

Handläggare
Renoir Danyar
Telefon 08-508 26 659Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av fastigheten
Hemsystem 1 m.fl. i stadsdelen Högdalen och
Örby (F-9 skola för ca 900 elever, 8-avd. förskola,
samt 107 trygghets- och vård- och
omsorgsboende)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Thomas Stoll

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

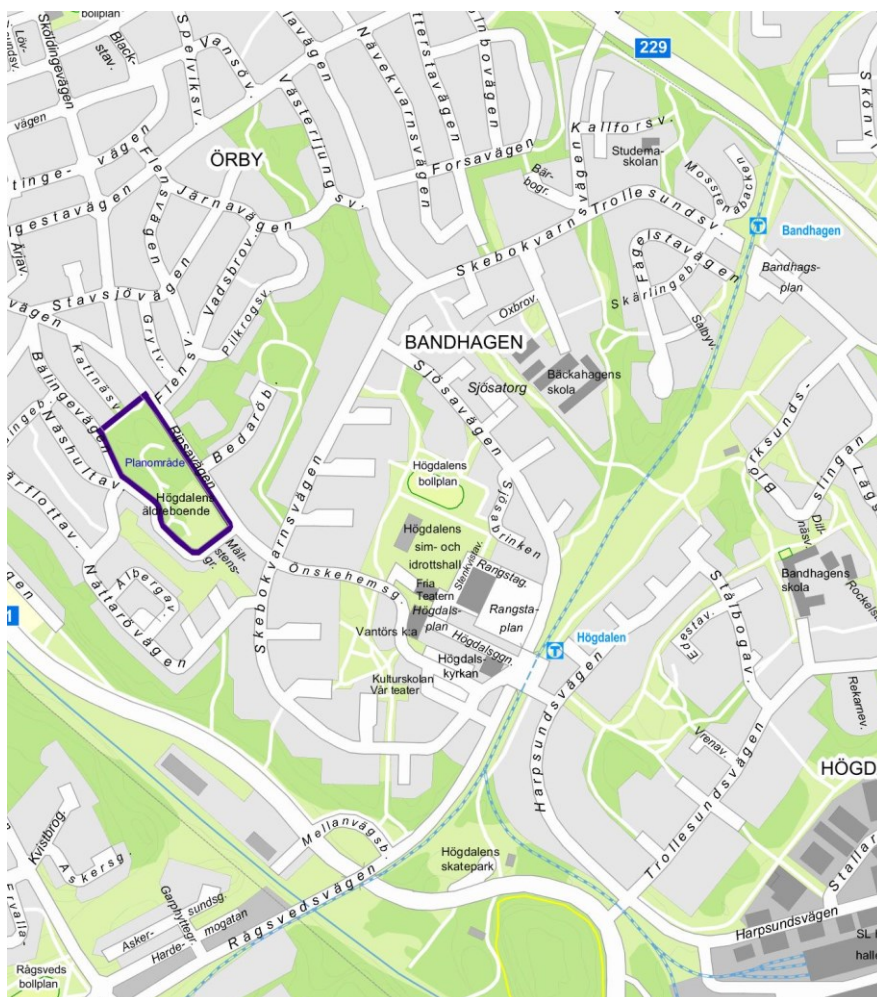
Fastigheten Hemsystem 1 är idag bebyggd med en trevåningsbyggnad som inrymmer ett vård- och omsorgsboende, ett trygghetsboende och en förskola med fem avdelningar. Micasa, som är tomträttshavare av fastigheten, och SISAB har tillsammans tecknat ett intentionsavtal för att utreda möjligheten att utveckla fastigheten. Planen syftar till att riva befintlig byggnad och uppföra tre nya byggnader innehållande en F-9 skola för ca 900 elever, en åttaavdelnings förskola, trygghetsboende och vård- och omsorgsboende, totalt 107 bostäder varav 35 trygghetsboende.

Under planarbete ska utredas om en del av parkmarken norr om fastigheten behöver tas i anspråk som en del av skol- och förskolegården.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål och ger ett välbehövligt tillskott av vård- och omsorgsboende, trygghetsboende, förskola och skola i ett bra kollektivtrafikläge.

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



Planområdets läge i stadsdelen

Syfte

Planen syftar till att riva befintlig byggnad inom fastigheten Hemsystem 1 och bygga tre nya byggnader innehållande trygghetsboende samt vård- och omsorgsboende, en F-9 skola för ca 900 elever och en åttaavdelnings förskola.

Bakgrund

Micasa och SISAB har sett över sina behov och bedömt att fastigheten Hemsystem 1 har potential att utvecklas och är lämplig för både skola, förskola, vård- och omsorgsboende och trygghetsboende. Den nya exploateringen förutsätter att befintlig byggnad rivs då den inte lever upp till dagens standard och krav.

Micasa och SISAB har tillsammans tecknat ett intentionsavtal för att utreda möjligheten att utveckla Micasas tomträttsfastighet, Hemsystem 1.

Under planarbetets gång ska det utredas om parkmarken norr om fastigheten behöver tas i anspråk för bl.a. skol- och förskolegård.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger längs Ripsavägen, på gränsen mellan Högdalen och Örby, och omfattar ca 2,9 ha varav 0,8 ha utgörs av parkmark. Området innefattar fastigheten Hemsystern 1 samt del av Örby 4:1. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Ortofoto med planområdet markerat gult samt kringliggande pågående plan i vitt.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller idag Dp 96097, laga kraft februari 1997 och Pl 5858, fastställd juni 1963. Gällande planer medger markanvändning vård- och/eller gruppboheter samt park.

Pågående detaljplan i området

Följande detaljplan pågår i planområdets omnejd.

- 2013-13851. Planläggning av område vid Rangstaplan i Högdalen, avseende nybyggnation av ca 180 lägenheter

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde. 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. Närliggande Skebokvarnsvägen är utpekad som en gata som ska byggas om till stadsgata, kantad av bebyggelse och med bredare ytor för fotgängare och cyklister.

Vision 2040

Detaljplanen är i linje med Vision 2040 då den bidrar och förstärker platsen som mer sammanhållen, trygg, levande och hållbar stadsmiljö.

Markanvisning

Fastigheten Hemsystern 1 är upplåten med tomträtt till Micasa. Exploateringsnämnden beslutade den 7 december 2017 att anvisa mark för vård- och omsorgsboende, skola och förskola inom fastigheten Hemsystern 1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger längs Ripsavägen, på gränsen mellan Högdalen och Örby. Från söder och väster gränsas området av Bältingevägen och från norr av villakvarteren Motylen och Gasblandaren. Inom fastigheten Hemsystern 1 finns idag en trevåningsbyggnad från 1960-talet med ett vård- och omsorgsboende, ett trygghetsboende och en förskola med fem avdelningar. Norr om Hemsystern 1 finns parkmark med inslag av lövskog, barrskog samt hällmark.

Mittemot Hemsystern 1 finns en förskola från 1980-talet med fyra avdelningar i det så kallade Örbystråket, ett kuperat lövskogsområde som är ett välanvänt rekreationsområde för boende. Örbystråket är ett av få naturområden med skogskänsla i västra Högdalen.

Fastighetens västra del mot Bältingevägen har en betydligt grönare och mer parkliknande karaktär. I norr gränsar fastigheten mot ett kuperat parkområde med mer vildvuxen karaktär. På andra sidan Bältingevägen finns småskalig bebyggelse i form av villor och kedjehus

I Högdalens centrum ca 650 m bort finns tunnelbana och ett utbud av kommersiell och kommunal service som till exempel detaljhandel, matbutiker, idrottshall och bibliotek.



Vy över fasigheten sedd från sydost.



Befintlig byggnad med sjukhusparken vid byggnadens västra del.

Stadsbild

Området präglas av lågskalig bebyggelse i form av radhus och villor inbäddad i en ymnig grönska som så småningom övergår till en mer tätare och storskalig bebyggelse mot söder och öster. Befintlig byggnad med sin avlånga byggnadskropp och trevåningsskala, upplevs som ett avvikande element i det lugna och låga lummiga landskapet. Samtidigt indikerar byggnaden en tydlig skalförskjutning ju närmare Högdalen man kommer.



Planområdet med befintlig byggnad.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hemsystern är gulklassad, vilket innebär att den är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Förskolan mittemot och intilliggande villabebyggelse är grönklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Trafik och kollektivtrafik

Området angörs idag från de gator som omgärdar planområdet från tre väderstreck, Ripsavägen från öster och Bältingevägen från söder och väster. Trafikstrukturen präglas av tunnelbanan och de större anslutande vägarna Skebokvarnsvägen och Önskehemsgatan som strax sydöst om planområdet övergår till Ripsavägen som knyter samman Högdalen och Örby. Även mindre lokalgator från företrädesvis villaområden ansluter till Ripsavägen och Skebokvarnsvägen.

Planområdet ligger inom gångavstånd, cirka 650 meter, från Högdalen centrum och tunnelbanestation som är en betydelsefull knutpunkt för kollektivtrafik med bussar till andra viktiga målpunkter i söderort och resten av staden. Det tar ungefär 20 minuter att resa med tunnelbanan till Stockholms central.

Längs med Ripsavägen går två bussar med busshållplatser alldeles i närheten av planområdet. Buss 165 trafikerar mellan Liljeholmen och Farsta centrum samt nattbuss 190 som går mellan Midsommarkransen och Farsta Strand.

Gång- och cykelväg

Det finns ett cykelpendlingsstråk längs Magelungsvägen och ett huvudstråk för cykel som passerar Högdalens centrum. Dock saknas en tydlig cykelväg som kopplar planområdet med omgivningen.

Natur och topografi

Området ingår i habitatnätverket för ek med ekbestånd både inom kvarteret Hemsystern och i parkmarken i norr. Parkmarken, som mer ser ut som ett skogsparti än park, är en tillgång för boenden med tanke på parkbristen i Örby men delar av parken är kuperad och relativt otillgängligt. Skogsområdet på andra sidan Ripsavägen har höga rekreativa värden enligt sociotopkartan.

Det finns stora nivåskillnader på tomten och på många ställen syns berg i dagen. Mest kuperad är den norra parkdelen men även inom fastigheten Hemsysterns nordöstra hörn är terrängen backig medan den södra delen är plattare.

Riskfrågor

Buller

Ripsavägen är den mest trafikerade gatan och upplevs som huvudstråket i området. Här går bussar och bebyggelsen blir högre och tätare när man närmar sig Högdalens centrum i sydost. Östra delen av planområdet, som är närmast Ripsavägen, har bullernivåer som överskrider riktlinjerna för förskole- och

skolgårdar på 50 dB. För vård- och omsorgsboende samt trygghetsboende gäller att om bostäderna är mindre än 35 kvm accepteras en ljudnivå på max 60 dBA vid fasad.

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Enligt Stockholms stad rapport ”Trygghetsmätningen 2017” finns det relativt stora trygghetsproblem i Högdalen vilket gör det särskilt viktigt att de projekt som byggs bidrar till att göra det offentliga rummet tryggare och mer befolkat. Både den upplevda otryggheten och rapporterade incidenter är högre än genomsnittet i Stockholm. I Örby är däremot rapporterade incidenter lägre än genomsnittet i Stockholm, men den upplevda otryggheten är trots det relativt hög med oro för överfall i offentlig miljö, för inbrott och för att gå till närmaste tunnelbanestation.

Den demografiska fördelningen i stadsdelen visar på att det går en socioekonomisk gräns mellan Örby och Högdalen precis vid Hemsystern 1, som avspeglar sig i exempelvis utbildningsnivå, inkomst och bostadsbestånd. I Örby har fler eftergymnasial utbildning, god hälsa, jobb och hög inkomst. Örby domineras av villabebyggelse och Högdalen har en större andel hyresrätter än staden i övrigt (ca 56%).

Planförslaget

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att den befintliga byggnaden inom fastigheten Hemsystern 1 rivs för att bygga tre nya byggnader; en F-9 skola för ca 900 elever, en förskola med åtta avdelningar samt en byggnad innehållande trygghetsboende och vård- och omsorgsboende, totalt 107 bostäder varav 35 trygghetsboende.

Eventuellt kan del av parken norr om fastigheten tas i anspråk för skol- och förskolegård, dock behöver frågan utredas i planprocessen.

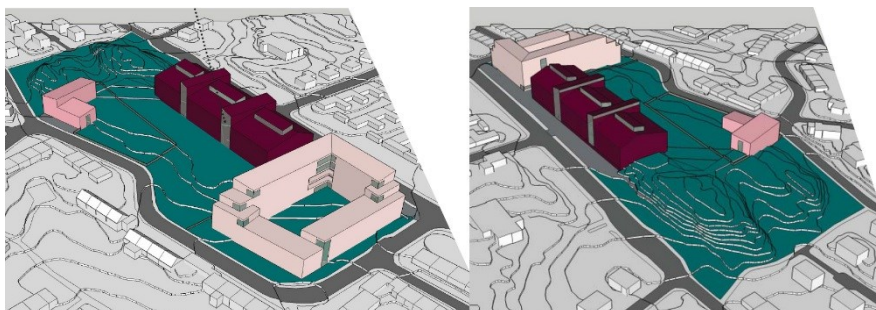
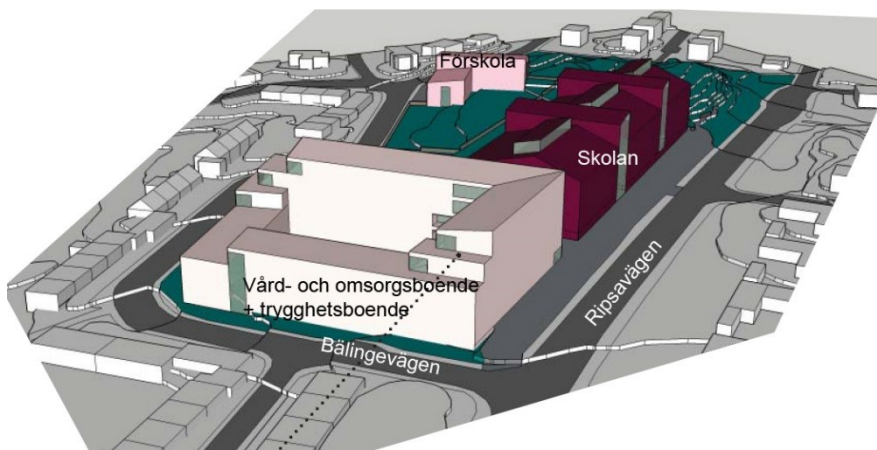


Illustrationsplan (Max Arkitekter)

Vård- och omsorgsboende samt trygghetsboenden placeras längs söderut på tomten med en inre skyddad gård. Byggnaden utformas som ett terrasshus med en högre del (5 våningar) mot Ripsavägen i öster som sedan trappas ner till två våningar mot den mer småskaliga bebyggelsen längs Bältingevägen i väster. Den nedtrappande byggnadsformen ger möjlighet till generösa grönskande uteplatser och terrasser på olika nivåer för vård- och omsorg samt trygghetsboendet.

Norr om vård- och omsorgsboendet, längs med Ripsavägen, förläggs skolbyggnaden. Skolbyggnaden har genomgående entréer så att den kan nå både från Ripsavägen i öster och från skolgården i väster. Skolan är placerad så att den har nära tillgång till skogsmarken norr om tomten.

Förskolan, som är mer småskalig, lokaliseras till tomtens nordvästra del precis i anslutning till den kuperade parkmarken i norr.



Volymskiss över de tre nya byggnaderna och placering i förhållande till varandra (Max Arkitekter)

Alla tre verksamheter får gårdar med yta som bedöms som tillräcklig. Förskolan har en något mindre gård men kan i högre utsträckning använda den angränsande parkmarken.

Parkering

Ett antal parkeringsplatser för trygghetsboendet kan anordnas inom kvartersmark längs med Bälingevägen. För skola och förskola finns möjligt att anordna handikappparkering för såväl skola, förskola och vård- och omsorgsboende inom 10 meter från huvudentré. Angöring för hämtning och lämning av barn sker vid en anordnad plats längs Bälingevägen.

Cykelparkering till skolan föreslås placeras längs med Ripsavägen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Den aktuella exploateringen avser uppförande av 107 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt trygghetsboende som bidrar till att nå målet om bostadsbyggande och ligger dessutom i tunnelbanans

influenzområde. Kontoret ska arbeta för att säkerställa behovet av vård- och omsorgsboendeplatser som en del i målet om att skapa en stad där alla kan bo.

Förskole- och skolbehov

Enligt stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen är det stor brist på både skolor och förskolor i Högdalen. Föreslagen förskola på åtta avdelning och en F-9 skola för ca 900 elever är därför ett välbehövligt tillskott till stadsdelens förskole- och skolsituation.

En sammanhängande stad

Kontoret anser att projektet bidrar till stadens mål om blandade och levande stadsmiljöer genom att:

- förbättra tillgången till förskolor och skolor i området
- bidra till fler servicefunktioner nära bostäder
- skapa möjlighet till fler arbetsplatser i kollektivtrafikhöga läge
- ge bättre möjlighet till möten mellan människor med olika inkomstnivåer

I både Högdalen och Örby finns utmaningar vad gäller den upplevda tryggheten och Högdalen har fler rapporterade incidenter än staden i övrigt. Kvarteret Hemsystern ligger strategiskt mellan de båda stadsdelarna och har potential att bli en ny målpunkt för de boende samt bidrar till en större trygghet i det offentliga rummet. De nya målpunkterna i kvarteret i form av skola, förskola och äldreboende bidrar till att fler rör sig längs Ripsavägen och i anslutning till tunnelbanan.

Det ska vara möjligt att röra sig mellan Bålingevägen och Ripsavägen i en miljö som upplevs som offentlig och tillgänglig för allmänheten. Genom att koppla samman viktiga gångstråk i skogspartiet norr om Hemsystern och i Örbystråket samt gestalta grönområdet med tydliga gränser mot skola och förskola så får skogen en mer offentlig prägel än idag.

God offentlig miljö

Stadsbild

Planförslaget bedöms ha många positiva konsekvenser ur stadsbyggnadsperspektiv och är i linje med översiktsplanens mål om förtätning och effektivt utnyttjande av mark i området. Platsens utveckling innebär ett tillskapande av funktionsviktiga verksamheter och boende i bra kollektivtrafikläge och nära

Högdalens centrum. Förslaget bidra dessutom till en mer levande gatumiljö.

Parken/skogen

Den skogsliknande parkmarken norr om Hemsystern 1 kan utformas till en ny park och lokalt utflyktsmål i Örby/Bandhagen med högre sociotopvärden än idag.

En klimatsmart och tålig stad

Klimat och hälsa

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom det kommer finnas goda infiltrationsmöjligheter och att dagvatten kan på ett smidigt sätt tas om hand lokalt.

Genom att planera för kvalitativa vård- och trygghetsboende, förskola och skola i en attraktiv-, naturskön- och trygg miljö skapas förutsättningar för ett hälsosamt liv. För att möjliggöra bra lekmiljöer är det viktigt att skapa en tillräckligt stor skol- och förskolegård med goda sol- och skuggförhållanden och god luft- och ljudkvalitet.

Jämställdhet och trygghet

Förslagen skola och förskola i direkt närhet till kollektivtrafik och skapar närmare kopplingar mellan olika delar av staden och bättre möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv. Det är viktigt att i den fortsatta planeringen bevaka att alla elever ges samma utrymme i utformningen av skolmiljön och möten med gaturum. I Stockholm finns en överrepresentation av pojkar och män på stadens anlagda ytor för sport och motion, vilket kan beaktas då skolgårdar tenderar att användas även utanför verksamhetens tider för bl.a. spontanidrott.

Barnkonsekvenser

Förskolebarnen och skoleleverna kommer att ha tillgång till både egen skol- respektive förskolegård samt parkmarken som ämnas utformas till en ny park med mötesplats för både barn och allmänhet. Parkens naturliga topografi ökar barnens möjligheter till social, motorisk och fysisk utveckling.

Kontoret bedömer att projektet inte har någon negativ inverkan på barn. Nya förskoleavdelningar bidrar till en bättre förskolesituation i stadsdelen då det idag finns brist på förskoleplatser.

Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Ärendet kommer att redovisas för stadsbyggnadsnämnden för nytt ställningstagande efter plansamråd.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

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

Start-pm, december 2018

Plansamråd, oktober 2019

Granskning, maj 2020

Antagande, september 2020

Planavtal

Planavtal har tecknats med Micasa och SISAB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till förslaget som är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalen centrum med mer service, fler funktioner och fler boende. Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge med en busshållplats på gatan utanför och Högdalens tunnelbana inom ca 600 meter. Större delen av marken är idag redan ianspråktagen av befintlig byggnad och en förtätning på fastigheten innebär ett effektivare utnyttjande av marken. I fastighetens direkta närhet finns ett mindre skogsparti och rekreationsområdet Örbystråket.

I takt med ett ökat bostadsbyggande behöver Stockholm även växa med offentlig service som skolor, förskolor och äldreomsorg. Stadsbyggnadskontoret ser ett utökat vård- och omsorgsboende, seniorbostäder, en ny skola och en större förskola som positiva tillägg i stadsdelen och möjliga att pröva i en planprocess.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT