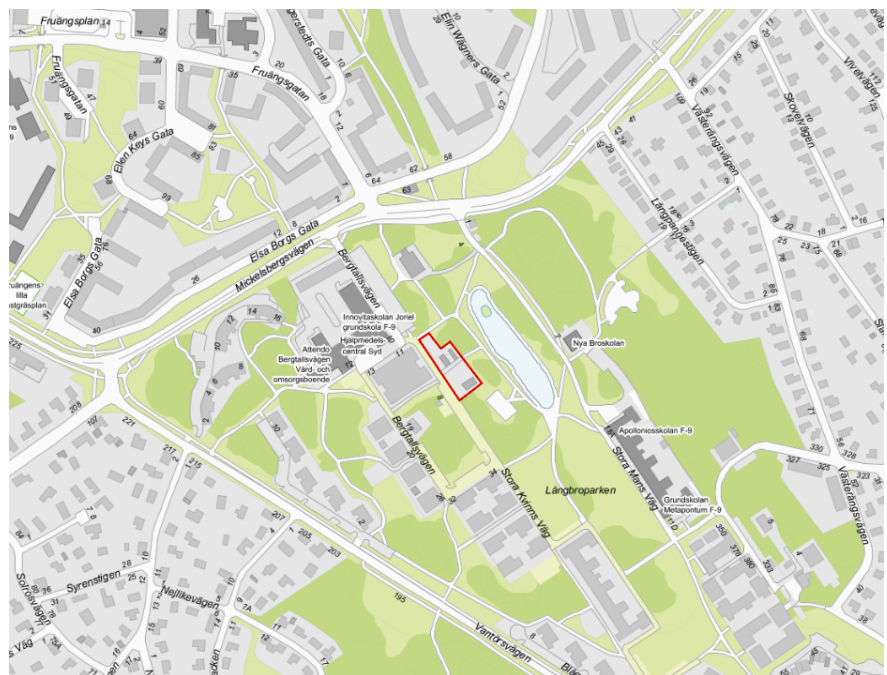
Förvaltningen anser att det skulle gagna allmänintresset mest om hela fastigheten Lågbron planläggs för publikt ändamål. Alternativt bör en större del av fastigheten avsättas för publik verksamhet. Då kan kaféet även fortsättningsvis ha uteservering inom tomten. Delen för bostäder bör minska och avståndet mellan de föreslagna bostäderna och parken öka, för att inte en del av parkmarken ska uppfattas som privat sfär. Avståndet till befintlig bollplan behöver också öka för att minska störningar för boende.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ny detaljplan för kvarteret Lågbron, Stora Kvinns väg i Långbro. Remisstiden sträcker sig till 10 februari 2025, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 25 februari 2025.

Två nya detaljplaner för området upprättades och antogs 2002 respektive 2005. De ytor som planlades som allmän plats, det vill säga parkmark och gatumark, har tagits över av Stockholms stad. De ytor som planlades som fastighetsmark för bostäder och verksamheter har idag olika ägare.

På fastigheten Långbron fanns tidigare växthus och trädgårdsmästeri. Det som återstår där idag är en byggnad som inhyser ett kafé, och en grusad parkeringsyta. I gällande detaljplan från 2005 är fastigheten Långbron inte planlagd för bostäder, utan för verksamhet inom något av områdena vård, handel, hantverk eller kontor, med en byggrätt på 220 kvm i ett plan. Fastighetsägare är idag Fredrik Eriksson Fastighets AB.



Fastigheten i Långbro park markerad med rött.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadshus i form av tolv radhus på fastigheten. Planen syftar även till att möjliggöra en byggnad som kan rymma café eller restaurang, alternativt handels- eller kulturändamål, vilket ska bidra till aktivitet och en viktig målpunkt intill en av entréerna till Långbroparken. Planen förutsätter att dagens kafébyggnad rivs.

De tolv radhusen föreslås bli två våningar plus en takvåning med takkupor. De placeras i tre längor tvärställda mot gatan för att skapa siktlinjer mellan gatan och parken. Färgsättningen ska inspireras av äldre byggnader i området med fasader i varmt vitt, ljusgröna tak och vinröda fönsterkarmar.

Den nya byggnaden för kafé eller liknande verksamhet i en våning placeras i den norra delen av tomten. Den kommer att vara tillgänglig och bättre anpassad för kaféverksamhet än dagens byggnad.

Till planen har underlag tagits fram i form av utredningar av kulturmiljö, naturvärden, dagvatten och markföroreningar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 11 februari 2025.



Flygvy med parkdammen i överkant och förslag till ny bebyggelse vid Stora Kvinns väg. Ny kafébyggnad närmast och tre längor med radhus bakom.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utvecklingen av denna fastighet i Långbro park har ett stort allmänintresse, eftersom den uppfattas som en del av parken, ett uppskattat utflyktsmål med många besökare. Hela området har dessutom klassificerats som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stockholms stadsmuseum. Fastigheten ligger i Långbro parks kärnområde. Idag avgränsas den centrala parken av Stora Kvinns väg, där bostäderna ligger väster om vägen och endast den mindre kafébyggnaden ligger öster om vägen. Med detta förslag skapas en ny årsring med nya bostäder inne i parkens kärnområde.

Förvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra ett intrång i parkmiljön och genom det påverka upplevelsen av att vistas i parken. I kulturmiljöutredningen, som är ett av underlagen till planförslaget beskrivs konsekvenserna av planen så här:

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom kärnområdet, vilket leder till att gränsen mellan parkmark och bostadsområde blir otydlig. Detta riskerar att påverka allmänhetens nyttjande av parken och skapar en visuell förändring av miljön, med varierande konsekvenser beroende på vy och perspektiv. Framförallt radhusens höjd bedöms kunna påverka den visuella upplevelsen av parken på ett sätt som kan varierar mellan måttligt och betydande beroende på varifrån man betraktar bebyggelsen. Sammantaget kan det konstateras att vissa delar av planerade åtgärder kräver vidare anpassning för att vara förenlig med varsamhetsbestämmelserna och för att undvika förvanskning och för att uppnå en god helhetsverkan enligt Plan- och bygglagen.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur denna fråga ska hanteras. Inte heller är det tydligt hur man resonerat då man valt att föreslå en så pass hög exploatering jämfört med gällande detaljplan, som endast medger 220 kvm verksamhetslokaler i ett plan. Det vore önskvärt att dessa delar förtydligades i planbeskrivningen.

Förvaltningen anser att det skulle gagna allmänintresset mest om hela fastigheten Lågbron planläggs för publikt ändamål. Alternativt bör en större del än i förslaget avsättas för publik verksamhet, och ytan för bostäder bör minska. Även höjden på husen bör ses över då de har stor inverkan på det upplevda intrånget.

Det nya, mer ändamålsenliga kaféet kommer säkert att få ännu fler besökare än dagens kafé. Om det får en större del av fastigheten skulle det finnas mer plats för uteservering inom tomten i soligt läge. Med den föreslagna utformningen finns inte mycket plats för uteservering på fastigheten och verksamhetsutövaren kommer troligen att begära markupplåtelse för att kunna ha uteservering på parkmark. Med en större del av fastigheten för publik verksamhet skulle också den befintliga stigen från dammen även fortsatt ha kvar sin funktion. I den föreslagna planen skulle den istället behöva tas bort, och rörligheten genom parken begränsas.

Om det ska vara bostäder på fastigheten anser förvaltningen att de bör placeras med ett större avstånd till fastighetsgränsen. Eftersom allmänheten vill hålla ett respektavstånd till privatbostäder, innebär det att även en del av omgivande parkmark upplevs som privat sfär, om bostäderna placeras nära fastighetsgränsen.

Det gäller särskilt i den södra delen av tomten där bostädernas uteplatser gränsar till parken. Här finns även en risk att de boende flyttar ut trädgårdsmöbler och liknande på parkmark och därmed ytterligare utökar den privata sfären, om inte fastighetsgränsen

markeras tydligt med häck eller staket. Söder om fastigheten finns även en basketplan i parken, vilken är en viktig målpunkt då det är den enda bollplanen i området. Det är mindre lämpligt med bostäder nära bollplaner, eftersom de ofta genererar klagomål från närboende då de används sena kvällar under vår och sommar, vilket upplevs som störande.

Parkeringsplatserna är i förslaget placerade mellan kafébyggnaden och bostäderna i syfte att skapa distans dem emellan. Förvaltningen anser att det är viktigare att skapa distans mellan bostäderna och parken. Förvaltningen föreslår att parkeringsplatserna för boende flyttar till den södra delen av fastigheten. Då blir den privata sfären utanför fastigheten i denna del av parken mindre, och de boende behöver inte bli lika störda av bollspel.

Öster om fastigheten finns höjder mot parken. Planen visar inte hur man ska hantera höjdskillnaden mot de fina berghällar som gränsar till fastigheten. Förvaltningen anser att bebyggelsen måste anpassas så att det inte blir nödvändigt att spränga delar av berghällarna. Förvaltningen vill också betona behovet av att skydda omgivande parkmark och träd under byggtiden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande och lämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lars Wennberg
tf stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Lars Wennberg

Bilagor

Remissunderlag ”Samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Långbron 1 i stadsdelen Långbro, S-Dp 2022-13322.”

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lars Wennberg, tf stadsdelsdiaktör	2025-02-03
Linda Palo, avdelningschef	2025-02-03