

Handläggare
Robert Moberg
Telefon 08-508 27 131Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av
del av fastigheten Örby 4:1, område vid kv.
Fackverket 1 i stadsdelen Högdalen (ca 130
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

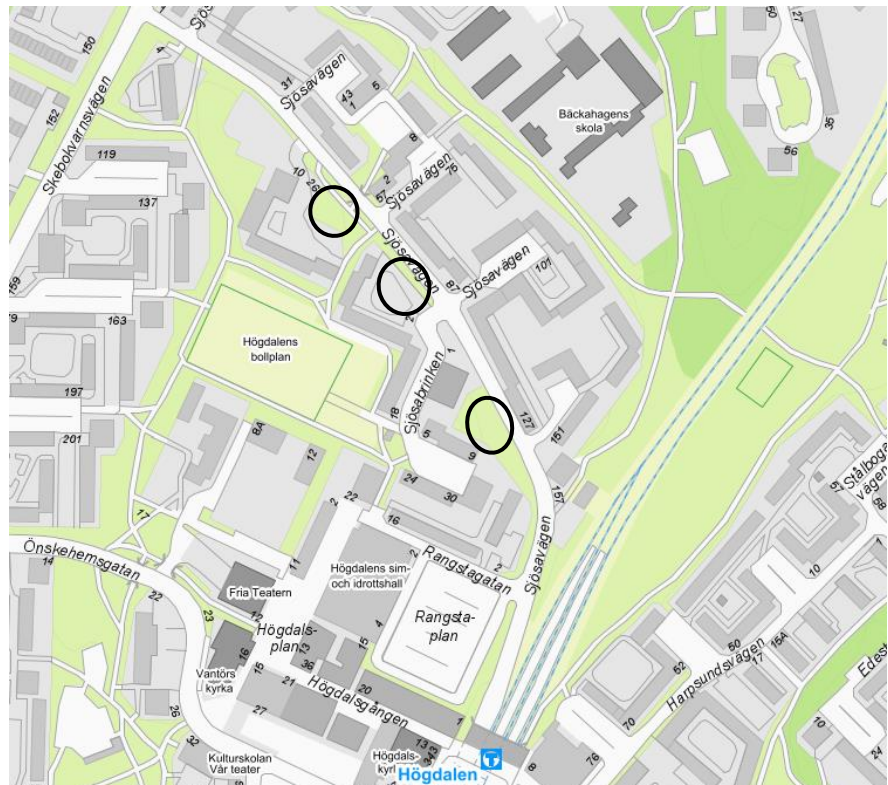
SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 130 bostäder på tre platser längs med Sjösavägen i stadsdelen Högdalen. Detaljplanen syftar också till att bygga vidare på Högdalens karaktär med lamell- och punkthus i sparad naturmark samt stärka Sjösavägen som stadsgata och möjliggöra aktiva gaturum genom att byggnader placeras vid gata. I planarbetet ska olika alternativ studeras gällande volym och placering. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska bostäderna gestaltas och anpassas utifrån områdets kvalitéer och platsens läge.

Exploateringsnämnden markanvisade 100 bostäder 12 november 2020 på två av tre platser till Bergsundet Projekt nr 1 AB och förväntas inom kort markanvisa den tredje platsen till tomträttsinnehavaren Fackverket 1.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Översiktskarta med planområdets ungefärliga utbredning inom svarta heldragna markeringar

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 130 bostäder inom del av fastigheten Örby 4:1 och del av Fackverket 1 längs med Sjösavägen. Byggnader ska placeras utmed gatan och stärka Sjösavägen som stadsgata och bygga vidare på Högdalens karaktär med lamell- och punkthus i sparad naturmark.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

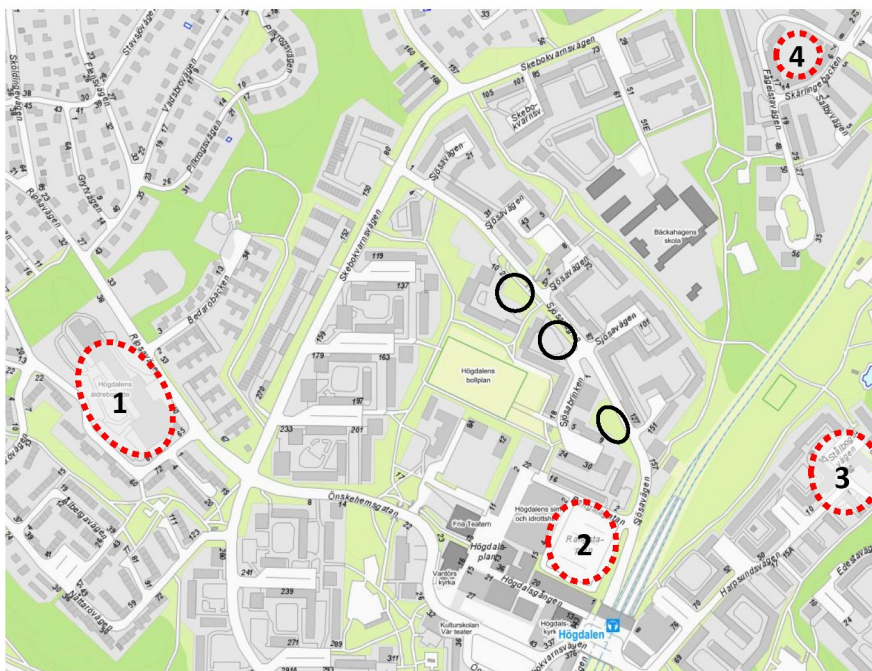
Planområdet ligger längs med Sjösavägen, cirka 300 meter norr om Högdalens centrum, och är uppdelat på tre platser och utgör totalt cirka 2 ha.

Plandata

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplan P1 4207, fastställd 1953, och anger bl.a. kvartersmark i form av byggnadskvarter, park eller planterad allmän plats. Genomförandetid för stadsplanen har gått ut.

Pågående detaljplaner i området

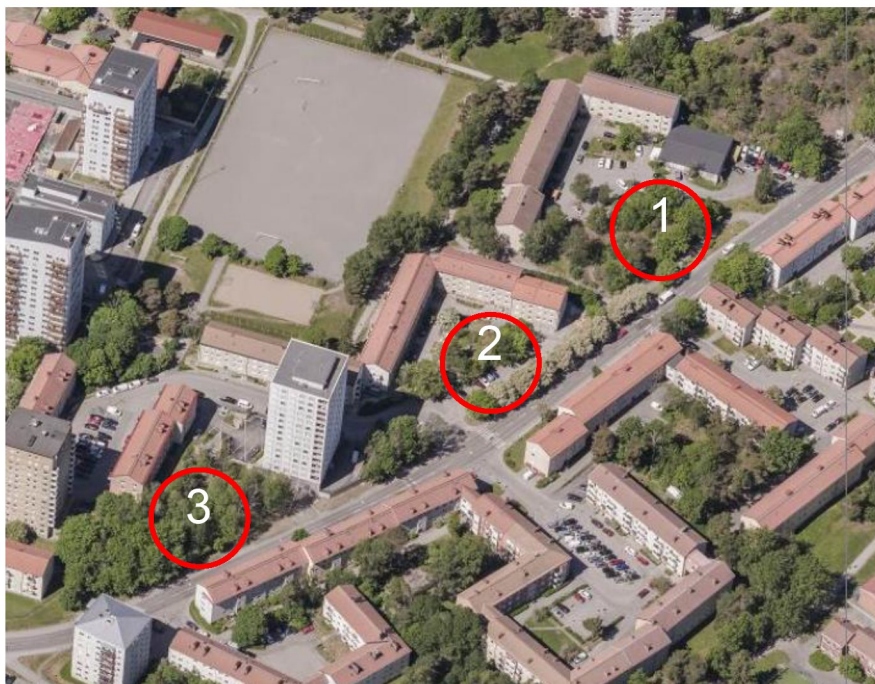


Karta som visar planområdets ungefärliga utbredning i svart samt angränsande pågående detaljplaner i rött.

Planarbeten som pågår i närheten är: 1) dp Hemsystern 1 (detaljplan för ny F-9 skola, en förskola, trygghetsboende samt vård- och omsorgsboende) med dnr 2018-13464, 2) dp Rangstaplan (detaljplan för bostäder) med dnr 2013-1385, 3) dp Edestavägen och Stålbodavägen (detaljplan bostäder och förskola) med dnr 2019-05694 och 4) dp Fågelstavägen (detaljplan bostäder) med dnr 2019-03571.

Markägoförhållanden

Fastigheten Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Fackverket 1 är upplåten med tomträtt till Fackverket AB, område 2 på bilden nedan, och förväntas få en utökad markanvisning av exploateringsnämnden. Område 1 och 3 markanvisades av exploateringsnämnden den 12 november 2020 till Bergsundet Projekt nr 1 AB för bostäder.



Snedbild över Sjösavägen med ungefärliga platser för markanvisningar.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Högdalen är tillsammans med Rågsved utpekad som ett stadsutvecklingsområde för kompletteringsbebyggelse i översiktsplanen. Stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelen ska främst tas till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt genom att bygga om befintliga gator till stadsgator kantade av bebyggelse. Sjösavägen är utpekad som en gata som ska byggas om till stadsgata, kantad av bebyggelse och med bredare ytor för fotgängare och cyklister.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

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

Nuvarande förhållanden

Planområdet idag

Planområdet utgörs av naturmark och för den mellersta platsen en gårdsmiljö för befintligt bostadshus. Planområdet har delvis stora höjdskillnader. Omgivande bebyggelse utgörs av uppbruten

bostadsbebyggelse med lamellhus i tre våningar och punkthus i 8-14 våningar.



Vy söderut längs Sjösavägen sett från område 3.

Stadsbild

Högdalen har en karaktäristisk siluett som gör stadsdelen enkel att identifiera på håll. Stadsplanen väster om tunnelbanan har en relativt hög exploateringsgrad och i en ring runt centrum ligger storgårdskvarter med både lamellhus och punkthus i 8-10 våningar. Området har stegvis kompletterats med högre punkthus i cirka 14 våningar. Genomgående är husen anpassade till topografin och grönska omgärdar byggnaderna.

Bebyggelsen längs Sjösavägen följer Högdalens övergripande stadsstruktur med naturmark som bryts upp av punkthus och lameller. Motsatt sida av Sjösavägen, sett från planområdet, kantas av tre våningar höga lamellhus med förgårdsmark närmast gångbanan och entréer vända mot gårdarna.

Kulturmiljö

Högdalen är en av de så kallade ABC-städer från 1950-talet där tunnelbanan och centrum var de centrala delarna och en förutsättning för Högdalens tillväxt. Krav på gångavstånd till T-banan medförde en högre exploateringsgrad. Högre hus och lameller kring en stadsmässig torgbildning var den stadsmässiga struktur som blev lösningen. Högdalens centrum skapades med dess mer modernistiska formspråk. Även bilismens tillgodosedda behov i form av stora parkeringsytor både norr och söder om centrum var i modernismens anda. Den tydliga planstrukturen är av särskild vikt.

Stora delar av Högdalen är redovisad som kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseets klassning. En byggnad eller fastighet med blå klassning bedöms ha så stort kulturhistoriskt värde att de motsvarar kraven för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Grönklassade fastigheter är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klassificering innebär att byggnaden har positiva egenskaper för miljön.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificering av byggnader i Högdalens centrum. Planområdets ungefärliga utbredning inringat med röda cirklar.

Trafik och kollektivtrafik

Cirka 300 meter från planområdet ligger Högdalens tunnelbanestation. Från Högdalen går tunnelbanans gröna linje nummer 19 med ändhållplats i Hagsätra. När utbyggnaden av nya tunnelbanan är klar kommer Hagsätralinjen att gå över till blå linje och från Gullmarsplan fortsätta till Sofia där den ansluter med den nya tunnelbanelinjen från Nacka centrum.

Det löper en mindre anslutningsgata parallellt med Sjösavägen i planområdets norra halva. Intill planområdets norra del går ett gång- och cykelstråk som leder in i en tunnel under Sjösavägen. Gång- och cykelstråket fungerar som skolväg till Bäckahagens skola.

Miljö

En mindre anslutningsgata inom planområdet kantas av en oxelallé som faller under det generella biotopskyddet.

Vattenfrågor

Stadens översiktliga kartläggning av flödesvägar visar att vatten huvudsakligen rinner längs Sjösavägen åt sydöst. Inga lågpunkter finns inom planområdet.

Buller

Bullernivåerna inom planområdet kommer från Sjösavägen och ligger inom 55-60 dBA enligt stadens miljödatabas.

Skola och förskola

Norr om Sjösavägen ligger Bäckahagens skola, en F-9 skola med cirka 700 elever. Det finns även flertalet förskolor i stadsdelen.

Grönområden

Det finns två större grönområden, Gaspedalen väster om Skebokvarnsvägen och Bandängen nordöst om Sjösavägen, cirka 300 meter från planområdet.

Trygghet

Stockholms stads trygghetsmätning från 2020 visar att boende inom Högdalen känner sig otrygga i högre grad än snittet i Stockholm. Av de svarande menar 11% att de känner sig otrygga i sitt bostadsområde.

Service, idrott och kultur

Planområdet ligger cirka 300 meter från Högdalens centrum. Där finns ett brett utbud av butiker och restauranger, vårdcentral, BVC, bibliotek, tandläkare, teater, simhall, idrottshall och gym. Cirka 50 meter från planområdet ligger Högdalens bollplan.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att förtäta Högdalen med ny bostadsbebyggelse om cirka 130 bostäder längs Sjösavägen på tre olika platser. I planarbetet ska olika alternativ studeras gällande volym och placering. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska bostäderna gestaltas och anpassas utifrån områdets kvalitéer och platsens läge. Byggnadsvolymer ska ansluta till angränsande bebyggelse för att vidareutveckla Högdalens unika karaktär. Under planarbetet ska den nya bebyggelsens påverkan på sol- och skuggförhållanden studeras.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Volymer ska placeras så att eventuella gröna värden kan bibehållas i så hög utsträckning som möjligt. För den mellersta platsen bör utformning och gestaltning prövas särskilt mot tillskapande av en god gårdsmiljö till det befintliga bostadshuset. Naturvärden i området ska tas vara på genom att i planeringen aktivt arbeta med dagvattenhanteringen inom kvartersmark. Den oxelallé som följer

Sjösavägen vid den mellersta platsen i planområdet kan komma att påverkas och frågan ska studeras vidare i planarbetet.

Planförslaget möjliggör ett mer aktivt gaturum och att Sjösavägen stärks som stadsgata genom att byggnader placeras vid gata. Infarter och möjlighet till parkering i garage under mark ska studeras i planarbetet. Den befintliga gång- och cykelvägen som leder ner i en tunnel under Sjösavägen ska finnas kvar, och möjligheter till att förbättra tillgängligheten och säkerheten ska studeras i planarbetet.

Gestaltningen av byggnaderna ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Exempel på hur hög kvalitet kan åstadkommas är genom omsorg om detaljer som sockel, entrépartier och fönster.

Planförslagets konsekvenser

En successiv utveckling av stadsbebyggelsen påverkar på olika sätt dem som bor och verkar i det aktuella området. Konsekvenser av ny bebyggelse är ofta ökad trafik, större konkurrens om parkeringsplatser, inspråktagande av obebyggda ytor, försämrade ljusförhållanden och förändrad utsikt. I en växande stad kan denna typ av förändringar behöva accepteras om mål och visioner om fler bostäder och en trygg och levande stadsmiljö ska kunna uppnås. Under planarbetet kommer en mängd avvägningar mellan olika intressen att behöva göras.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla stadens bostadsmål genom cirka 130 nya bostäder. Planförslaget ska bidra med goda boendemiljöer genom att erbjuda bostäder nära Högdalen centrum, tunnelbanan och grönområden.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Genom att tillskapa cirka 130 nya bostäder kommer kundunderlaget för befintlig näringsverksamhet i stadsdelen att öka.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljöns värden tas till vara genom arkitektur som i karaktär och skala förhåller sig till den omgivande befintliga bebyggelsen och landskapet. Planförslaget ska utformas så att det även i framtiden går att utläsa områdets ursprungliga karaktär. En viktig del i planarbetet blir att hitta rätt avvägning mellan att bevara Högdalens karaktäristiska stadsbild och skapa ett aktivare gaturum längs med Sjösavägen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör att fler människor kan bo i en attraktiv del av staden nära Högdalens centrum och tunnelbanestation samt grönområden.

Trygghet

Den föreslagna bebyggelsen kommer ha fönster vända mot Sjösavägen och bidrar till fler ögon längs med gatan. Att fler människor rör sig i området under en större del av dygnet kan bidra till ökad upplevelse av trygghet.

Jämställdhet

Planområdets närhet till centrum, tunnelbana, barnomsorg, skola och grönområden ger föräldrar ökad möjlighet att dela på ansvar för barn och hem.

Trafik och mobilitet

Planförslaget möjliggör för fler att bo i ett kollektivtrafiknära läge.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska bostäderna gestaltas och placeras utifrån områdets kvalitéer och platsens läge.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Den planerade bebyggelsen tar naturmark i anspråk. Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I planarbetet ska utredningar om bl.a. buller, miljökvalitetsnormer och luftkvalitet tas fram och säkerställa en säker boendemiljö.

Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns framdraget till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Start-pm	december 2020
Samråd	mars 2022
Granskning	januari 2023
Antagande	maj 2023

Planavtal

För att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan kommer planavtal tecknas med markanvisade aktörer när alla kvarter är markanvisade av exploateringsnämnden.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till förslaget som ligger i linje med översiktsplanen om att förtäta inom stadsdelen Högdalen och stärka stadsstrukturen genom att bygga utmed gator som Sjösavägen. Planområdet ingår i tunnelbanans influensområde och är ett viktigt bidrag att uppnå stadens bostadsmål.

I planarbetet kommer olika alternativ att studeras gällande volym och placering av byggnader längs Sjösavägen. Med hänsyn till områdets övergripande stadsbild och dess värde för kulturmiljön ska bostäderna gestaltas och anpassas utifrån områdets kvalitéer och platsens läge. Avvägningar kommer att behöva göras i frågor kring bland annat kulturmiljö, parkering samt förändringar för närboende vad gäller solljus, skugga och utsikt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT