

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Örby 4:1 vid Rangstaplan i stadsdelen Högdalen, S-Dp 2013-13851

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	3
Nya förutsättningar efter samrådet	3
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	3
Allmänt om samrådet och planprocessen	3
Allmänt om förslaget och utvecklingen	4
Kulturmiljö, stadsbild och arkitektur	6
Olägenheter för grannar	10
Parker och grönområden	11
Parkering	12
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	16
Hälsa och säkerhet	18
Miljö- och klimataspekter	21
Sociala aspekter	22
Övriga frågor	24
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	24
Föreslagna förändringar	25
Inkomna synpunkter	27
Statliga och regionala myndigheter och förbund	27
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	33
Övriga remissinstanser	38
Sakägare enligt fastighetsförteckning	41
Övriga, ej sakägare	44

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen komplettera och förstärka Högdalens centrala delar med sammanlagt cirka 350 bostäder, verksamhetslokaler för centrumändamål samt nya mötesplatser och torgytor.

Planförslaget sändes ut på samråd 2020-03-24 - 2020-05-04. Under samrådet har cirka 35 yttranden inkommit varav en namninsamling med 22 underskrifter. Länsstyrelsen bedömer att planen riskerar att miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte kan följas. Länsstyrelsen bedömer även att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt till människors hälsa avseende buller och markföroreningar.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller hantering av dagvatten, buller, lägenhetsfördelning samt bristen på lek- och grönytor. Kulturförvaltningen, Skönhetsrådet och Samfundet St:Erik avstyrker förslaget men anser att platsen är lämplig att bebygga förutsatt att större hänsyn tas till stadsbild och platsens kulturvärden. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta de kulturmiljövärden som finns i området och efterfrågar att det till granskningsskedet ytterligare utreds hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter är kritiska till att antalet parkeringsplatser minskar kring centrum samt byggnadernas höjd i förhållande till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syftar till att i enlighet med översiktsplanen komplettera och förstärka Högdalens centrala delar med bostäder, lokaler för centrumändamål samt nya mötesplatser. Utvecklingen syftar till att Högdalen ska kunna behålla sin roll som tyngdpunkt i söderort. Planförslaget ska utgå från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala nära centrum och tunnelbana. Planen möjliggör cirka 350 bostäder, vid Rangstaplan i Högdalen.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2020-03-24 - 2020-05-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Högdalens Bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd publicerades i lokaltidningen Mitt i Söderort (Bandhagen Årsta Högdalen) tisdagen 24 mars 2020. Med anledning av rådande omständigheter, Covid-19, beslutade stadsbyggnadskontoret att inte hålla publika möten under samrådsperioden. Istället gjordes ett utskick till sakägare och boende som ansågs beröras av planförslaget med information om samrådet och projekthemsidan.

Nya förutsättningar efter samrådet

Våren 2021 köper Niam Högdalen centrum av Citycon. I maj 2022 beslutade stadsbyggnadsnämnden om planstart för Önskehemsplan där Niam önskar uppföra cirka 190 bostäder och 5 000 kvm BTA centrumverksamhet. I maj 2022 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för ett större garage under Rangstaplan till Åke Sundvall Projekt AB. Garaget ska innehålla minst 98 allmänna parkeringsplatser.

Med nya förutsättningar som ett större garage under Rangstaplan och påbörjat planarbete för Önskehemsplan skapas goda möjligheter för ett samlat grepp om utvecklingen av Högdalens centrum.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Luftfartsverket och Trafikverket uppmärksammar stadsbyggnadskontoret på att berörda flygplatser (SWEDAVIA) alltid ska tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

Boende på Rangstagatan frågar sig hur det kan komma sig att de inte fått det informationskort som skickats ut till omkringliggande fastigheter.

Några personer menar att det svårt att ta del av handlingarna på biblioteket. En person efterlyser information på andra språk.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har efter uppmärksammandet skickat handlingar till Swedavia på remiss. Swedavia har därefter meddelat att föreslagen bebyggelse inte påverkar flygplatsens utrustning.

Utskick av informationskort gjordes helgen vecka 13 och gick ut till 3 300 hushåll. Utskicket gjordes som oadresserad samhällsinformation och det distrikt som Rangstagatan ligger i fanns med.

Kontoret anser att biblioteket är den bästa platsen att visa förslaget på. Tyvärr har det under rådande omständigheter (Coronapandemi) varit svårare att ta del av förslaget då öppningstiderna varierat och antalet personer som får vistas i lokalen begränsats. Samtliga handlingar har funnits tillgängliga på stadens hemsida.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form och anser att de höga punkthusen ska utgå till förmån för ett större, men lägre kvarter som tar sin utgångspunkt i den omkringliggande fyravåningsskalan. Det aktuella förslaget låter dels stora delar av torget fortsatt få utgöra parkeringsplatser och dels tillför det bebyggelse som inte på något sätt är lyhört för stadsdelens karaktär. Genom att ianspråkta hela platsen för bostadsbebyggelse, istället för delvis som i förslaget, kan Högdalen få ett stort lägenhetstillskott utan att förminska stadsdelens karaktär eller skapa blåsiga stadsrum med tvivelaktiga vistelsevärden.

Samfundet S:t Erik anser att det är fullt möjligt att bebygga Rangstaplan men att föreslagen bebyggelse är för hög. En exploateringsgrad lik den som nu föreslås torde vara möjlig om bebyggelsen istället breder ut sig något mer över den gamla p-platsen men i något lägre skala.

Trafikkontoret ser positivt på att exploatering möjliggörs i ett kollektivtrafikhärläge som i nuläget utgörs av markparkering på allmän platsmark. Kontoret ser fram emot att nya publika platsbildningar tillskapas som kan bidra till ett mer levande centrumområde.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planläggning av nya bostäder i

Högdalens centrum, särskilt på den befintliga ytkrävande markparkeringen på Rangstaplan i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Förvaltningen påtalar dock att det finns ett stort underskott på arbetsplatser i söderort.

Citycon Högdalen Centrum AB (sakägare under samrådet) anser att det nya förslaget av detaljplanen hindrar Citycon som fastighetsägare att driva framtida utvecklingsfrågor på området tillsammans med Stockholms Stad.

En person är positiv till att det blir mer liv och fler hus i Högdalen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns fördelar med ett kringbyggt kvarter som föreslås av bland andra Skönhetsrådet. Exempelvis att en större gemensam innergård kan åstadkommas, att påverkan på stadsbilden minskar och att konsekvenserna av skuggning av Bandängsparken minskar. Men ett kringbyggt kvarter i 4-5 våningsskala innebär betydligt färre bostäder än vad som redovisas i samrådsförslaget. Kontoret anser även att ett större kringbyggt kvarter omöjliggör stadens idéer om att omvandla delar av Rangstaplan till ett större publikt torg. Ett kringbyggt kvarter bedöms även förminska och påverka sim- och idrottshallen negativt. Sim- och idrottshallen har idag, och i samrådsförslaget, en framträdande roll på platsen. I en avvägning mellan ett kringbyggt kvarter och ett förslag med högre byggnader så väger möjligheten att skapa ett större publikt torg i Högdalen tungt. Kontoret menar också att ett större kringbyggt stadskvarter i 4-5 vånings skala bryter mot tunnelbanestadens principer och Högdalens stadsbild då det inte existerar slutna stadskvarter i stadsdelen.

Kontoret anser att Högdalens stadsbild påverkas negativt om bebyggelsen görs lägre och tillåts breda ut sig över ett större område. I kontorets förslag på bearbetning anpassas de nya byggnaderna till Högdalens stadsbild. Karaktärsdrag som kontorets förslag på bearbetning tagit stor hänsyn till är kontrasten mellan högre och lägre bebyggelse samt att de högre byggnaderna ska hålla ett respektavstånd mellan sig. Avståndet mellan de höga byggnaderna bidrar till en luftighet trots den relativt höga exploateringen. Luftigheten husen emellan gör att punkthusen även fortsättningsvis utgör fristående enheter som inte läses ihop.

En knäckfråga under hela detaljplanearbetet har varit önskemålet från staden att flytta ner majoriteten av parkeringsplatserna på Rangstaplan till ett större underbyggt garage och därigenom skapa möjligheter för ett större publikt torg på Rangstaplan. Utmaningen

har varit att hitta en ekonomisk genomförbar lösning för garaget. Samrådsförslaget möjliggjorde ett mindre garage för cirka 30 allmänna parkeringsplatser. Med exploateringsnämndens beslut om markanvisning i maj 2022 skapas möjligheter att planlägga för ett stort grönt torg.

Precis som stadsdelsförvaltningens påpekar så finns det ett stort underskott av arbetsplatser i Söderort. Kontoret bedömer att förslaget ger ett visst tillskott av arbetsplatser då lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningarna.

Våren 2021 sålde Citycon Högdalens centrum. Samordning sker mellan detaljplan för Önskehemsplan, som drivs av den nya centrumägaren, och detaljplan för Rangstaplan.

Kulturmiljö, stadsbild och arkitektur

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och stadsbild

Länsstyrelsen anser att planerad bebyggelse, genom sin höga höjd och tätt placerade huskroppar, bryter mot Högdalens centrum historiska karaktär med låghus och enstaka högre punkthus som markerar centrum. Länsstyrelsen efterfrågar att det till granskningsskedet ytterligare utreds hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. Kommunen bör tydligare motivera på vilket sätt förslaget uppfyller bestämmelserna om hänsyn till kulturmiljön, stadsbilden och god helhetsverkan i 2 kap 6 § PBL.

Kulturförvaltningen anser att ny bebyggelse på aktuell del av Örby 4:1 kan vara möjlig, men det nuvarande förslaget till detaljplan tar inte hänsyn till stadsbilden och platsens kulturvärden, enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL). Specifikt rör det punkthusens höjder och volymer i relation till den befintliga bebyggelsen. Förslaget bör därför justeras avseende detta och ta utgångspunkt i Högdalens bebyggelsestruktur och stadsplanehistoriska idéer. Kulturförvaltningen menar att ett genomförande av planförslaget skulle innebära en påtaglig skalförskjutning utan hänsyn till ABC-stadens grundtankar och en stadsbild som saknar förankring på platsen vilket i stor utsträckning skulle påverka platsens kulturhistoriska värden negativt. En analys som redovisar planens konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden borde tas fram. En analys bör inkludera planförslagets påverkan på siluetten i landskapet.

Skönhetsrådet menar att det föreliggande förslaget innebär, trots de senaste årens utveckling, en genomgripande förändring av stadsdelens karaktär. Skönhetsrådet anser att Rangstaplan är en

lämplig plats för ny bebyggelse men att det presenterade förslaget har för stora brister för att kunna utgöra en framkomlig väg. Skönhetsrådet efterfrågar en stadsbildsanalys och en plan för utveckling av stadsdelens offentliga rum. De höga punkthusen, upp till 22 våningar, motiveras i underlaget av att det ska markera centrum. Detta är helt onödigt eftersom Högdalen redan har två neonprydda höga centrumbyggnader. Om så höga hus byggs i stadsdelen reduceras Markelius komposition och riskerar att ersättas av ett mischmasch av punkthus.

Samfundet S:t Erik anser att den nya bostadsbebyggelsens föreslagna våningshöjder med upp till 22 våningar påverkar de stadsbildsmässiga värdena negativt. Ursprungligen markerades Högdalens Centrum med det 13-vånga skivhuset med sin karaktäristiska neontupp, därav benämningen Tupphuset. På senare år har det fått konkurrens av bland annat ett 16-våningshus intill Rangstaplan. Samfundet S:t Erik ser negativt på den ytterligare förskjutning i skala som i och med det aktuella planförslaget sker här. Samfundet S:t Erik anser att planförslaget bör omarbetas så att de högsta husen, framförallt förslagets "hörnhus" i 22 våningar, inte konkurrerar med det för Högdalens Centrum så viktiga 13 våningar höga Tupphuset.

En person menar att det tidigare förslaget från 2012 (Start PM), då mark anvisades för 80–90 hyreslägenheter och 60–70 studentlägenheter på Rangstaplan är rimligare. Det kan bättre anpassas till befintlig bebyggelse och ge plats för större grönytor.

Några boende anser att de nya husen avviker grovt från omkringliggande bebyggelse och anser att den k-märkta bebyggelsen på platsen bör i stället skyddas från ny bebyggelse på parkeringsplatsen.

Flertalet boende menar att de inte behöver något nytt landmärke för Högdalen då det redan finns två befintliga Höghus i centrum, med Högdalstuppar som ska lysa i neon. Flera personer anser att planförslaget är överdrivet storskaligt och inte anpassat till närliggande omgivning.

En person anser att husen vid Rangstagatan, som är från 1950-talet har ett arkitekturhistoriskt värde i den planstruktur som byggnaderna är uppförda utefter, vilket kräver att ny bebyggelse anpassas och integreras till den äldre bebyggelsen. Att skapa ett höghus passar inte in i den nuvarande bebyggelsemiljön. Ett så kallat "landmärke" synligt från stora delar av söderort är inget som gör Högdalen mer attraktivt för vanliga människor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Platsen har ett centralt läge som i översiktsplanen redovisas som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås av såväl bostäder, service och verksamheter som gator, parker, kultur och idrottsytor. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns. Med samrådsförslaget skapades även möjligheter att utvidga och utveckla Högdalens stadsdelscentrum med nya platsbildningar, torgstråk och butiker. Förslaget ansågs därmed lämpligt att pröva i ett samrådsförfarande.

Efter att detaljplanen varit ute på samråd har nya förutsättningar gjort att staden kan ta ett samordnat grepp kring Högdalens centrum. Nya förutsättningar tillsammans med inkomna yttranden under samrådet motiverar en bearbetning av samrådsförslaget. Följande principer ligger till grund för kontorets förslag på bearbetning:

- **Omvandla markparkering till grönt torg.** Med garage under Rangstaplan kan ett grönt, levande torg som ramas in av bebyggelse med lokaler i bottenvåningarna och med tydliga entréer mot omgivningen utvecklas.*
- **Förstärk tunnelbanestadens grundtankar.** Den nya höga byggnaden, nära tunnelbanan, ihop med övrig ny bebyggelse vid Rangstaplan och i angränsande detaljplan för Önskehemspan, ska tydliggöra och förstärka tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala nära centrum och som avtar utåt.*
- **Förtydliga stadsbilden.** Planförslaget syftar till att tydliggöra Högdalens struktur med kontraster mellan högt och lågt. Punkthuset med 16 våningar bedöms, tillsammans med planerade och befintliga punkthus som tillkommit under senare år, kunna åstadkomma en tydligare helhet med ett mer sammanhållet och läsbart skikt av högre byggnader.*

För att bättre anpassa förslaget till Högdalens stadsbild och öka upplevelsen av rymd på torget föreslås att byggnaden på 20-22 våningar, som i samrådsförslaget placerats i den nordöstra delen av Rangstaplan, utgår och att höjderna på resterande byggnader justeras. Åtgärden ökar avståndet mellan de höga byggnaderna och bidrar till en luftighet, trots den relativt höga exploateringen.

Kontoret menar att en skalförskjutning redan skett genom de höga punkthus som uppförts i centrumanläggningens periferi sedan 2000-talets början. Kontorets förslag på bearbetning, tillsammans med tillkommande byggnader i närliggande plan för

Önskehetsplan, syftar till att tydliggöra stadsbilden och förstärka ABC-stadens grundtankar. Nyligen tillkomna samt planerade 16-vånings punkthus inordnas i stadsbilden och bildar ett nytt läsbart bebyggelselager närmast centrum. Den karaktäristiska kransen av 10-12 vånings punkthus utgör nästa lager i nedtrappningen av skala sett från centrum. Det nya höghuset överordnar sig befintliga centrummarkörer, tupphuset och skivhuset. I och med samrådsförslaget så har stadsbyggnadskontoret gjort ett tidigt ställningstagande som innebär att ny byggnad kan tillåtas överordna sig befintlig centrummarkör. Efter fördjupade analyser och volymstudier står kontoret fast vid ställningstagandet.

En stadsbildsanalys som redovisar planens konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden efterfrågas av flera remissinstanser. Exploateringskontoret har tagit fram en Landskapsanalys över Högdalens centrala delar. I Landskapsanalysen ingår även stadsbildsanalys. Inom ramen för arbetet med Landskapsanalysen fick konsulten (White) även i uppdrag att analysera och beskriva konsekvenserna av samrådsförslaget för Högdalens centrum. Landskapsanalysen färdigställdes efter det att samrådsförslaget var klart för samråd. Landskapsanalysen har efter samrådet utgjort ett värdefullt kunskapsunderlag vid de analyser som ligger till grund för kontorets förslag på bearbetning av samrådsförslaget.

I start pm föreslog kontoret två höghus med sammanlagt cirka 150 lägenheter. Därefter har ytterligare mark på Rangstaplan anvisats till byggaktören vilket har ökat exploateringsgraden. Sedan Start PM har även en ny översiktsplan antagits som särskilt lyfter fram att stora stadsutvecklingsmöjligheter finns på markparkeringar nära Högdalen centrum. Med samrådsförslaget prövades en högre exploatering vid Rangstaplan, i enlighet med översiktsplanen. Genom att bygga på höjden kan större ytor lämnas för platsbildningar, torgstråk och liknande där viss grönska kan inrymmas.

Att helt anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse eller att skydda kringliggande bebyggelse från ny byggnation innebär stora avsteg från stadens översiktsplan och inskränkningar i stadens bostadsmål och utveckling. Kontoret upplyser även att det inte finns någon k-märkt bebyggelse i närheten men att bebyggelsen ingår i den av Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskartan. En del av de byggnaderna som är belägna inom närområdet bär på höga arkitekturhistoriska värden så som Vantörs Kyrka och Högdalens sim- och idrottshall. Men helheten och sammanhanget av kulturmiljön bedöms endast ha ett visst arkitekturhistoriskt värde. I

kontorets förslag på bearbetning tas stor hänsyn till närliggande sim- och idrottshallen.

Olägenheter för grannar

Flera personer protesterar bestämt mot byggnadsplanerna och menar att de planerade huskropparna är alldeles för höga och påträngande och lägger alla befintliga hus i skugga, hela eller delar av dagen.

Flertalet personer föreslår att delar av de nya byggnaderna placeras mot centrumhusen i stället för att undvika att den äldre bebyggelsen inte avskärmas från centrum och torget. Med en sådan placering av husen undviks även problematiken med skugga som nuvarande förslag ger upphov till för flertalet befintliga bostäder på Rangstagatan.

Boende på Rangstagatan upplyser om att de lidit av tidigare och pågående byggnationer och reparationer i området och är oroliga för att drabbas av än mer störningar om de planerade husen byggs. De vill ha solljus och antligen lite lugn och ro.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I den skuggstudie som gjorts konstateras att bebyggelsen norr om Rangstagatan skuggas under morgon och tidig eftermiddag. Påverkan av skuggningen varierar beroende på lägenhetens läge och vilket hus som avses. Från cirka 15.00 under höst- och vårdagsjämningen påverkas inte bebyggelsen väster om spårområdet av planförslagets bebyggelse. Bebyggelsen öster om spårområdet påverkas av planförslaget från cirka 16.00 och framåt då skuggan vandrar från norr mot söder. Inget hus skuggas hela dagen.

Med kontorets förslag på bearbetning bedöms att olägenheter i form av skuggning, förändrad utsikt och ökad insyn kommer att minska generellt jämfört med samrådsförslaget. Förslaget på bearbetning minskar även upplevelsen av att den befintliga bebyggelsen längs Rangstagatan avskärmas från centrum då den högsta volymen i samrådsförslaget utgår i detta läge. Det nya punkthuset i torgets norra del, mot Rangstagatan, är visserligen högre än samrådsförslagets byggnad. Men eftersom den inte breder ut sig i lika stor omfattning ökar solinstrålning och upplevelsen av rymd.

Det är beklagligt att ny- och ombyggnationer drabbat enskilda personer under en längre period. Högdalen redovisas i stadens

översiktsplan som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås av såväl bostäder, service och verksamheter som gator, parker, kultur och idrottsytor. Det innebär att nybyggnationer fortsatt kommer att påverka området en tid framöver. Som boende i staden i allmänhet och i ett av översiktsplanens redovisade stadsutvecklingsområden i synnerhet, får man räkna med perioder av om- och nybyggnationer. För att minimera störningar vid byggnationer finns det tydliga regelverk som ska följas.

Parker och grönområden

Stadsdelsförvaltningen vill poängtera vikten av att de nya byggnaderna inte bör skugga Bandängsparken och blir ett förhållandevis diskret inslag i stadsbilden med utblick från parken. Förvaltningen tycker därutöver att kopplingen mellan Högdalens centrum och Bandängen bör stärkas och vill inte att ny detaljplan för Rangstaplan på något sätt hämmar det.

En person frågar hur de boende ska ta sig mellan de nya bostäderna och Bandängsparken, kanske en ny bro över spårområdet?

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret konstaterar att samrådsförslaget påverkar Bandängsparken genom skuggning. Från eftermiddag och framåt och i olika omfattning beroende på årstid. Sommartid påverkas endast den södra delen av parken. Under resten av året påverkas även de mellersta delarna av parken av förslaget. Kontoret konstaterar samtidigt att parken till viss del redan påverkas av skuggning från befintlig bebyggelse. Skuggstudier har utförts under arbetsprocessen med såväl högre som lägre bebyggelse på Rangstaplan. Av skuggstudierna kunde konstaterats att påverkan i den södra delen inte minskar nämnvärt med lägre huskroppar. Detta till följd av att solen står relativt lågt i väster och därmed kastas långa skuggor över parken även från hus med 10- 16 våningar. I det fortsatta arbetet kommer nya skuggstudier utföras för att studera hur kontorets förslag på bearbetning påverkar Bandängsparken. Eftersom en volym utgår torde konsekvenserna av skuggning minska i Bandängsparken.

Kontoret instämmer med stadsdelsförvaltningen angående behovet att stärka kopplingen mellan Högdalens centrum och Bandängsparken. Ett genomförande av planförslaget innebär inte att en sådan koppling försvåras. Tvärtom stärks den något i och med en allmän upprustning av gator och torg. Däremot försvagas den visuella kopplingen från Rangstaplan till Bandängsparken

eftersom marken, som nu består av en plan markparkering, bebyggs. En viktig utgångspunkt i det fortsatta arbetet är att tillgängliggöra och tydliggöra centrum från norr samt att synliggöra Bandängsparken från centrum. I kontorets förslag på bearbetning föreslås ett bredare gatt i den nordöstra delen som är tänkt att fungera som en ny nordlig centrumentré. Gattet ska även fungera som siktlinje, från torget mot parken. Från Högdalsgången, mellan tunnelbanans byggnad och centrumbyggnaden, kommer det fortsatt vara möjligt att se Bandängsparken.

Att stärka kopplingen mellan planområdet och Bandängsparken med en bro över spårområdet bedöms av kontoret som en komplicerad och dyr åtgärd. Att anlägga trappor, som kopplar Bandängsparken till Högdalsgången, öster om biljetthallen, är ett mindre kostsamt alternativ. Åtgärden har diskuterats inom staden och lyfts fram i Landskapsanalysen, men behandlas inte inom aktuell detaljplan.

Parkering

Trafikkontoret anser att parkeringsutredningen ger ett bra svar på behovet av allmänna bilparkeringsplatser men saknar motsvarande redogörelse för behovet av allmänna cykelparkeringsplatser. Det bör utredas inom ramen för detaljplanearbetet. Trafikkontoret anser att det framräknade parkeringstalet för boendeparkering är rimligt men önskar poängtera att det är viktigt att mobilitetsåtgärdernas genomförande och status följs upp.

Citycon uttrycker oro för att ett stort antal parkeringsplatser försvinner och menar att det kommer få stor negativ påverkan på handeln i Högdalen Centrum samt att det redan idag är en mycket ansträngd parkeringssituation i området. En handelsplats tillgänglighet via gång, cykel, kollektivtrafik och bil är i de flesta fall avgörande, och utvecklingen av Högdalen Centrum får därför inte innebära några större tillgänglighetsförsämringar utan bör istället innebära förstärkning inom framförallt parkeringsområdet. Citycon kräver att en utökad trafik- och flödesutredning kopplat till handeln och idrottsanläggningarnas flöde i centrumet upprättas.

Majoriteten av de privatpersoner som lämnat synpunkter uttrycker oro för att det försvinner parkeringsplatser och menar att parkeringssituationen redan i dagsläget är ansträngd, trots att idrott- och simhallen har stängt för renovering. Flertalet menar att förlusten av parkeringsplatser kommer att få stora negativa konsekvenser för butikerna i Högdalens centrum. Dessutom framförs:

- Att ett minskat antal parkeringsplatser leder till butiksöd vilket leder till att området riskerar att förvandlas från en levande stadsdel till en sovstad.
- Att det kommer busslaster med ungdomar från olika delar av landet för att ha turneringar i olika bollsporter. Dessutom används parkeringen även av pendlare som byter till tunnelbana.
- Oro för höga parkeringskostnader.
- Att centrumet blir beroende av personer som kommer till fots och att de som har bil kommer att välja Farsta eller Skärholmen istället.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Mobilitetsåtgärderna följs upp inför granskning och byggaktörens Mobilitets PM uppdateras vid behov. Ytterligare uppföljning sker i bygglovsskedet. Behovet av platser för allmän cykelparkering ses över inom ramen för arbetet med utformning av allmänna platser.

Det planeras inte för någon ytterligare trafikutredning i dagsläget. Samrådsförslaget har beaktat parkeringsutredningens slutsatser för att tillgodose parkeringsbehovet och främja tillgängligheten till centrum. Med den nya markanvisningen, maj 2022, möjliggörs 98 allmänna parkeringsplatser i garage. Garaget ska även innehålla projektets boendeparkering. Kvar på markytan finns cirka 15- 20 parkeringsplatser.

Stockholms stad driver aktivt en inriktning mot ett minskat bilanvändande i syfte att prioritera framkomligheten för cykel- och gående samt kollektivtrafik. Denna planeringsförutsättning innebär att komplettering av bostadsbebyggelse lämpligen hittar lägen i befintlig bebyggelsestruktur med närhet till service, kollektivtrafik, gång och cykelstråk. I översiktsplanen lyfts dessutom särskilt markparkeringar nära centrum fram som områden där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns.

Kontoret delar inte den oro som Citycon och flertalet boende uttrycker angående konsekvenserna för handeln till följd av ett minskat antal parkeringsplatser. Eftersom det färdigställts, byggs och planeras för ett stort antal nya bostäder i Högdalen anser kontoret att kundunderlaget i sin helhet förstärks avsevärt. Tanken är att endast korttidsparkeringar kvarstår vilket gynnar handeln. Ett genomförande av planförslaget, där Högdalens centrum utvecklas med nya vistelsezoner och levande bottenvåningar skapar dessutom goda förutsättningar för att personer, både från stadsdelen och utanför, uppehåller sig i området och därigenom nyttjar utbudet av kommersiell service. Att som Citycon föreslår,

förstärka tillgängligheten för bilar, genom utökat utbud av parkeringar, stämmer mindre bra överens med stadens framkomlighetsstrategi, översiktsplan och andra styrdokument där gång-, cykel- och kollektivtrafikanter prioriteras före biltrafikanter.

Inför granskningsskedet ska staden ta fram systemhandlingar för de allmänna ytor som ska iordningställas vid ett genomförande av detaljplanen. Här ingår även att säkerställa tillgängligheten för besökare till sim- och idrottshallen.

Gator och trafik

Biltrafik

Trafikkontoret påpekar att Sjösavägen har ett trafikflöde om ca 4200 fordon per vardagsmedeldygn och inte 7800 fordon per vardagsmedeldygn som det står i planbeskrivningen.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret ser positivt på omfördelningen av Rangstagatans och Sjösavägens gatusektioner till fördel för skyddade trafikanter.

Trafikkontoret ser även positivt på den tillkommande trappa som förbinder Sjösavägen med Studenttorget som erbjuder en gen väg till och från centrum för gående på Sjösavägen, i synnerhet eftersom den i nuläget gena vägen över parkeringsytan täpps till med en stödmur.

Kollektivtrafik

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller i ett medskick, angående resonemanget som förs i planbeskrivningen om framtidens Rangstaplan, alternativet att kunna ge plats för en kompletterande bussangöring till Högdalens Centrum.

En person påtalar att kollektivtrafiken som redan är ansträng kommer att belastas än mer med platsbrist som följd.

Tillgänglighet & framkomlighet

Trafikkontoret instämmer i de resonemang som förs i planbeskrivningen kring att den tillkommande bebyggelsen täpper till ett befintligt rörelsestråk med byggnader och stödmur mellan föreslaget torg och Rangstagatan och att det är viktigt att omsorgsfullt planera för att rörelsestråken ändå uppnår en god tillgänglighet.

Trafikkontoret upplyser om att smågatsten, om det avses användas, inte är ett tillgängligt ytmaterial.

Idrottsförvaltningen menar att det är viktigt att det framgår i planhandlingarna att god framkomlighet för leveranser och besökare till idrottsanläggningen säkras under och efter projektets eventuella genomförande.

Stadsdelsförvaltningen vill understryka vikten av att arbeta med tillgänglighet i den nya offentliga miljön kring Rangstaplan för att skapa tillgänglighet för alla.

Boende på Rangstagatan noterar att det planeras för trappor där det är nivåskillnader, och menar att det medför problem för människor som har svårt att gå, för rollatorer och barnvagnar. Nedåtlutande trottoar är lättare att gå på. Flertalet personer menar att nuvarande förslag skapar en barriär längs med Rangstagatan som försvårar för barnvagnar och rörelsehindrade.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att utveckla bussterminalen är en viktig komponent för att göra Högdalens centrum än mer attraktivt och tryggt. I takt med att Högdalen växer kommer kapaciteten i dagens bussterminal att vara otillräcklig. Trafikförvaltningen (Region Stockholm) har tagit fram en enklare terminalutredning och studerar hur kapaciteten för busstrafik kan ökas med tidshorisont till 2050. Tidiga diskussioner mellan Trafikförvaltningen och staden omfattar bland annat lösningar med nya hållplatslägen utmed Skebokvarnsvägen. I stadens förslag på bearbetning av samrådsförslaget finns större möjligheter för busstrafik. Däremot finns det inga planer, i nuläget, att anlägga en hållplats på Rangstaplan.

Kontoret delar uppfattningen om att den höga stödmuren mot Rangstagatan, som fanns med i samrådsförslaget, skapar en barriär för personer med nedsatt rörlighet. I kontorets förslag på bearbetning utgår stödmuren och trappan mot Rangstaplan vilket ökar tillgängligheten markant jämfört med samrådsförslaget.

I bygglovsskedet kommer materialval att bestämmas. I detaljplanen regleras inte detta. Endast förslag på material redovisas/illustreras i planhandlingarna.

Att säkerställa god framkomlighet för leveranser och besökare till idrottsanläggningen är en förutsättning för projektets genomförande och kommer att förtydligas i planhandlingarna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

SVOA (Stockholm Vatten och Avfall) upplyser om att intern tryckstegring kan erfordras för tappställen över nivån +65 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Befintliga anslutningspunkter för vatten och spillvatten i planens allra sydöstra hörn (Sjöstavägen) har troligen för liten kapacitet för planerad bebyggelse och behöver dimensioneras upp. I planens allra nordvästra hörn finns en vattenanslutning, denna har större kapacitet och kan nyttjas.

Dagvatten

SVOA bedömer att ny dagvattenanslutning behöver upprättas och att placering får bestämmas i senare skede. Kan eventuellt bli aktuellt med utbyggnation av VA-nät i Sjösavägen. Detta studeras i ett senare skede. *SVOA* framför synpunkter på genomförd dagvattenutredning. Bland annat gällande dimensionerande flöden enligt P110, beräkningar för de gröna taken samt översvämningsrisker.

EI/Tele

Hyresgästföreningen förutsätter att ett visst antal ladduttag för elbilar installeras.

Energiförsörjning

Ellevio upplyser om att det krävs en ny nätstation för att klara elförsörjningen av den nya bebyggelsen. *Ellevio* behöver ett E-område för etablering av nätstationen samt återkoppling om byggnadernas energiförsörjning för dimensionering av nätstationen.

Hyresgästföreningen saknar rubrik om ventilation (inomhusklimat) under Teknisk Försörjning för att klargöra vilka ventilationssystem/luftväxling/V-återvinning/kyla etc. som ingår i nybyggnationen.

Avfallshantering

SVOA har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation. Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall planeras in, exempelvis genom att reglera plats i miljörum eller utforma en uppställningsyta för en container på kvartersmark.

SVOA upplyser om att från 2023 kommer det dessutom bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter som serverar mindre än 25 portioner per dag (för verksamheter som serverar fler än 25 portioner per dag börjar detta gälla redan 1 januari 2021).

Hysesgästföreningen undrar hur matavfallet ska hanteras.

Räddningstjänst

SSBF (Storstockholms brandförsvär) vill se förtydliganden vad gäller Tr2 trapphus och förbindelse med källarplanen. De ser ett flertal problem med utformningar där trapphus som utgör enda utrymningsväg står i förbindelse med källare. *SSBF* anser även att detta borde gälla garaget.

Hänsyn bör tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. För garaget bör det i planprocessen tas hänsyn till utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Om brandgasventilation från ett garage mynnar i markplan kan dess placering behöva möjliggöras i detaljplan.

Skötsel, renhållning och underhåll

Trafikkontoret upplyser om att det är viktigt att ingen del av gatuträdens trädkrona inkräktar på utrymmet för den fria höjden över körbanan (4,5 meter) och gång- och cykelvägen (3,0 meter). Minst 7 meter från fasad till bredkronigt träd.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Synpunkter angående tryckstegring och anslutningspunkter vatten och spillvatten noteras och förmedlas till byggaktören. I det fortsatta arbetet med systemhandling för allmän platsmark kommer ledningssamordnare kontakta ledningsägare.

Dagvattenutredningen justeras enligt SVOA:s synpunkter.

I det fortsatta arbetet kommer lämplig plats för elnätsstation att lokaliseras i samråd med Ellevio och byggaktör. Plankartan kompletteras med läge för teknisk anläggning, nätstation.

Efterfrågan på ladduttag är enligt byggaktören låg i pågående och nyligen avslutade bostadsprojekt. En ökad efterfrågan kan anas vilket byggaktören har för avsikt att möta upp. Tanken är att förbereda garageutrymmet så att det är möjligt att bygga ut med fler ladduttag allt eftersom efterfrågan ökar. För det allmänna garaget är tanken att samtliga platser ska förberedas för att möjliggöra laddning för elbilar.

Ventilation och inomhusklimat är inget som regleras i detaljplanen. Under bygglovsskedet kontrolleras att byggnaderna uppfyller gällande myndighetskrav för dessa delar och följs sedan upp inför slutbesked.

Inför granskningsskedet ska ett PM för avfallshantering tas fram där SVOA:s synpunkter beaktas. I denna ska även hantering av matavfall beskrivas.

Inför granskningsskedet säkerställs att erforderliga ytor avsätts för brandgasventilation. Bjälklaget ovan garaget dimensioneras för räddningsfordon. Principer för utrymningsvägar tydliggörs i planbeskrivningen. I bygglovsskedet kommer detaljerna att redovisas.

Utformning av gator ska följa stadens riktlinjer som anges i handboken "Gata Stockholm". Där anges bland annat att val av trädart görs av trafikkontoret. Marken i anslutning till allmän platsmark ska följa de riktlinjer som anges i "Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark".

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen påpekar att det i anslutning till planområdet förekommer centrumbyggnader som kan orsaka industribuller. Även andra byggnader i närheten kan ge upphov till buller i form av lastning och lossning av varor med mera. Inför granskningen ska dessa bullernivåer redovisas i bullerutredningen och även regleras i plankartan om så krävs. För att beräkna bullernivåerna från tunnelbanan har trafikdata hämtats från tidtabell Högdalen. Inför granskningen bör dessa data ses över och en kontakt bör tas med Trafikförvaltningen. Utöver detta bör även utrop från högtalare beaktas i kommande arbete med detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att en ny presentation av lägenhetsutformning behöver presenteras inför granskningen, alternativt omarbetning av byggnadskroppen, för att klara Trafikbullerförordningen i detaljplanearbetet. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen om buller är otillräcklig och behöver förtydligas då bostäder planeras i ett läge där det förekommer både trafikbuller och eventuellt buller från verksamheter. I plankartan finns det även en planbestämmelse som säger att yta avsedd för gemensam uteplats ska vara skärmad från trafikbuller. Denna bestämmelse finns inritad på innergården.

Det finns ingen planbestämmelse som styr att bullernivåerna ska klaras på takterrassen.

Trafikförvaltningen vill att störningsskyddsbestämmelserna om buller och stomljud kompletteras och tydliggörs på plankartan. Med avseende på att tunnelbanan ligger inom 30 m avstånd till närmsta bostadsbyggnad så ska även en störningsskyddsbestämmelse för vibrationer finnas med i plankartan, d.v.s. "Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."

Trafikförvaltningen saknar beskrivning av SL:s verksamhet i planbeskrivningen, exempelvis avseende stationsgenererat buller liksom underhållsrelaterat buller som bedrivs nattetid. I planbeskrivningen står att "Normalt är hastighetsbegränsningen vid sådana passager av tunnelbanestationer 50 km/h, vilket antas gälla även vid Högdalen." Här skall istället 70 km/h vid stationen på ytterspår användas. Trafikbullerutredningen bör kompletteras med dels beräknade ljudnivåer vid 70 km/h samt info om eventuellt gjorda korrekationer för spårväxlar och broar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det finns en risk för att bullerstörningar kan komma att uppstå till bostäder om musikevenemang tillåts på de planerade torgytorna. Nämnden anser att förutsättningarna för musikevenemang på planerade torgytor bör studeras vidare tillsammans med möjliga försiktighetsåtgärder.

Risk

SSBF önskar att placeringen av brandgasventilation utreds ur ett olycksriskperspektiv. Exempelvis kan en storbrand i garaget påverka omgivningen runt brandgasventilationens placering.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över om gällande plan är förenlig med stadens intentioner för området. Kommunen beskriver t ex att grönytan (Soltorget) som planeras norr om parkeringen är lämplig att använda som en översvämningsyta där dagvatten vid skyfall kan ansamlas innan det flödar vidare ut till omkringliggande gator. Nödvändiga åtgärder för att undvika att områden inom och utanför planområdet riskerar att skadas vid extrema regn ska kunna säkerställas. Området finns dock inte med i föreslagen plan och är enligt planbeskrivningen planlagt som gatumark för parkering och mark för gatuplantering.

Markföroreningar

Länsstyrelsen kan inte ta ställning till om det föreligger en risk för människors hälsa i form av exponering för klorerade lösningsmedel i framtida byggnader. Länsstyrelsen efterfrågar att kompletterande

undersökningar utförs i tillräcklig omfattning för att kunna avgränsa och riskbedöma eventuell förorening av klorerade lösningsmedel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Bullerutredningen uppdateras med trafikdata enligt Trafikförvaltningens yttrande och stäms av med Trafikförvaltningen. Bullerutredningen kompletteras även med mätningar av industribuller från centrumanläggningen och/eller andra närliggande byggnader som kan alstra industribuller. Om mätvärden för industribuller överstiger aktuella riktvärden tas kontakt med Länsstyrelsen för vidare diskussion av åtgärdsförslag.

Stockholms stad reglerar normalt inte längre skyddsbestämmelser för trafikbuller på plankartan utan hänvisar till att gällande bullerförordning ska följas. Inför granskningen studeras lägenhetsutformningen så att samtliga lägenheter klarar förordningens riktvärden.

Kontoret uppmärksammar Länsstyrelsen på att taken på de tre högre byggnadskropparna inte planeras som gemensamma terrasser. Endast taket på den så kallade Lågdelen, den som Länsstyrelsen benämner innergård, är tänkt att innehålla en gemensam uteplats. Det är den takytan som skyddsbestämmelsen mot trafikbuller avser.

Plankartan kompletteras med störningsskyddsbestämmelser för vibrationer och stomljud enligt önskemål från Trafikförvaltningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens oro för eventuella musikevenemang har uppmärksamrats. Kontoret anser att det inte är en planfråga utan en fråga som avgörs vid eventuella framtida tillståndsansökningar.

I det fortsatta arbetet utreds placering av brandgasventilationen för att säkerställa tillräckligt utrymme i planen. I samband med det arbetet utreds även olycksriskerna.

Planområdet ska utökas för att möjliggöra ett större garage under stora delar av Rangstaplan. Med ett utökat planområde anser kontoret att åtgärder för hantering av dagvatten, i syfte att minimera risk för översvämning nedströms, kan utföras inom ramen för aktuell detaljplan. Ett utökat planområde innebär större frihet vid utformningar av allmänna ytor vilket även inkluderar hantering av dagvatten.

Inför granskningsskedet kommer kompletterande undersökningar utföras för att Länsstyrelsen ska kunna avgränsa och riskbedöma eventuell förorening av klorerade lösningsmedel.

Miljö- och klimataspekter

Miljökonsekvenser

En person menar att förslaget saknar klimat och miljöhänsyn. I planbeskrivningen står inte ett ord om att nybyggnationen ska vara miljö och klimatanpassad. Då regeringen avser att införa krav på klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader från och med 1 januari 2022, bör det i detaljplanen för Rangstaplan ingå en detaljerad redogörelse för hur klimat- och miljöhänsyn ska uppfyllas vid byggnadsfas samt under nyttjande och förvaltning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att en utförligare beskrivning krävs av vad den minsta åtgärdsnivån är för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas och hur kommunen har säkerställt att denna minsta nivå kan uppnås i detaljplanen. Länsstyrelsen anser således att plats för de nödvändiga dagvattenåtgärderna ska beredas i detaljplanen och att denna fråga inte kan hänskjutas till senare projekteringsskede. Ifall de rekommenderade åtgärderna inte kommer att kunna genomföras behöver det framgå av planbeskrivningen hur det kommer att hanteras istället, för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för recipienten kan följas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret anser inte att förslaget saknar klimat och miljöhänsyn. Tvärtom så visar förslaget på stor klimat- och miljöhänsyn. En bärande idé är att fler personer ska kunna bo nära befintlig service och kollektivtrafik för att därigenom dra nytta av redan gjorda investeringar. Här skapas goda förutsättningar för ett mer klimat- och miljöanpassat resande. Ett annat sätt att visa på klimat- och miljöhänsyn är att prioritera kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafikanter före biltrafikanter vilket aktuellt planförslag visar. Det åligger byggaktören att inkomma med klimatdeklaration inför uppförandet av ny byggnad från den 1 januari 2022. Detta regleras inte i detaljplanen. I övrigt ska byggaktören uppfylla markanvisningskravet på att energianvändningen ska vara högst 55 kWh/m² och år.

Inför granskningsskedet uppdateras dagvattenutredningen med stöd av inkomna synpunkter och på plankartan säkerställs att erforderliga ytor för hantering av dagvatten reserveras. Detta

möjliggörs av att planområdet utökas. Den systemhandling som tas fram för allmänna ytor ska även inkludera och säkerställa hantering av dagvatten så att MKN kan uppnås och risk för översvämning nedströms förhindras.

Sociala aspekter

Länsstyrelsen ser positivt på att planförslaget möjliggör hyresrätter och studentbostäder, då detta är en upplåtelseform som efterfrågas i länet. Gällande bostadsstorlekar skulle förslaget kunna kompletteras med hur planeringen ser ut av bostäder runt om i närområdet och tydliggöra varför en satsning görs på mindre bostadsstorlekar.

Stadsdelsförvaltningen tror att behovet av studentbostäder och små bostäder är stort i söderort men vill poängtera att behovet av stora lägenheter fortsatt är stort.

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas lekplatser i området och att inte heller detta planförslag möjliggör sådana. Kommunen skulle kunna redogöra för motivet och även se över möjligheterna att torg ses möjlig för ändamålet. I planförslaget finns en privat lekplats planerad på takterrassen för Hörnhusets barn. Det framgår att det finns utmaningar med takterrassen, till exempel gällande buller och lokalklimat. Utifrån kommunens beskrivning, delar *Länsstyrelsen* bedömningen att det är viktigt att jobba med utformningen av lekplatsen. Kommunen har i övrigt angett att det är viktigt att jobba med vistelseytorna i planområdet, då det kan finnas en risk att de kan privatiseras eller upplevas som privata. *Länsstyrelsen* delar den bedömningen.

En person anser att förslaget saknar planlagda bostadsnära lekplatser för mindre barn. Tillgången på park och lekytor, såväl inom planområdet som i närområdet är bristfällig. Att hävda att barnfamiljer inte kommer att söka sig till detta bostadsområde med mindre och billigare lägenheter vittnar om dålig insikt i hur framtida bostadssituation kan utvecklas i en lågkonjunktur anser samma person. Däremot är det viktigt att sträva efter en hög integration med en stor blandning av boende som bidrar till att minska negativa sociala konsekvenser. Med den ökande insikten och kunskapen om människors välmående av att ha närhet till grönsatser i anslutning till boendet, behöver förslaget höja ambitionen och planera in större grönområden och parkmiljöer.

Stadsdelsförvaltningen poängterar vikten av trygghetsskapande åtgärder inom stadsbyggnadsprocessen. Förvaltningen erfar att Högdalens centrum lidit av otrygghet de senaste åren varför extra fokus på trygghetsskapande insatser inom projektet kan vara

relevant. Den höga andelen små lägenheter kommer att medföra segregering av kategorin boende vilket förstärks av den ensidiga upplåtelseformen. Att enbart bygga små lägenheter försvårar för bostadskarriär för de människor som bor i lägenheterna vilket riskerar att stärka känslan av att man inte bryr sig om området och ser boendet som tillfälligt vilket i sin tur kan medföra bristande engagemang och skadegörelse. Stadsdelsförvaltningen bekymras även över avsaknaden av innergårdar och menar att ett tydligt definierat område där barn kan leka fritt och de boende kan ha en social samvaro är ett beprövat effektivt sätt att öka tryggheten för de boende.

Hyresgästföreningen undrar om det planeras någon fritidslokal för boende.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Staden har inte för avsikt att bestämma hur lägenhetsfördelningen ser ut i enskilda projekt. Här litar staden på byggaktörernas marknadsanalyser och erfarenheter av bostadsproduktion. Hos byggaktören sker kontinuerligt en översyn av lägenhetsfördelningen under projektet för att möta aktuell efterfrågan, varför fördelningen kan komma att justeras. Även om bostadskarriär inom projektets föreslagna byggnader försvåras med aktuell fördelning så finns det goda möjligheter till bostadskarriär inom stadsdelen.

Kontoret är medveten om bristen på närliggande lek- och parkområden varför det är viktigt att de lekytor som skapas för hyresgästernas behov är av god kvalitet och omfattning. I det fortsatta arbetet studeras hur privat lekyta kan utformas och eventuellt utökas för att väga upp för den allmänna bristen på lekytor i närområdet. Planarbetet har i synliggjort bristen på såväl grönytor och lekytor i planområdet och dess närområde. Med nya förutsättningar möjliggörs för ett större torg på Rangstaplan. Ambitionen är att torget ska utformas, och upplevas, som ett grönt torg. Om det finns utrymme för allmänna lekytor studeras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret anser att ett genomförande av detaljplanen kommer att skapa goda förutsättningar för ett tryggare centrum. Levande bottenvåningar, flera boende och verksamma i centrum samt iordningställda vistelseytor är faktorer som skapar dessa förutsättningar. Om lägenhetsbeståndet i projektet i huvudsak kommer att innehålla mindre lägenheter ser inte kontoret som ett problem vad gäller risk för ökad otrygghet och skadegörelse. Det centrala läget, blandningen av verksamheter och bostäder samt en aktiv förvaltning är faktorer som kan minska risken för bristande

engagemang hos hyresgäster samt skadegörelse. Däremot finns, med tanke på det exponerade läget, risken för yttre påverkan och skadegörelse såsom klotter. Genom att arbeta med aktiva bottenvåningar och inte låta någon sida bli så kallad "baksida" så kan risken för skadegörelse minska. Projektet innehåller få privata gemensamma vistelseytor. Tanken är att de boende ska vistas utanför kvarteret och därmed bidra till att skapa mer liv i Högdalens centrum.

En gemensamhetslokal kan fungera som en social, privat, mötesplats/fritidslokal för hyresgästerna och kan bidra till en ökad gemenskap inom kvarteret. Med anledning av att tillgången till privata gemensamma vistelseytor är starkt begränsad i det aktuella förslaget anser kontoret att frågan är prioriterad. Inför granskningen studeras möjligheten att inrymma en eller flera gemensamhetslokaler i förslaget.

Övriga frågor

Avtal

Trafikförvaltningen påpekar att en anmälan om aktivitet som påverkar kollektivtrafiken behöver inkomma till Trafikförvaltningen omgående.

Avtal behöver tecknas med Region Stockholm innan planen antas. Schakt och grundläggning kommer att påverka regionens trafikering genom vibrationer och utrymning av station vid sprängning. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafikförvaltningens synpunkter noteras. Avtalsfrågan berör både staden genom exploateringskontoret samt byggaktören eftersom det ska byggas både allmän platsmark och bostäder. Staden genom exploateringskontoret kontaktar Trafikförvaltningen inför arbetet med granskningshandling.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling och utvidgning av Högdalens centrum. Förslaget överensstämmer väl med översiktsplanen och stadens framkomlighetsstrategi. Ett

genomförande av planförslaget innebär ett tillskott av cirka 350 bostäder samt verksamhetslokaler i ett kollektivtrafikhärlä och servicenärlä. Utvecklingen bedöms bidra till att stärka Högdalen som ett av södra Stockholms viktiga centrum. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Ett nytt garage skapar förutsättningar att omvandla Rangstaplan, från markparkering till ett grönt och vistelsevänligt torg. En ny centrummarkör bedöms, tillsammans med övrig föreslagen bebyggelse vid Rangstaplan och Önskehemsplan, kunna förstärka tunnelbanestadens grundtanke med en hög koncentration och skala nära tunnelbanan och centrum. Planförslaget bedöms också kunna bidra till att de punkthus som tillkommit under senare år i utkanten av centrum, och som minskat läsbarheten i Högdalens grundstruktur, nu kan inordnas i en tydligare helhet.

Intressekonflikter har identifierats mellan förslaget och möjligheten att behålla centrumnärlä markparkeringar. Intressekonflikter har även identifierats mellan förslaget och dess påverkan på kulturhistorisk miljö och stadsbild.

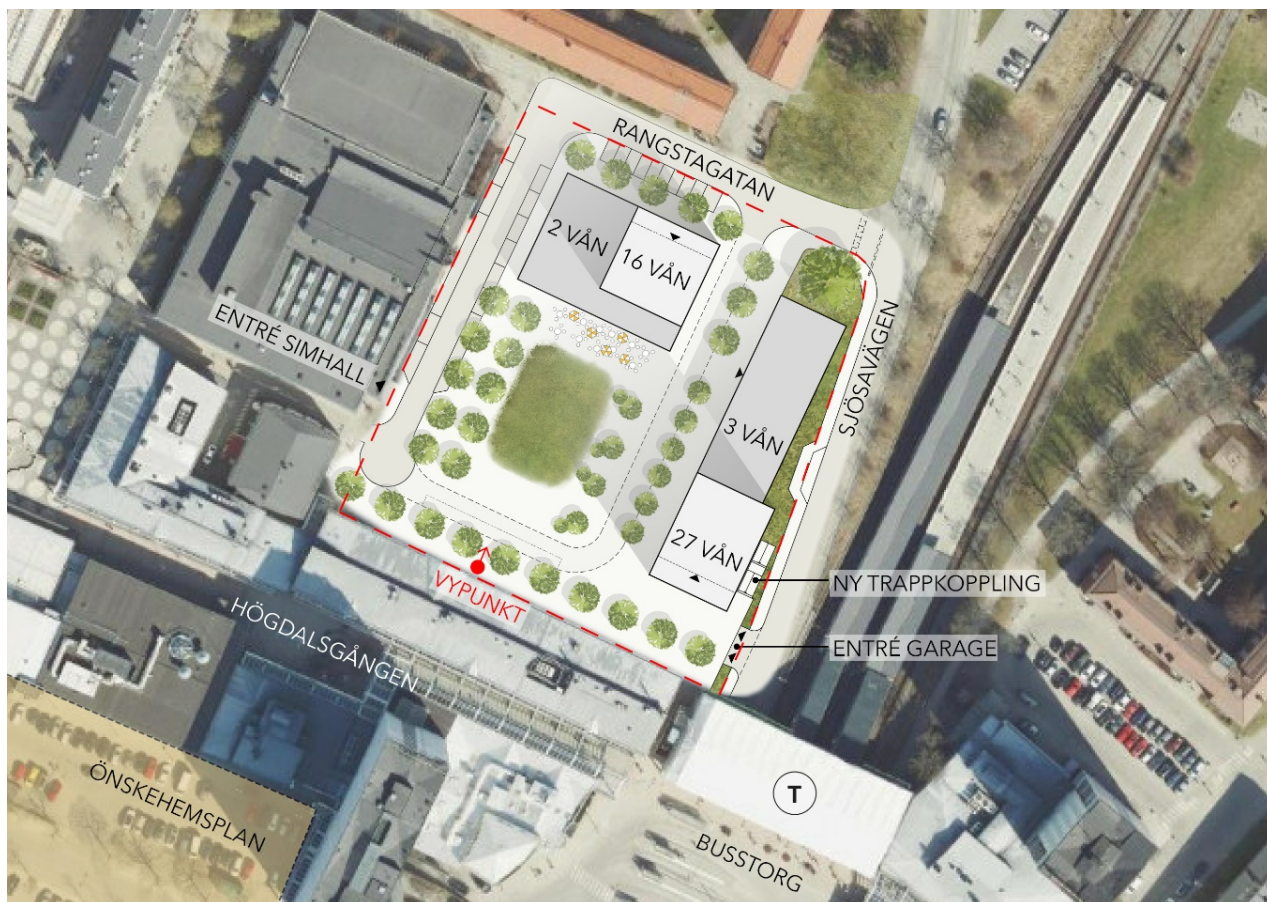
I en avvägning mellan olika intressen är behovet av bostäder och en utveckling av Högdalen centrum, som en av södra Stockholms mest centrala tyngdpunkt, prioriterat. Vad gäller planförslagets konsekvenser för centrumnärlä markparkeringar är översiktsplanen tydlig. Markparkeringen på Rangstaplan redovisas som yta där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns. Förslaget överensstämmer även med stadens framkomlighetsstrategi där gång- cykel och kollektivtrafik prioriteras före biltrafik. Ett sätt att prioritera vid planering är färre parkeringsplatser och bättre gatumiljöer för dem som går och cyklar. I det fortsatta arbetet ska utformningen studeras med avseende på hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Föreslagna förändringar

Nya förutsättningar tillsammans med inkomna yttranden under samrådet motiverar en bearbetning av samrådsförslaget.

Utgångspunkterna i bearbetningen är att tillskapa ett stort grönt torg samt att förstärka tunnelbanestadens grundtankar.



Illustrationsplan som visar förslag på bearbetning av samrådsförslaget. Preliminär planområdesgräns visas med röd streckad linje. (DinellJohansson)

Förslag på bearbetning:

- Centrummarkören som i samrådsförslaget var 20-22 våningar, placerad i den nordöstra delen av Rangstaplan, utgår. Syftet är att öka avståndet mellan de höga byggnaderna för en bättre anpassning till Högdalens stadsbild. Syftet är också öka upplevelsen av rymd på torget.
- En ny centrummarkör, 27 våningar, placeras närmast tunnelbanan.
- Den låga volymen längs Sjösavägen kvarstår och förlängs mott norr.
- Mot Rangstagatan placeras ett punkthus med 16 våningar ovanpå en lägre sockelbyggnad i två våningar.
- Tillgängligheten mellan Rangstaplan och Rangstagatan, förbättras genom att samrådsförslagets stödmur och trappor utgår. Istället lutas torgytan ned mot Rangstagatan.
- Planområdet utökas i syfte att möjliggöra ett större sammanhängande garage under Rangstaplan och ett mer

vistelsevänligt torg på Rangstaplan. Cirka 15-20 parkeringsplatser ovan mark kvarstår.

I det fortsatta arbetet studeras gestaltning av byggnader och torg, vind- och solljusförhållanden, förekomst av markföroreningar samt lämpligt läge för placering av elnätsstation, påverkan på riksintresset Skogskyrkogården samt påverkan på Högdalens kulturmiljö, stads- och landskapsbild. Därtill ska utredningar uppdateras.

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagen bearbetningen innebär en lämplig avvägning mellan inkomna synpunkter, stadens behov av bostäder, projektets nya förutsättningar och projektekonomi. Bearbetningen innebär ingen förändring av antalet lägenheter jämfört med samrådsförslaget.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2013-13851. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att planen riskerar att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte kan följas. Länsstyrelsen bedömer även att bebyggelsen riskerar att bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning samt till människors hälsa avseende buller och markföroreningar. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kring kulturmiljö och sociala aspekter.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen (Structor, 2020-01-15) har gett förslag till åtgärder för att dagvatten ska kunna omhändertas lokalt enligt stadens krav på minsta åtgärdsnivå. Utredningen redovisar att det krävs en total fördröjningsvolym på 118 m³ inom planområdet, varav 95 m³ på allmän platsmark och 23 m³ på kvartersmark. Texten på s. 43–44 i planbeskrivningen klargör att inga av de föreslagna åtgärderna är säkerställda i detaljplanen. Länsstyrelsen anser att en utförligare beskrivning krävs av vad den minsta åtgärdsnivån är för att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas och hur kommunen har säkerställt att denna minsta nivå kan uppnås i detaljplanen. Länsstyrelsen anser således att plats för de nödvändiga dagvattenåtgärderna ska beredas i detaljplanen och att denna fråga inte kan hänskjutas till senare projekteringsskede. Ifall de rekommenderade åtgärderna inte kommer att kunna genomföras behöver det framgå av planbeskrivningen hur det kommer att hanteras istället, för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för recipienten kan följas.

Hälsa och säkerhet - översvämningsrisk

Av dagvattenutredningen (Structor, 2020-01-15) framgår att det finns ett område längs med tunnelbanans sträckning som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Konsultens bedömning är att detta område inte riskerar att försvåras i samband med planens genomförande eftersom planen genom de föreslagna fördröjningsåtgärderna beräknas leda till ett minskat dagvattenflöde. Kommunen beskriver att grönytan (Soltorget) som planeras att anläggas norr om parkeringen är lämplig att använda som en översvämningsyta där dagvatten vid skyfall kan ansamlas innan det flödar vidare ut till omkringliggande gator. Området finns dock inte med i föreslagen plan och är enligt planbeskrivningen planlagt som gatumark för parkering och mark för gatuplantering. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över om gällande plan är förenlig med stadens intentioner för området. Nödvändiga åtgärder för att undvika att områden inom och utanför planområdet riskerar att skadas vid extrema regn ska kunna säkerställas.

Hälsa och säkerhet - buller

I anslutning till planområdet förekommer det centrumbyggnader som kan orsaka industribuller. Även andra byggnader i närheten kan ge upphov till buller i form av lastning och lossning av varor med mera. Inför granskningen ska dessa bullernivåer redovisas i bullerutredningen och även regleras i plankartan om så krävs. Detta för att Länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning om det föreligger risk för olägenhet för människors hälsa.

För att beräkna bullernivåerna från tunnelbanan har trafikdata hämtats från tidtabell Högdalen. Inför granskningen bör denna data ses över och en kontakt bör tas med Trafikförvaltningen då tunnelbanans gröna linje mot Hagsätra på sikt kommer att ändra färg till blå och därmed eventuellt turtäthet. Utöver detta bör även utrop från högtalare beaktas i kommande arbete med detaljplanen.

Av bullerutredningen framgår att lägenhetsutformningen på några våningsplan i Hus 1 (Hörnhuset) behöver planeras om för att klara Trafikbullerförordningen. Inför granskningen behöver en ny presentation av lägenhetsutformning presenteras alternativt om byggnadskroppen arbetas om. I första hand bör alltid utformning och placeringen ses över för att klara Trafikbullerförordningen i detaljplanearbetet.

Hälsa och säkerhet - markföroreningar

Bifogad miljöteknisk markundersökning är från 2017 och redan då rekommenderades kompletterande undersökning av grundvatten, alternativt porgasmätning, med avseende på klorerade lösningsmedel. Detta har inte utförts inför samrådet varför Länsstyrelsen inte kan ta ställning till om det föreligger en risk för människors hälsa i form av exponering för klorerade lösningsmedel i framtida byggnader. Länsstyrelsen efterfrågar att kompletterande undersökningar utförs i tillräcklig omfattning för att kunna avgränsa och riskbedöma eventuell förorening av klorerade lösningsmedel. Om det visar sig att åtgärder krävs för att reducera risken för människors hälsa ska det även redovisas hur de ska följas upp över tid.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Buller - uteplats

För att klara riktvärdena för uteplats nere på gården behövs en 2 meter hög skärm monteras. Med hjälp av denna skärm beräknas en yta på 70 kvadratmeter innehålla riktvärdena. Utöver uteplatsen på gården ger planen möjlighet till en takterrass som ska vara avskärmad från trafikbuller. Hur stor denna terrass planeras framkommer inte. Med tanke på det bullerutsatta läget är det viktigt att titta på utformning och användning av innergården. Att skapa

bra ljudmiljöer för människor att vistas i är viktigt för en bra boendemiljö på så stor yta som möjligt.

Buller – planbestämmelser

I plankartan finns det en bestämmelse om att bostäder ska utformas så att riktvärdena för buller klaras. Planbestämmelsen behöver förtydligas då bostäder planeras i ett läge där det förekommer både trafikbuller och eventuellt buller från verksamheter. Att enbart skriva att bullernivåer ska klaras i en plankarta anser inte Länsstyrelsen är tillräckligt för att säkerställa en god bebyggd miljö.

I plankartan finns det även en planbestämmelse som säger att yta avsedd för gemensam uteplats ska vara skärmd från trafikbuller. Denna bestämmelse finns inritad på innergården. Det finns ingen planbestämmelse som styr att bullernivåerna ska klaras på takterrassen.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte i utpekad riksintresse för kulturmiljövård. Även om planområdet ligger utanför anser Länsstyrelsen att kommunen bör beakta de kulturmiljövärden som finns i området. Länsstyrelsen vill därför framföra några rådgivande synpunkter nedan.

Planerad bebyggelse bryter genom sin höga höjd och tätt placerade huskroppar mot Högdalens centrums historiska karaktär med låghus och enstaka högre punkthus som markerar centrum. Länsstyrelsen efterfrågar att det till granskningsskedet ytterligare utreds hur föreslagen bebyggelse påverkar närliggande kulturmiljö samt stads- och landskapsbild. Kommunen bör tydligare motivera på vilket sätt förslaget uppfyller bestämmelserna om hänsyn till kulturmiljön, stadsbilden och god helhetsverkan i 2 kap 6 § PBL.

Sociala aspekter

I planbeskrivningen finns ett avsnitt om sociala konsekvenser, vilket är bra. I avsnittet skulle kommunen med fördel även lyfta in och beskriva upplåtelseform i planförslaget. Länsstyrelsen ser positivt på att planförslaget möjliggör hyresrätter och studentbostäder, då detta är en upplåtelseform som efterfrågas i länet. Gällande bostadsstorlekar skulle förslaget kunna kompletteras med hur planeringen ser ut av bostäder runt om i närområdet och tydliggöra varför en satsning görs på mindre bostadsstorlekar. Utifrån barnperspektivet framgår det att det saknas lekplatser i området och att inte heller detta planförslag möjliggör sådana. Kommunen skulle kunna redogöra för motivet och även se över

möjligheterna att torg ses möjlig för ändamålet. I planförslaget finns en privat lekplats planerad på takterrassen för Hörnhusets barn. Det framgår att det finns utmaningar med takterrassen, t.ex. gällande buller och lokalklimat. Utifrån kommunens beskrivning, delar Länsstyrelsen bedömningen att det är viktigt att jobba med utformningen av lekplatsen. Kommunen har i övrigt angett att det är viktigt att jobba med vistelseytorna i planområdet, då det kan finnas en risk att de kan privatiseras eller upplevas som privata. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Trafikförvaltningen (SL)

Plankartan

Det är inte tillräckligt tydlig när det står i plankartan att *"Bostäder ska utformas så att riktvärden för buller klaras."*

Trafikförvaltningen önskar att det tydliggörs att för hus 1 gäller riktvärden enligt 4§ trafikbullerförordningen utom för lägenheterna som är max 35 m² samt att för hus 2 och 3 gäller riktvärden enligt 3§ trafikbullerförordningen.

Kompletterande störningsskyddsbestämmelse om stomljud behöver tillföras, förslag på text: *"Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i bostadsrum ej överskrider 30 dB(A) SLOW vid tågpassage."*

När tunnelbanan ligger inom 30m avstånd till närmsta bostadsbyggnad så ska en störningsskyddsbestämmelse för vibrationer finnas med i plankartan, d.v.s. *"Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage."*

Bullerutredningen

Trafikbullerutredningen bör kompletteras med dels beräknade ljudnivåer vid 70 km/h samt info om eventuellt gjorda korrekationer för spårväxlar och broar. Vad beträffar stomljud konstateras från utredningen att risk för överskridande av praxisvärde 30 dBA L_{AmaxS} kan förekomma. Trafikförvaltningen vill i detta läge informera om hur viktigt det är att stomljudsfrågan hanteras i ett tidigt skede och att uppföljande mätningar görs så snart grunden är på plats.

Planbeskrivning

Beskrivning av SL:s verksamhet saknas i planbeskrivningen, ex. avseende stationsgenererat buller liksom underhållsrelaterat buller

som bedrivs nattetid. I planbeskrivningen står att ”Normalt är hastighetsbegränsningen vid sådana passager av tunnelbanestationer 50 km/h, vilket antas gälla även vid Högdalen.” Här skall istället 70 km/h vid stationen på ytterspår användas.

Avtal och genomförande

En anmälan om aktivitet som påverkar kollektivtrafiken behöver inkomma till oss omgående. Mer information och blanketten ”Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken” finns på <https://www.sll.se/bygga>.

Avtal behöver tecknas med Region Stockholm innan planen antas. Schakt och grundläggning kommer att påverka regionens trafikering genom vibrationer och utrymning av station vid sprängning. Innan arbeten påbörjas skall samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar.

Storstockholms Brandförsvär

Höga byggnader ställer speciella krav på både utrymningslösningar och på hjälpsystem för räddningstjänstens insats. SSBF vill redan i detta skede upplysa om att plan i suterräng kan komma att bedömas i bygglov som våningsplan, vilket kan påverka vilka krav som blir aktuella.

SSBF har flera synpunkter och rekommendationer på framtaget Brand PM och vill se förtydliganden angående bland annat utformning av utrymningsvägar, brandslussar och Tr2 trapphus.

Hänsyn bör tas till om garaget avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. För garaget bör det i planprocessen tas hänsyn till utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Om brandgasventilation från ett garage mynnar i markplan kan dess placering behöva möjliggöras i detaljplan. Vidare bör även placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksriskperspektiv. Exempelvis kan en storbrand i garaget påverka omgivningen runt brandgasventilationens placering.

Trafikverket

Alla detaljplaner innehållande byggnader över 20 meter, ska skickas till LFV samt Swedavia för synpunkter. I övrigt har Trafikverket inga ytterligare synpunkter.

Försvarsmakten

Inget att erinra.

Luftfartsverket

Inget att erinra i egenskap av sakägare för CNS-utrustning.

En flyghinderanalys ska beställas och bekostas av byggherren. Om flyghinderanalysen innehåller anmärkningar skall dessa åtgärdas innan bygglov får beviljas. Är anmärkningarna av sådan natur att de ej kan åtgärdas får bygglov ej beviljas. Observera att giltighetstiden för en flyghinderanalys är två år från utfärdandedatum. Berörda flygplatser (SWEDAVIA) skall alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten
Inga synpunkter.

Stadsdelsnämnden Enskede Årsta Vantör
Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planläggning av nya bostäder i Högdalens centrum, särskilt på den befintliga ytkrävande markparkeringen på Rangstaplan i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Förvaltningen tror att behovet av studentbostäder och små bostäder är stort i söderort men vill poängtera att behovet av stora lägenheter fortsatt är stort. Förvaltningen konstaterar att det i den nya plankartan inte förekommer någon parkmark vilket innebär att förvaltningen inte kommer ansvara för drift och underhåll av några ytor inom området.

Förvaltningen observerar även att de nya byggnaderna har en relativt hög byggnadshöjd vilket ställer höga krav på gestaltningen. Förvaltningen bedömer att nya höghus i Högdalen centrum kommer att bli synliga från många platser i söderort och inte minst blir ett nytt och främmande inslag i Bandängsparken. Förvaltningen vill poängtera vikten av att de nya byggnaderna inte bör skugga parken och blir ett förhållandevis diskret inslag i stadsbilden med utblick från parken. Förvaltningen tycker därutöver att kopplingen mellan Högdalens centrum och Bandängen bör stärkas och vill inte att ny detaljplan för Rangstaplan på något sätt hämmar det.

Jämställdhet

Förvaltningen vill poängtera vikten av trygghetsskapande åtgärder inom stadsbyggnadsprocessen. Förvaltningen erfar att Högdalens centrum lidit av otrygghet de senaste åren varför extra fokus på trygghetsskapande insatser inom projektet kan vara relevant.

Barnperspektiv

Förvaltningen bedömer att detta perspektiv inte är relevant i denna handling eftersom platsen som ska bebyggas inte används av barn idag.

Stadsdelsnämnden ställer sig bakom stadsdelsförvaltningens förslag. I övrigt framfördes bland annat att det finns ett stort underskott på arbetsplatser i söderort vilket leder till flera problem, att förslagets avvikande sockelvåningar välkomnas men att husens fasader kan uppfattas som tråkiga på håll, att Studenthusets fasad söderut blir lätt fängelseartad, att utrymning vid eldsvåda inte tycks vara utredd, att det råder brist på stora lägenheter för barnfamiljer eller kollektiv, att den höga andelen små lägenheter kommer att medföra segregering av kategorin boende vilket förstärks av den ensidiga upplåtelseformen, att enbart bygga små lägenheter försvårar för bostadskarriär för de människor som bor i lägenheterna vilket riskerar att stärka känslan av att man inte bryr sig om området och ser boendet som tillfälligt vilket i sin tur kan medföra bristande engagemang och skadegörelse. Slutligen bekymras nämnden över avsaknaden av innergårdar och menar att ett tydligt definierat område där barn kan leka fritt och de boende kan ha en social samvaro är ett beprövat effektivt sätt att öka tryggheten för de boende.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljöförvaltningen fattar detta beslut enligt delegation från miljö och hälsoskyddsnämnden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att fortsatt planering studerar risken för bullerstörningar till bostäder från musikevenemang på planerade torgtor.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det finns en risk för att bullerstörningar kan komma att uppstå till bostäder om musikevenemang tillåts på de planerade torgytorna. Nämnden anser att förutsättningarna för musikevenemang på planerade torgtor bör studeras vidare tillsammans med möjliga försiktighetsåtgärder.

Som ett medskick till diskussionen om framtidens Rangstaplan vill nämnden framhålla alternativet att kunna ge plats för en kompletterande bussangöring till Högdalens Centrum. Den planerade utbyggnaden av tunnelbanans kapacitet på Hagsätralinjen innebär, enligt uppgift, att ett behov för närvarande föreligger att förstärka befintlig bussterminal. Att främja kollektivtrafik, som ett kapacitetsstarkt och miljöanpassat transportmedel, svarar mot flera

delmål i det övergripande miljömålet om miljöanpassade transporter i stadens nuvarande miljöprogram (2016-2019). Ett exempel på hur att nå delmålet 2.2, om att Stockholm ska ha frisk luft, är åtgärder för att främja kollektivtrafikresandet och där delmålet berör samtliga nämnder som bl.a. bedriver samhällsplanering.

Trafikkontoret

Kontoret ser positivt på att exploatering möjliggörs i ett kollektivtrafiknära läge som i nuläget utgörs av ytparkering på allmän platsmark. Kontoret ser fram emot att nya publika platsbildningar tillskapas som kan bidra till ett mer levande centrumområde. Till detta bidrar också omdaningen av Sjösavägen med en ny gång- och cykelbana till att knyta ihop gång- och cykelstråken på Bandängen och Rågsvedsvägen.

Viktigt att tillgänglighetsperspektivet genomsyrar planeringen av den allmänna platsmarken.

Trafik

Viktigt att ingen del av gatuträdens trädkrona inkräktar på utrymmet för den fria höjden över körbanan (4,5 meter) och gång- och cykelvägen (3,0 meter). Minst 7 meter från fasad till bredkronigt träd. Kontoret ser positivt på omfördelningen av Rangstagatans och Sjösavägens gatusektioner till fördel för skyddade trafikanter. I planbeskrivningen beskrivs att Sjösavägen i nuläget har ett trafikflöde om ca 7800 fordon per vardagsmedeldygn. Denna siffra stämmer inte utan flödet är istället ca 4200 fordon per vardagsmedeldygn enligt Trafikkontorets senast genomförda flödesmätning från 2019.

Gångtrafik

Kontoret ser positivt på den tillkommande trappa som förbinder Sjösavägen med Studenttorget som erbjuder en gen väg till och från centrum för gående på Sjösavägen, i synnerhet eftersom den i nuläget gena vägen över parkeringsytan täpps till med en stödmur.

Parkering

Planförslaget innebär att Rangstaplans 237 parkeringsplatser reduceras till 70 platser på Rangstaplan och 30 platser i allmänt garage. Som stöd för detta finns en gedigen parkeringsutredning som sammanfattningsvis visar på ett behov av 98 allmänna bilparkeringsplatser. Kontoret anser att parkeringsutredningen ger ett bra svar på behovet av allmänna bilparkeringsplatser men saknar motsvarande redogörelse för behovet av allmänna cykelparkeringsplatser. Det bör utredas inom ramen för detaljplanearbetet. Trafikkontoret anser att det framräknade parkeringstalet är rimligt men önskar poängtera att det är viktigt att mobilitetsåtgärdernas genomförande och status följs upp.

Tillgänglighet

Trafikkontoret instämmer i de resonemang som förs i planbeskrivningen kring att den tillkommande bebyggelsen täpper till ett befintligt rörelsestråk med byggnader och stödmur mellan torg och Rangstagatan och att det är viktigt att omsorgsfullt planera för att rörelsestråken ändå uppnår en god tillgänglighet.

Trafikkontoret instämmer även i det resonemang som förs i planbeskrivningen kring hur markbeläggningen kan tydliggöra gränserna mellan allmän platsmark och kvartersmark. Om Smågatstensytor ska användas behöver dessa ytors placering övervägas noggrant eftersom smågatsten, oavsett behandling, inte är ett tillgängligt ytmaterial.

Landskap

Kontoret ser positivt på att det så kallade Soltorget får ett starkt grafiskt uttryck som blir synligt från de höga husen, det är även bra att mönstret hämtar inspiration från Högdalsplan. När platsen planeras vidare är det viktigt att utreda rörelsemönster över ytan, vad ytan ska användas till och hur det uttryck som redovisas kan åstadkommas samtidigt som det blir en hållbar yta som kan stå emot den belastning och det slitage som den kommer att utsättas för.

Övrigt

Trafikkontoret anser att bestämmelsen x (*marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykelpassage*) är riktig eftersom passagen bör komma att ha en allmän funktion av betydelse. Projektering för flytt av belysningskanalisation och fundament behöver göras innan projektstart.

Idrottsförvaltningen

Det är viktigt att det framgår i planhandlingarna att god framkomlighet för leveranser och besökare till idrottsanläggningen säkras under och efter projektets eventuella genomförande. I övrigt har idrottsförvaltningen inga andra synpunkter.

Kulturförvaltningen

Stadsutvecklingsenheten bedömer att aktuellt förslag till detaljplan bör avstyrkas och omarbetas.

Ny bebyggelse på aktuell del av Örby 4:1 kan vara möjlig, men det nuvarande förslaget till detaljplan tar inte hänsyn till stadsbilden och platsens kulturvärden, enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL). Specifikt rör detta punkthusens höjder och volymer i relation till den befintliga bebyggelsen. Förslaget bör därför justeras

avseende detta och ta utgångspunkt i Högdalens bebyggelsestruktur och stadsplanehistoriska idéer. Ett genomförande av planförslaget skulle innebära en påtaglig skalförskjutning utan hänsyn till ABC-stadens grundtankar och en stadsbild som saknar förankring på platsen vilket i stor utsträckning skulle påverka platsens kulturhistoriska värden negativt.

En analys som redovisar planens konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden borde tas fram. Detta framförde Stadsmuseet i behovsbedömningen år 2013, men någon sådan har inte genomförts inom planarbetet. En ökning med nästan 40 procent fler lägenheter och från ett till tre punkthus har skett sedan dess, vilket borde ha lett till en ny förfrågan om behovsbedömning. Den stora ökningen understryker också vikten av att en konsekvensanalys för den byggda miljöns kulturhistoriska värden tas fram. En analys bör inkludera planförslagets påverkan på siluetten i landskapet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande form och anser att de höga punkthusen ska utgå till förmån för ett större, men lägre kvarter som tar sin utgångspunkt i den omkringliggande fyravåningsskalan.

Det föreliggande förslaget innebär, trots de senaste årens utveckling, en genomgripande förändring av stadsdelens karaktär. Under de senaste åren har nya punkthus byggts i kvarteren Branddörren, Valvankaret och Bänkskåpet. Dessa har genomgående brutit den tidigare skalan med någon våning, d.v.s. 16, 14 och 13 våningar. Dessa tillägg till trots är den ursprungliga kompositionen fortsatt väl avläsbar.

Skönhetsrådet anser att Rangstaplan är en lämplig plats för ny bebyggelse men att det presenterade förslaget har för stora brister för att kunna utgöra en framkomlig väg. Rådet efterfrågar såväl en stadsbildsanalys som en parkeringsutredning och en plan för utveckling av stadsdelens offentliga rum. Det aktuella förslaget låter dels stora delar av torget fortsatt få utgöra parkeringsplatser och dels tillför det bebyggelse som inte på något sätt är lyhört för stadsdelens karaktär. De höga punkthusen, upp till 22 våningar, motiveras i underlaget av att det ska markera centrum. Detta är helt onödigt eftersom Högdalen redan har två neonprydda höga centrumbyggnader. Om så höga hus byggs i stadsdelen reduceras Markelius komposition och riskerar att ersättas av ett mischmasch av punkthus. Rådet anser att förslaget helt måste arbetas om och att ett nytt bostadskvarter på Rangstaplan istället bör utgå från

stadsdelens lägre skala i omkring fyra våningar. Genom att ianspråkta hela platsen för bostadsbebyggelse, istället för delvis som i förslaget, kan Högdalen få ett stort lägenhetstillskott utan att förminska stadsdelens karaktär eller skapa blåsiga stadsrum med tvivelaktiga vistelsevärden.

Övriga remissinstanser

Ellevio AB

För att klara försörjning av den nya bebyggelsen krävs en ny nätstation. Ellevio behöver E-område för etablering av nätstationen samt återkoppling om byggnadernas energiförsörjning för dimensionering av nätstationen. Det är även viktigt att stadens policy för magnetfält samt myndigheters rekommendationer avseende industribuller beaktas i samband med lokalisering av nätstationen.

Ellevio lokalnät vill bli kontaktade för lokalisering av E-område och övriga förutsättningar för etablering av nätstation, samt för ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

I yttrandet bifogas bilagor med information om de funktioner som måste tillgodoses för nätstation

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) - avfall

Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation. Stationär sopsug, bottentömmande behållare (underjordsbehållare) eller mobil sopsug bör därför väljas i första hand framför det manuella insamlingssystemet kärllhämtning (miljörum). Stockholm Vatten och Avfall är positiva till att en avfallsutredning kommer göras. I denna bör möjligheterna till insamling med maskinella system ses över. I avfallsutredningen är det också viktigt att beakta framkomlighet och fordonsrörelser för de hämtfordon som används för valda insamlingssystemet. Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för ett miljörum för fastigheten och vill uppmärksamma den sökande om att följa riktlinjerna kring kärllhantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering.

Grovavfall

Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall planeras in, exempelvis genom att reglera plats i miljörum eller utforma en

uppställningsyta för en container på kvarteretsmark. Som fastighetsägare till flerbostadsfastigheter är det inte tillåtet att hänvisa boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna sitt grovavfall. Hämtning från fastigheten ska enligt renhållningsordningens föreskrifter ske minst två gånger per år.

Mat- och fettavfall

För att bidra till att stadens mål om ökad matavfallsinsamling uppnås bör system för detta alltid finnas med vid nybyggnationer. Från 2023 kommer det dessutom bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter som serverar mindre än 25 portioner per dag (för verksamheter som serverar fler än 25 portioner per dag börjar detta gälla redan 1 januari 2021). Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet.

Trafik

Stockholm Vatten och Avfall ser även positivt på att angöring säkerställs genom angöringsfickor. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede. Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. För god tillgänglighet rekommenderas en radie för vändplaner på >9 m.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) – vatten

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +85 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +65 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten och Avfall.

Anslutningar och omläggningar

Befintliga anslutningspunkter finns för vatten och spillvatten i planens allra sydöstra hörn (Sjöstavägen). Dessa har troligen för liten kapacitet för planerad bebyggelse och behöver dimensioneras upp. Även i planens allra nordvästra hörn finns en vattenanslutning, denna har större kapacitet och kan nyttjas. Ny dagvattenanslutning behöver upprättas, placering får bestämmas i senare skede. Inga ledningsomläggningar har identifierats. Kan eventuellt bli aktuellt med utbyggnation av VA-nät i Sjöstavägen. Detta studeras i ett senare skede.

Dagvatten

Dagvattenutredningen bör kompletteras med redovisning av

dimensionerande flöden enligt P110, se Stockholm stads checklista för dagvattenutredningar. Nu redovisas enbart flöden vid 10-årsregn. Tydligare hänvisningar till bilaga bör göras för alla beräkningar.

För de gröna taken har en väldigt låg avrinningskoefficient valts. Beräkningar för de gröna taken bör ses över och referenser och källor för beräkningssätt bör anges. I staden gäller åtgärdsnivån för dagvatten.

Dagvattenutredningen har i kapitlet Översvämningsrisker visat att det nedströms utredningsområdet och längs med tunnelbanans sträckning finns instängda områden som riskerar att översvämmas vid extrema regn. Enligt Stockholms skyfallsmodell så finns det ett stort rinnstråk i områdets norra del som inte nämns i utredningen. Det är viktigt att man tar hänsyn till rinnstråket i planering och höjdsättning av detaljplanen så att översvämning inte riskeras eller riskerar att förvärras inom eller uppströms och nedströms planområdet.

Swedavia Bromma Stockholm Airport

De planerade byggnaderna med angiven position och maxhöjd innebär ingen inverkan på flygplatsens verksamhet. Därmed har flygplatsen inte något att erinra i ärendet.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen anser att planförslaget med beskrivning är väl genomarbetat men framför följande:

- Saknar rubrik om ventilation (inomhusklimat) under Teknisk Försörjning för att klargöra vilka ventilationssystem/luftväxling/V-återvinning/kyla etc. som ingår i nybyggnationen. Hyresgästföreningen förutsätter att detta ingår i nästa skede, Granskningshandlingar.
- Förutsätter att ett visst antal laddutag för elbilar installeras.
- Hur hanteras matavfallet?
- Är det planerat någon fritidslokal för boende?

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik anser att det är fullt möjligt att bebygga Rangstaplan. Den nya bostadsbebyggelsens föreslagna våningshöjder med upp till 22 våningar anser Samfundet S:t Erik dock påverkar de stadsbildsmässiga värdena negativt.

Ursprungligen markerades Högdalens Centrum med det 13-vånga skivhuset med sin karaktäristiska neontupp, därav benämningen

Tupphuset. På senare år har det fått konkurrens av bland annat ett 16-våningshus intill Rangstaplan. Samfundet S:t Erik ser negativt på den ytterligare förskjutning i skala som i och med det aktuella planförslaget sker här. En exploateringsgrad lik den som nu föreslås torde vara möjlig om bebyggelsen istället breder ut sig något mer över den gamla p-platsen men i något lägre skala. Samfundet S:t Erik anser att planförslaget bör omarbetas så att de högsta husen, framförallt förslagets "hörnhus" i 22 våningar, inte konkurrerar med det för Högdalens Centrum så viktiga 13 våningar höga Tupphuset.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Citycon Högdalen Centrum AB

Anser att det nya förslaget av detaljplanen hindrar Citycon Högdalen Centrum AB som fastighetsägare att driva framtida utvecklingsfrågor på området tillsammans med Stockholms Stad.

Idag så finns det cirka 250 parkeringsplatser vid Rangstaplan med en hög beläggingsgrad om cirka 70%, som i stor utsträckning betjänar Högdalen Centrum samt Sim- och Idrottshallen som idag är under renovering och förväntas stå färdig våren 2022. I och med det nya förslaget till detaljplanen förväntas ett stort antal parkeringsplatser försvinna, vilket kommer få stor negativ påverkan på handeln i Högdalen Centrum samt att det redan idag är en mycket ansträngd parkeringssituation i området. En handelsplats tillgänglighet via gång, cykel, kollektivtrafik och bil är i de flesta fall avgörande, och utvecklingen av Högdalen Centrum får därför inte innebära några större tillgänglighetsförsämringar utan bör istället innebära förstärkning inom framförallt parkeringsområdet.

Citycon Högdalen Centrum AB kräver att en utökad trafik-och flödesutredning kopplat till handelns och idrottsanläggningarnas flöde i centrumet upprättas och hoppas på att stadsbyggnadskontoret tar emot ovan synpunkter och beaktar dessa i största möjliga utsträckning.

CLF och BL, boende på Sjösabrinken 30

Protesterar bestämt mot byggnadsplanerna och menar att de planerade huskropparna lägger alla befintliga hus i skugga, hela eller delar av dagen, och att de avviker grovt från omkringliggande bebyggelse. Den k-märkta bebyggelsen på platsen bör istället skyddas från ny bebyggelse på parkeringsplatsen. Det är chockerande att ett förslag, som är så totalt okänsligt för området i övrigt, har fått nå så här långt i planeringen.

Paret menar att det minskade antalet parkeringsplatser får stora negativa konsekvenser för butikerna i Högdalens centrum och området riskerar att förvandlas från en levande stadsdel till en sovstad.

Högdalen, som från början var ett mycket väl genomtänkt och välplanerat bostadsområde, har förfulats i flera steg. Det har redan byggts alltför många höghus i närheten av Rangstaplan, varav åtminstone ett har uppförts på platsen där ett k-märkt parkeringshus låg. Ett av de nybyggda höghusen, 17 våningar högt, är placerat alldeles intill ett av trevåningshusen vid Rangstaplan, utan hänsyn tagen till reglerna om avstånd mellan husen. Dessa nya höghus i Högdalen syns inte på skisserna över projektet, och de ger därför inte en fullständig bild av området.

KV och CD, boende på Sjösabrinken 30

Anser att de planerade husen är alldeles för höga och påträngande. Uttrycker oro för att parkeringsplatser försvinner som till stor del utnyttjas av de sportevenemang som sker i sim- och idrottshallen samt av besökande till centrumet. Påtalar att kollektivtrafiken som redan är ansträng kommer att belastas än mer med platsbrist som följd.

FM, ML, KEL, SF och ML (inklusive namnlista med 17 personer), boende på Rangstagatan

De frågar hur det kan komma sig att de som boende på Rangstagatan inte fått det informationskort som skickats ut.

Det område som berörs mest av den tänkta byggnationen, Rangstagatan och Sjösabrinken är k-märkt och bör behandlas därefter.

De upplyser om att de lidit av tidigare och pågående byggnationer och reparationer i området och är oroliga för att drabbas av än mer störningar om de planerade husen byggs. De boende hänvisar bl a till det nybyggda huset i 16 våningar som tar ljuset från bostäder och gårdar samt att det drar ner vinden och gör det väldigt blåsigt. De vill ha solljus och äntligen lite lugn och ro. Om det nu är så nödvändigt att bygga nytt, så lägg parkeringsplatsen närmast nuvarande bostadshus, minska höjden på höghusen och lägg dessa närmast centrum. Det huset som är planerat utmed Rangstagatan är ett hån mot människor som redan bor utefter gatan. Hur kan en arkitekt komma på tanken att täppa till allt solljus för befintlig byggnation. De boende menar att de inte behöver något nytt landmärke för Högdalen då det redan finns två befintliga Höghus i centrum, med Högdalstuppar som ska lysa i neon. Dessa ha visserligen missköts av nuvarande centrumägare. Torghandel finns

också redan i centrum, både med torgstånd och butik som dukar upp med frukt och grönsaker utanför butiken.

De anser att parkeringsplatser kommer att bli ett stort problem. Det ska räcka till för redan boende, för de som ska handla i butiker och för de som besöker Högdalshallen. De upplyser om att det kommer busslaster med ungdomar från olika delar av landet för att ha turneringar i olika bollsporter. Dessutom används parkeringen även av pendlare som byter till tunnelbana. Det planeras även för trappor där det är nivåskillnader, det gör det svårt för människor som har svårt att gå, för rollatorer och barnvagnar. Nedåtlutande trottoar som idag är mycket lättare att gå på.

FM, boende på Rangstagatan 6

Anser att planförslaget är överdrivet storskaligt och inte anpassat till närliggande omgivning, saknar klimat och miljöhänsyn och har brister i planläggning av utomhusmiljön.

Husen vid Rangstagatan, som är från 1950-talet har ett arkitekturhistoriskt värde i den planstruktur som byggnaderna är uppförda utefter, vilket kräver att ny bebyggelse anpassas och integreras till den äldre bebyggelsen. Att skapa ett höghus passar inte in i den nuvarande bebyggelsemiljön. Ett så kallat "landmärke" synligt från stora delar av söderort är inget som gör Högdalen mer attraktivt för vanliga människor.

Förslaget om nya bostäder i Högdalen centrum saknar planlagda bostadsnära lekplatser för mindre barn. Tillgången på park och lektyr, såväl inom planområdet som i närområdet är bristfällig. Att hävda att barnfamiljer inte kommer att söka sig till detta bostadsområde med minder och billigare lägenheter vittnar om dålig insikt i hur framtida bostadssituation kan utvecklas i en lågkonjunktur. Däremot är det viktigt att sträva efter en hög integration med en stor blandning av boende som bidrar till att minska negativa sociala konsekvenser. Med den ökande insikten och kunskapen om människors välmående av att ha närhet till grönskningar i anslutning till boendet, behöver förslaget höja ambitionen och planera in större grönområden och parkmiljöer.

I planbeskrivningen står inte ett ord om att nybyggnationen ska vara miljö och klimatanpassad. Då regeringen avser att införa krav på klimatdeklarationer vid uppförande av byggnader från och med 1 januari 2022, bör det i detaljplanen för Rangstaplan ingå en detaljerad redogörelse för hur klimat- och miljöhänsyn ska uppfyllas vid byggnadsfas samt under nyttjande och förvaltning.

Det tidigare omnämnda förslaget från 2012 (Start PM), då mark anvisades för 80–90 hyreslägenheter och 60–70 studentlägenheter på Rangstaplan är rimligare. Det kan bättre anpassas till befintlig bebyggelse och ge plats för större grönytor. Hörnhuset med 22 våningar bör inte byggas alls utan ersättas av lägre byggnader med huskroppar på högst 10 våningar.

För att undvika att den äldre bebyggelsen inte avskärmas från centrum och torget bör delar av de nya byggnaderna placeras mot centrumhusen i stället. Då undviks att nybyggnationen skapar en barriär längs med Rangstagatan som planskissen nu visar (personen bifogar ändringsförslag där Torghuset flyttats närmare centrumanläggningen). Med en sådan placering av husen undviks även problematiken med skugga som nuvarande förslag ger upphov till för flertalet befintliga bostäder på Rangstagatan. Gående från centrum slipper därmed också trappan i korsningen Rangstagatan/Sjösavägen, vilket underlättar för barnvagnar och rörelsehindrade.

TC, boende på Rangstagatan 6

Protesterar mot höga hus på parkeringen. Personen anser att de nya byggnaderna skymmer centrum och personen är orolig för höga parkeringskostnader.

CS, företagare på Rangstagatan 8

Personen bedriver verksamhet intill planområdet och har inte fått någon information om planerna. Personen anser att ny bebyggelse borde placeras närmare centrum för att boende och verksamma inte ska drabbas av insyn och skydda balkonger. Personen är även kritisk till att parkeringsplatser försvinner, att centrumets överlevnad är beroende av parkeringarna. Slutligen oroas personen över sprängningsarbeten och alla störningar som orsakas av själva bygget.

Övriga, ej sakägare

SS, boende på Skebokvarnsvägen 203

Personen tycker att det är toppen med nya bostäder men att förslaget behöver tas tillbaka till ritbordet – bostäderna behöver skalas ner och bättre anpassas till platsen. Orolig för den redan besvärliga parkeringssituationen. Många villaboende använder parkeringen som infartsparkering.

Skuggbildning, trafiksituation och relevans i området (studentbostäder hör inte hemma här utan bör ligga nära institutionerna) omhändertas inte i förarbetet. Planen ska inte bestämma arkitektonisk utformning men ger intrycket att vara

färdigprojekterade och det är ett enformigt intryck. Personen har åsikter om centrumägarens städning av utemiljön.

Ställ ut planerna så boende kan ta del av dem. just nu hänger dem på en glasvägg i biblioteket med rullande hyllor framför. Ett tips vore att sätta upp dem i bibliotekets foajé där köbildningen är, samt ha information på flertalet språk så synpunkter kan inkomma från boende i närområdet.

BIJ, boende på Skebokvarnsvägen 245

Personen frågar sig hur det kan vara möjligt att lägga fram ett förslag där Högdalen centrum dör på grund av minskat antal parkeringsplatser, när det behövs flera parkeringsplatser. Personen menar att centrumet blir beroende av personer som kommer till fots och att de som har bil kommer att välja Farsta istället. Personen anser att det inte passar med höghus vid Rangstaplan. Om det ska byggas fler höghus bör dessa ha samma höjd som befintliga höghus och placeras på andra sidan av tunnelbanan, på del av Bandängen, och inte som i förslaget på "högsta plattan".

Daniel Yeoh, Harpsundsvägen 81, 124 58 Bandhagen

Personen är positiv till att det blir mer liv och fler hus i Högdalen men är orolig för parkeringssituationen, som hen anser redan idag är väldigt ansträngd, och undrar hur det ska lösas.

EM, boende på Mällstensgränd 13

Personen är bekymrad över hur antalet parkeringsplatser minskar i området samtidigt som antalet lägenheter ökar. Personen menar att förslaget begränsar antalet bilburna personer vilket i sin tur kommer att minska försäljningen i Högdalen centrum. Blir det svårt att parkera så kommer folk istället åka till Kungens kurva eller liknande.

EH, boende på Gillerbacken 9

Personen påpekar att det varit svårt att hitta information om vart åsikter skulle skickas. Personen tycker att de tre planerade husen passar bra på platsen och att det är snyggt med olika höjd samt att husen är tudelade. Placeringen av det högsta huset är bra då det inte blir någon skugga eller brist på utsikt för befintliga bostadshus. Det kan även vara finns för tunnelbanans resenärer att se ett höghus vid sidan om spåret. Personen undrar hur man ska ta sig till parken på andra sidan spåret, med befintlig undergång eller ska man bygga en ny gångbro över spåret?

Slutligen tycker personen att det är dåligt att vissa politikerns önskemål om gruppboende, seniorboende, plats för pensionärer att äta, fritidsgård, ungdomsmottagning, student- och

ungdomsbostäder har röstats ner. Sådana sociala, icke-kommersiella kontaktytor behövs i ett levande centrum.

FN, boende på Stålbogavägen 28

Personen protesterar mot höghusen. Det är redan idag akut brist på parkeringar. Personen skriver att hen blivit hotad när hen försökt parkera och nu kommer det uppstå ännu mer våldsamheter då även nya boende ska konkurrera om de fåtal platser som blir kvar.

JH, boende på Nåttarövägen 56

Personen protesterar kraftfullt mot planerna på att ytterligare förtäta Högdalens centrum. Hen menar att det redan idag är brist på parkeringar trots att både bad och gym har stängt för renovering. Personen menar att Högdalen på senaste år förtätats tillräckligt och att det nu får vara nog. Förslag till andra platser att bygga på nämns, bland annat överdäckning av Gubbängens bussdepå.

MN, boende på Björksundsslingan 29

Personen påpekar att de sociala konsekvenserna av skuggpåverkan på intilliggande Bandängsparken behöver utredas.

Planbeskrivningen lyfter inte överhuvudtaget hur viktig den södra delen av Bandängsparken är för rekreation för boende i närområdet. Platsen används flitigt för picknick, socialt umgänge utomhus, olika former av spel och lek, träning, promenader, vila, solande – platsen har blivit extra viktig under dessa tider av social distans – men utnyttjas alltid friskt, och är extra viktig för personer som på grund av socioekonomiska förhållanden eller begränsad rörlighet inte har tillgång till andra grönområden. Så som det står i planbeskrivningen under ”barnkonsekvenser” är tillgången till park och lekytor bristfällig i närområdet. Samtidigt bor det relativt mycket barn och trångbodda familjer i området, och att i det läget oåterkalleligt försämra en av få öppna lekytor i området är olyckligt. Det är kanske inte vackert anlagt parkområde, men få ”gräsplättar” nyttjas i lika hög grad av de närboende som Bandängsparken.

ViA, boende på Läggestavägen 22

Protesterar mot planerna och anser att det får vara nog. Personen vill se hus med variation i form, material och utsmyckning. Inspiration till arkitektur ska hämtas från medeltid till 1930-talet. arkitektur. Inget förfulande och oproportionerligt högt höghus. Och vart ska alla ställa sina bilar frågar sig personen.

Karin Stenqvist
planchef

Maria Borup
stadsplanerare