

**Handläggare**  
Erik Isacsson  
Telefon 08-508 27 301Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Negativet, Bildfönstret 1-2, Förstoringen 2 och Örby 4:1 (100 bostäder och en förskola).**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planarbetet syftar till att uppföra cirka 100 bostäder i form av hyresrätter inom befintlig stadsstruktur på tre närbelägna platser längs med Edestavägen och Stålbogavägen i Högdalen. Marken ägs av Stockholms stad och Exploateringsnämnden markanvisade den 27 september 2018 platserna till Ikano Bostad Stockholm AB.

Den nya bebyggelsen ska ta avstamp i områdets kvaliteter och förhålla sig till befintlig skala och bidra till att skapa attraktiva och trygga gaturum och parkmiljöer.

Planarbetet syftar även till att möjliggöra en större förskola inom fastigheten Förstoringen 2 då stadsdelsförvaltningen och Sisab önskar ersätta en befintlig förskola med två avdelningar med en ny förskola med sex avdelningar. Även förskolelgården föreslås utökas genom att ta en del av den omkringliggande parkmarken. Marken förväntas markanvisas av Exploateringsnämnden till Sisab inom kort.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

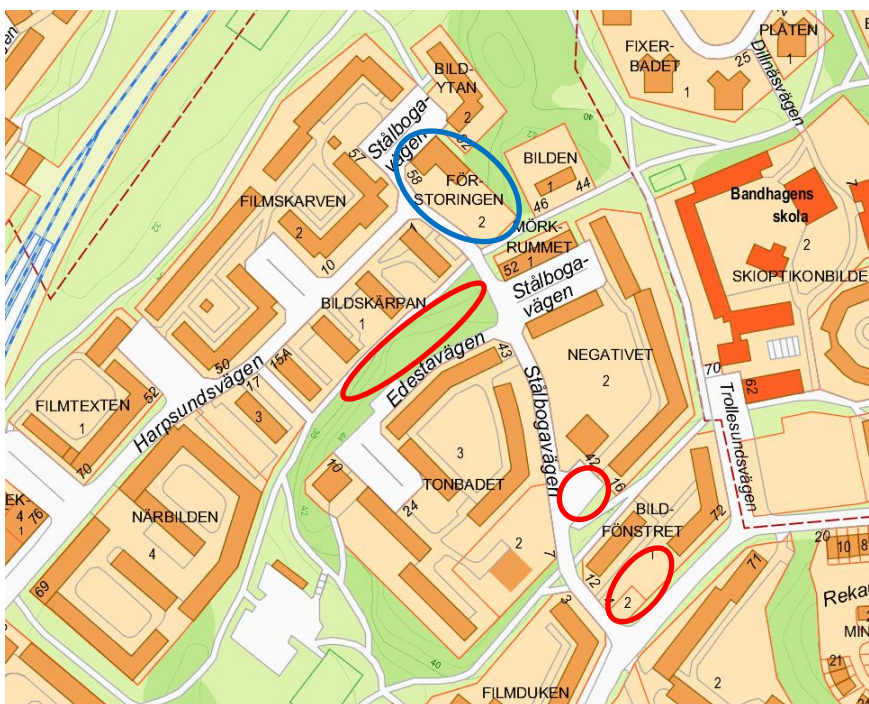
## Syfte

Syftet med detaljplanen är en komplettering av bostadshus i befintliga bostadskvarter med ca 100 hyreslägenheter uppdelade på tre olika platser. Den nya bebyggelsen ska bidra till stadslivet i området. Syftet med planen är också att möjliggöra en större förskola i området.

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet ligger i nordöstra delen av Högdalen, öster om tunnelbanespåret och cirka 500 meter från Högdalens centrum. Planområdet är uppdelat i fyra mindre områden.



Kartan visar de områden som är aktuella att utredas för bostadsbebyggelse (röda ringar) samt ett område med förskola som planeras att byggas ut (blå ring).

## Gällande detalplaner

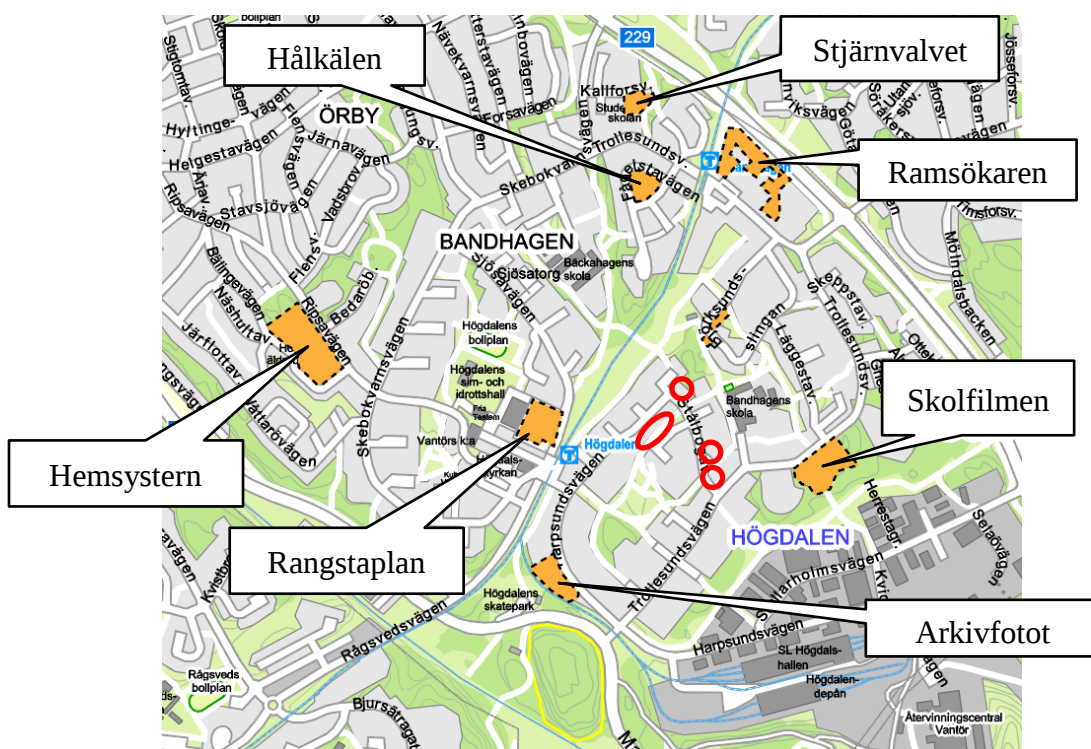
Planområdet omfattas av tre detaljplaner; pl. 3933, 4124 och 4034. Detaljplanerna medger park, allmänt ändamål (elnäststation), gata och kvartersmark (bostad och garage) inom det berörda planområdet. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. Ytan för den befintliga förskolan är planlagd som garageändamål och handel, där även mindre industri och hantverk får uppföras.



Utdrag ur planmosaiken.

#### Pågående detaljplaner i området

Planarbeten som pågår i området är bl.a. Arkivfotot 2 (ca 100 lägenheter, 2019-05670), Hålkälen 1 (ca 35 lägenheter, 2019-03571), Ramsökaren 2 och 4 (ca 100 lägenheter, 2017-13836), Stjärnvalvet 2 (skola, 2016-00514), Hemsystem 1 (ca 100 lägenheter för gruppboende, skola, förskola 2018-13464), Skolfilmen (förskola, 2018-15610) och Rangstaplan (ca 90 bostäder och 90 studentbostäder, 2013-13851).



Pågående planer i området. Planområdet för denna plan är markerat med röda ringar.



### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Negativet 2, Bildfönstret 1–2, Förstoringen 2 och Örby 4:1. Byggaktören Ikano Bostad Stockholm AB har tilldelats markanvisning för 100 hyresrätter av exploateringsnämnden den 27 september 2018. Marken avses upplåtas med tomträtt. Delar av Örby 4:1 förväntas markanvisas av exploateringsnämnden till Sisab för att möjliggöra en utbyggnad av förskolan.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde för kompletteringsbebyggelse. Stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen ska främst tas till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt genom att bygga om befintliga gator till stadsgator kantade av bebyggelse.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Stadsbilden i området präglas av trevåningslameller i gårdsformation som accentueras med enstaka punkthus i åtta till nio våningar. De flesta gårdsformationerna innehåller gröna gårdar men vissa består av asfalterade ytor med markparkering.

Bostadsbebyggelsen längs Edestavägen består i huvudsak av lamellhus och ett punkthus. Området längs Stålbogvägen består av lamellhus, en större gård längs med gatan, mindre gårdsområden, parkeringsplatser samt glest utplacerade punkthus.



Snedfoto som visar de områden som är aktuella att utredas för bostadsbebyggelse (röda ringar) samt ett område med en förskola som planeras att byggas ut (blå ring).

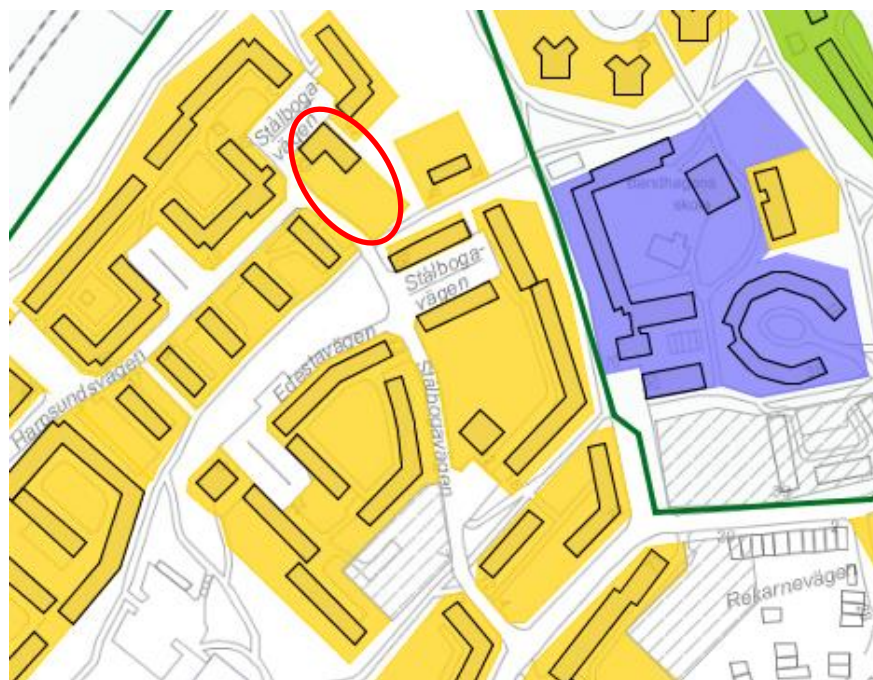
Vegetationen längs Stålbogavägen består av uppvuxna träd som tillsammans med de gröna halvöppna bostadsgårdarna ger upplevelsen av ett grönt gaturum. Platsen norr om kvarteret Bildfönstret vid Stålbogavägen är mycket kuperad.

Naturområdet utmed Edestavägen är en skogbevuxen slänt med ett gång- och cykelstråk i norr. Platsen är mycket kuperad med en höjdskillnad på fem till sju meter mellan Edestavägen och kvarteret Bildskärpan.

#### Kulturmiljö

Området är till stora delar präglad av 1950-talets förortsplanering. Kvarteren ingår i den ursprungliga planeringen av Högdalen som utformades med ambition att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner i en självförsörjande enhet. Dess kulturhistoriska värden är starkt kopplade till det gestaltade och karakteristiska planmönstret med rumsbildande lamellhus kompletterade med enstaka punkthus. Området har ett stort inslag av grönska som luckrar upp stadslandskapet.

Byggnaderna inom och intill planområdet är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificering. Förskolan som föreslås rivas är gulklassad och byggdes 1984-1985. Närliggande Bandhagens skola är blåklassad.



Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Förskolan är markerad med en röd ring på kartan.

#### Kollektivtrafik

I Högdalens centrum, cirka 500 meter sydväst om planområdet, ligger närmsta tunnelbanestation och hållplatser för flertalet busslinjer.

#### Gång- och cykelvägar

Längs Edestavägen går ett gång- och cykelstråk som förbinder Dalbottens park med Bandängens park. Det finns även ett huvudstråk för cykel, cirka 200 meter väster om planområdet, som förbinder området med Bandhagen och Stureby. I skogen bakom förskolan finns stigar som används av de boende.

#### Parkering och angöring

Bostadsparkering finns i form av gatuparkering och i samlade gemensamma parkeringsytor. Angöring för bilar sker från Stålbogavägen och Edestavägen.

#### Naturmiljö

Delar av planområdet omfattar mark som idag är gröna ytor och består av skogsmark med ädellövträd och hållmark med barrskogsträd. Ytan norr om Edestavägen är mycket kuperad liksom ytan norr om kvarteret Bildfönstret. Vegetationen längs Edestavägen är karaktärsfull i form av ekar samt en större bergsklack. Planområdets del invid Edestavägen har betydelse för ekosystemtjänster för biologisk mångfald, då området innehåller barrskogslevande arter och även utgör ett stråk som kan bidra med artspridning till andra områden. Ytan intill förskolans befintliga gård är kuperad och består av blandskog med sly. I de lägre delarna går stigar som används av de boende i området.

#### Vattenfrågor

Planområdet utgörs idag till stor del av icke hårdgjorda ytor (gröna ytor). Dagvatten från området rinner till Henriksdals reningsverk. Skyfallsmodellering visar att det inte finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

#### Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Trollesundsvägen och Stålbågavägen. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta som mest cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Miljöförvaltningen bedömer att ljudnivån på ljuddämpad sida underskrider riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. På förskoletomten uppgår bullernivåerna som mest till 60 dBA precis intill Stålbågavägen.

#### Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för planområdet.

#### Trygghet och jämställdhet

Enligt Stockholm stads rapport ”Trygghetsmätningen 2017” finns det trygghetsproblem i Högdalen vilket gör det särskilt viktigt att planläggningen kan bidra till att göra det offentliga rummet tryggare och mer befolkat.

#### Skola och förskola

I nära anslutning till planområdet finns Bandhagens skola som omfattar årskurs F-6. Angränsande förskolor är en förskola inhytt i källaren i kvarteret Bildytan 2 som ligger precis intill förskolan i Förstoringen 2. Enligt stadsdelsförvaltningen råder det brist på förskolor i Högdalen och Bandhagen.

#### Service, idrott och kultur

I Högdalens centrum, cirka 500 meter från planområdet, finns ett bibliotek och annan kommunal och kommersiell service. I Högdalen finns även kulturhuset Cyklopen. Inom ett par hundra meter från planområdet finns några mindre matbutiker och restauranger.

Edestavägen gränsar till parken Dalbotten som har höga sociotopvärden. Dalbotten består av en öppen parkdel med en stor lekplats samt ett område med sparad natur med skogskaraktär. Norr om planområdet, nära förskolan, finns parkleken Bandängen. I Högdalen finns även en stor skateboardpark.

#### Teknisk försörjning

I hörnet Stålbogavägen och Trollesundsvägen finns en elnätsstation.

### **Planförslaget**

Förslaget omfattar komplettering av bostadshus i befintliga bostadskvarter med ca 100 hyreslägenheter uppdelade på tre olika platser. Under planarbetet ska typologier och volymer studeras för att se hur den nya bebyggelsen kan harmonisera med befintlig bebyggelse och stadsstruktur och bidra till stadslivet i området. Under planarbetet ska en kulturhistorisk analys tas fram som beskriver vad värdena består av och det ska göras en konsekvensanalys av planförslaget. I planförslaget ingår en ny förskola med sex avdelningar.

#### Längs Edestavägen

Det är viktigt att den nya bebyggelsen i slänten norr om Edestavägen utgår från omgivande byggnadshöjder i kvarteret Bildskärpan längs Harpsundsvägen för att uppnå ett gott samspel.

Nya byggnader ska placeras med hänsyn till bergsformationer och uppvuxna träd. En naturvärdesinventering ska tas fram under planarbetet.

Ny bebyggelse ska bidra till att möjliggöra ett tryggare grönstråk och att funktionen av ett offentligt stråk kvarstår. Bebyggelsens fasad mot grönstråket ska utformas så att tryggheten ökar, t.ex. genom suterrängvåning och entréer och fönster mot både grönstråket och Edestavägen.



*Fotot visar utblick från föreslagen plats för ny bebyggelse. Under planarbetet är det viktigt att den nya bebyggelsens höjder förhåller sig till bebyggelsen på Harpsundsvägen för att skapa goda boendemiljöer för de som bor längs med vägen.*

#### Längs Stålbogavägen

Ny bebyggelse ska placeras längs Stålbogavägen för att stärka gatans offentlighet samt i hörnet med Trollesundsvägen för att i korsningen möjliggöra en välkomnande entré. I detta läge är en lokal i bottenvåningen lämplig. Befintlig nätstationen behöver flyttas eller ingå i den nya bebyggelsen, vilket ska studeras under planarbetet.





*Fotot visar parkeringsplatsen som är aktuell för bebyggelse. Här syns mötet mellan områdets enstaka punkthus och lameller som sluter sig runt ett gårdsrum).*

#### Garage och angöring

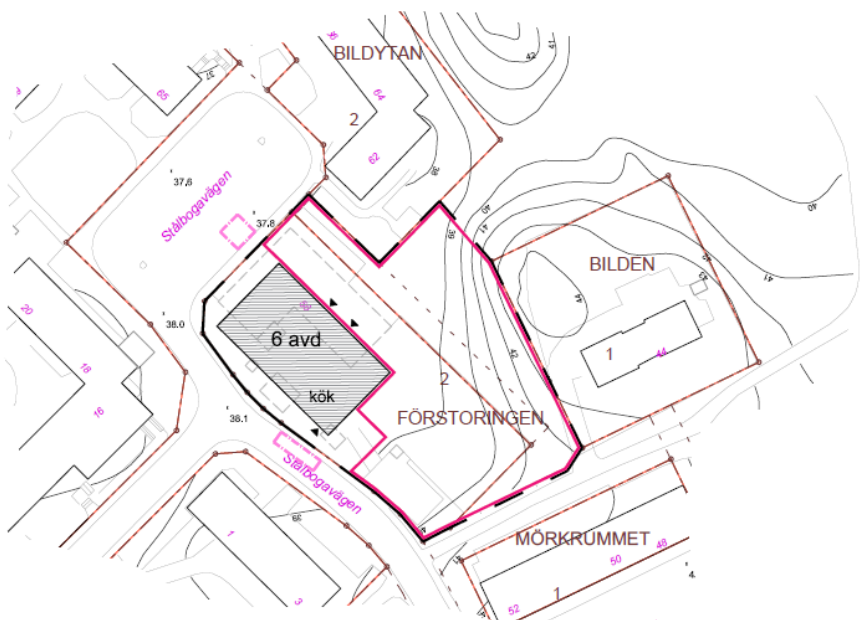
Parkeringsplatser till de nya bostäderna föreslås lösas i garage under mark inom kvartersmark. Frågan ska studeras under planarbetet. Angöring till de nya bostäderna ska ske från Stålbogavägen och Edestavägen.

#### Förskola

Det råder förskolebrist i Högdalen och Bandhagen. Under planarbetet ska det utredas om den befintliga förskolan inom fastigheten Förstoringen 2 ska byggas ut eller rivas och ersättas av en ny och större byggnad med sex avdelningar. Förskolelgården föreslås utökas genom att ta en del av den omkringliggande parkmarken. Detta ska studeras under planarbetet.



*Den befintliga förskolan som rivs och ersätts med en större förskola.*



*Karta som visar förslag på placering av en ny förskola och en utökad förskolegård (Illustration Sisab).*

Förskolans fastighet är idag 2082 kvm och skulle enligt nytt förslag utökas till ca 3200 kvm. Förskolans gård är idag ca 1600 kvm.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Den aktuella exploateringen avser cirka 100 nya bostäder som bidrar till att nå målet om bostadsbyggande och ligger dessutom i tunnelbanans influensområde. En utökning av förskolan med fler avdelningar är ett välbehövligt tillskott i stadsdelen.

### Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen ska utformas så att man även i framtiden kan avläsa områdets ursprungliga karaktär och planmönster.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Förslaget ska bidra till en ökad trygghet i området genom en högre entrétäthet som ökar flödet av människor längs gatan och kan skapa fler möten. Även fler fönster mot gatan kan öka tryggheten.

En utbyggnad av förskolan bidrar till fler möjligheter för barn att få en förskoleplats i sitt närområde.

#### Trafik och mobilitet

I planarbetet är det viktigt att säkerställa att gående lätt kan röra sig i området. De gångstråk som finns ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, särskilt det stråk som går från Bandhagens skola vidare till parken Dalbotten och Högdalens Centrum. Den bebyggelse som planeras längs med Edestavägen ska förhålla sig till stråket både med bebyggelse och grönska. Det är viktigt att stråket inte privatiseras.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

Under planarbetet ska stor vikt läggas på utformningen och bebyggelsens arkitektoniska kvalitet.

#### Kulturliv, idrott och rekreation

Fler boende i området ger ett utökat underlag för olika verksamheter. Planområdet ligger strategiskt med närhet till både parken Dalbotten, en parklek och en skateboardpark.

### En klimatsmart och tålig stad

#### Grön och vattennära stad

Det är viktigt att bebyggelsen placeras och utformas med stor hänsyn till befintliga värden såsom värdefulla träd och andra naturytor. En naturvärdesinventering ska visa i vilken omfattning projektet påverkar livsmiljöer och spridningsstråk. Det ska även göras en bedömning hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas. I planarbetet ska lämpliga kompensationsåtgärder för den ianspråktaga marken redovisas.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

För de nya bostäderna klaras riktvärdena för buller. Det är viktigt att förskolan och dess förskolegård får goda ljudförhållanden, vilket ska studeras under planarbetet.

Det kan finnas markföroreningar från fyllnadsmassor inom planområdet. Om elnätsstationen ska ligga kvar inom planområdet behöver magnetfältsnivån till de planerade bostäderna kontrolleras så att riktvärdena klaras. Ovan frågor ska utredas under planarbetet.

#### Teknisk försörjning

Ett ökat tryck på befintligt ledningsnät kan antas då planförslaget kommer att koppla på det som finns i området.

### Planprocess

#### Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet redovisas för nämnden för ett nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

#### Undersökning om 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

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Start-PM	november 2019
Samråd	oktober 2020
Granskning	april 2021
Antagande	september 2021

#### Planavtal

Planavtal har tecknats med Ikano Bostad AB och ska tecknas med Sisab (efter att exploateringsnämnden har beslutat om markanvisning) för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.



## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med mer service, fler funktioner och boende. Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med Högdalens tunnelbanestation inom ca 500 meter och parken Dalbotten precis intill. Det är positivt om Stålbogavägen och Edestavägen förtätas och kan få ett gaturum kantat av bebyggelse. Hur ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig kulturmiljö och utformas för att bevara områdets kulturmiljövärden, är en viktig fråga som ska studeras under planarbetet.

Nya byggnader och boende längs parkstråk och gator kan bidra till ökad trygghet i det offentliga rummet och till ett större underlag till bla. Högdalens centrum. Det finns även ett behov av fler förskoleplatser i området och det är positivt om förskolan i kvarteret Förstoringen 2 kan bli större och ta emot fler barn.

I planarbetet behöver bland annat intressekonflikten mellan minskade grönytor och nya bostäder och en större förskola studeras och avvägas mot varandra.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

**SLUT**