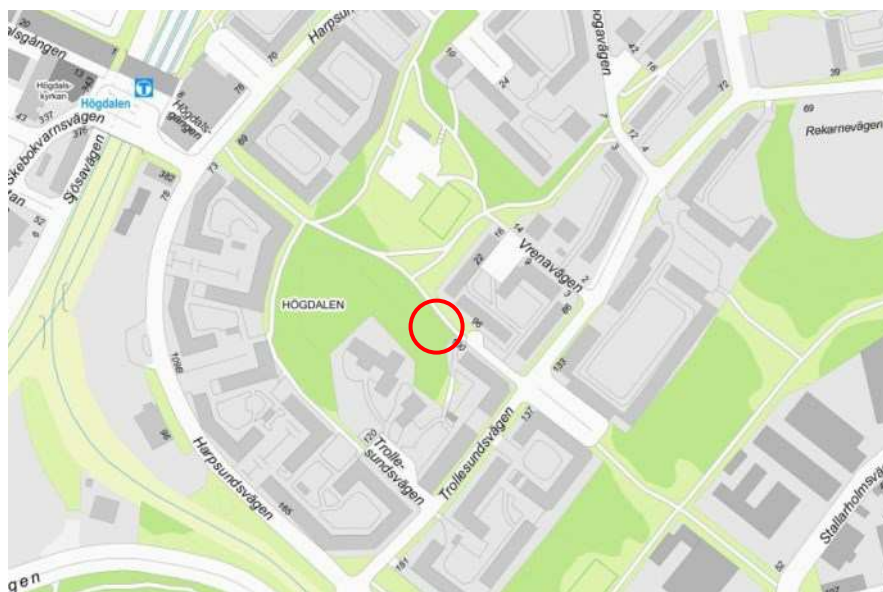


## Laga kraft 26 maj 2016

### Planbeskrivning Detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1, område vid kv Reflexen i stadsdelen Högdalen, Dp 2013-14539



Kartöversikt, område vid kv. Reflexen. Uppe till vänster: Högdalen C och T-bana

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## **Inledning**

### **Handlingar**

#### **Planhandlingar**

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

#### **Medverkande**

Planen är framtagen av Magnus Bäckström på Stadsbyggnadskontoret genom plankonsulter Per Jerling och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planen är att möjliggöra fler bostäder i Högdalen genom att komplettering med ett punkthus i anslutning till befintlig bebyggelse. Vidare är syftet att ordna angöring och parkering samt att säkerställa det allmänna gång- och cykelstråket genom området. Planen innehåller cirka 3800 kvm BTA (cirka 3400 kvm ljus BTA) och möjliggör cirka 39 lägenheter.

Planområdet utgörs idag av parkmark. Området som föreslås tas i anspråk utgör en mindre del utav ett större parkmarksområde. Parken är viktig som grönområde i Högdalen. Planen bedöms dock inte inkräkta på parkmarkens rekreativa värden i någon större omfattning. Genom det aktuella området och parken går ett promenad- och cykelstråk mellan Högdalen centrum (med bl.a. T-bana) och östra Högdalen.

Planen hanteras enligt (2010:900) PBL med normalt planförfarande.

### **Plandata**

#### **Läge, areal, markägoförhållanden**

Planområdet ligger i anslutning till Trollesundsvägen i södra delen av parken Dalbotten, inom fastigheten Örby 4:1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och har markanvisats till AB Familjebostäder. Planområdet är cirka 1900 kvm. Avståndet till Högdalens centrum och tunnelbanestation är cirka 300 meter.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

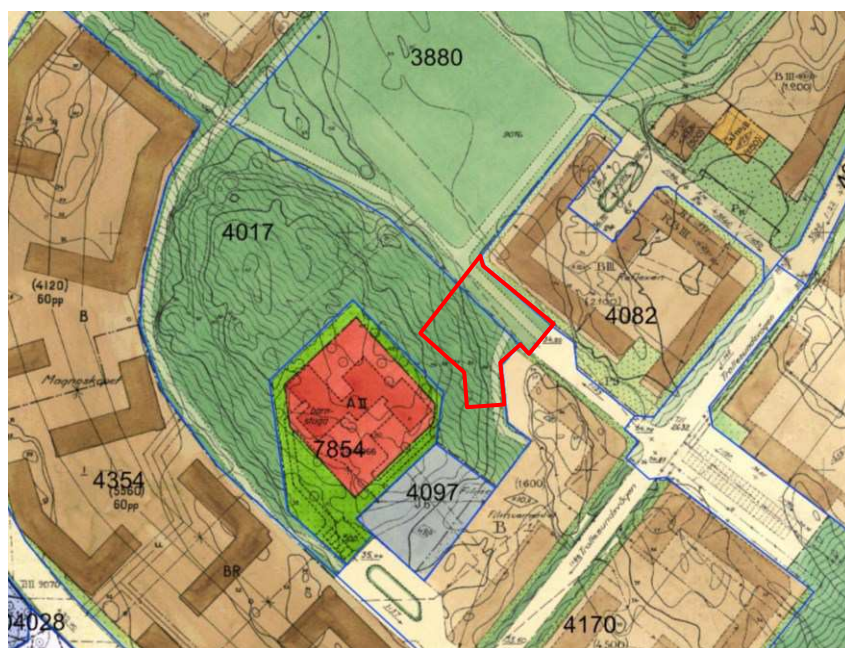
Området hör i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010)* till regional stadsbygd med utvecklingspotential.

### Översiktsplan

Planen är förenlig med Översiktsplan för Stockholm. Pågående markanvändning är tät stadsbebyggelse. I planen står det att "en attraktiv stadsmiljö i centrala Högdalen vidareutvecklas".

### Detaljplan

För det aktuella området gäller detaljplanerna Pl 3880 som vann laga kraft 1951 samt Pl 4017 som vann laga kraft 1952. Området är i båda planerna planlagt som parkmark. Området berör även en mindre del av detaljplan Pl 4082 som vann laga kraft 1953, där marken utgör kvartersmark.



Planmosaik, med gällande detaljplaner och förändringsområdet markerat med röd linje

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2013, § 118 att påbörja planarbete samt att studera möjligheten till att öka antalet våningar för att få in ytterligare lägenheter. I start-PM innehöll förslaget 8 våningar. Stadsbyggnadsnämnden ansåg dessutom att det finns goda möjligheter att pröva gröna parkeringstal.

Gröna parkeringstal innebär att rabatt på parkeringstal kan erhållas i utbyte mot mobilitetstjänster och specifika incitament. Bilpool eller särskilt attraktiva cykelrum kan vara exempel på det.

#### Markanvisning

Marken är anvisad till AB Familjebostäder och är planerad att upplåtas med tomträtt.

### **Förutsättningar**

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

Planområdet utgör en mindre del av parken Dalbotten. Den södra delen av parken utgörs av skogsmark med berghällar och den norra delen av ordnad parkyta. Parken omsluts av bostadskvarter. Den västra delen av planområdet utgör en del av en större vegetationsbegrädd kulle. Befintlig parkväg som kantas av tre stora lönnar markerar entrén till parken och binder den samman med befintliga bostadskvarter.

##### Rekreation och friluftsliv, naturvärden

Många människor rör sig genom Dalbotten, inte minst för att ta sig till och från Högdalen centrum. Parken som är en viktig tillgång för Högdalen innehåller även en stor lekplats, Dalbottens lekplats. Lekplatsen har nyligen rustats upp och används som utflyktsmål av förskolorna i närområdet. Här finns många olika sorters lekutrustning. Här finns också en grusplan vilket gör att flera barn i olika åldrar kan använda ytan. Marken inom planområdet är klassad som friyta med sociala och kulturella värden i stadens sociotopkarta men bedöms inte ha några höga ekologiska värden.

#### **Geotekniska förhållanden**

##### Markförhållanden

Den västra delen av området består av berg i dagen. Nedanför berget i söder och öster består marken av huvudsakligen morän och mindre mäktig lera. Marken där byggnad planeras utgör huvudsakligen berg och morän och bedöms lämplig för bostadsbebyggelse. För grundläggning kan förstärkningsåtgärder komma att bli aktuella.

Genom det aktuella området finns ledningar dragna i marken, bland annat en fjärrvärmeledning. Ledningar som inte klarar byggtrafik måste säkras.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS juni 2015 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

#### **Dagvatten**

Dagvatten som leds från planområdet till Magelungen får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

### **Befintlig bebyggelse/stadsbild**

Kringliggande bebyggelse utgörs av större bostadskvarter. Den närliggande bebyggelsen består av 3-4-våningshus placerade i en struktur med gårdsbildningar och med höga punkthus som skulptural accent. Bebyggelsen är från 1950-talet och i en tidstypisk karaktär av tunnelbaneförstad. Gårdar, parkstråk och de gröna gaturummen är väl anpassade till bebyggelsen. I närområdet norr om planområdet finns idag fyra punkthus (i ca 8 våningar) inplacerade mellan lamellhusen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stadsdelen Högdalen fick sin stadsplan 1951-1952 och planerades som en mindre variant av ABC-staden. Högdalen planerades med storcentrum, storgårdskvarter, trafikseparering samt enstaka punkthus. Bebyggelsen kring planområdet har bedömts ha ett visst kulturhistoriskt värde och är därför markerat gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planstrukturen med möjlighet att röra sig genom storgårdskvarteren, är karaktäristisk och en tillgång för stadsdelen.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

I stadsdelen finns förskolor och skolor. Väster om planområdet ligger förskolan Trollhöjden.

#### **Sjukvård**

Primärvård i form av vårdcentral finns i Högdalens centrum.

**Kommersiell service**

I Högdalens centrum finns närservice, caféer, restauranger och ett antal butiker.

**Gator och trafik**

Gatunät, biltrafik, gång- och cykeltrafik

Området angörs med fordon från sydost genom en sidogata av Trollesundsvägen. I dagsläget är parkering anordnad längs gatan och används av de boende i husen som gränsar till planområdet. Idag passerar ett gång- och cykelstråk från Högdalens centrum och vidare sydost genom det aktuella området. Stråket utgör en del av det lokala gång- och cykelnätet och är en viktig förbindelse. Ytterligare en gångförbindelse som delvis ligger på kvartersmark finns väster om bebyggelsen i söder som kopplar ihop med ovan nämnda stråk.

**Kollektivtrafik**

Planområdet ligger inom gångavstånd från Högdalens centrum och tunnelbanestation. Vid Högdalens centrum finns busshållplatser där linjerna 143, 165, 167, 172 och 744 stannar.

**Tillgänglighet**

Det finns goda förutsättningar för att skapa tillgängliga entréer samt en tillgänglig gårdsmiljö nordost om byggnaden.

**Planen****Ny bebyggelse**

Planen möjliggör fler bostäder i Högdalen genom att komplettera med ny bebyggelse. Planen medger ett bostadshus i elva våningar och innehåller cirka 3800 kvm BTA (cirka 3400 kvm ljus BTA) och möjliggör cirka 39 lägenheter. Bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt.

Föreslagen byggnad utgör ett tillägg i anslutning till den befintliga bebyggelsen, och anknyter till platsen med ett enkelt formspråk och fasaddetaljer.





*Illustrationsplan med kringliggande bebyggelsestruktur (Bergkrantz Arkitekter)*



*Uppförstorad illustrationsplan med föreslagen markplanering (Bergkrantz arkitekter)*



*Vy från Trollesundsvägen mot nordväst (Bergkrantz Arkitekter)*



*Vy mot nordväst med bottenvåning och entré till parken (Bergkrantz arkitekter)*

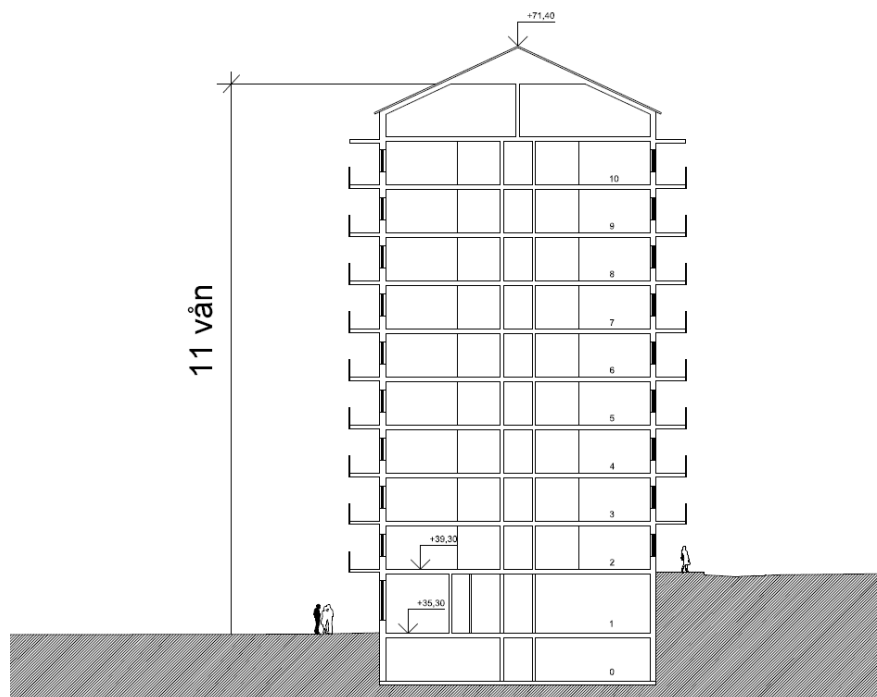
Byggnaden ska ha en högre bottenvåning med byggnadsteknik som i en framtid kan medge användning lokaler. Bottenvåningen ska vara gestaltad med en tydlig entré och uppglasning som ska ge platsen mer liv.

Den illustrerade byggnadens fasader är uppbyggda av element med en horisontell profilering och utgörs av målad betong. Balkongerna föreslås få ett så transparent utseende som möjligt.





*Vy från parken mot söder (Bergkrantz Arkitekter)*



*Sektion mot sydväst genom planerad byggnad. Då definitionen av vad som utgör våning är oklar, visas här vad som avses: 11 våningar från och med bottenvåning till och med vindsvåning.*

### **Mark och vegetation**

Marken i den östra delen av planområdet kommer i princip att ligga på befintlig nivå. För byggnaden och den västra delen av parkeringen kommer befintlig marknivå att behöva sänkas genom sprängning och schaktning. Mot fastigheten Filmcementet 1 kommer en låg stödmur behövas som är som högst ca 0,5 meter längst ned i söder. Den föreslås förses med plantering.

Parkmark i det aktuella området föreslås upphöra och ersättas av kvartersmark. Två stora lönnar längs befintlig gång- och cykelväg på kommunens parkmark kommer att behöva tas bort. Parkmarken ska kompletteras med återplantering av nya träd, vilket regleras i en överenskommelse om exploatering.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, biltrafik och parkering**

Genom en förlängning norr om befintlig vändplan skapas en infart. På grund av ekonomiska skäl föreslås markparkering och inte underjordiskt garage. All markparkering ska anordnas söder om den tillkommande byggnaden. Det ska även finnas möjlighet att ordna parkeringsplats för rörelsehindrade.

Med tanke på närheten till Högdalens tunnelbanestation och att platsen trafikeras av flera busslinjer provas gröna parkeringstal. Det innebär ett reducerat parkeringstal i utbyte mot att byggherren tillhandahåller attraktiva cykelrum i markplan. Planen rymmer därför 17 parkeringsplatser vilket innebär ett parkeringstal på cirka 0,5 platser/normallägenhet à 100 kvm ljus BTA (bruttoarea).

#### **Gång- och cykeltrafik**

Den del av gång- och cykelvägen som berörs behöver dras om något. Den ska ansluta till befintlig gångbana på den sydöstra sidan av Trollesundsvägen och ska utformas så att man inte leds att gå bakom backande bilar.

I markplan mellan byggnad och berget i söder föreslås ett cykelförråd med plats för cirka 80 cyklar samt cirka 15 platser på gård, vilket ger cirka 3,0 platser/normallägenhet à 100 kvm ljus BTA (bruttoarea).

#### **Tillgänglighet**

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgängligheten för funktionshindrade inom fastigheten blir god. Förslaget möjliggör angöring 10 meter från entré.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning**

Vatten och avlopp, el- och telenät samt fjärrvärme finns utbyggt i området.

#### Avfallshantering

Väster om infarten, på kvartersmark planeras nedgrävda sopbehållare. Hämtning bedöms kunna ske genom vändning av sopbil på kvartersgatan. Avståndet från bostadsentré kommer att bli cirka 12-15 meter. Avståndet till denna ska högst vara 50 meter från bostadsentré enligt kraven i BBR. Att lösa avfallshanteringen med vändning vid befintlig vändplats skulle kräva intrång på intilliggande bostadsfastighet för att åstadkomma en tillräckligt stor vändplan.

#### Räddningstjänst

Tillgång till vatten för brandsläckning ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem. Om människor behöver nödutrymma med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor för höjdfordon/maskinstege kunna klaras. Då huset blir högre än åtta våningar måste trapphus utformas som Tr2 enligt kraven i BBR.

### Konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planen överensstämmer med gällande översiktplan. Planen bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

#### Naturmiljö

Parken i området är av värde för både den övergripande rekreativa strukturen, ekologiska spridningssamband och naturmiljö. Det befintliga gång- och cykelstråket, vilket fungerar som en länk till det intilliggande parkområdet behöver dras om något. Husbyggnad och anläggande av parkering kommer att innebära sprängning och schaktningrepp i marken. Ett antal träd kommer att behöva tas ner. Så många som möjligt av de övriga större träden inom området ska bevaras. De träd som tas ner ska ersättas med nya träd och vegetation. Detta regleras i en överenskommelse om exploatering mellan Familjebostäder och exploateringskontoret.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten. Ett fördröjningsmagasin i form av en stenkista för takvattnet föreslås anläggas i anslutning till byggnaden som sedan ansluter till dagvattennätet. Markparkeringen föreslås utgöras av gräsarmering. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Landskapsbild/ stadsbild**

Den nya bebyggelsens skala och placering bedöms ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen med högre punkthus inplacerade bland lamellhusen.

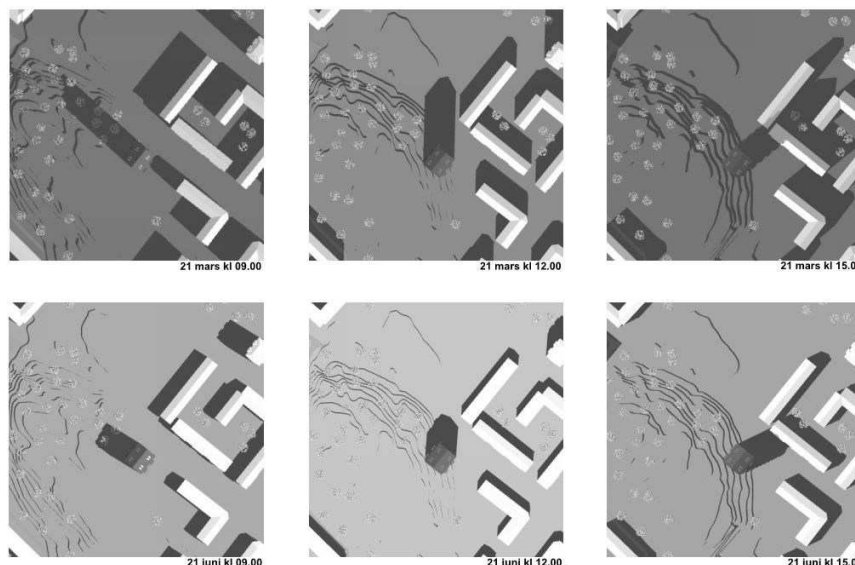
**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

**Ljusförhållanden och lokalklimat**

Den tillkommande byggnaden föreslås norr om befintligt bostadshus i kv Filmcementet och öster om bebyggelsen i kv Reflexen. Avståndet mellan den föreslagna byggnaden och de befintliga byggnaderna blir cirka 25 meter. Genom placeringen begränsas påverkan vad gäller skuggning och insyn så långt det är möjligt. En solstudie har tagits fram som visar skuggpåverkan av den föreslagna byggnaden. Den föreslagna byggnaden skuggar delar av befintlig bebyggelse nordöst om planområdet under eftermiddagen vår/höstdagjämning. Solstudierna visar inte vegetation.





*Solstudier (Bergkrantz arkitekter)*

### Barnkonsekvenser

Många barn rör sig mellan skogspartier, lekplatser och öppna ytor. Lek bidrar till barns fysiska och psykologiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. Bland förskolor och fritidshem i närområdet återkommer bland annat intilliggande Dalbottens lekplats som besöksmål.

Den yta av parken som tas i anspråk innehåller inga anläggningar, men naturkullen är den närmaste bostadsnära natur som barnen i området har tillgång till. Planen innebär att barnens tillgång till naturkullen minskas. Den större delen av kullen bevaras dock.

Den komplettering av bostäder som föreslås bedöms dock inte inkräkta på parkmarkens rekreativa värden i någon större omfattning. Parkvägen som är en viktig del av rörelsemönstret för barn bibehålls fast i en ny sträckning. Det är här de tar sig fram med förskolan, fritids och på egen hand.

Den friyta som ger möjlighet till spontanlek och som försvinner på grund av byggnation, bör kompenseras. Den nya dragningen av parkvägen ska anläggas enligt den standard som finns på den befintliga. Den ska kopplas till befintliga gångstråk för att man ska kunna röra sig och orientera sig mellan platser. På nya bostadsgårdar bör enligt Stockholms parkprogram 50 % av gården vara solbelyst vid vårdagjämning.

**Tidplan**

Samråd	2014-11-04 – 2014-12-16
Granskning	2015-09-02 – 2015-09-30
Antagande	2015-12-10

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförande av byggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar genom sitt markägaransvar för träffande av erforderliga avtal.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats (park).

**Avtal**

Planavtal har upprättats mellan AB Familjebostäder och Stockholms stad, genom Stadsbyggnadskontoret. Avtalet reglerar att beställaren står för samtliga kostnader i planarbetet.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planen innebär att befintliga detaljplaner Pl 3880, Pl 4017 och Pl 4082 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planen omfattar en mindre del av den större fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad.

**Fastighetsbildning**

Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (bostäder). Genom avstyckning från Örby 4:1 avses kvartersmarken med användning B (bostäder) bilda en ny fastighet. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

**Ledningsrätter**

Rätt till allmännyttiga underjordiska ledningar säkras genom servitut eller ledningsrätt.

**Ekonomiska frågor**

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens eller Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansvarsområden.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till AB Familjebostäder. De avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

**Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret står för förrättningskostnader.

**Ledningar**

Befintlig fjärrvärmeledning kommer inte att behöva flyttas.

**Grönkompensation**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att studeras vidare i fortsatt arbete.

**Tekniska frågor****Vatten/avlopp, el/tele, fjärrvärme**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till området.

**Energi**

Enligt Stockholms miljöprogram finns ett mål om att alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m<sup>2</sup>.

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.