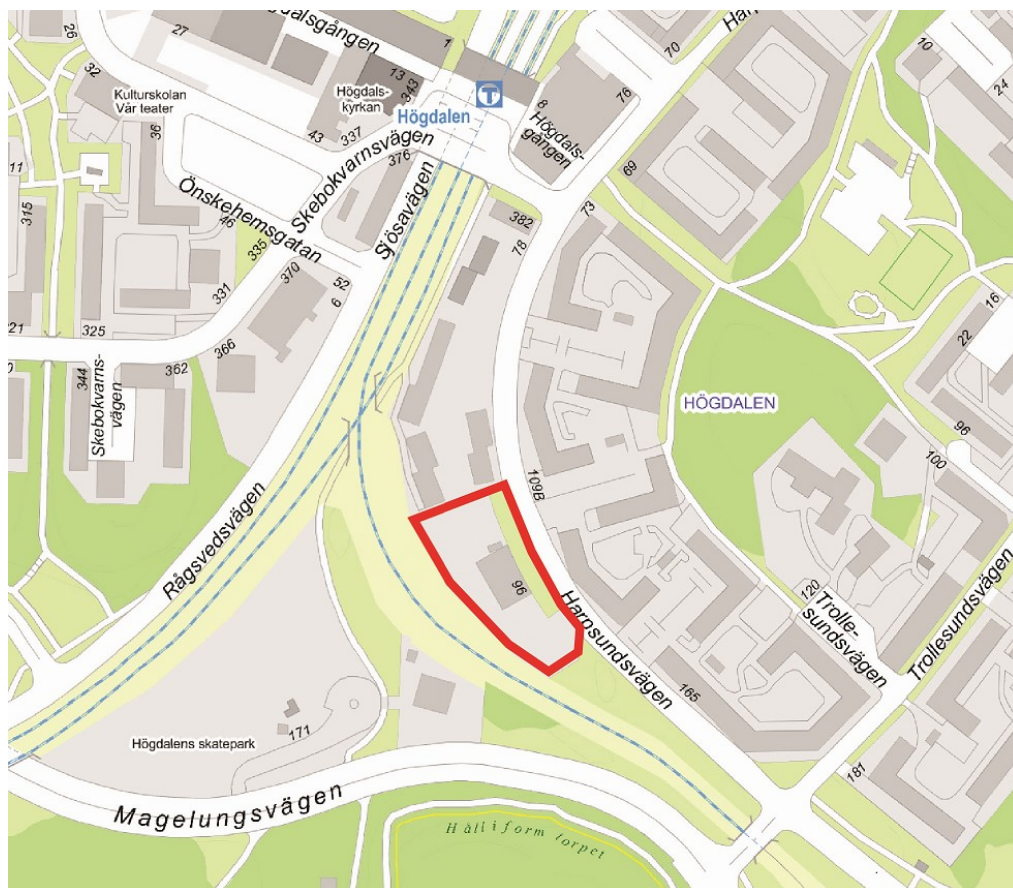


Planbeskrivning

Detaljplan för Arkivfotot 2 m.fl. i stadsdelen Högdalen, Dp 2019–05670

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 140 nya bostäder i flerbostadshus samt verksamhetslokal i bottenvåningen vid Harpsundsvägen. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och omfattas av 2013 års Stockholmsförhandling. Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och därigenom skapa förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Planområdet ligger cirka 250 meter från tunnelbanan och Högdalens centrum. Planområdet består idag av småindustri med två verksamhetsbyggnader omgivna av parkeringsytor, upplag och mestadels hårdgjorda ytor samt en smal trädbevuxen slänt.

De föreslagna byggnaderna i fyra till sex respektive tio våningar tar stöd i befintlig struktur med storgårdskvarter och högre punkthus. Kvarteret är anpassat till kringliggande byggnader gällande skala, fasadliv och orientering. I södra spetsen av kvarteret placeras ett punkthus som blir en entrépunkt till området och en motsvarighet till tio våningshuset i Harpsundsvägens förlängning vid centrum. Föreslagen bebyggelse ska anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse genom sin gestaltning som samspelar med Högdalens historiska uttryck. Ny bebyggelse ska ha entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Botrygg har fått markanvisning. Bolaget är idag tomträtthavare till Arkivfotot 2.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Granskning	27 oktober – 23 november 2021
Antagande	Q1 2022

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse	14
Gestaltungsprinciper	16
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	22
Konsekvenser	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	24
Naturmiljö	25
Dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten	25
Stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	27
Störningar och risker	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	31
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	32
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Påverkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	36
Genomförandetid	36

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Trafikbullerutredning* (ACAD-International AB, 2019-12-03 rev 2021-09-08)
- *Dagvattenutredning* (Bjering, 2019-12-05 rev 2021-08-18)
- *Tekniskt PM Geoteknik* (ÅF, 2019-10-15)
- *Markmiljöundersökning* (Envytech, 2019-11-18)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Golder Associates AB, 2020-05-27)
- *PM Risk Urspårning tunnelbanan* (Brandskyddslaget, 2019-10-02)
- *PM Brandtekniska förutsättningar* (Brandskyddslaget, 2019-10-02)
- *Vibrationsmätning* (ACAD-International AB, 2020-02-10)
- *PM Parkering* (Exploateringskontoret, 2019-12-20)
- *Skyfallsmodellering* (Ramboll, 2021-06-23)
- *PM Lukt- och svavelvätehalter vid pumpstation i Högdalen* (AFRY, 2021-02-02)

Övrigt underlag

- *Gestaltningssprogram* (FLOR arkitektur AB, 2020-08-26 rev 2021-09-09)
- *PM Stomljud och buller, driftskede* (Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, 2019-07-02)
- *PM Stomljud och buller, byggskede* (Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, 2019-07-02)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Per Jacobsson och kartingenjör Anette Jonsson. Från exploateringskontoret har Johan Filipsson, Amanda Fjellström och Ylva Kjellin medverkat. Planen har tagits fram i samarbete med exploatören Botrygg AB, FLOR arkitektur AB samt Markera AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder i flerbostadshus samt verksamhetslokal i bottenvåningen inom fastigheten Arkivfotot 2.

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde och omfattas av 2013 års Stockholmsförhandling. På platsen föreslås flerbostadshus i fyra till sex respektive tio våningar. Lokal föreslås i tio våningshusets bottenvåning. Byggnaderna tar stöd i befintlig struktur med storgårdskvarter och högre punkthus. Planerad bebyggelse ska anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse genom sin gestaltning som samspelar med Högdalens historiska uttryck. Ny bebyggelse ska ha entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och därigenom skapa förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 400 m² och ligger 250 meter söder om Högdalens centrum. 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. Örby 4:1 ägs av Stockholms stad.



Figur 1 - Röd linje visar planområdets utbredning, röd färg visar Arkivfotot 2 och blå färg visar del av Örby 4:1.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

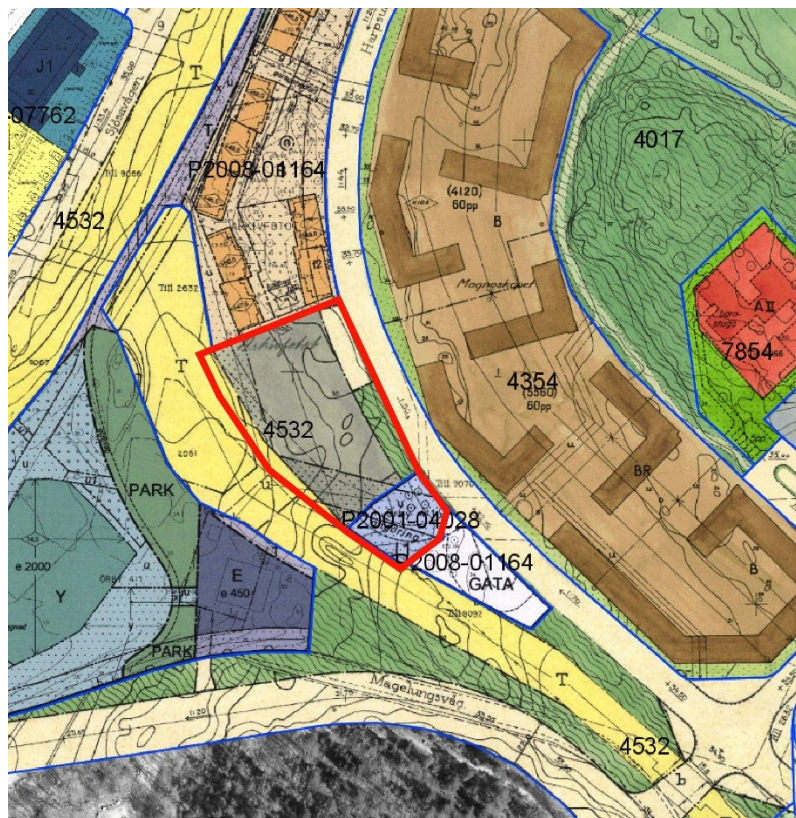
I regionplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050, är Högdalen markerat som ett strategiskt stadsutvecklingsläge. Detta innebär att området har hög kollektivtrafiktillgänglighet och stor utvecklingspotential.

Översiktsplan

Den föreslagna bebyggelsen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att stärka Högdalen med fler bostäder i kollektivtrafikhärlägen.

Gällande detaljplaner

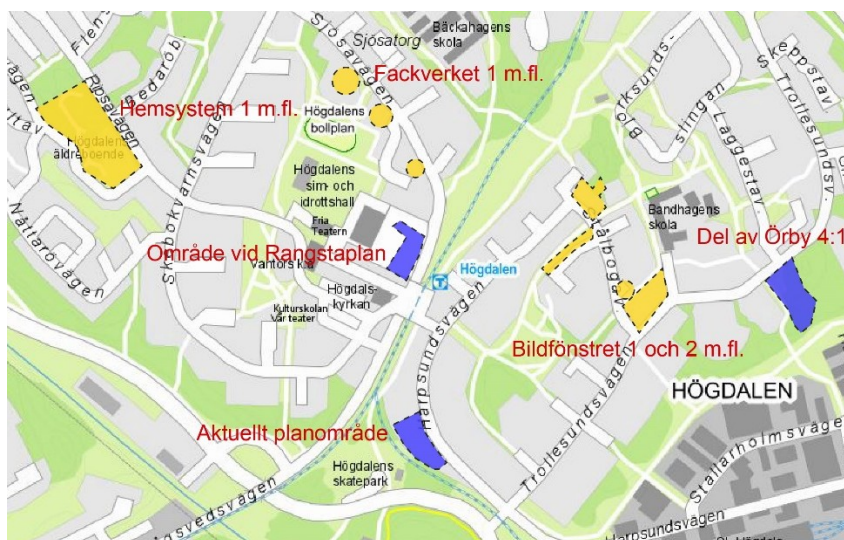
För området gäller detaljplan för "Delar av Sjösavägen och Rågsvedsvägen m.m." (Pl 4532) som möjliggör i huvudsak icke störande småindustri, men även trafikområde, park och gatuplantering. I södra delen av planområdet gäller detaljplan 2001-04025 som medger småindustri.



Figur 2 - Karta som visar planområdets avgränsning samt gällande detaljplaner.

Pågående detaliplaner i området

Planarbeten som pågår i närområdet är bland annat Bildfönstret 1 och 2 m.fl, dnr 2019-05694 (cirka 100 bostäder), del av Örby 4:1 vid Skolfilmen, dnr 2018-15610 (förskola), Område vid Rangstaplan, dnr 2013-13851 (cirka 350 bostäder) och Hemsystem 1 m.fl, dnr 2018-13464 (vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, skola och förskola) samt Fackverket 1 m.fl, dnr 2020-14338 (cirka 130 bostäder).



Figur 3 - Karta över pågående planarbeten markerade i blått och gult.

Markanvisning

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

Rikssintressen

Inga riksintressen bedöms beröras av planförslaget.

Förutsättningar

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Idag utgörs största delen av planområdet av hårdgjord yta och endast en smal zon mot Harpsundsvägen samt planområdets södra del har vegetation. Inom befintlig fastighet är vegetationen begränsad, men ett par mindre ekar finns, bland annat i den södra delen av fastigheten.



Figur 4 - Gatuvy mot nordväst som till vänster visar del av vegetationen i södra planområdet.

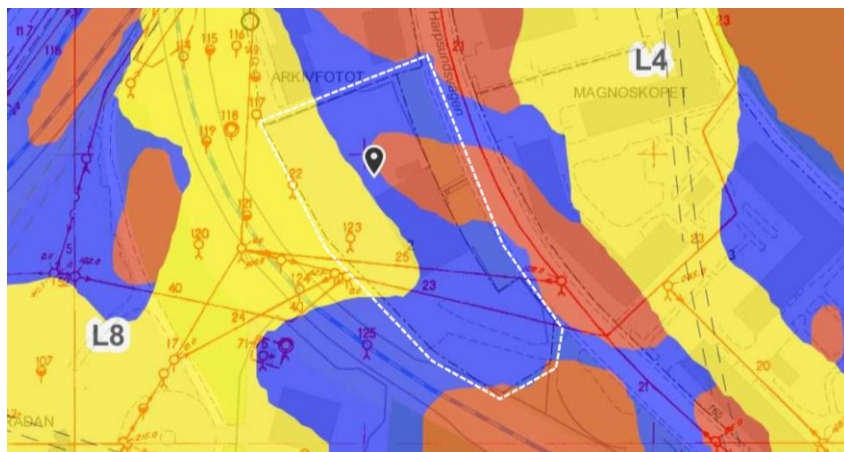
Rekreation och friluftsliv

Utbudet av idrottsaktiviteter i området är stort. I Högdalen finns både fotbollsplan, lekplats, plaskdamm, skateboardpark och utegym. Cirka 300 meter söder om planområdet finns Rågsveds naturreservat som utöver natur och friluftsmöjligheter även har motionsspår.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Markytan inom fastigheten är till största delen hårdgjord och asfalterad. På södra sidan om infartsvägen finns berg i dagen. Enligt geoarkivets byggnadsgeologiska karta består den översta naturliga jorden av berg, morän och lera.



Figur 5 - Byggnadsgeologisk karta från Geoarkivet (röd=berg i dagen, blå=morän, gul=lera). Undersökningsområdet (Arkivfotot 2) är markerat med vit streckad linje.

Undersökningar på platsen för föreslagna flerbostadshus visar att jordlagren består av fyllning på torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg eller av fyllning direkt på berg.

Ras/skred

Stabiliteten i området är tillfredsställande under rådande förhållanden. Det föreligger inga kända risker för ras och/eller skred med dagens marknivåer och lastförhållanden.

Markradon

Enligt Tekniskt PM geoteknik bedöms planområdet vara ett lågriskområde för radon. Mätningar har utförts med två mätmetoder, Markus 10 och gammastrålning. (ÅF, 2019)

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads skyfallskartering går en flödesväg över planområdet. Skyfallskarteringen visar även att det finns ett instängt område nordväst om planområdet vid gång- och cykelvägen mellan befintliga bostadshus och spårområde.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Enligt VISS i september 2021 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Normvärden för luftkvalitet uppnås inom hela planområdet både avseende partikelhalt (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Även miljömålen avseende PM10 och NO₂ uppnås inom hela planområdet bortsett från en smal remsa längs Harpsundsvägen.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dagvatten från planområdet avleds däremot till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden som ligger inom vattenskyddsområdet.

Östra Mälarens skyddsföreskrifter för dag- och dräneringsvatten anger att utsläpp av dagvatten från nya eller ombyggda hårdgjorda ytor där risk för vattenförorening föreligger inte får ske direkt till ytvatten utan föregående rening. Dräneringssystem vid sådana anläggningar samt längs järnvägsspår ska vara försett med möjlighet till fördröjning och uppsamling i samband med exempelvis kemikalieolyckor.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag till Mälaren-Fiskarfjärden. Halva året leds dock dagvattnet istället till Himmerfjärdens reningsverk och vidare till Himmerfjärden via en ventil i ledningsnätet. Enligt VISS i september 2021 har Himmerfjärden likt Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Befintlig bebyggelse

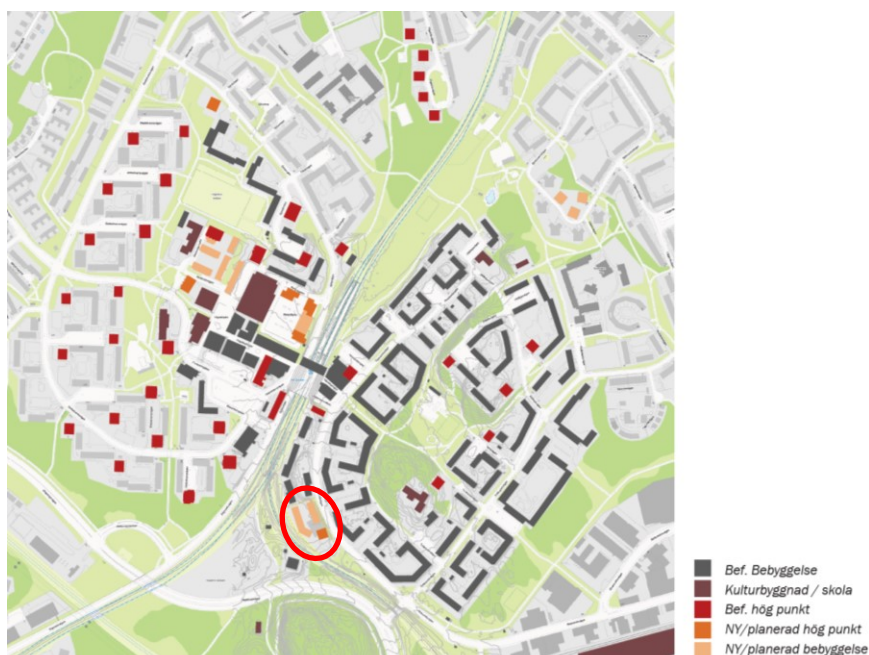
Planområdet är bebyggt med lagerbyggnader från 2000-talet på asfalterade ytor med upplag och idag bedrivs verksamhet på platsen. Intilliggande fastighet Arkivfotot 1 bebyggdes med flerbostadshus runt 2011.



Figur 6 – Flygfoto som visar befintlig bebyggelse med kallförråd (svart tak) och lätt industri (vitt tak). Planområdets ungefärliga utbredning visas med röd linje (Stockholms stad, 2019).

Stadsbild

Ursprunglig bebyggelse i Högdalen är till största delen fyra till fem våningar hög och härstammar från områdets tillkomst på 1950-talet. I Högdalens centrum och resterande Högdalen finns även åtskilliga byggnader som är betydligt högre, 10 till 15 våningar, både punkthus från områdets tillkomst och från senare tid. De ursprungliga punkthusen är orienterade likt de lägre lamellhusen och ingår på flera ställen i storkvarter som fristående punkthus. Bebyggelsen omges av grönska och är generellt anpassad till områdets topografi.



Figur 7 – Höga byggnader markerade i rött (FLOR arkitektur, 2021). Planområdet ligger inom rödmarkerat område.

Kulturrehistoriskt värdefull miljö

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

Offentlig och kommersiell service

I Högdalen finns två grundskolor, Bandhagens skola som ligger cirka 700 meter från planområdet samt Bäckahagens skola cirka en kilometer från planområdet. Dessa skolor har årskurserna F-6 respektive F-9. Cirka 200 meter från planområdet ligger närmaste förskola av totalt sju förskolor som finns i Högdalen.

I Högdalens centrum, cirka 250 meter norr om planområdet, finns både vårdcentral och barnavårdscentral. Högdalens centrum har

idag mycket god tillgång till kommersiell service och ett stort utbud av restauranger, butiker och aktiviteter.

Gator och trafik

Gatunät

Harpsundsvägen passerar på planområdets östra sida. Via den nås Högdalens centrum och Högdalens företagsområde.

Gång- och cykeltrafik

Längs Harpsundsvägen finns idag en trottoar för fotgängare. Cyklister använder i dagsläget körbanan. Gång- och cykelbana finns utmed tunnelbanespåret norr om planområdet och leder från Högdalens centrum, under tunnelbanans stickspår och vidare mot sydväst. Gångyta tillhörande bostäderna löper från gång- och cykelbanan fram till planområdets nordliga gräns. Idag finns ingen utpekad cykelparkering inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik i Högdalens centrum som ligger cirka 250 meter norrut. Vid Harpsundsvägen, i planområdets omedelbara närhet, finns busshållplats som trafikeras med täta turer lokalbuss.

Biltrafik

Planområdet angörs med bil från Harpsundsvägen. Längs Harpsundsvägen finns kantstensparkering.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Genom planområdet passerar Ellevios kraftledningar i mark. Magnetfältets årsmedelvärde uppgår till cirka 1,4 μT precis ovan ledningarnas centrum vilket är över miljöförvaltningens riktlinjer på 0,4 μT . Magnetfältets styrka avtar kraftigt i takt med att avståndet från ledningarnas centrum ökar och redan cirka 1,1 meter bort innehålls riktvärdet från miljöförvaltningen. I planförslaget ligger bebyggelsen minst 1,1 meter ifrån befintliga elledningar.

Vid planering av bebyggelse i närheten av tunnelbanespår bör risk för att likström i marken kan uppstå beaktas.

Förorenad mark

Enligt framtagen miljöteknisk markundersökning påvisar uppmätta halter i jorden generellt en låg koncentration av föroreningar där tunga alifater C16-C35 och tungmetallen krom uppmäts över känslig markanvändning (KM) i två prover. I övriga prover underskrider samtliga parametrar riktvärdet för KM. Inga petroleumprodukter har noterats i uttaget grundvattenprov.

Då området idag nyttjas för maskinuppställning, kontor och garage ligger påträffade markföroreningar i linje med vad som kan förväntas inom fastigheten. Noterade halter krom i jorden återfinns inom fyllnadslagret 0 – 1,0 meter under markytan och har troligen hamnat där när fastigheten exploaterades. Vid en medelberäkning av kromvärdena noteras en halt på 50 mg/kg torrs substans vilket överskrider riktvärdet för mindre än ringa risk (MRR) men befinner sig inom riktvärdena för KM. De förhöjda halterna av bly bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa och miljö.

Enligt erhållna provresultat bedöms tungmetallerna i grundvattnet till stor del vara partikelbundna, risken för spridning till recipient bedöms därmed som liten. Det bedöms inte nödvändigt att utföra ytterligare undersökningar av grundvattnet, i detta skede. Vid kommande schaktarbeten ska massor över åtgärds mål saneras och transporteras till godkänd mottagare, liksom eventuellt uppkommen och länshållet schaktvatten provtas och vid behov renas innan utsläpp till dagvattenssystemet.

Urspåring

Närheten till tunnelbanespåret innebär viss risk vid urspåring.

Luft, lukt

Cirka 40 meter från planerad bebyggelse, söder om tunnelbanans depåspår, finns en avloppspumpstation tillhörande Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) som kan generera störande lukt. Enligt SVOA:s riktlinjer ska bebyggelse helst inte placeras närmare pumpstation än 50 meter, men ett avstånd på 40 meter kan enligt SVOA vara tillräckligt.

Buller, vibrationer och stomljud

Planområdet är exponerat för buller från bland annat vägtrafik på Harpsundsvägen och från tunnelbanan (trafik till och från

Högdalendepån). Trafiken på tillfartsspåret är att betrakta som trafikbuller, då det till sin karaktär mer liknar trafikbuller än industribuller. De geologiska förutsättningarna inom planområdet, med både lerjord och berg, kan innebära risk för stomljud- och vibrationsstörningar i kommande bebyggelse.

I anslutning till den södra delen av planområdet finns idag en uppställningsyta för bussar i linjetrafik. Bussar på tomgång ger ifrån sig lågfrekvent buller. Stadens tomgångsförbud omfattar bussar men viss risk föreligger att ny bebyggelse kan komma att exponeras för störande buller.

Den pumpstation som finns söder om depåspåret kan innehålla fläktar som avger störande buller.

I närhet till planområdet finns en skatepark där det tidvis kan förekomma höga ljud. Ljudet från skateparken är dock litet i jämförelse med bullret från tunnelbanan. Skateparken är en del av den befintliga stadsmiljön och stadens offentliga rum.

Farligt gods

Planförslaget bedöms inte påverkas av transporter av farligt gods då ingen farligt gods-led finns i närheten av planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

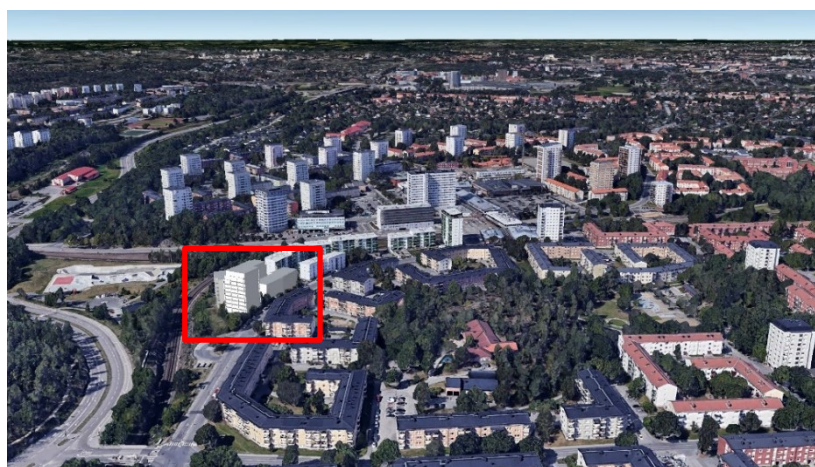
Planförslaget möjliggör flerbostadshus med cirka 140 lägenheter och parkeringsgarage i källarplan i suterräng. Föreslagen utformning innebär tre huskroppar, varav två är lamellhus i fyra till sex våningar och ett är ett punkthus i tio våningar. Bostäderna föreslås i blandade storlekar mellan 1-4 rum och kök, med tonvikt på 1:or och 2:or.

Kvarteret är anpassat till Arkivfotot 1 i norr samt övriga kringliggande byggnader gällande skala, fasadliv och orientering. Punkthuset kommer att markera entrén till den planerade gården samt vara det första som syns vid ankomst till planområdet och Högdalen söderifrån. I bottenvåningen på detta hus planeras en verksamhetslokal. Mellan huskropparna planeras en gård ovan parkeringsgaraget. För att angöra lamellhuset närmst

tunnelbanespåren och parkeringsgaraget kommer en ny angöringsgata från Harpsundsvägen att anläggas. Placeringen av byggnaderna är anpassade efter en befintlig ledningsrätt i väster, som inhyser flera större ledningar.



Figur 8 - Situationsplan över planområdet med byggnadskropparna (FLOR arkitektur, 2021).



Figur 9 - Flygvy över föreslagen ny bebyggelse (markerad med rött) och omkringliggande bebyggelse i Högdalen (FLOR arkitektur, 2020).

Den nya bebyggelsen knyter an till Högdalens varierande bebyggelse med höga och låga hus. Högdalens planstruktur bygger på storgårdskvarter eller uppbrutna lameller i

kombination med fristående högre punkthus. Det nya punkthuset är ett tillskott till den nya årsringen söder om centrum där de höga punkter som tillskapas relaterar till centrum och riktningen på Harpsundsvägen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Fasadernas utformning ska knyta an till både ursprunglig och senare tillkommen bebyggelse. Fasadmaterial och kulör regleras med planbestämmelse i plankartan och ska bestå av puts i ljusa kulörer. Vit och grå puts tillåts inte. Sockelvåningar mot gata ska delvis utföras i avvikande material och fasaddetaljer såsom entrépartier. Fasad vid balkonger ska kläs med träpanel för ett varmare intryck. Utformning säkras med bestämmelser i plankartan (**f1**, **f2**). Syftet med gestaltningen är att knyta an till Högdalens materialpalett som till stora delar består av puts samt till kulörerna i området som går i mjuka pudertoner.

Fasaderna ska även utföras med rutmönster i relief, i enlighet framtaget gestaltungsprogram, vilket regleras i plankartan (**f1**, **f2**). Fasadmönstret är en modern tolkning av mönstret på flera av de omkringliggande byggnaderna från 1950-talet. Balkonger och räcken föreslås linjeras med fasadernas putsindelning. Mot Harpsundsvägen får balkonger kraga ut maximalt en meter över förgårdsmark något som säkras med bestämmelser i plankartan. Det högre punkthuset föreslås få ljus gråvit kulör liknande övriga högre punkthus i Högdalen.



Figur 10 - Fasad mot öster längs Harpsundsvägen (FLOR arkitektur, 2021).



Figur 11 - Fasad mot väster längs den nya angöringsgatan (FLOR arkitektur, 2021).



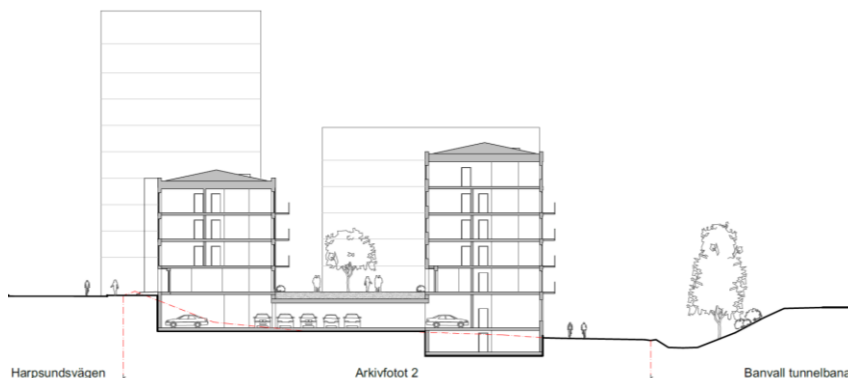
Figur 12 - Fasad mot norr (FLOR arkitektur, 2021).

Gaturum

Ny bebyggelse inom Arkivfotot 2 har anpassats till 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 likt angränsande bebyggelse placerad för att möjliggöra en grön remsa med förgårdsmark samt minska insyn i lägenheter på bottenvåningen. Förgårdsmarken kan även användas till plantering och cykelparkering.



Figur 13 - Möjlig utformning av kvarteret sett från Harpsundsvägen (FLOR arkitektur, 2020).



Figur 14 - Tvärsektion genom kvarteret där mötet med Harpsundsvägen (till vänster) och tunnelbanans banvall (till höger) syns (FLOR arkitektur, 2021).

Gårdsmiljö

Inne i kvarteret planeras en bostadsgård på bjälklag ovan parkeringsgarage. På gården finns plats för lek, umgänge och cykelparkering. Längs byggnadernas fasader planeras vegetationsytor med fördröjande funktion för dagvattenhantering.

Mellan de två huskropparna mot Harpsundsvägen föreslås ett bostadstorg bli entré till gården. Bostadstorgets mer offentliga karaktär föreslås accentueras med avvikande markmaterial. Intill punkthuset skapas möjlig plats för uteservering för en framtida verksamhet i lokal i punkthusets bottenvåning.



Figur 15 – Illustration över bostadstorg och möjlig plats för uteservering (Markera, 2020).

I planområdets södra del tillskapas ytterligare en gårdsyta med gemensam uteplats för boende samt plats för odling. Den norra och den södra bostadsgården länkas samman genom trappor och gradängar i söderläge mellan det högre punkthuset och lamellhuset mot spåren.



Figur 16 – Möjlig utformning av kvarteret sett söderifrån (FLOR arkitektur, 2020).

Gator och trafik

Biltrafik

De nya bostadshusen angörs via en ny angöringsgata med infart från Harpsundsvägen. Den nya angöringsgatan går längs planområdets västra gräns, parallellt med tunnelbanespåren. Via denna nås entréer till det västra lamellhuset samt infart till parkeringsgarage i bottenvåningen på samma lamellhus. Angöringsgatan avslutas med en vändzon anpassad för personbilar. I zonen mellan angöringsgatan och tunnelbanespåren föreslås gräsplantering.

Angöringsgatan föreslås anläggas delvis utanför fastigheten Arkivfotot 2 inom mark som utgörs av trafikanläggningen för tunnelbanan, men som inte nyttjas för trafikens behov idag. Angöringsgatan föreslås kunna nyttjas både för infart till bostäderna och vid skötsel och översyn av trafikanläggningen.

Parkering

Det lägesbaserade parkeringstalet inklusive besöksparkering för bil inom planområdet är 0,55 p-platser/lägenhet. Med utgångspunkt i Stockholms stads riktlinjer för gröna parkeringstal har ett projektspecifikt och grönt parkeringstal arbetats fram med byggaktören. Genom så kallade mobilitetsåtgärder kan behovet av parkeringsplatser minskas med upp till 25 %, vilket motsvarar en ambitiös nivå. Byggaktörens ambition är att sänka parkeringstalet genom mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå vilket ger ett grönt parkeringstal på 0,4 platser/lägenhet. De mobilitetsåtgärder som föreslås är bland andra lättillgängliga cykelrum, förbättrade cykelfaciliteter, informationspaket om kommunikation, tillgång till bilpool, subvention av kollektivtrafikkort och cykelpool. Med förbättrade cykelfaciliteter avses exempelvis fast luftpump, automatisk dörröppnare till cykelrum, reparations- och tvättrum och ladduttag för elcykel. Vilka mobilitetsåtgärder som kommer att vidtas låses i överenskommelse om exploatering.

Sammanlagt 54 parkeringsplatser planeras i parkeringsgarage vilket innebär 0,39 p-platser/lägenhet.

Enligt stadens riktlinjer är det lägesbaserade parkeringstalet för cykel i aktuellt läge tre cykelparkeringsplatser/100 m² ljus BTA. Cykelparkering planeras inomhus i cykelförråd i markplan i planområdets nordvästra del, i parkeringsgaraget samt i källarplanet under parkeringsgaraget. På gården ovan parkeringsgaraget samt längs angöringsgatan och Harpsundsvägen föreslås cykelparkering utomhus. Totalt planeras för 270 cykelparkeringsplatser vilket ger ett cykelparkeringstal på 2,0 cykelparkeringsplatser/lägenhet eller 3,0 cykelparkeringsplatser/100 m² ljus BTA. Stadens riktlinjer för cykelparkeringstal uppfylls därmed.

Gång- och cykeltrafik

Längs Harpsundsvägen kommer befintlig gångbana att behållas och bli genomgående med kantsten vid infarten till den nya angöringsgatan. 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 inom Arkivfotot 1.

Kollektivtrafik

Föreslagen bebyggelse ligger i ett kollektivtrafikhärläge med cirka 250 meter till Högdalens centrum med både busshållplats och tunnelbanestation med tät trafik.

Tillgänglighet

Tillgängliga parkeringsplatser kan anordnas i parkeringsgarage varifrån det inomhus går att nå alla bostäder inom planområdet. Angöring till bostäderna kan ske genom att stanna till mindre än tio meter från varje entré, antingen på Harpsundsvägen och lokalgatan eller i garaget.

Den maximala lutningen på den nya lokalgatan är 8 % vilket inte uppfyller kraven för en tillgänglig gång- och cykelbana. För att förenkla framkomligheten för personer med funktionsvariation utomhus kan vilplan anläggas längs med den nya lokalgatan.



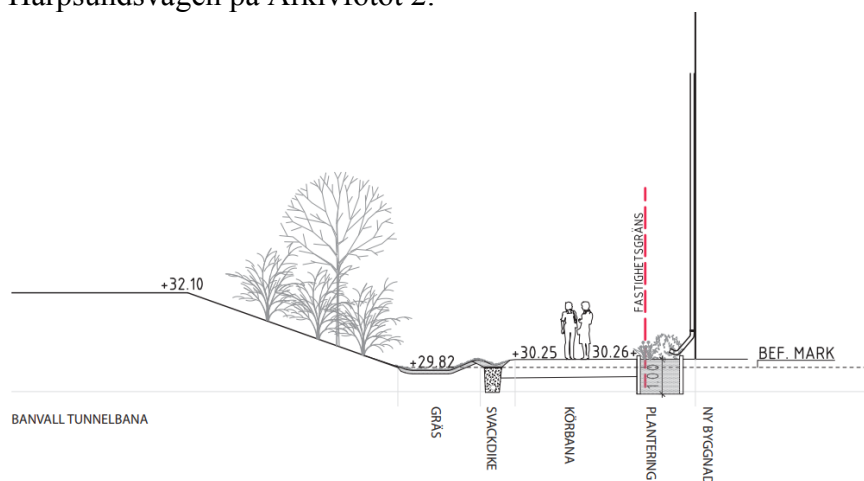
Figur 17 - Tillgänglighetsdiagram (FLOR arkitektur, 2021).

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas och renas inom fastigheten. Totalt behöver 45 kubikmeter dagvatten fördröjas och renas (Bjerking, 2021). Takvatten föreslås att tas om hand i växtbäddar utmed byggnadernas fasader och ytvatten från den uppbyggda gårdsmiljön och bostadstorget i upphöjda växtbäddar, skelettjordar samt stenkistor. Upphöjda växtbäddar föreslås även på förgårdsmarken mot Harpsundsvägen. Infiltration kommer ske i genomsläpplig markbeläggning samt i ett infiltrationsstråk/grunt dike längs angöringsgatan.

I den södra delen av planområdet föreslås träd planteras i skelettjord för att omhänderta dagvatten från trappan, mellan den södra och norra bostadsgården, och gårdsyntans gångväg. För att rena och fördröja dagvattnet från lokalgatan föreslås ett grönt svackdike som infiltrationsstråk längs med vägen. Detta dike omhändertar dagvattnet från angöringsgatan men säkerställer även den sekundära avrinningen i händelse av ett skyfall. Svackdiket leder mot en befintlig lågpunkt nordväst om området som bevaras och höjdsättningen utförs så att vatten från fastigheten fortsatt samlas i översvämningssytan vid större regn. En fasad kantsten planeras vid angöringsgatans anslutning till Harpsundsvägen för att undvika att vatten leds in från Harpsundsvägen på Arkivfotot 2.



Figur 18 - Sektion över angöringsgatan i höjd med angöringsgatans sväng. Till vänster syns del av tunnelbanans släntfot och till höger syns planerat bostadshus. I mitten syns svackdiket. (Markera, 2021).

Efter fördröjning kopplas dagvattnet på det kommunala kombinerade ledningsnätet, vilket innebär att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. Se vidare under konsekvenser.

Vattenförsörjning, spillvatten

Befintliga kombinerade avloppsledningar går genom den sydvästra delen av fastigheten och avses ligga kvar. Nya bostäder ansluts till befintligt vatten- och spillvattensystem.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området. Ledningsstråk finns i Harpsundsvägen. Tillgänglig effekt i befintligt lokalnät är begränsad.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Ledningsstråk går över fastigheten i befintligt större ledningsstråk, som inte avses påverkas. Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet.

Formfaktor

För planförslaget har formfaktor räknats ut, det vill säga hur energieffektiva byggnadernas form är. Detta räknas ut genom att dividera byggnadens omslutningsarea med dess tempererade area. Formfaktor för aktuellt projekt är sammanräknat 1,21. Ju högre formfaktor, desto sämre ur energisynpunkt. Den beräknade formfaktorn bör vara 1 – 1,5 för flerbostadshus enligt miljöförvaltningen.

Hus	A.om	A.temp	F
Hus 1	2702	2442	1,11
Hus 2-3	2543	1863	1,36
Hus 4-6	4967	4119	1,21
Projekt	10211	8425	1,21 kvm

Figur 19 - Tabell över formfaktorn för de olika byggnadskropparna.

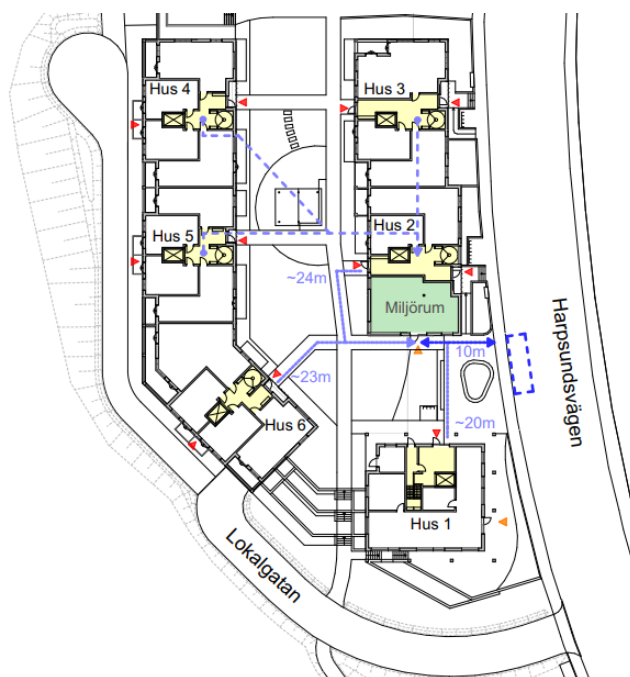
Avfallshantering

Avfallshantering planeras ske samlat för hela kvarteret i ett fraktionsindelad miljörum i lamellhuset närmast Harpsundsvägen. Angöring för sopbil samordnas med den planerade lokalens lastplats cirka tio meter från miljörummet. En lastzon för sophämtning behöver inrättas längs Harpsundsvägen.

Avstånd utomhus till miljörum är under 25 meter för trapphus 1, 2 och 6. Trapphus 3,4 och 5 når miljörummet inom tillgängliga

avstånd via garaget och trapphus 2. Samtliga trapphus har möjlig väg till miljörummet via garaget för minimerat avstånd utomhus. Hantering av avfall från den planerade verksamhetslokalen sker separat från bostädernas.

Avfallshantering skulle även kunna ordnas i sänkbara behållare vid bostädernas entrétorg i kombination med mindre miljörum vilket plankartan tillåter.



Figur 20- Diagram över avstånd till avfallshantering för boende i området (FLOR arkitektur, 2021).

Räddningstjänst

Den nya angöringsgatan kan användas som körväg och uppställningsplats för räddningsfordon. På så sätt nås samtliga lägenheter via brandbil eller stega inom 50 meter. Punkthuset på tio våningar har TR2-trapphus. Även lamellhusen har möjlighet att kompletteras med TR2-trapphus om behov uppstår.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Föreslagna volymer följer den befintliga bebyggelsestrukturen i Högdalen. Stadsmuseet har i ett tidigt skede bedömt att ny bebyggelse om fyra till fem våningar på platsen inte skulle innebära betydande inverkan på kulturmiljön. Detaljplanen omfattar i nuvarande utformning något högre bebyggelse samt ett punkthus i tio våningar.

Ljudkvalitet, markföroreningar, dagvatten och elektromagnetisk strålning har enligt miljöförvaltningens tidiga rekommendationer studerats vidare. Slutsatser från framtagna utredningar är att detaljplaneförslaget kan utformas så att ingen betydande påverkan för människors hälsa och säkerhet eller miljö föreligger.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen 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.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stor del av den naturmiljö som finns på platsen kommer att förvinna. Minst ett träd i planområdets södra del föreslås sparas.

Befintlig naturmiljö är av begränsad omfattning och bedöms inte innehålla några höga naturvärden eller ha rekreativ betydelse. Kontorets uppfattning är därför att den negativa påverkan på naturmiljön som helhet är försumbar.

Grönytefaktor

Grönytefaktor (GYF) är ett verktyg för att arbeta med sociala värden, biologisk mångfald och klimatanpassning på kvartersmark. En beräkning av projektets grönytefaktor har tagits fram. Denna tar både sparad naturlig mark och uppbyggd grönska i beaktning.

Dagvatten, miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planområdet ligger inte inom Östra Mälarens vattenskyddsområde men det gör däremot recipienten Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet avleds dit via dagvattenledningsnätet. Med hänsyn till detta är det, både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde

och till miljö kvalitetsnormerna för vatten, viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Fiskarfjärden är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Upprättad dagvattenutredning anger att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten under halva året. Andra halvan av året leds dagvatten om till Himmerfjärdens reningsverk för att sedan släppas ut i Himmerfjärden. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Flödesberäkningar har utförts enligt rekommendationer från Svenskt Vattens publikation P110 och Stockholms stads riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark. Flödet är beräknat för ett 10- och 20-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 för framtida scenarion. Rinntiden har satts till 10 minuter. Nödvändig fördröjningsvolym utifrån åtgärdsnivån har beräknats för dessa ytor och totalt behöver cirka 45 kubikmeter fördröjas inom fastigheten. Resultatet av utförda flödes- och föroreningsberäkningar visar att den planerade exploateringen inte kommer att innebära ökade föroreningsmängder. För planerad situation inklusive klimatfaktor blir flödet från fastigheten i princip oförändrade jämfört med idag. Då föroreningsmängderna inte ökar med planerad exploatering samt att reningsåtgärder utförs i enlighet med åtgärdsnivån bedöms förslaget vara positiv för recipienterna.

Stadsbild

Föreslagen bebyggelse kommer att utgöra en naturlig fortsättning på bebyggelsestrukturen inom Arkivfotot 1 norr om planområdet och bedöms därför inte innebära några negativa konsekvenser för stadsbilden.

Högdalens bebyggelsestruktur bygger på storgårdskvarter eller uppbrutna lameller i kombination med fristående högre punkthus. Bebyggelsen inom Arkivfotot 2 följer delvis denna struktur i både placering och skala. Kvarteret är anpassat till kringliggande byggnader gällande skala, fasadliv och orientering. I södra spetsen av kvarteret placeras ett punkthus som blir en entrépunkt

till området och en motsvarighet till tiovaningshuset i huvudgatans förlängning vid centrum.

Söder om Högdalens centrum, på östra sidan om tunnelbanespåren har under de senaste årtiondena påbörjats en ny årsring. De höga punkter som tillskapas här relaterar till centrum och riktningen på Harpsundsvägen. Det är denna princip som punkthuset på Arkivfotot 2 adderas till.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på kulturmiljön i närområdet. Det aktuella området är inte klassificerat av Stadsmuseet.

Fastigheterna i planens närområde är markerade som gula på museets klassificeringskarta, det vill säga att de har ett visst kulturhistoriskt värde. Den nya bebyggelsen anpassas och samspekar med närliggande bebyggelse vad gäller struktur, skala och orientering. Bebyggelsen är förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms därför inte ha negativ inverkan på områdets kulturmiljö.

Störningar och risker

Urspåring

Enligt den riskutredning som tagits fram under planarbetet bedöms avståndet mellan ny bebyggelse och tunnelbanespåret vara så stort, minst 18 meter, att urspårningsrisken ej påverkar personsäkerheten inom planområdet. Vidare uppskattas risknivån inom delar av planområdet mellan tunnelbanan och ny bebyggelse ej vara så omfattande att restriktioner behöver vidtas med avseende på till exempel verksamheter/faciliteter som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Luft, lukt

Enligt framtagna lukt- och svavelväte PM (AFRY, 2021) bedöms varken lukt eller svavelväte utgöra något problem för bostäderna. Inte ens vid totalt haveri på reningsutrustningen bedöms det finnas någon risk för andra hälsoeffekter än luktstörningar i anslutning till pumpstationen.

Buller, vibrationer och stomljud

Inom planarbetet har en bullerutredning tagits fram som har räknat på buller från spårområdet och från Harpsundsvägen.

Beräknade bullernivåer hamnar som högst på 65 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 82 dBA maximal ljudnivå och kommer huvudsakligen från Harpsundsvägen.

Planerade bostäder kommer att utformas i enlighet med rekommendationer från bullerutredningen och gällande bullerriktlinjer. Detta innebär bland annat att lägenheter som överstiger 35 m² utformas med tillgång till tyst sida och att tyst uteplats tillskapas på bostädernas gårdsyta. Tyst sida är en sida där ljudnivån mot fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Små enkelsidiga lägenheter, under 35 m², kan enligt gällande riktlinjer placeras mot sida där ljudnivån på fasad är under 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Föreslagna balkonger skärmar automatiskt fasaden, vilket leder till att endast två lägenheter i punkthuset mot Harpsundsvägen får ljudnivåer som överstiger den ekvivalenta ljudnivån på 60 dBA mot fasad. Den ekvivalenta ljudnivån mot fasad uppnår 61 dBA för dessa lägenheter. Riktvärden kan också erhållas för samtliga lägenheter med en framtida hastighetssänkning på Harpsundsvägen.

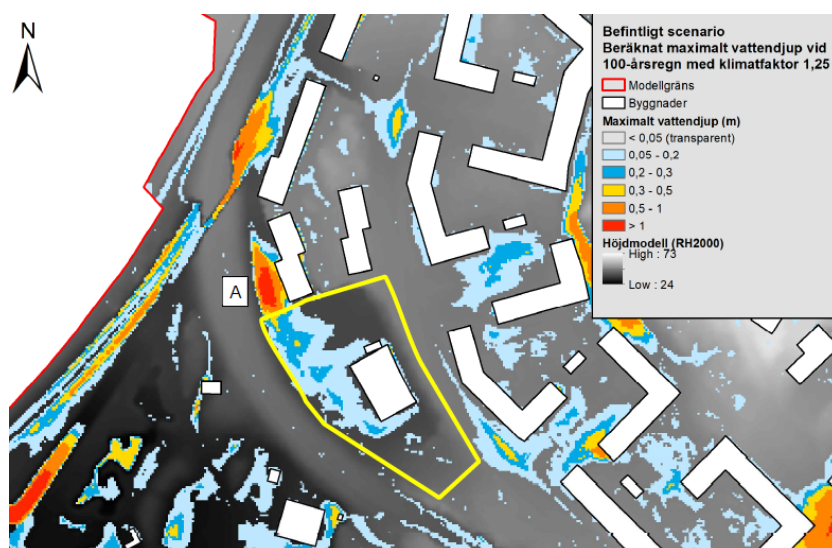
Mot bakgrund av närheten till tunnelbanespåren har en vibrationsmätning utförts. Behov av åtgärder för att förebygga vibrationer bedöms inte föreligga om de nya byggnaderna anläggs direkt på berg, utan pålar, och deras stomme görs tung. Stomljud kommer att behöva hanteras för byggnader placerade mindre än 30 meter från spåren.

En planbestämmelse för stomljud har införts i plankartan. Enligt vibrationsmätningen klaras ljudnivåerna för stomljud. Vid en kontrollmätning går det dock inte att avgöra om bullret kommer från luft- eller stomljud eftersom det inte finns någon teknisk utrustning för att mäta stomljudet för sig. Det innebär att det vid en bullermätning i ett rum som vetter mot spåret, inte kan säkerställas att stomljudet underskrider 32 dB(A) då luftljud är högre. Kravet på luftljud är 45 dB(A). I rum som inte vetter direkt mot spåren kommer stomljudsnivån klaras vid en mätning.

Översvämningsrisker

I planområdets nordvästra del finns en befintlig lågpunkt som föreslås behållas. För att undvika att planområdet belastas med vatten från Harpsundsvägen kommer kantsten eller annan upphöjning vid infarten till angöringsgatan finnas.

I skyfallsmodelleringen (Ramboll, 2021) redovisas maximala översvämningsdjup kring planområdet för befintlig situation vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25. Resultatet visar att det inom planområdet uppstår en större översvämning med stående vatten med ett maximalt djup på en 1 meter, vilket till stor del sker till följd av att vatten flödar in till området från Harpsundsvägen. Det största översvämningsdjupet inom det instängda området återfinns nordväst om planområdet (markering "A") där djupet beräknas överstiga en meter. Inom planområdesgränsen beräknas ett generellt vattendjup på upp till 30 cm.

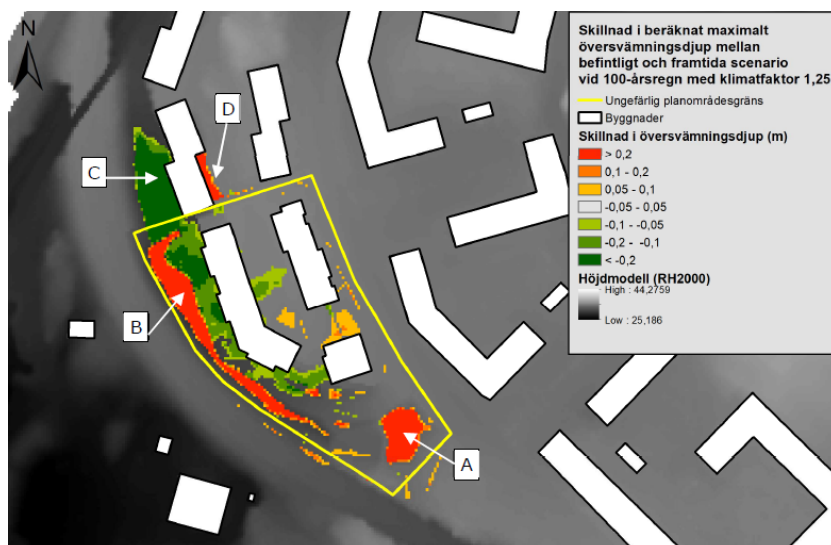


Figur 21 - Planområdet markerat med gul linje (Ramboll, 2021).

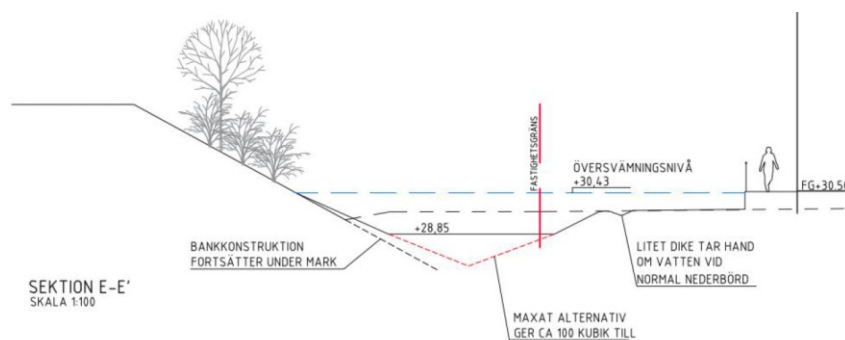
Skillnaden i maximalt vattendjup mellan befintlig situation och efter exploatering av Arkivfotot 2 redovisas i Figur 22. Områden där översvämningsdjupet har minskat redovisas i gröna nyanser medan områden där djupet har ökat i samband med exploatering visas i orange-röda nyanser.

Den framtida exploateringen leder till att den tillgängliga översvämningsytan inom planområdet minskar jämfört med befintlig situation, samtidigt som flödet in till planområdet förblir oförändrat. Den minskade översvämningsytan kompenseras av de planerade skyfallsåtgärderna, och den största ökningen i översvämningsdjup kan därför ses inom det planerade skyfallsdiket och den nedsänkta ytan för vattenansamling. (markering "A" och "B" i Figur 22). I plankartan regleras att marken ska vara tillgänglig för ansamling av vatten samt att marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom dessa områden.

I plankartan regleras även att lamellhuset längst västerut ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +30,43 inte skadar byggnaden.



Figur 22 - Skillnad i översvämningsdjup mellan befintligt och framtida scenario. Orange-röd färgskala innebär en framtida ökning i översvämningsdjup. Grön färgskala innebär en framtida minskning (Ramboll, 2021).



Figur 23 - Bedömd maximal översvämningsnivå (Markera, 2021).

Skyfallsåtgärderna och den framtida höjdsättningen i övrigt medför även att översvämningsdjupet utanför Arkivfotot 1 (markering "C" i Figur 22) minskar med över 20 cm. I befintligt scenario bildas en sammanhängande översvämming som sträcker sig över både Arkivfotot 1 och 2. Exploateringen inom Arkivfotot 2 leder till att denna sammanhängande översvämming delas upp, och en stor del av vattnet vid ett 100-årsregn omhändertas inom planområdet vilket gör att befintlig bebyggelse inom Arkivfotot 1 får en förbättrad situation vid skyfall.

Resultatet visar att översvämningsdjupet vid markering "D" i Figur 22 i framtiden ökar. Resultatet inom detta område är dock felaktigt vilket beror på att framtida markhöjder vid

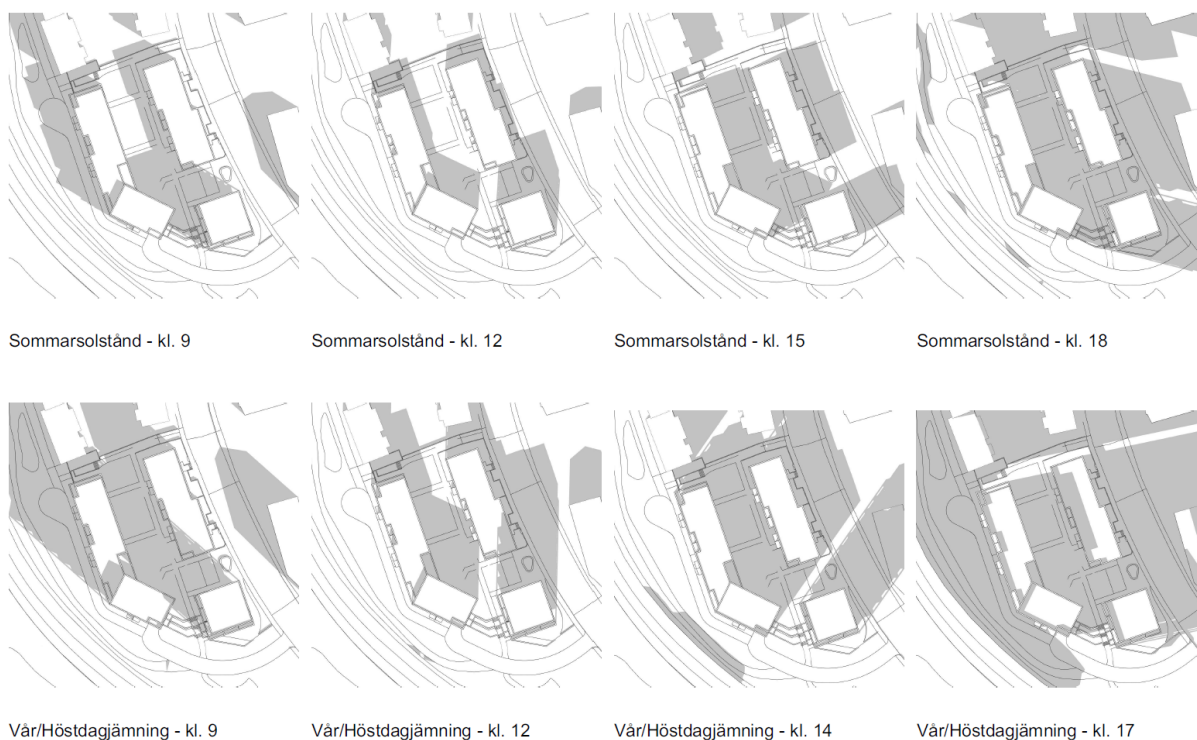
planområdesgränsen i beräkningsmodellen inte har kunnat passas ihop med befintliga höjder på ett korrekt sätt.

Elektromagnetiska fält

Riktvärdet för magnetfält vid befintliga markförlagda elledningar bedöms kunna innehållas. Eftersom planerad bebyggelse placeras mer än 8 meter från spåren finns ingen risk att likström uppstår.

Ljushöjningar och lokalklimat

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 mycket liten.



Figur 24 - Solstudier framtagna av FLOR arkitektur, 2020.

Barnkonsekvenser

I jämförelse med dagsläget bedöms detaljplanealternativet innebära förbättringar ur ett barnperspektiv enligt framtagen barnkonsekvensanalys.

Föreslagen lägenhetsfördelning innebär lägenheter i olika storlekar vilket betyder att det är sannolikt att barn i olika åldrar

kommer att vistas och bo i området. Planförslaget erbjuder en variation av ytor och funktioner. Platserna kan användas av barn i olika åldrar under olika delar av dygnet. Den södra trädgården kan till exempel tillåtas vara mer naturanpassad och tillåtande och planeras för något äldre barn. Planförslaget möjliggör skyddad lek på innergård vilket är av stor vikt för yngre barns möjligheter att på egen hand leka och utvecklas.

För äldre barn spelar omgivningarna en större roll. I planområdets närområde finns gott om möjligheter för lek och rekreation för barn i olika åldrar. Inom ett kort gångavstånd nås Högdalens skatepark samt Båtens parklek och cirka en kilometer bort finns Bandängens parklek med både lekmöjligheter och djur. Närheten till grundskolor och förskolor i Högdalen innebär möjlighet att utnyttja gårdsmiljöer för lek andra tider än de tider då skolorna är öppna. Söder om området finns Rågsveds naturreservat med unik möjlighet till naturlek och rekreation. Närheten till natur- och rekreationsområden möjliggör för spännande utomhusvistelse för barn. Äldre barn och ungdomar bedöms på ett säkert sätt kunna röra sig till aktiviteter via det kommunala gång- och cykelvägnätet som till stor del är separerat från biltrafik.

Planförslaget kommer enligt barnkonsekvensanalysen att bidra till ökad trygghet i området, både längs Harpsundsvägen, samt längs tunnelbanan. Lokal, bostadsentréer och bostäder vända mot Harpsundsvägen bidrar till liv och trygghetskänsla längs huvudgatan. Den befintliga gångvägen längs spåret som idag slutar i ett undanskymt hörn, dras vidare via den nya angöringsgatan. Detta leder till bättre genomströmning av människor, samt att bostäder och lokaler i gatuplan gör ytorna mer befolkade och upplevs tryggare.

Planförslaget bedöms inte utgöra negativa konsekvenser för barn och ungdomar.

Tidplan

Granskning
Antagande

27 oktober – 23 november 2021
Q1 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggherren ansvarar för att erforderliga åtgärder genomförs inom fastigheten.

Avtal

Staden och tomträttsinnehavaren har tecknat ett markanvisningsavtal. Överenskommelse om exploatering ska tecknas innan detaljplanen antas.

Eftersom en tunnelbaneanläggning ligger nära planområdet ska grundläggningsarbeten för den planerade exploateringen utföras i enlighet med Trafikförvaltningens föreskrifter. För tunnelbanan finns restriktioner på vibrationer alstrade av till exempel sprängning. Ett genomförandavtal bör tecknas mellan trafikförvaltningen (Region Stockholm) och exploitören där förutsättningar för arbetenas utförande regleras.

Påverkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 4532 samt befintlig detaljplan för Arkivfotot 2 (Dnr 2001–04028) helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen kommer att innebära att mark överförs från Örby 4:1 till Arkivfotot 2.

Figur 25 illustrerar de fastighetskonsekvenser som blir aktuella. Blått område ska överföras från Örby 4:1 till Arkivfotot 2. Inom rött område föreslås gemensamhetsanläggning för angöring på Örby 4:1. Inom grönt område föreslås gemensamhetsanläggning bildas för angöring på Arkivfotot 2. Skrafferat område är område för befintlig ledningsrätt. Nybildade rättigheter bedöms kunna nyttjas utan att påverka ledningsrätt.



Figur 25 - Figuren visar fastighetsregleringar och förslag till gemensamhetsanläggning. Röd linje visar detaljplaneområdet. Blått område ska överföras från Örby 4:1 till Arkivfotot 2. Inom rött om rött område föreslås gemensamhetsanläggning för angöring. Skrafferat område är befintlig ledningsrätt.

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Arkivfotot 2 och Örby 4:1. Båda fastigheterna ägs med lagfart av Stockholms stad. Arkivfotot 2 nyttjas av Botrygg Arkivfotot 2 AB genom tomträtt.

Användning av mark

Aktuellt planförslag möjliggör markanvändning för bostäder (B), bostäder med verksamhet i bottenvåning (B1) samt för trafikområde (T).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns befintlig ledningsrätt. Dennas påverkas inte av planförslaget.

Servitut/gemensamhetsanläggningar

Område för gemensam angöring säkras med bestämmelse g i plankarta. Rätten för angöring kan också säkras med servitut. Om ett servitut behövs till förmån för Arkivfotot 2, för att säkra rätten till angöring inom delar av trafikområdet inom Örby 4:1 kan det bildas. Om det finns behov av avtal för att inte omöjliggöra framtida drift och underhåll av tunnelbaneanläggningen, inom det

område som belastas av servitut för väg, kan ett avtal tecknas mellan Regionen staden och tomträttsinnehavaren.

Ekonomiska frågor

Kvartersmark

Exploatören ska ansvara för och bekosta erforderliga evakueringar och rivningar inom fastigheten Arkivfotot 2 och den blivande kvartersmarken. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

Gatukostnader

Exploatören bekostar utbyggnad av angöringsgata inom kvartersmark. En ansökan om inrättning av lastplats för sophämtning på Harpsundsvägen kommer att skickas till Trafikkontoret.

Ledningar

Exploatören ska ansvara för och bekosta erforderliga ledningsomläggningar inom fastigheten och den blivande kvartersmarken samt omläggningarnas följdkonsekvenser utanför fastigheten. Exploatören bekostar utbyggnad av anslutningar till fjärrvärme, gas-, el-, tele- och spillvattenledningar.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Exploatören bekostar framtagande av detaljplanen enligt planavtal och betalar därmed ingen planavgift. Fastigheten Arkivfotot 2 är idag upplåten med tomträtt. Staden ska till tomträttsinnehavaren fortsatt upplåta kvartersmarken med tomträtt. Staden ska med tomträtt även upplåta den blivande kvartersmarken för bostäder. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tillägg till tomträttsavtalet träffas.

Fastighetsbildning

Staden genom exploateringskontoret ansöker om erforderlig fastighetsbildning.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploatören utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten som skulle kunna

påvisas vid provtagning i samband med markentreprenad. Åtgärder ska i sådant fall ske i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen.

Grönkompensation

Eftersom inga höga naturvärden eller rekreationsytor berörs så ingår inte grönkompensation i projektet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med stadens dagvattenstrategi och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartersmark sker. Planerad bebyggelse ska anslutas till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vattens riktlinjer innebär primärt att uppkomsten av dagvatten till ledning ska minimeras och att dagvattnet ej genom byggnadsmaterialval får förorena med tungmetaller eller andra miljögifter.

Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen fått laga kraft.