

Handläggare
Monika Stenberg
Telefon 08-508 272 39**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Arkivfotot 2 i stadsdelen Högdalen (138 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Karin Stenqvist
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 140 bostäder med underbyggt garage och en lokal i bottenvåning. Byggnaderna i fyra till sex respektive tio våningar tar stöd i befintlig struktur med storgårdskvarter och högre punkthus. Planområdet ligger cirka 250 meter från tunnelbana och Högdalens centrum. Fler bostäder på platsen förstärker Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och skapar förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Fastigheter inom planområdet är Arkivfotot 2 samt en mindre del av Örby 4:1. Arkivfotot 2 ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Botrygg Arkivfotot 2 AB som avser bebygga fastigheten. Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Plansamråd pågick från 6 oktober till 17 november 2020. Planförslaget skickades ut för granskning från 27 oktober till 23 november 2021. Under granskningen inkom 13 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, stomljud, skyfallshantering och punkthusets påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Efter granskningen har bestämmelser kring skydd mot översvämning vid skyfall kompletterats, beskrivningen av buller har utvecklats och gestaltungsbestämmelserna har skärpts. Föreslagna

Stadsbyggnadskontoret

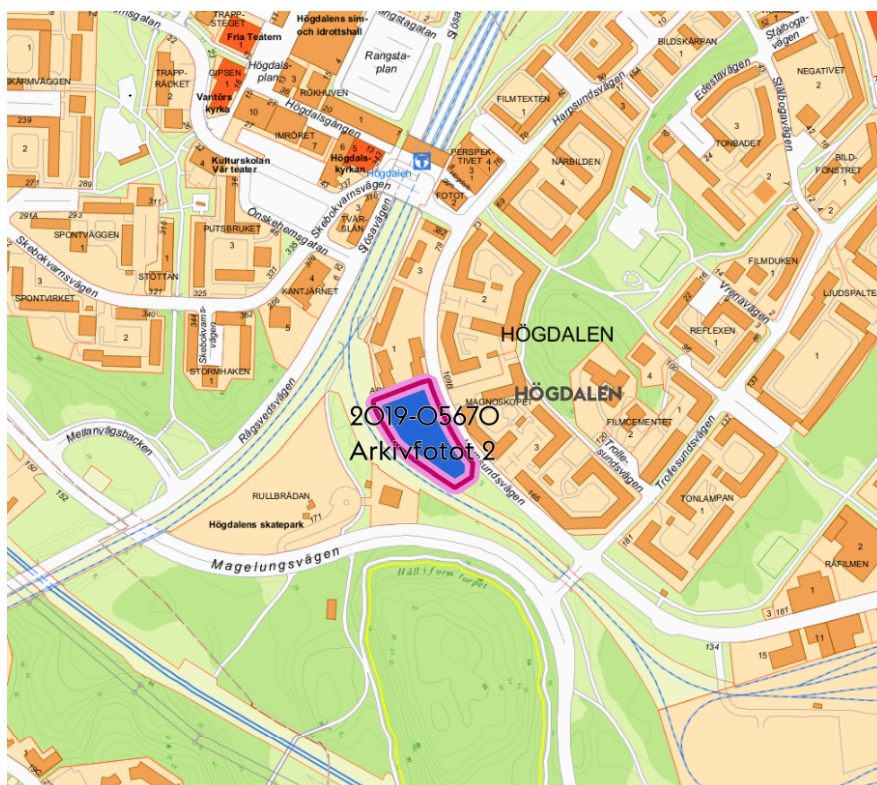
Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR

förändringar bedöms inte innebära att en ny granskning behöver genomföras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen exploatering är lämplig och att byggnadernas höjd och gestaltning är väl avvägd.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.



UTLÅTANDE

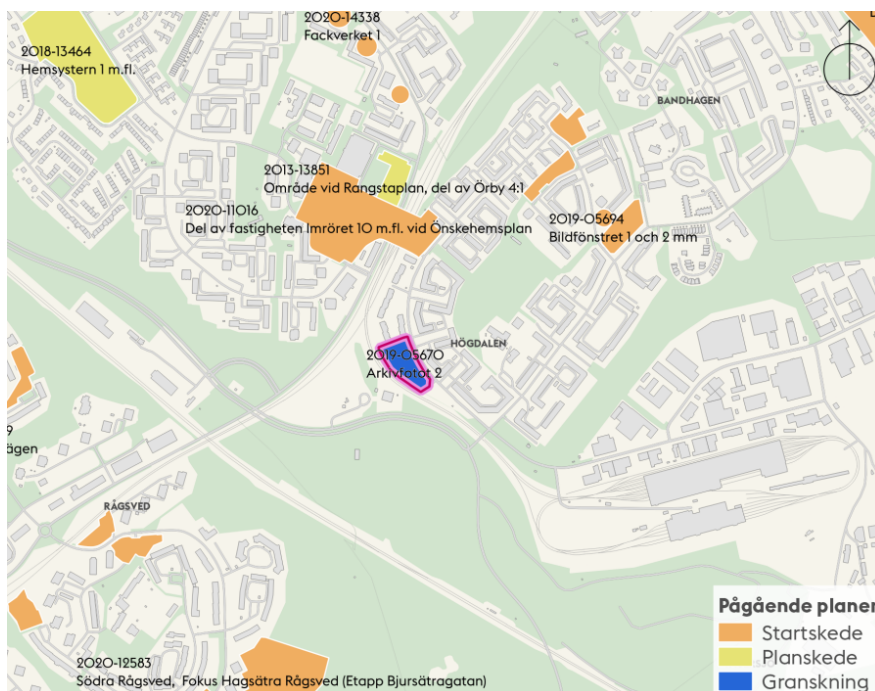
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt lokal i bottenvåningen i ett kollektivtrafknära läge inom Stockholmsöverenskommelsens influensområde. Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och skapar förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen. Planerad bebyggelse samspelar med Högdalens som helhet och anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 5400 kvadratmeter och ligger 250 meter söder om Högdalens centrum. Fastigheter inom planområdet är Arkivfotot 2 samt en mindre del av Örby 4:1.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

- Bildfönstret 1 och 2 m.fl, dnr 2019-05694, startskede (ca 100 bostäder)
- Område vid Rangstaplan, dnr 2013-13851, planskede (ca 350 bostäder)
- Imröret 10 m.fl vid Önskehemplan, dnr 2020-11016, startskede (ca 190 bostäder och centrumverksamhet)
- Hemsystern 1 m.fl, dnr 2018-13464, planskede (vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, skola och förskola)
- Fackverket 1 m.fl, dnr 2020-14338, startskede (ca 130 bostäder).

Gällande detaljplaner

- Pl 4532, fastställd 1956, icke störande småindustri, men även trafikområde, park och gatuplantering.
- 2001-04028, antagen 2001, småindustri.

Markägo förhållanden

Arkivfotot 2 ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Botrygg Arkivfotot 2 AB. Örby 4:1 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Den föreslagna bebyggelsen är i linje med intentionerna i översiktsplanen, att stärka Högdalen med fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Stockholms byggnadsordning

Planförslaget i Högdalen har utgått från vägledningarna nedan som beskriver viktiga aspekter att beakta inom stadsbyggnadskaraktären Tunnelbanestad.

- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 15 november 2018 § 15 att markanvisa fastigheten Arkivfotot 2 och del av Örby 4:1 till Botrygg Arkivfotot 2 AB.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger cirka 250 meter från tunnelbana och Högdalens centrum med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Ursprunglig bebyggelse i Högdalen är till största delen fyra till fem våningar hög och tillkom på 1950-talet. I Högdalens centrum och resterande Högdalen finns även flera byggnader som är betydligt högre, 10–15 våningar, både punkthus från områdets tillkomst och bebyggelse som tillkommit senare.

Fastigheterna i planens närområde är markerade som gula på Stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder att de har ett visst kulturhistoriskt värde. Det aktuella planområdet har inte något kulturhistoriskt värde.



Flygfoto mot norr som visar planområdet och dess omgivning. Planområdet är markerat med röd linje. Norr om planområdet syns Högdalens centrum och dess tunnelbanestation. Planområdet ligger mellan tunnelbanespår och Harpsundsvägen.

Idag utgörs största delen av planområdet av hårdgjord yta som nyttjas för maskinuppställning samt en byggnad med kontor och garage. Byggnaderna är av enklare karaktär och utan kulturhistoriskt värde. Inom befintlig fastighet är vegetationen begränsad.

Genom planområdet passerar en kraftledning under mark. Planområdet är exponerat för buller från bland annat vägtrafik på Harpsundsvägen och från tunnelbanan (trafik till och från Högdalendepån). De geologiska förutsättningarna inom planområdet, med både lerjord och berg, kan innebära risk för stomljuds- och vibrationsstörningar i kommande bebyggelse. I anslutning till den södra delen av planområdet finns idag en uppställningsyta för bussar i linjetrafik. Idag finns en lågpunkt där skyfallsvatten samlas i norra delen av Arkivfotot 1.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör för ett nytt kvarter med totalt cirka 140 bostäder, lokal i bottenvåning och parkeringsgarage. Kvarteret består av två lamellhus i fyra till sex våningar samt ett punkthus i tio våningar. Bebyggelsen tar stöd i befintlig struktur i Högdalen

med lägre delar som sträcker sig utmed gatan samt fristående punkthus.

Kvarteret är relativt smalt då spåret och gatan begränsar den byggbara ytan. Byggnadernas placering påverkas av ett befintligt större ledningsstråk åt väster och söder samt terrängen som sluttar från Harpsundsvägen. Förslaget är utformat med ett avstånd på cirka 10 meter till befintliga bostadsgavlar i norr.

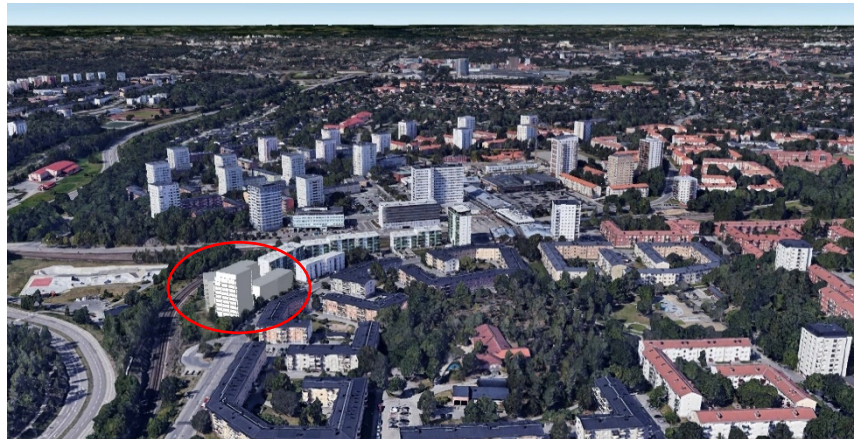


Situationsplan över planområdet (FLOR Arkitektur). Blå pil visar var tvärsnittet på s7 är taget.

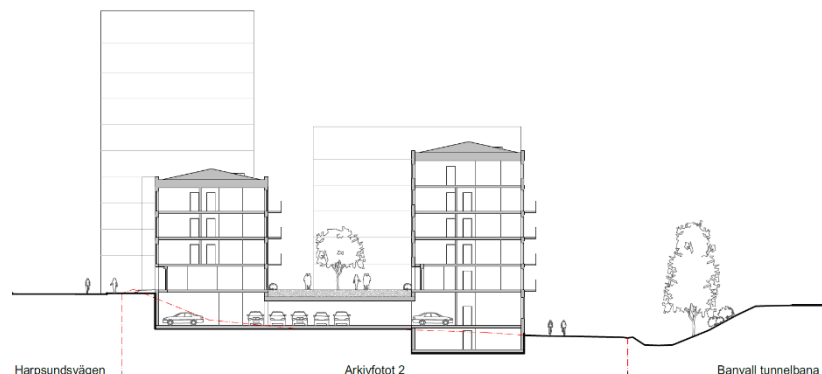
I den högre byggnadens bottenvåning planeras en lokal med möjlighet för en publik verksamhet mot gatan. Mellan de två huskropparna mot Harpsundsvägen föreslås ett bostadstorg som utgör entré till gården. Intill punkthuset skapas möjlig plats för till exempel uteservering för verksamheten i punkthusets bottenvåning. Punkthuset markerar entrén till den planerade gården och avslutar kvarteret mot söder. Mellan huskropparna planeras en gård ovan parkeringsgaraget.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet har anpassats till mötet med Harpsundsvägen, ursprunglig bebyggelse från 1950-talet samt den senare tillkomna bebyggelsen på grannfastigheten i norr

avseende skala, möte med gata och orientering. Bebyggelsen längs Harpsundsvägen är indragen från gatan för att möjliggöra en grön förgårdsmark med fördröjande funktion för dagvattenhantering samt för att minska insyn i lägenheter på bottenvåningen. Förgårdsmarken föreslås nyttjas till plantering och cykelparkering.



Fotokollage över föreslagen ny bebyggelse (markerad inom röd cirkel) och omkringliggande bebyggelse i Högdalen (Flor Arkitektur).



Tvärsektion (se pil situationsplan s6 genom kvarteret där mötet med Harpsundsvägen (till vänster) och tunnelbanans banvall (till höger) syns (FLOR arkitektur).

Mellan byggnadskropparna planeras en bostadsgård på bjälklag ovan parkeringsgarage. På gården finns plats för lek, umgänge och cykelparkering. I planområdets södra del tillskapas ytterligare en gårdsyta med gemensam uteplats för boende samt plats för odling och återplantering av träd och buskar.

För att angöra kvarterets västra byggnad och parkeringsgaraget samt föreslås en angöringsgata på kvartersmark. För kvartersgatan avses servitut bildas för åtkomst till spårområdet. Gatan sänker sig från Harpsundsvägens högre nivå till den lägre marknivån längs med tunnelbanespåret.



Kvarteret från söder (Flor Arkitektur).

Arkitektonisk idé

Fasadernas utformning ska knyta an till både ursprunglig och senare tillkommen bebyggelse. Sockelvåningar mot gata ska utföras markerad, till exempel i avvikande material, och entrépartier föreslås kläs med träpanel.

Fasadmaterial och kulör föreslås bestå av puts i ljusa kulörer med ruttmönster i relief. Fasadmönstret är en modern tolkning av mönstret på flera av de omkringliggande byggnaderna från 1950-talet. Det högre punkthuset föreslås få ljus gråvit kulör liknande övriga högre punkthus i Högdalen.



Möjlig utformning av kvarteret. Vy mot söder från Harpsundsvägen (Flor Arkitektur).



Fasad mot öster längs Harpsundsvägen (FLOR Arkitektur).



Fasad mot väster längs den nya angoringsgatan (FLOR Arkitektur).



Fasader mot norr, sektion genom kvarteret med Harpsundsvägen till vänster. (FLOR Arkitektur).

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 140 nya bostäder i ett redan exploaterat område i kollektivtrafiknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Fler moderna bostäder i blandade storlekar i kollektivtrafiknära läge ger förutsättningar för en blandad befolkning och bidrar till underlag för ett levande lokalt centrum. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt i blandade storlekar med tonvikt på ettor och tvåor.

Trygghet

Fler bostäder på platsen förstärker Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och skapar förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen. Den nya bebyggelsen föreslås få entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

Jämställdhet

Ett ökat utbud av moderna lägenheter med närhet till bland annat service och kollektivtrafik minskar krav på bil och underlättar för ett jämställt vardagsliv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Utöver bostäder föreslås en verksamhetslokal i strategiskt läge i bottenvåning mot Harpsundsvägen.

Kulturmiljö i en växande stad

Den högre byggnaden ses som ett naturligt avslut på den nyttillkomna årsringen mellan tunnelbanespåret och Harpsundsvägen. Punkthus finns på flera platser i Högdalen och byggnadernas höjd är anpassad till omgivningen.

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen kommer att utgöra en naturlig fortsättning av bebyggelsestrukturen norr om planområdet. Den högre byggnaden efterliknar övriga högre byggnader i närområdet med ljusa kulörer och detaljer i avvikande material.

Trafik och mobilitet

Längs Harpsundsvägen kommer befintlig trottoar att behållas och cyklister kommer att fortsätta använda körbanan för att angöra planområdet. Den nya angöringsgatan föreslås i nordvästra delen av planområdet ansluta till en befintlig gångyta på kvartersmark. För att minska behovet av parkeringsplatser för bil föreslås mobilitetsåtgärder, vilket medför att parkeringstalet kan sänkas till cirka 0,4 p-platser/lägenhet.

Grön och vattennära stad

Planförslaget medverkar till att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppnås. Befintlig naturmiljö är av begränsad omfattning och bedöms inte innehålla höga naturvärden eller ha rekreativ betydelse. Negativ påverkan på naturmiljön är liten.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Framtagna solstudier visar att ett genomförande av detaljplanen innebär viss skuggpåverkan på bebyggelse norr och öster om

planområdet. Detta gäller framförallt under morgon och kväll under vinterhalvåret. Vid sommarsolståndet är skuggpåverkan liten.

Enligt framtagna riskbedömningar bedöms inte urspårningsrisken påverka personsäkerheten inom planområdet. Bostäder placeras inte i direkt närhet till befintlig markförlagd ledning och riktvärdet från miljöförvaltningen klaras.

Skyfallet avses samlas i anlagd svacka i södra planområdet samt utmed angöringsgatan, vilket leder till en förbättrad skyfallssituation jämfört med idag. Buller från trafik har utretts och bostäderna kan utformas så att en god bullermiljö kan uppnås.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra väsentlig påverkan på miljö eller människors hälsa.

Teknisk försörjning

Nya bostäder ansluts till befintligt vatten- och spillvattensystem. Avfallshantering samlas i miljörum nära angöringsfickan för sopbil på Harpsundsvägen.

Planprocess

Process

Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-10-06 till 2020-11-17. Planförslaget skickades ut för granskning under tiden 2021-10-27 – 2021-11-23. Information om samrådet och granskning skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder förändringar av bestämmelserna för buller och skydd mot översvämning vid skyfall samt att gestaltungsbestämmelserna skärps något.

De föreslagna förändringarna bedöms inte vara av en sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2019-09-26 vid beslut om planuppdrag. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 2021-04-15 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och gav kontoret i uppdrag att ta fram granskningsförslag i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. I samband med redovisningen uttalade nämnden att det är angeläget att bostäderna planeras så att de inte får någon negativ påverkan på den närliggande skateparkens viktiga verksamhet.

Samlade synpunkter

Vid samrådet bedömde Länsstyrelsen att kommunen inte tydligt visar att miljökonsekvensnormer för vatten klaras och att det inte går att utesluta risk för översvämning på grund av bristfällig hantering av höga vattenflöden vid skyfall. Länsstyrelsen kan inte utesluta att planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende elektromagnetisk strålning, buller och lukt.

Flera remissinstanser tillstyrkte planförslaget och någon instans påpekade att gestaltning och utformning måste säkras med bestämmelser. En remissinstans ansåg att det förslagna punkthuset bör utgå på grund av stads- och landskapsbilden, samt natur och kulturvärdena på platsen. De sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskade att gestaltningen arbetas om och att trafiksäkerheten på Harpsundsvägen prioriteras.

Efter samrådet utvecklades bedömningen av barnkonsekvenser och eventuella störningar från lukt utreddes. Beskrivningen av omgivande stadsbild och struktur i närområdet kompletterades. Dagvattenutredning, bullerutredningen och riskutredningen kompletterades. Gestaltungsbestämmelserna sågs över och planbestämmelsen för vibration/stomljud och buller justerades.

Vid granskningen tillstyrkte flertalet remissinstanser planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, stomljud, skyfallshantering och punkthusets påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förtydliganden och justeringar:

- Komplettering av beskrivning kring buller så som gnisslande ljud från tunnelbanespår och tekniska åtgärder för att klara riktvärden i fasad.
- Skydd mot översvämning vid skyfall har reglerats ytterligare.
- Gestaltungsbestämmelser har kompletterats för att säkra kvaliteter i den högre byggnaden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering med bostäder och verksamhetslokal på den aktuella platsen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Förslaget är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med mer service och fler boende. Förslaget bidrar även till att öka tryggheten längs Harpsundsvägen.

Stadsbyggnadskontoret ser den högre byggnaden som en naturlig del i den nytillkomna årsringen mellan tunnelbanespåret och Harpsundsvägen. Kontoret bedömer att föreslagen exploatering är lämplig och att byggnadernas höjd och gestaltning är väl avvägd.

Tillkommande bebyggelse har utformats för att klara förekomsten av störningar från närliggande tunnelbanespår och annan trafik och hänsyn tas till tunnelbanespårets funktion och åtkomst. Mark och byggnader utformas så att dagvatten och skyfall kan omhändertas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT