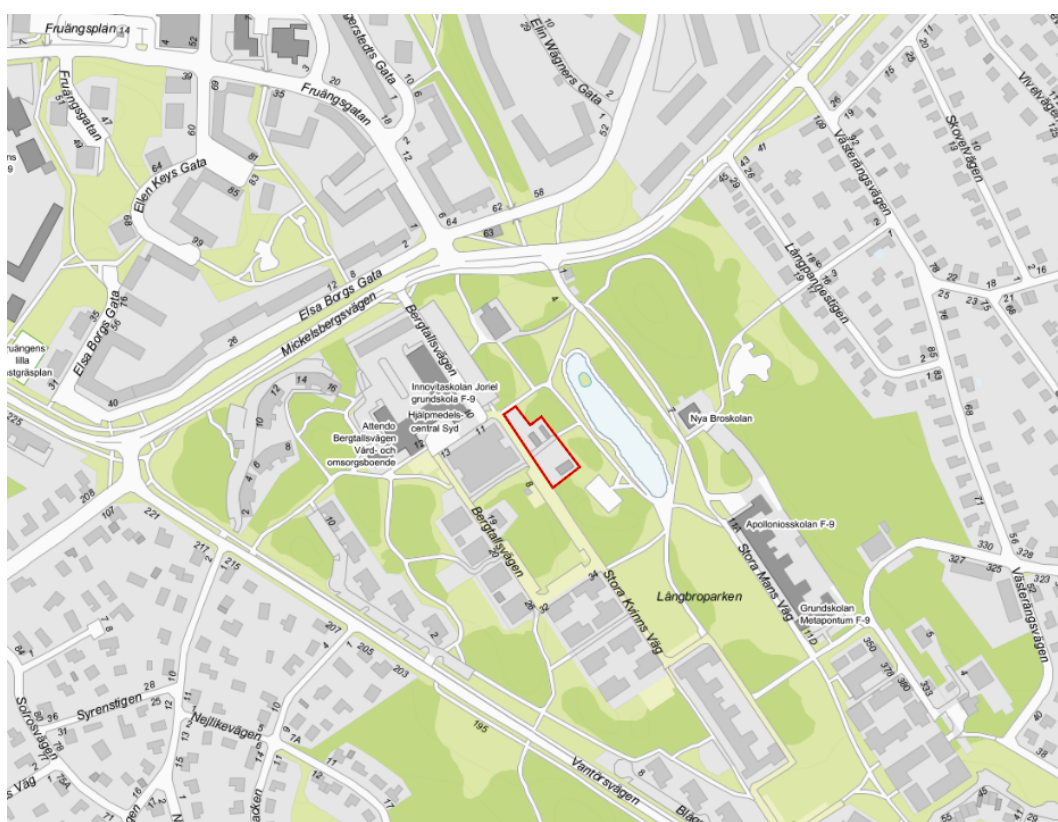


Planbeskrivning för detaljplan för fastigheten Lågbron 1 i stadsdelen Långbro i Stockholm, S-Dp 2022-13322



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Detaljplanens syfte | 3 |
| Beskrivning av detaljplanen | 3 |
| Ärendeinformation | 3 |
| Planens huvuddrag | 3 |
| Genomförandetid | 5 |
| Arkitektonisk idé | 5 |
| Allmän plats | 5 |
| Kvartersmark | 5 |
| Befintligt | 11 |
| Motiv till detaljplanens regleringar | 14 |
| Genomförandefrågor | 16 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 16 |
| Tekniska frågor | 17 |
| Ekonomiska frågor | 17 |
| Organisatoriska frågor | 17 |
| Planeringsunderlag | 18 |
| Kommunala | 18 |
| Utredningar | 18 |
| Planeringsförutsättningar | 19 |
| Kommunala | 19 |
| Regionala | 20 |
| Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap. | 20 |
| Miljö kvalitetsnormer | 20 |
| Miljö | 21 |
| Hälsa och säkerhet | 21 |
| Geotekniska förhållanden | 21 |
| Kulturmiljö | 21 |
| Sociala förhållanden | 22 |
| Service | 22 |
| Trafik | 23 |
| Konsekvenser | 23 |
| Bostadsförsörjning | 23 |
| Natur | 23 |
| Miljö | 24 |
| Miljö kvalitetsnormer | 27 |
| Hälsa och säkerhet | 28 |
| Social hållbarhet | 28 |
| Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap. | 28 |
| Trafik | 28 |

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en småskalig bebyggelse i form av bostadshus intill Långbroparken. Småskaligheten ska bidra till en nedtrappning av bebyggelseskalan mellan befintlig bebyggelse och parkmiljön. 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. Byggnaden möjliggör att det café som idag finns inom fastigheten kan fortsätta att bedriva verksamhet i en byggnad som är bättre anpassad för ändamålet än dagens byggnad.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Lågbron 1 i stadsdelen Långbro, Stockholms stad, S-dp 2022-13322, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 15 juni 2023 § 13.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Anna Olmars och kartingenjör José Sterling. I arbetet har även Lena Hall från exploateringskontoret deltagit. Byggaktören och fastighetsägaren Fredrik Eriksson Fastighets AB har bidragit med underlag till detaljplanen.

Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Lågbron 1, lokaliserad längs Stora Kvinns väg i västra delen av Långbroparken, cirka 500 meter

sydost om Fruängens centrum och tunnelbanestation. Fastigheten är cirka 2200 kvadratmeter stor och ägs av ett privat företag.

Planförslaget innehåller bostäder i form av tolv radhusenheter och en fristående byggnad avsedd för café, restaurang, handel eller kultur om cirka 110 kvadratmeter byggnadsarea. 13 parkeringsplatser på mark, varav tolv för bostäderna och en tillgänglig för den fristående byggnaden, ryms inom planområdet.

För att genomföra planförslaget i sin helhet föreslås att de befintliga byggnaderna på fastigheten rivs. Byggnaderna har i sig ett relativt lågt kulturhistoriskt värde men är däremot en viktig del för det gamla sjukhusområdet i sin helhet.



Utzoomad situationsplan där den föreslagna bebyggelsen placering i förhållande till omkringliggande park och bebyggelse framgår. Bild: Koncept

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar gälla från och med det datum som planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Föreslagen ny bebyggelse i form av radhus och byggnad för centrumändamål i form av café, restaurang, handel eller kultur underordnar sig i skala de flerbostadshus som finns i närheten. Flerbostadshusen, vilka är uppförda i början av 2000-talet, är sex våningar höga medan radhusen tillåts vara tre våningar. De föreslagna radhusen är formerade i tre längor om fyra enheter var, ställda på tvären mot Stora Kvinns väg för att behålla genomsikt mot parken. Formmässigt är radhusen av modernt utseende. Kulörmässigt föreslås de inspireras av den äldsta bebyggelsen intill Långbroparken, med fasad i varmt vitt, ljusgröna tak och vinröda fönsterkarmar och dörrar. Café- och restaurangbyggnaden, som även tillåts rymma handels- och kulturändamål, föreslås ha en utformning som är inspirerad av de växthus som tidigare funnits på fastigheten. Det avses ha sadeltak och ett stort inslag av glas i fasaden.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen medger bostads- och centrumändamål vars syfte är att möjliggöra tre bostadshus och en byggnad för café, restaurang, handel eller kultur.



Inzoomad detaljplan som visar den föreslagna bebyggelsens läge och placering inom fastigheten Lågbron 1. Bild: Koncept

De föreslagna radhusen placeras på fastighetens södra del där de tillåts stå i längor med gavlarna ställda mot intilliggande gata. Syftet med placeringen är att behålla genomsikt mellan gatan och parken.



Flygvy över planområdet. I förgrunden ses byggnaden för centrumändamål. I bakgrunden ses de tre radhuslängorna. Till höger ligger befintligt intilliggande flerbostadshus. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Koncept

Husen tillåts vara två våningar höga med en tredje våning som rymms inom takfallet. På översta våningen tillåts takkupor uppföras. Fasaderna föreslås vara av trä med stående panel i en varmt vit kulör. Kulören är inspirerad av de äldsta byggnaderna intill Långbroparken. Stora fönster och fönsterpartier föreslås, främst på radhusens nedre plan, vilket bidrar till en modern gestaltning.



Vy från söder, från Stora Kvinns väg. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Konzept

Varje radhusenhet föreslås ha en egen trädgård. En gemensam yta för de boende föreslås också finnas mellan två av radhuslängorna. Komplementbyggnader för källsortering och förvaring av cyklar medges inom ändamålet för bostäder. Dessa föreslås utföras med liggande träpanel målad i en varmt vit kulör, vilket är inspirerat av ett befintligt förråd som finns på fastigheten idag och som tidigare har använts för Långbro sjukhus trädgårdsmästeri.



Vy från väster, från Stora Kvinns väg mot Långbroparken. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Konzept

Den publika funktion som finns på platsen idag, i form av ett café, avses ersättas genom en ny enplansbyggnad placerad inom fastighetens norra del. Byggnaden placeras intill en av de mer frekvent använda gångvägarna i parken, vilket skapar bra förutsättningar för att besökare hittar dit samtidigt som byggnaden med sitt innehåll kan vara en målpunkt i parken. Detaljplanen medger, förutom café, att byggnaden kan innehålla restaurang, handel eller kulturverksamhet. I sin föreslagna gestaltning, vilken inte regleras i detaljplanen i samrådsskedet, är byggnaden inspirerad av de växthus som tidigare fanns på fastighetens södra del, men som brann ned i början av 2000-talet. Inspirationen ses i den slutna sockel med ovanförvarande glaspartier som byggnaden föreslås ha. Taket föreslås vara grönt i likhet med föreslagna radhus liksom Långbroparkens äldsta byggnader. Byggnaden föreslås, genom sina glaspartier, att vara öppen mot parken och gångvägen och mer sluten mot radhusen. I den slutna delen föreslås kök placeras. Detaljplanen gör det möjligt att placera luckor, ”kioskluckor”, på byggnadens fasad i syfte att skapa väderskydd för delar av den yta som föreslås vara uteservering.

Inom planområdet ryms 13 markparkeringsplatser, varav tolv för bostäderna och en tillgänglig för byggnaden med centrumändamål. Parkeringsplatserna placeras mellan byggnaden och bostäderna i syfte att skapa distans dem emellan.



Vy från nordväst, från Bergtallsvägen. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Koncept



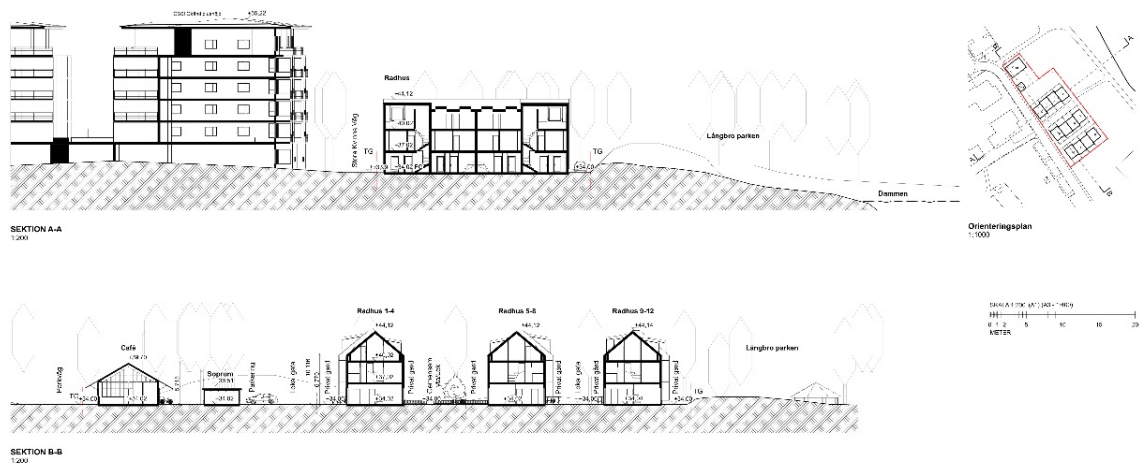
Vy från nordöst, från Långbroparken. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Koncept



Vy från öster, från Långbroparken. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Koncept



Vy från sydöst, från Långbroparken. Bilden visar möjlig utformning av ny bebyggelse inom ramen för vad detaljplanen medger. Bild: Koncept

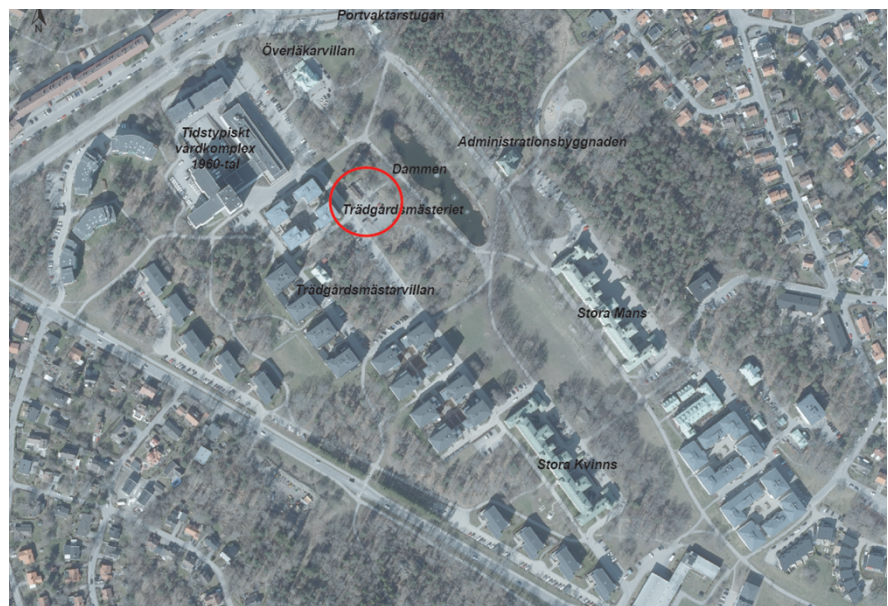


Sektioner genom planområdet, vilka bland annat visar föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig. Bild: Konzept

Befintligt

Fastigheten är belägen intill Långbro parken. Området utgjorde tidigare ett institutionsområde för Långbro mentalsjukhus. De äldsta sjukhusbyggnaderna är uppförda 1909-1910. Inom området fanns bostads- och vårdbyggnader för kvinnor respektive män, personalbostäder samt administrations- och ekonomibygnader. Ett trädgårdsmästeri anlades på det som idag är fastigheten Långbron 1. På fastigheten uppfördes växthus, förråd och en byggnad som bland annat tjänade som omklädnings- och matrum för dem som arbetade i växthusen och omgivande trädgård. Växthusen brann ned i början av 2000-talet och har ersatts av en grusparkering för ett 30-tal bilar. Efter att sjukhuset avvecklades under 1990-talet sålde Stockholms stad marken till JM som under 2000-talet bebyggde området med ett flertal flerbostadshus och radhus. Kvarvarande byggnader från sjukhustiden omvandlades, antingen till bostäder eller till verksamhetslokaler av olika slag.

Den tidigare sjukhusparken utgörs idag av stadsdelsparken Långbro parken. Parken följer en dalgång i nordväst-sydöstlig riktning. I dess centrala delar, mellan Stora Kvinns väg och Stora Mans väg är de stora dragen huvudsakligen bevarade och det går att känna igen parkens karaktär som engelsk romantisk stil.



Flygbild som visar de viktigaste byggnaderna som kvarstår från tiden för Långbro mentalsjukhus. Fastigheten Lågbron 1 är markerad med röd cirkel.
Bild: Tyréns

Fastigheten Lågbron 1 är belägen inom detta område, på en liten höjd mellan Stora Kvinns väg och en i parken centralt placerad damm. Det som skiljer fastigheten från parken är att en stor del av dess yta är hårdgjord i form av parkeringsplats och byggnader. En liten bergsknalle skiljer fastigheten från parkrummet.



Flygbild över planområdet och dess närhet. Fastigheten Lågbron 1 är markerad med röd linje.

De byggnader som finns kvar på fastigheten Lågbron 1 idag utgörs av ett förråd, som uppskattas vara från 1920-tal, och byggnaden för omklädnings och matrum, vilken troligen är uppförd 1950. En överbyggd källare finns kvar. När den uppfördes rymde den en panna för uppvärmning av växthusen. Idag används den för tekniska

installationer. Runtomkring de befintliga byggnaderna är marken belagd med antingen asfalt eller grus. Nordväst om byggnaderna utgörs marken av gräsmatta.



Det före detta trädgårdsmästeriet på fastigheten Lågbron 1.



Det före detta trädgårdsmästeriet på fastigheten Lågbron 1. Bakom byggnaden står det något äldre förrådet. Båda byggnaderna används idag för caféverksamhet.

För att genomföra planförslaget föreslås att de befintliga byggnaderna rivs och ersätts, dels av bostadshus och dels av en byggnad som kan inhysa ett nytt café, men något längre nordväst om det befintliga caféet. En ny cafébyggnad kan från början byggas tillgänglighetsanpassat och helt utformas utifrån en sådan verksamhets behov och förutsättningar.

Motiv till detaljplanens regleringar

| BESTÄMMELSE | MOTIVERING |
|--|--|
| Användning av mark och vatten | |
| <i>Kvartersmark</i> | |
| B Bostäder | Syftet med bestämmelsen är att medge bostadsbebyggelse. Bestämmelsen styr inte vilken typ av bostadsbebyggelse som uppförs. |
| C ₁ Restaurang, café, handel, kulturverksamhet | Syftet med bestämmelsen är att medge centrumändamål i form av restaurang-, café-, handels eller kulturverksamhet. |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | |
| <i>Begränsning av markens utnyttjande</i> | |
| Marken får inte förses med byggnad. | Syftet med bestämmelsen är att marken ska hållas fri från komplementbyggnader, då detaljplanens arkitektoniska idé utgår från fria siktlinjer mellan gata och park. |
| Marken får endast förses med komplementbyggnad. | Syftet med bestämmelsen är att en mindre del av fastigheten tillåts för komplementbyggnader som kan användas för sophantering, cykelförråd, växthus och liknande. Om komplementbyggnader uppförs på ytan bedöms det inte motverka fri sikt mellan gata och park. |
| ö ₁ Marken får endast förses med skärmtak som placeras minst 2 meter ovan mark. | Syftet med bestämmelsen är att tillåta skärmtak runt om byggnaden där centrumändamål får inrymmas. Skärmtaket kan utgöra väderskydd och behöver placeras på en vertikalt ställd vägg, varför de inte kan placeras så högt upp som tre meter, samtidigt som de inte bör placeras för lågt då människor ska kunna stå under dem. |
| ö ₂ Marken får endast förses med bottentömmande behållare | Bestämmelsen styr var nedgrävda bottentömmande behållare avsedda för sophantering, liksom cykelparkering under väderskydd, skärmtak ovanför entréer och lekplatsanordningar får placeras, i |

| | |
|---|--|
| för sophantering, väderskydd för cyklar, skärmtak och lekplatsutrustning. | syfte att hålla en stor del av ytorna mellan bostadshusen fria från sådant som annars skulle skymma sikten mellan Stora Kvinns väg och Långbroparken. |
| ö ₃ Marken får inte förses med byggnadsverk. | Syftet med bestämmelsen är att hålla ytorna mellan bostadshusen fria från sådant som annars skulle skymma sikten mellan Stora Kvinns väg och Långbroparken. |
| <i>Höjd på byggnadsverk</i> | |
| h ₁ Högsta nockhöjd är 44.5 meter över angivet nollplan. | Bestämmelsen gäller bostadshusen. Syftet är att reglera byggnadernas höjd så att de håller en skala om två våningar samt en våning inom takfallet. Avsikten är att den föreslagna bebyggelsen ska hålla en betydligt lägre skala än intilliggande flerbostadshus. |
| h ₂ Högsta nockhöjd är 40 meter över angivet nollplan. | Bestämmelsen gäller byggnaden där centrumändamål tillåts. Syftet är att reglera dess höjd så att byggnaden håller sig låg, i förhållande till både befintliga och föreslagna bostadshus intill. |
| <i>Takvinkel</i> | |
| o ₁ Största takvinkel är 45 grader. | Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadshusens största takvinkel. |
| o ₂ Minsta takvinkel är 35 grader. | Syftet med bestämmelsen är att reglera bostadshusens minsta takvinkel. |
| o ₃ Största takvinkel är 35 grader. | Syftet med bestämmelsen är att reglera centrumbyggnadens största takvinkel. |
| o ₄ Minsta takvinkel är 25 grader. | Syftet med bestämmelsen är att reglera centrumbyggnadens minsta takvinkel. |
| <i>Utformning</i> | |
| f ₁ Takkupor får placeras på maximalt 45 % av takets totala längd och ska vara indragna minst 0.5 meter från takfot. | Syftet med bestämmelsen är att tillåta takkupor som kan ge fullgott dagsljus till den våning som inryms i takfallet på bostadshusen, men samtidigt begränsa deras utbredning för att omöjliggöra kupor som dominerar taklandskapet. Bestämmelsen syftar även till att dessa tydligt ska upplevas som takkupor genom att de ska placeras en halv meter från takfoten. |

| <i>Utnyttjandegrad</i> | |
|--|---|
| e ₁ Största byggnadsarea är 25 m ² . | Bestämmelsen anger hur stor byggnadsarea som komplementbyggnad, alternativt komplementbyggnader, får uppta. Syftet är att begränsa arean så att komplementbyggnad inte upptar hela egenskapsytan. |
| e ₂ Största byggnadsarea är 45 m ² . | Bestämmelsen anger hur stor byggnadsarea som komplementbyggnad, alternativt komplementbyggnader, får uppta. Syftet är att begränsa arean så att komplementbyggnad inte upptar hela egenskapsytan. |

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Lågbron 1, vilken ägs av Fredrik Eriksson Fastighets AB.

Rättigheter

Fastigheten Lågbron 1 har del i gemensamhetsanläggningen Långbro ga:1 för ändamålen: *Körväg med trottoar, belysning och dagvattenledningar*. Fastighetens andelstal kan behöva justeras med anledning av detaljplanen. Nybildade fastigheter avses bli anslutna till Långbro ga:1.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildning i lantmäteriförrättning. Om radhusen styckas av till egna fastigheter kan infart och parkering med mera behöva tryggas genom bildande av en eller flera rättigheter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Gällande plan anger användningar vård, vårdboende, särskola, handel, kontor och hantverk. Inom fastigheten får uppföras byggnader om högst en våning bruttoarea ovan mark om 220 kvadratmeter. Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P2003-02301A helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning, men område utlagt som kvartersmark (bostäder och centrum) kan utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

Område utlagt som kvartersmark i planförslaget är i sin helhet beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning vård (vårdboende och särskola), handel samt kontor och hantverk i nuvarande plan.

Tekniska frågor

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningsnät för el, vatten och avlopp. Inga nya anslutningar bedöms behövas för att försörja fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

De kostnader som bedöms uppstå till följd av planläggning av fastigheten är sådana som byggaktören står för i form av nybyggnation. Ingen särskilt kostnad förväntas uppstå för kommunen.

Planavgift

Planavtal har tecknats med planbeställaren för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

Om ny anslutning för vatten och avlopp skulle krävas ansvarar Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. SVOA ansvarar även för driften.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal bedöms eventuellt behöva tecknas mellan byggaktören och kommunen.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Samråd | 17 december 2024 - 11 februari 2025 |
| Granskning | oktober 2025 - november 2025 |
| Antagande | januari 2026 |
| Laga kraft, tidigast | februari 2026 |

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

De omständigheter som talar emot en betydande miljöpåverkan utgörs av att inga höga naturvärden tas i anspråk och att den bebyggelse som föreslås rivs inte innehar några högre kulturhistoriska värden. Därtill har ingenting hittills i planprocessen framkommit som tyder på negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett beslut om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan eller inte kommer att fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Naturvärdesinventering (NVI)* (Calluna, 2023)
- *PM Dagvatten* (AFRY, 2024)
- *Miljöteknisk markundersökning (MMU)* (WSP, 2023)
- *Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensbeskrivning* (Tyréns, 2024)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande plan anger användningar vård, vårdboende, särskola, handel, kontor och hantverk. Inom fastigheten får uppföras byggnader om högst en våning bruttoarea ovan mark om 220 kvadratmeter. Genomförandetiden har gått ut.

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. 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.

Föreslagen ny bebyggelse bidrar till översiktsplanen på det sätt att den, trots att byggnader inom planområdet rivs, utgör ett nytt tillägg i stadsväven samtidigt som den i sin gestaltning förhåller sig närliggande kulturmiljövärden på ett medvetet sätt. En ny byggnad som kan rymma ett café, en restaurang eller någon form av handel bidrar till en miljö där människor vistas och rör sig under olika tider på dygnet liksom ett levande stadsrum.

Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning betonar vikten av tydliga parkentréer och en utveckling som berikar stadslivet och rekreation. Att grönstruktur ska möta framtidens behov och att grönska på kvartersmark ska tillvaratas lyfts också fram.

Den nya byggnaden som kan rymma ett café, en restaurang eller handel placeras intill en av Långbroparkens entréer vilket skapar en mötesplats där många passerar. Då byggrätterna för bostäder begränsas inom fastigheten skapas friytor som kan förses med grönska, vilket bidrar till byggnadsordningens målsättning om att lyfta fram grönska på kvartersmark.

Regionala

Regionplan

Planområdet ligger inom vad som regionplanen för Stockholms län pekar ut som strategiskt stadsutvecklingsläge, där Fruängen bildar kärnan.

Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet ingår i ett av Stockholms stads utpekade ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Planområdet utgör en del av ett större område med ett flertal ekologiska värden och livsmiljöer för skyddsvärda arter samt habitatnätverk för eklevande arter, groddjur och fladdermöss. Stora delar av Långbroparken utgör en skyddsvärd trädmiljö.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS november 2024 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten från planområdet avleds tekniskt till vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS november 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Buller

Planområdets närmsta större bullerkälla är Mickelsbergsvägen. Enligt stadens bullerkarta ligger ljudnivån inom norra delens av planområdet på 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd.

Bullernivån inom planområdets södra del ligger på 40-45 dBA ekvivalent ljudnivå.

Miljö

Dagvatten

Det är okänt hur dagvatten tas omhand inom fastigheten i nuläget. Inom planområdet finns en lågpunkt där dagvatten samlas i höjd med byggnaden som idag rymmer ett café. Den största delen av dagvattnet uppstår inom planområdet för att sedan rinna ut i sydvästra delen vidare ut mot Stora Kvinns väg. Dagvattnet rinner sedan vidare mot recipienten Magelungen.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Analys av dagens skyfallssituation visar att vatten som kommer av ett kraftigt regn ansamlas i lågpunkten i nordöstra delen av planområdet och att det sedan leds söderut mot Stora Kvinns väg. Analysen visar även att skyfallsvatten från omkringliggande områden rinner in mot planområdet.

Förorenad mark

Undersökning har visat att det finns föroreningar i marken inom planområdet. Provtagningarna visade att klororganiska pesticider påträffats i flera punkter, men att halterna var under tillämplade riktvärden. Förhöjda metallhalter upptäcktes på vissa platser, vilka överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för hälsa, markmiljö och grundvatten. Föroreningarna bedöms främst vara kopplade till fyllnadsmaterial och ligga på ett djup av 0,5 meter, med vissa undantag som kobolt på djupare nivåer.

Geotekniska förhållanden

En betydande del av grundjordlagret inom planområdet utgörs av glacial lera. I ett mindre område, beläget i den östra delen består grundlagret av berg med ytlager av morän. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte föreligger risk för ras eller skred.

Kulturmiljö

Långbro sjukhusområde anlades i början av 1900-talet 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 är centrala delar i avläsbarheten av Långbro sjukhus som kulturhistoriskt värdefullt område.

1997 stängdes verksamheten och 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; bostäder, kontor, skolor, restaurang och café.

De kvarvarande byggnaderna inom planområdet har som enskilda objekt inte fått någon särskild kulturhistorisk klassificering av stadsmuseet. De ingår däremot i ett större område, vilket utgörs av hela det tidigare sjukhusområdet, som utpekats som kulturhistoriskt värdefull miljö med motiveringen att området visar på planeringsideal vad gäller mentalvård omkring sekelskiftet, varför det har ett stort värde ur vårdhistorisk synvinkel.

En kulturmiljöutredning visar att det tidigare trädgårdsmästeriet innehar vissa värdebärande karaktärsdrag. Dessa handlar dels om den tidigare sjukhusparkens funktionsuppdelning där trädgårdsmästeriet med tidigare nyttoodlingar placerades i ett undanskymt läge sett från parkens lägre liggande ”finrum” med dammen. Det handlar även om själva byggnadens enkla funktionalistiska formspråk med ljus, slätputsad fasad, tegeltak och ospröjsade, inåtgående träfönster. Vidare värdefullt karaktärsdrag utgörs av det historiska och funktionella sambandet mellan trädgårdsmästeriet och den villa där den tidigare trädgårdsmästaren hade sin bostad, cirka 75 sydväst om planområdet. Kulturmiljöutredningen framhåller att trädgårdsmästeriet berättar om tidigare odlingsverksamhet som bedrevs som del av vården och de raka gångstigarna som uttryck för de rationellt utformade nyttoodlingarna.

Sociala förhållanden

Det tidigare trädgårdsmästeriet innehåller idag caféverksamhet, vilket medför människor i rörelse på platsen under en del av dygnet.

Service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Fruängens centrum där både kommersiell och offentlig service finns.

Trafik

Planområdet angörs från Stora Kvinns väg. Gatan ligger på kvartersmark och utgörs av en gemensamhetsanläggning samägd av de fastigheter som använder gatan för angöring. I Fruängens centrum finns tunnelbanestation och flera busslinjer. Mellan planområdet och Fruängen går Mickelsbergsvägen som är ett utpekad huvudnät för cykel i Cykelplan för Stockholms stad.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör för omkring 12 bostäder, varav alla avses upplåtas som antingen bostads- eller äganderätt.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att en vårtbjörk, vilken klassas som naturvärdesträd, riskerar att behöva tas ned. I övrigt påverkas inga särskilda naturvärden av planförslaget. Bedömningen är att planförslaget därmed inte leder till någon negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Då planområdet till stor del är hårdgjort i form av byggnader och parkeringsyta, och endast en mindre del utgörs av gräsmatta med inslag av enstaka träd bedöms förslaget inte leda till någon negativ påverkan på människors tillgång till gröna miljöer. Den del av Långbroparken som ligger på allmän park tas inte i anspråk av planförslaget.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras när mer och högre bebyggelse tillkommer inom planområdet. Bebyggelsen blir mer påtagligt från parkmiljön än vad befintlig bebyggelse är idag.

Miljö

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa, se mer under rubriken *Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 § i kapitlet Planeringsunderlag.*

Dagvatten

Planområdet föreslås omvandlas från en blandning av parkering, grönområden och grusytor till ett område med flertalet byggnader, gräsytor och grusgångar. Parkeringen kommer att minska och föreslås ersättas med permeabel beläggning, vilket bidrar till bättre infiltration av dagvatten. För att säkerställa effektiv dagvattenhantering föreslår byggaktören att olika lösningar såsom skelettjordsmagasin, makadammagasin och växtbäddar att installeras. Dessa åtgärder är utformade för att infiltrera och rena dagvattnet vilket bidrar till att minska flödena och föroreningarna i enlighet med miljökvalitetsnormerna (MKN). Åtgärderna är dimensionerade för att fördröja vattenflödet enligt stadens krav på 20 mm fördröjning inom kvartersmark.

I fortsatt planarbete bör grundvattennivåerna inom planområdet mätas då en hög grundvattennivå kan påverka hur effektivt dagvattenlösningar fungerar. Genom att mäta nivåerna går det att anpassa dagvattenhanteringen efter områdets specifika förutsättningar och därmed undvika framtida problem.

Rekreation

Då fastigheten idag utgörs av kvartersmark och till stor del består av byggnader och parkeringsyta bedöms ingen betydande rekreativ yta förekomma inom planområdet. Därmed bedöms inte heller planförslaget innebära någon negativ påverkan på människors tillgång till rekreativa miljöer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

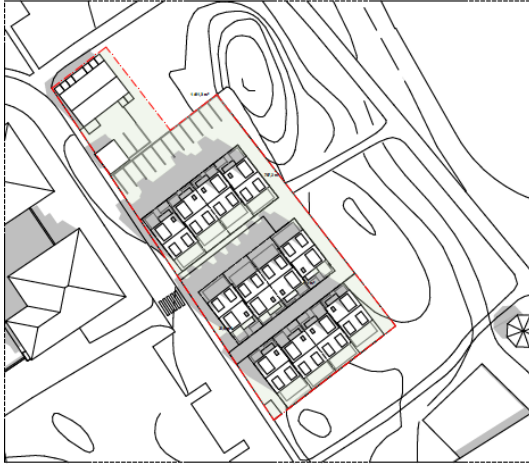
Lågbron 1 är en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Långbroparken. Området och byggnaderna är i stort sett välbevarade, och den omsorgsfulla planeringen och arkitektoniska kvaliteten hos sjukhusmiljön bidrar till dess höga samhällshistoriska värde. Även om bebyggelsen på Lågbron 1 inte har samma arkitektoniska kvalitet som de äldre sjukhusbyggnaderna, utgör de den sista lämningen av de för sjukhuset betydelsefulla trädgårdsodlingarna. Dessa trädgårdar och odlingar hade en central roll både i vården av patienterna och i sjukhusets ekonomi.

De föreslagna åtgärderna omfattar rivning av befintliga byggnader (trädgårdsmästeriet med tillhörande bod och den bevarade källaren för uppvärmning av tidigare växthus) för att möjliggöra uppförandet av tre radhuslängor samt en cafébyggnad. Den direkta konsekvensen bedöms vara begränsad då miljön och byggnaderna i sig har ett relativt lågt kulturhistoriskt värde. För området som helhet, där Lågbron 1 utgör en del, kan dock åtgärden innebära en betydande påverkan.

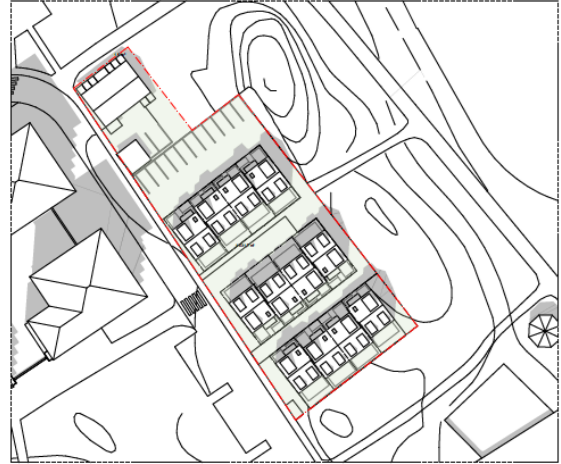
Sedan nedläggningen av sjukhuset har sjukhusområdet anpassats till nya användningsområden och verksamheter. Marken har styckats av för ny bostadsbebyggelse och de bevarade sjukhusbyggnaderna har omvandlats till bostäder, skola, kontor och restaurang. Den centrala delen av parken har bevarats med en bibehållen karaktär. Ny bebyggelse har avgränsats mot den historiska miljön som utgörs av parken och sjukhusbyggnaderna och som här benämns kärnområdet.

Den föreslagna bebyggelsen ligger inom kärnområdet, vilket leder till att gränsen mellan parkmark och bostadsområde otydliggörs. 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 varieras mellan måttligt och betydande beroende på varifrån man betraktar bebyggelsen.

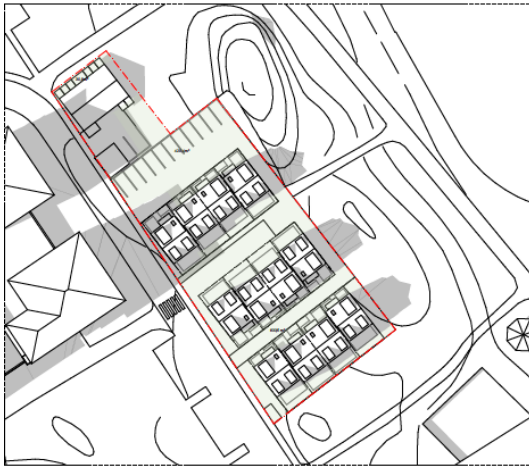
Ljusförhållanden och lokalklimat



20 juni 9.00 56% solbelyst gårdsyta



20 juni 12.00 71% solbelyst gårdsyta

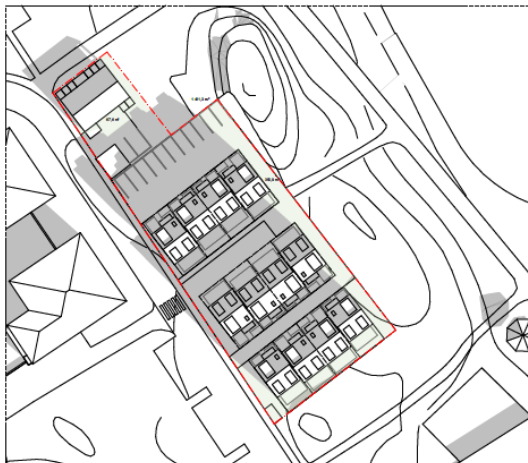


20 juni 15.00 74% solbelyst gårdsyta



20 juni 18.00 23% solbelyst gårdsyta

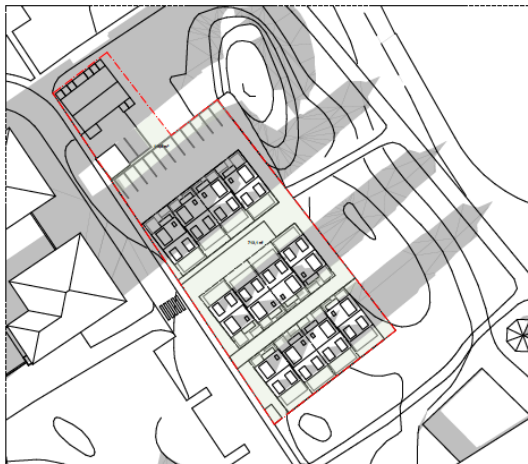
Sol- och skuggstudie som visar fyra klockslag under dygnet vid midsommar den 20 juni.



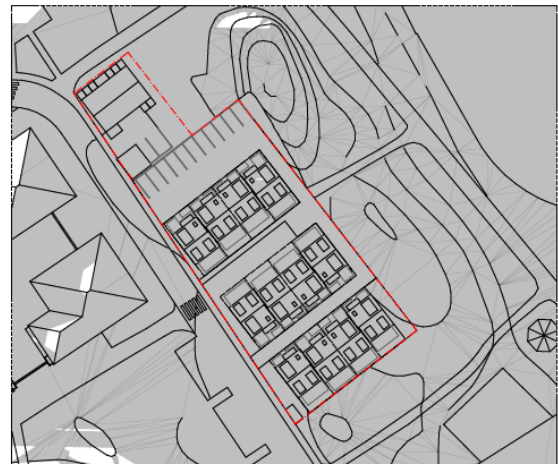
20.mars 9.00 29% solbelyst gårdsyta



20.mars 12.00 41% solbelyst gårdsyta



20.mars 15.00 57% solbelyst gårdsyta



20.mars 18.00 0% solbelyst gårdsyta

Sol- och skuggstudie som visar fyra klockslag under dygnet vid vårdagjämning den 20 mars.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för luftkvaliteten.

Vatten

Området är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen och det tekniska avrinningsområdet för ytvattnet Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen eller Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerade avloppsledning.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen vad gäller buller. Inte heller bedöms de föreslagna bostäderna påverkas av bullernivån inom planområdet då planförslaget klarar riktvärdena för buller i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016).

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För att motverka översvämning vid skyfall föreslås att planområdet höjdsätts så att vatten inte blir stående mot byggnaderna eller riskerar att översvämma områden med samhällsviktig verksamhet. Avrinning sker därför lämpligast i riktning mot närliggande grönytor. För att skydda planområdet från vatten som rinner in på fastigheten kan någon form av barriär anläggas.

Förorenad mark

Ytterligare åtgärder eller fältinsatser kan behövas för att säkerställa att föroreningarna inte utgör en risk vid framtida markanvändning.

Social hållbarhet

Att möjliggöra lokaler med utåtriktad verksamhet bedöms 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. Även bostäderna kan skapa trygghet då fler boende kommer att befinna sig vid och röra sig i parken, särskilt kvällstid.

Planförslaget bedöms inte vara negativt för barn då ingen lek- eller vistelsemiljö som barn särskilt använder tas i anspråk.

Hushållningsbestämmelser enligt MB 3 kap.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

De planerade byggnaderna bedöms inte påverka arters möjlighet att kunna röra sig genom landskapet.

Trafik

Ingen förändring för gång-, cykel- eller kollektivtrafik bedöms ske i planområdets närhet. För biltrafik bedöms antalet fordonsrörelser till och från planområdet minska, då de 30-tal parkeringsplatser som finns idag minskas till omkring 13 stycken.

Parkering för de bostäder som detaljplanen möjliggör bedöms kunna rymmas inom fastigheten. Angöring till de nya bostäderna kan ske inom tio meter från en föreslagen kvartersgata inom fastigheten.