

**Handläggare**  
Stefan Larsson  
Telefon 08-508 27 513**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Arkivfotot 2 m.fl. i stadsdelen Högdalen (138 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder	Karin Stenqvist
Bitr 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 grupperade lamellhus och enstaka högre punkthus. Planområdet ligger cirka 250 meter från tunnelbana och Högdalens centrum. Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum och skapar förutsättningar för tryggare och mer befolkade stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen. Planområdet ligger inom område som berörs av Stockholmsöverenskommelsen. För att genomföra detaljplanen behöver befintlig byggnad inom Arkivfotot 2 rivas.

Planen var på samråd under 2020, granskning under 2021 och antogs i stadsbyggnadsnämnden den 19 oktober 2023. Nämndens antagandebeslut upphävdes av länsstyrelsen den 8 december 2023. Detta med anledning av att planhandlingarna inte redovisade hur förslaget skulle påverkas av nya ändrade hastighetsbegränsningar på omgivande gator samt otillräckliga redovisningar av hur bostäderna behöver utformas för att uppfylla gällande riktvärden för buller.

Efter granskning och upphävande har planhandlingarna kompletterats med redovisningar av hur bebyggelseförslaget uppfyller gällande riktvärden för buller, samt med en skyddsbestämmelse mot för höga bullernivåer utanför större bostäder i punkthusets södra fasad och med skydd mot översvämning vid skyfall. Vidare har högsta tillåtna nockhöjd sänkts för att säkra kvaliteter i redovisad gestaltning. Ändringarna

*Bilagor: Plankarta antagande 2 (2024-11-21), planbeskrivning antagande 2 (2024-11-21), samrådsredogörelse GDPR (2021-03-09), granskningsutlåtande GDPR (2023-09-15)*

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

innebär att marginalerna kring föreslagna byggnadsvolymer har minskat. Justeringarna bedöms vara av sådan karaktär att en ny granskning inte krävs.

Fastigheter inom planområdet är Arkivfotot 2 samt en mindre del av Örby 4:1. Arkivfotot 2 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Botrygg Arkivfotot 2 AB som avser bygga de nya bostäderna och upplåta dessa med hyresrätt. Örby 4:1 ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att föreslagen exploatering är lämplig och att planförslaget bidrar till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

## UTLÅTANDE

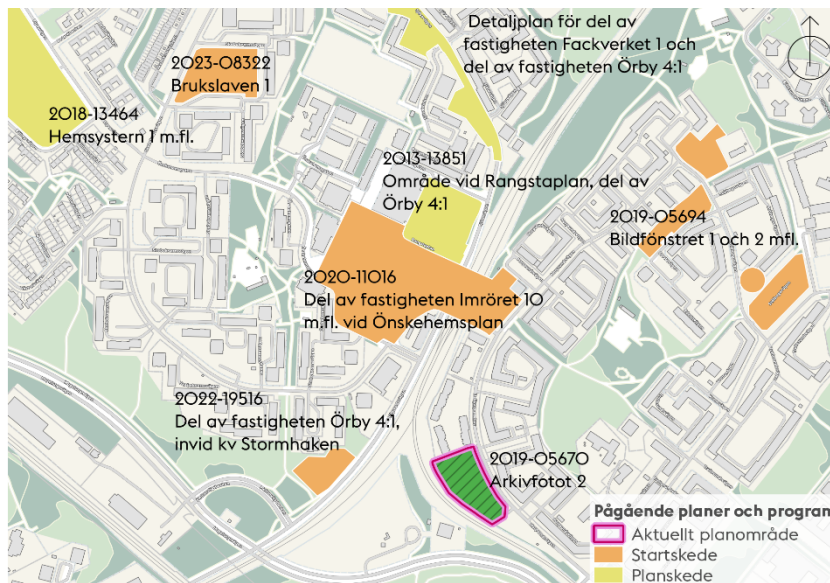
### Syfte

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 grupperade lamellhus och enstaka högre punkthus. För att genomföra detaljplanen behöver befintliga byggnader inom Arkivfotot 2 rivas.

### 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 (rosa begränsningslinje) samt pågående detaljplaner i närområdet.

### Pågående detaljplaner i området

- Bildfönstret 1 och 2 m.fl., dnr 2019-05694 (ca 100 bostäder)
- Område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1, dnr 2013-13851 (ca 350 bostäder)
- Del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemplan, dnr 2020-11016 (ca 190 bostäder och centrumverksamhet)
- Hemsystern 1 m.fl., dnr 2018-13464 (vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, skola och förskola)
- Detaljplan för del av fastigheten Fackverket 1 och del av fastigheten Örby 4:1, dnr 2020-14338 (ca 140 bostäder).
- Brukslaven 1, dnr 2023-08322 (ca 35 bostäder)
- Del av fastigheten Örby 4:1, invid kv Stormhaken, dnr 2022-19516 (ca 100 bostäder)

### Gällande detaljplaner

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

### Markägoförhållanden

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 kollektivtrafikhöga lägen.

### Stockholms byggnadsordning

Området kategoriseras som Tunnelbanestad och omfattas sammanfattningsvis av följande vägledning:

- Utveckla tunnelbanestäderna med utgångspunkt i de gestaltungs- och sammanhållna husgrupperna med höga punkthus kring centrum, flerfamiljshus i tre till fyra våningar. Beakta punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet.
- Utforma nya byggnader utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.

### Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 15 november 2018 § 15 att markanvisa fastigheten Arkivfotot 2 och del av Örby 4:1 till Bostadsbyggande 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 Högdalens centrum och tunnelbanestation med mycket god tillgång till kollektivtrafik. Ursprunglig bebyggelse i Högdalen är till största delen tre till fyra våningar hög och tillkom på 1950-talet. I Högdalens centrum och resterande Högdalen finns även flera byggnader som är betydligt högre, 10 till 15 våningar, både punkthus från områdets tillkomst och från senare tid.

Fastigheterna närmast planområdet är markerade som gula på Stadsmuseets klassificeringskarta vilket betyder att de har ett visst

kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen i planområdet är inte klassificerat av Stadsmuseet.



*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 i söder och Harpsundsvägen i norr.*

Idag utgörs största delen av planområdet av hårdgjord yta som nyttjas för maskinuppställning samt en enklare envåningsbyggnad med kontor och garage där verksamhet bedrivs idag. Intilliggande fastighet Arkivfotot 1, också utmed Harpsundsvägen, bebyggdes med flerbostadshus runt 2011.

Genom planområdet passerar en kraftledning under mark. Planområdet är exponerat för buller från bland annat Harpsundsvägen, Magelungsvägen och från tunnelbanespåren. De geologiska förutsättningarna inom planområdet, med både lerjord och berg kan innebära risk för stomljuds- och vibrationsstörningar. I anslutning till den södra delen av planområdet finns idag en uppställningsyta för bussar i linjetrafik. Det finns idag en lågpunkt nordväst om planområdet där vatten samlas vid skyfall.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget möjliggör för ett nytt kvarter med totalt cirka 140 bostäder, lokal i bottenvåning och parkeringsgarage. Den föreslagna bebyggelsen med två lamellhus i fyra till sex våningar samt ett fristående punkthus i tio våningar har anpassats till ursprunglig bebyggelse från 1950-talet samt den senare tillkomna bebyggelsen på Arkivfotot 1 i norr. Byggnadernas har placerats och utformats med hänsyn till terräng och intilliggande spår och gata samt till



befintligt större ledningsstråk åt väster och söder. I punkthusets bottenvåning föreslås en lokal med möjlighet för en publik verksamhet mot gatan med plats för eventuell uteservering. Punkthuset avslutar kvarteret mot söder.



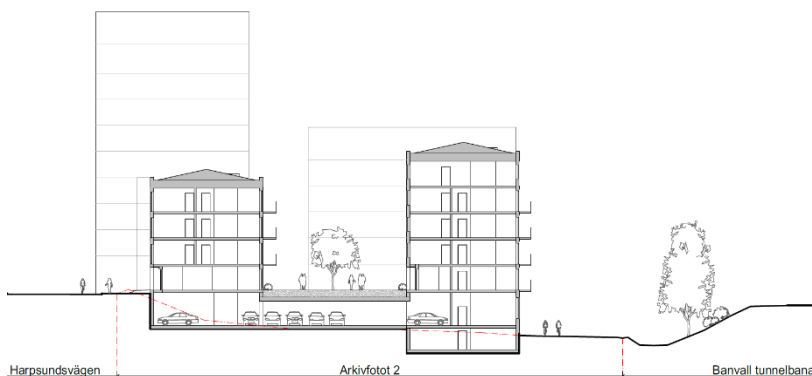
Situationsplan över föreslagen ny bebyggelse (FLOR Arkitektur 2021). Blå pil visar var tvärsektionen på sidan 7 är taget.

Mellan byggnadskropparna planeras en bostadsgård ovan parkeringsgarage. Mot Harpsundsvägen föreslås grön förgårdsmark med bostadsentéer. På gården finns plats för lek, umgänge och cykelparkering. I planområdet södra del föreslås ytterligare en gårdsyta med gemensam uteplats för boende samt plats för odling och plantering av träd och buskar.

För att angöra kvarterets västra byggnad och parkeringsgarage föreslås en angöringsgata på kvartermark med servitut för åtkomst till spårområdet. Gatan sträcker sig från Harpsundsvägens högre marknivå till en lägre nivå längs med tunnelbanespåret.



*Fotomontage över föreslagen ny bebyggelse (markerad inom röd cirkel) och omkringliggande bebyggelse i Högdalen (Flor Arkitektur 2020).*



*Tvärsektion genom föreslagen bebyggelse (se blå pil på situationsplan sidan 6 för sektionsmarkering) där möjligt möte med Harpsundsvägen syns till vänster i bild och där tunnelbanans banvall syns till höger (FLOR arkitektur 2021). Teknik och teknikutrymmen kan tillkomma på byggnadernas tak.*



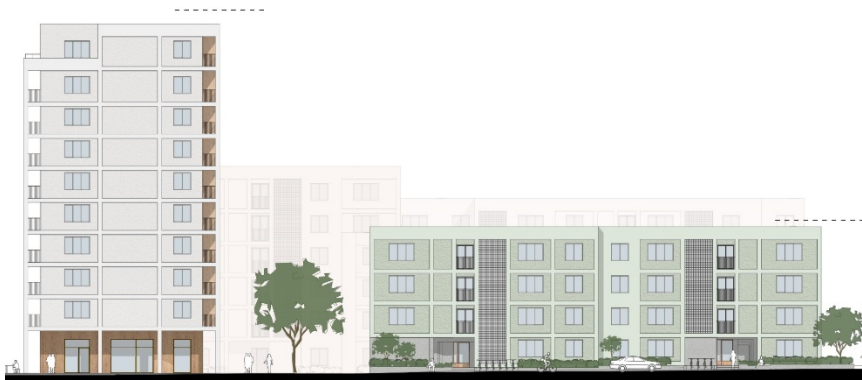
*Möjlig utformning av kvarteret sett söderifrån (FLOR arkitektur, 2020).*

### Arkitektonisk idé

Fasadernas utformning ska knyta an till både ursprunglig och senare tillkommen bebyggelse. Sockelvåning mot gata och angöringsgata 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 rutmönster i relief. Fasadmönstret är en modern tolkning av mönstret på flera av de omkringliggande byggnaderna från 1950- talet.



*Möjlig utformning av kvarteret sett från Harpsundsvägen (Flor Arkitektur).*



*Möjlig fasad mot öster längs Harpsundsvägen (FLOR arkitektur).*



*Möjlig fasad mot väster längs ny angöringsgata (FLOR arkitektur).*





*Möjlig fasad mot norr (FLOR arkitektur).*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 140 nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

### En socialt sammanhållen stad

Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum och skapar förutsättningar för tryggare och mer befolkade stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen. Den nya bebyggelsen föreslås få entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

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 exponerat 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 anpassas till karaktären i Högdalen och kommer vara en naturlig fortsättning av bebyggelsestrukturen norr om planområdet. Den högre byggnaden relaterar till andra högre

byggnader i närområdet med en ljus gråvit kulör och har partier 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 inom Arkivfotot 1. För att minska behovet av parkeringsplatser för bil föreslås mobilitetsåtgärder.

#### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget medverkar till att miljökvalitetsnormerna 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 bostadsbebyggelsen norr och öster om planområdet. Bebyggelsen norr om planområdet påverkas främst under förmiddagar mellan höst- och vårdagjämning. Bebyggelsen öster om planområdet påverkas främst under eftermiddagar.

Enligt framtagna riskbedömningar bedöms inte urspårningsrisken påverka personsäkerheten inom planområdet. Bostäder placeras med tillräckligt avstånd från markförlagda kraftledningar så att miljöförvaltningens riktvärde för magnetfält 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 en angöringsficka för sopbil på Harpsundsvägen.

## Planprocess

### Process

Detaljplanen tas fram med standardförfarande. Planen var på samråd under 2020 och på granskning under 2021.

Stadsbyggnadsnämnden antog planen under 2023 och länsstyrelsen upphävde nämndens antagandebeslut senare under samma år.

Efter granskning och upphävande har planhandlingarna kompletterats med redovisningar av hur bebyggelseförslaget uppfyller gällande riktvärden för buller, samt med en skyddsbestämmelse mot för höga bullernivåer utanför större bostäder i punkthusets södra fasad och med skydd mot översvämning vid skyfall. Vidare har högsta tillåtnanockhöjd sänkts för att säkra kvaliteter i redovisad gestaltning. Ändringarna innebär att marginalerna kring föreslagna byggnadsvolymer har minskat. Justeringarna bedöms vara av sådan karaktär att en ny granskning inte krävs.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2019 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 15 april 2021 vid redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning. 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.

Stadsbyggnadsnämnden antog planen den 19 oktober 2023.

Länsstyrelsen upphävde nämndens antagandebeslut den 8 december 2023. Nya hastighetsbegränsningar planerades för området parallellt med att detaljplanen antogs. Länsstyrelsen konstaterade att med de ändrade hastigheterna krävs att utformningen av bostäderna justeras samt att planhandlingarna revideras.

### Samlade synpunkter

Vid samrådet bedömde länsstyrelsen att kommunen inte tydligt visade att miljökonsekvensnormer för vatten klaras och att det inte gick att utesluta risk för översvämning på grund av bristfällig hantering av höga vattenflöden vid skyfall. Länsstyrelsen kunde inte heller utesluta att planen skulle bli olämplig med hänsyn till

människors hälsa och säkerhet avseende elektromagnetisk strålning, buller och lukt.

Flera remissinstanser tillstyrkte planförslaget och det påpekades 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. Sakägare och övriga boende som framförde synpunkter önskade att gestaltningen skulle arbetas om och att trafiksäkerheten på Harpsundsvägen skulle 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.

Granskningen föranledde följande förtydliganden och justeringar:

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

Efter att nämndens antagandebeslut upphävdes av länsstyrelsen den 8 december 2023 har planhandlingarna justerats ytterligare.

ParkeringsPM har uppdaterats med möjlighet till ett lägre parkeringstal vilket gällande riktlinjer för gröna parkeringstal medger vid en större andel mindre bostäder. Bullerutredningen har uppdaterats.

Planbeskrivningen har främst kompletterats med en tydligare redovisning av aktuell bullersituation och hur bebyggelseförslaget uppfyller gällande riktvärden för buller med bulleranpassade planlösningar och teknisk åtgärd. Plankartan har förutom mindre redaktionella ändringar fått en platsspecifik skyddsbestämmelse mot för höga bullernivåer utanför bostäder med en BOA större än 35



kvm i punkthusets södra fasad, en lite snävare begränsning av byggnadernas högsta tillåtna nockhöjd inklusive en snävare begränsning av teknikutrymmenas möjliga utbredning jämfört med tidigare. Vidare har en bestämmelse som tidigare möjliggjorde ett större djup i lågt sittande balkonger i lamellhuset mot Harpsundsvägen utgått. Ändringarna har gjorts för att säkra att planförslaget uppfyller gällande riktvärden samt för att säkra kvaliteter i redovisad gestaltning. Justeringarna bedöms vara av sådan karaktär att en ny granskning inte krävs.

### **Undersökning av 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. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, samt de och synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är risker kopplade till urspårning, magnetfält, buller, lukt och skyfall. Det som talar emot betydande miljöpåverkan är att den föreslagna bebyggelsen har anpassats så att risker kopplade till dessa frågor undviks. Den föreslagna bebyggelsen utformas så att intilliggande bebyggelse inom Arkivfotot 1 får en förbättrad situation vid skyfall.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### **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. Kontorets bedömning är att föreslagen exploatering är lämplig, att byggnadernas höjd och gestaltning är väl avvägd och att planförslaget bidrar till ett väl utformat tillskott av bostäder i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

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.

Bostäderna i planförslaget bedöms inte begränsa närliggande skateparkens verksamhet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan och beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.

**SLUT**