

Handläggare
Per Jacobsson
Telefon 08-508 273 01**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Kompletterande startpromemoria till detaljplan
för Bildfönstret 1 och 2 m.fl. i stadsdelen
Bandhagen (cirka 70 bostäder, lokal för
centrumändamål och förskola)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefKarin Stenqvist
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart för Bildfönstret 1 och 2 m.fl. den 12 december 2019. Efter detta har fastigheten Bilden 1 tillkommit och förutsättningarna inom fastigheten Förstoringen 2 har förändrats. Därför har en startpromemoria tagits fram som ska utgöra ett komplement till den från 2019.

Detaljplanens syfte kompletteras med att inom Bilden 1, Förstoringen 2 och del av Örby 4:1 möjliggöra cirka 70 bostäder, lokal för centrumändamål samt förskola i fyra till sex avdelningar.

Ny bebyggelse ska utgå från områdets kvaliteter och förhålla sig till befintlig skala samt bidra till att intilliggande gaturum och parkmiljöer blir trygga och attraktiva. Planförslaget ska även bidra till att stärka Harpsundsvägen som förbinder planområdets norra del med Högdalens centrum samt bidra till ökat stadsliv i området.

Marken ägs av Stockholms stad och delar av planområdet markanvisades den 27 september 2018 till Ikano Bostad Stockholm AB. Exploateringsnämnden förväntas den 12 maj 2022 fatta beslut om markanvisning gällande cirka 70 bostäder inom fastigheterna Förstoringen 2, Bilden 1 och del av Örby 4:1 till Ikano Bostad Stockholm AB. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholmPlanområdet ligger inom området för
Stockholmsöverenskommelsen.Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar
att påbörja planarbete.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen, enligt startpromemorian från 2019, är en komplettering av bostadshus i befintliga bostadskvarter med cirka 100 bostäder uppdelade på tre olika platser (blå områden på kartan nedan). Syftet är också att möjliggöra en större förskola i området.

Efter detta har fastigheten Bilden 1 tillkommit och förutsättningarna för fastigheten Förstoringen 2 har förändrats, varför denna komplettering till startpromemorian från 2019 har tagits fram. Detaljplanen syftar nu även till att möjliggöra för nya bostäder samt en lokal för centrumändamål inom fastigheterna Bilden 1 och Förstoringen 2 samt del av Örby 4:1 (område inom röd linje på bilden nedan). Syftet med planen är också att möjliggöra en förskola i fyra till sex avdelningar inom denna del av planområdet, integrerad i ett av bostadshusen. För samtliga områden gäller att byggnader i huvudsak ska placeras utmed gatan och bygga vidare på Högdalens karaktär med lamell- och punkthus i sparad naturmark. Bostäderna ska bidra till en utveckling av stadslivet i området.

Bakgrund

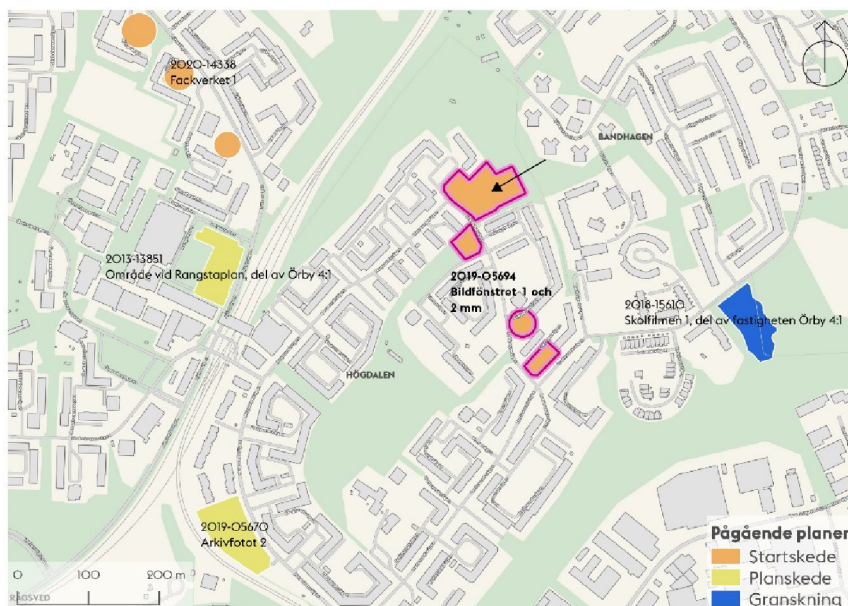
Plandata

Plaområdet ligger i nordöstra delen av Högdalen, öster om tunnebanespåret och cirka 500 meter från Högdalens centrum. Planområdet är uppdelat i fyra mindre delområden och är totalt cirka 8 000 kvadratmeter.



Karta som visar de platser som ingår i planområdet och dess preliminära avgränsning. Kompletteringen till startpromemorian gäller området inom röd linje.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående planer i närområdet. Planområdet som helhet är markerat med rosa linje. Det område som den kompletterande startpromemorian gäller är markerat med en pil.

Planarbeten som pågår i närområdet är Fackverket 1 för vilken beslut om planstart togs i december 2020 (cirka 130 bostäder, dnr 2020-14338), Arkivfotot 2 som var på granskning i oktober 2021 (cirka 140 bostäder, dnr 2019-05670), Hålkälen 1 som förväntas gå upp för antagande i maj 2022 (cirka 35 bostäder, 2019-03571), Skolfilmen som antogs i stadsbyggnadsnämnden februari 2022 (förskola med 10 avdelningar, dnr 2018-15610) och Område vid Rangstaplan som var på samråd i mars 2020 (cirka 355 bostäder varav cirka 145 är studentbostäder, dnr 2013-13851).

Gällande detaljplaner

Det område som den kompletterande startpromemorian avser omfattas av tre detaljplaner; P1 3933 (fastställd 1951), P1 4548 (fastställd 1957) och P1 3544 (fastställd 1950). Detaljplanerna medger park, allmänt ändamål, gata och kvartersmark (bostad, handel, garage och barnstuga) inom det berörda planområdet. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

Markägoförhållanden

Planområdet för den kompletterande startpromemorian omfattar delar av fastigheterna Förstoringen 2, Bilden 1 och Örby 4:1. Marken ägs av Stockholms stad. Fastigheten Bilden 1 upplåts med tomträtt till Micasa och fastigheten Förstoringen 2 upplåts med tomträtt till SISAB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Högdalen utpekad som ett stadsutvecklingsområde för kompletteringsbebyggelse. 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.

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision. Detaljplanen bidrar till att uppfylla kriterierna för målet en växande stad genom tillförandet av nya bostäder.

Stockholms byggnadsordning

Högdalen är i byggnadsordningen utpekad som Tunnelbanestad. I vägledningen står bland annat att tunnelbanestäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur de centrala parkstråken samt de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna vars typologier varierar med både punkthus och lamellhus. Punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet ska beaktas. Ny bebyggelse inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom komplettering av bebyggelse, verksamheter och arbetsplatser.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

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.

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut den 12 maj 2022 om markanvisning gällande cirka 70 hyresrätter inom fastigheterna Bilden 1 och Förstoringen 2 till Ikano Bostad Stockholm AB. Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning den 27 september 2018 till byggaktören Ikano Bostad Stockholm AB gällande 100 hyresrätter inom övriga områden.



Ortofoto som visar ungefärligt planområde. Område inom röd linje visar den yta som den kompletterande startpromemorian avser.

Markanvändning

Marken inom det område som den kompletterande startpromemorian avser består av en mindre förskola med två avdelningar med förskolegård (Förstoringen 2), en mindre byggnad som rymmer korttidsboende för barn och unga (Bilden 1) samt naturmark (Örby 4:1).



Foto från Stålbogavägen som visar befintlig förskola inom fastigheten Förstoringen 2.



Foto som visar befintlig byggnad inom fastigheten Bilden 1. I förgrunden syns befintligt gång- och cykelstråk.

En förutsättning för att kunna genomföra planförslaget är att befintliga byggnader rivs. Rivning av förskolan, som drivs av Stockholms stad, möjliggörs genom att en ny förskola med tio avdelningar avses att uppföras vid Trollesundsvägen, invid förskolan Skogen (detaljplan för Skolfilmen 1, dnr 2019-05670). Stadsdelsförvaltningen ser ändå ett framtida behov av en förskola i fyra till sex avdelningar inom området. En förskola i privat regi, integrerad i ett av bostadshusen, ingår därför i planförslaget. Verksamheten inom Bilden 1 ska inte längre finnas kvar på platsen vilket har öppnat upp för att istället planlägga för bostäder.

Stadsbild och karaktär

Stadsbilden i området präglas av trevåningslameller grupperade kring bostadsgårdar som huvudsakligen innehåller grönska men på en del platser används för markparkering. Utmed Stålbogavägen finns lamellhus formade kring en större bostadsgård och några mindre gårdsytor som ansluter mot gatan. Längs med gatan finns även två punkthus i åtta våningar och parkeringsplatser. Bostadsbebyggelsen längs Edestavägen består i huvudsak av lamellhus samt ett punkthus. Mellan bostadsenklaverna finns gröna stråk med gång- och cykelvägar. Vegetationen längs Stålbogavägen består av uppvuxna träd som tillsammans med de gröna halvöppna bostadsgårdarna ger upplevelsen av ett grönt gaturum.



Foto som visar gång- och cykelstråket invid planområdet. Till vänster syns befintlig byggnad inom fastigheten Bilden 1 och del av förskolegården.



Foto som visar höjdskillnaden mellan Förstoringen 2 till vänster och Bilden 1 till höger.

Marken inom och vid Förstoringen 2 och Bilden 1 är i delar mycket kuperad. Skillnaden i marknivå är idag upp till sex meter – från cirka +38 meter över nollplanet på Stålbogavägen vid Förstoringen 2 till +44 meter över nollplanet inom Bilden 1. Naturområdet utmed Edestavägen utgörs av en skogsbevuxen slänt med ett gång- och cykelstråk. Mellan Edestavägen och bebyggelsen vid Harpsundsvägen är höjdskillnaden fem till sju meter. Även ytan

norr om kvarteret Bildfönstret i söder samt ytan intill förskolegården i norr är kuperad.

Kulturmiljö

Området är till stora delar präglad av 1950-talets planering. Kvarteren ingår i den ursprungliga planeringen av Högdalen som utformades med ambition att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner i en självförsörjande enhet. De kulturhistoriska värdena är starkt kopplade till det gestaltade och karakteristiska planmönstret med rumsbildande lamellhus kompletterade med enstaka punkthus. Flerbostadshusen är i regel förlagda till naturliga höjdparter och grupperade i enklaver kring stora gårdar med rikligt bevarad naturmark mellan husen. Byggnaderna inom och intill planområdet är gulklassade enligt Stadsmuseets klassificering, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Förskolan som avses rivas är gulklassad och byggdes 1984-1985.

Trafik och kollektivtrafik

Tunnelbanestation och hållplatser för flertalet busslinjer finns i Högdalen centrum, cirka 500 meter sydväst om planområdet. Gång- och cykelstråket utmed Edestavägen förbinder Dalbottens park med Bandängens park. I söder finns gång- och cykelstråk som passerar i tunnel under Stålbogavägen. Huvudcykelstråk finns cirka 200 meter väster om planområdet och förbinder området med Bandhagen och Stureby. I skogen bakom förskolan i norr finns stigar som används av de boende. Bostadsparkering finns i form av gatuparkering och på samlade gemensamma parkeringsytor. Angöring för bilar sker huvudsakligen från Stålbogavägen. Angöring till fastigheten Bilden 1 sker via passage över befintligt gång- och cykelstråk.

Miljö

Inom de delar av planområdet som består av naturmark finns ädellövträd och hällmark med barrskogsträd. Naturmarken vid Edestavägen i väster har betydelse för ekosystemtjänster för biologisk mångfald. Området innehåller barrskogslevande arter och utgör ett stråk som kan bidra med artspridning till andra områden. Området intill förskolans gård består av blandskog och sly.

Planområdet utgörs idag till stor del av icke hårdgjorda ytor. Skyfallsmodellen visar att det inom planområdet inte finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Planområdet ingår i tillrinningsområdet för Strömmen där dagvattnet når recipienten via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Störningar och risker

Planområdet inom den del som den kompletterande startpromemorian avser utsätts för trafikbuller från Stålbogavägen. Ljudnivån längs Stålbogavägen, närmast körbanan, är enligt stadens bullerkarta som mest cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Inom större delen av de områden som föreslås för ny bebyggelse understiger den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA. Miljökvalitetsnormerna för luft klaras.

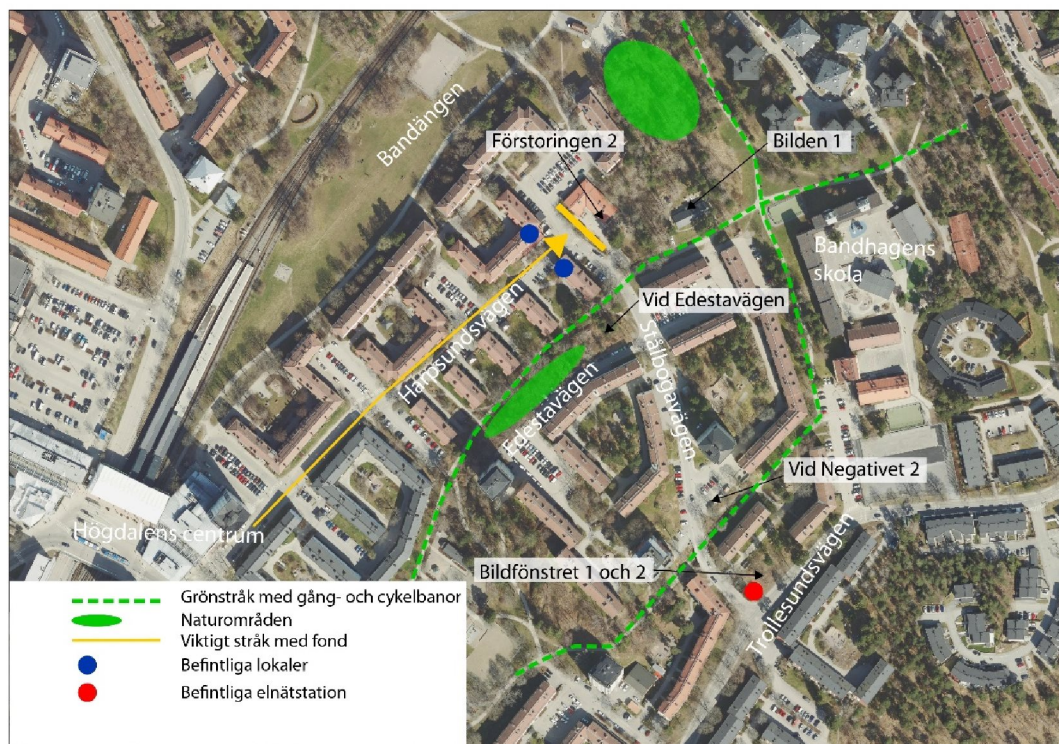
Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget, inom den del som den kompletterande startpromemorian avser, omfattar komplettering med cirka 70 bostäder och en lokal för centrumverksamhet inom fastigheterna Förstoringen 2, Bilden 1 och del av Örby 4:1, vid Stålbogavägens norra del. Bostäderna avses att uppföras som hyresrätter.

Bostadsbebyggelsen föreslås, precis som befintlig bebyggelse i området, utformas som lameller eller punkthus. Den nya bebyggelsen ska placeras så att grönstråket med gång- och cykelbana fortsatt fungerar som och upplevs som ett offentligt stråk. Kvartersmarkens utbredning inom fastigheten Örby 4:1 ska studeras. Faktorer som kan ha betydelse är förskolegårdens storlek, bostädernas behov av gård samt om allmän passage mot Stålbogavägen behövs.

Parkeringsplatser till de nya bostäderna föreslås i huvudsak lösas i garage under mark inom kvartersmark. Eftersom marken inom Bilden 1 ligger högre kan ett garage som huvudsakligen placeras inom Förstoringen 2 hjälpa till att ta upp höjdskillnaden. Detta gör att gården kan bli mer plan och tillgänglig för boende. Frågan ska studeras vidare under planarbetet. Ny bebyggelse ska i första hand angöras från Stålbogavägen. Angöring till ny bebyggelse för fastigheten Bilden 1 ska särskilt studeras då den i dagsläget angörs genom passage över befintligt gång- och cykelstråk. Bostäder inom Bilden måste kunna angöras norr om gång- och cykelstråket för att undvika konflikter mellan gående och bilar.



Ortofoto som visar viktiga stråk att ta hänsyn till, befintliga lokaler samt elnätstation.



Ortofoto som visar möjlig bebyggelse inom Förstoringen 2, Bilden 1 och del av Örby 4:1.

I förslaget ingår en ny förskola med fyra till sex avdelningar som ersätter den befintliga förskolan. Den nya förskolan föreslås vara integrerad i ett av de nya bostadshusen och bedrivs i privat regi. Genom att integrera förskolan i bostadshusen ges förutsättningar att tillskapa fler bostäder än om förskolan vore fristående. Förskolans placering och utformning liksom gårdens storlek ska studeras under planarbetet. Angöring till förskolan ska ske från Stålbogavägen.

Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse ska utgå från områdets kvaliteter och förhålla sig till befintlig skala samt bidra till att intilliggande gaturum och parkmiljöer upplevs som trygga och attraktiva. Planförslaget ska även bidra till att stärka Harpsundsvägen som förbinder planområdets norra del med Högdalens centrum samt bidra till ökat stadsliv i området.

Typologier och volymer ska studeras närmare under planarbetet. Viktigt är att ny bebyggelse förhåller sig till befintlig struktur som helhet. Den tillkommande bebyggelsen blir komplement till en redan tydlig struktur och behöver inordnas i denna. Eventuella punkthus ska förhålla sig till befintliga punkthus vad gäller placering och riktning.

Ny bebyggelse vid Stålbogavägens norra del kan bidra till att möjliggöra en utveckling av de verksamheter som finns där idag. Möjligheten till lokal i bottenvåning ska studeras. Den nya bebyggelsen kan bidra till att skapa ett viktigt fondmotiv för Harpsundsvägen, vilket kan bidra till att stärka stråket från Högdalens centrum.

Nya byggnader ska placeras med hänsyn till bergsformationer och uppvuxna träd. Fasader som vetter mot gång- och cykelstråk samt grönstråk ska utformas för att bidra till en ökad trygghetskänsla, till exempel genom undvika slutna fasader i bottenvåningar och att ha entréer eller portiker mot grönstråken.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planförslaget, inom den del som den kompletterande startpromemorian avser, bidrar med cirka 70 nya bostäder och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål samt åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen. Bostäderna avses att uppföras som hyresrätter.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Förslaget kan bidra till en ökad trygghet i området genom en högre entrétäthet som ökar flödet av människor längs Stålbogavägen och kan skapa fler spontana möten. Även fler fönster mot gatan kan öka den upplevda tryggheten. Planförslaget kan även bidra till att stärka Harpsundsvägen som förbinder planområdets norra del med Högdalen centrum.

Jämställdhet

Genom att komplettera med bebyggelse längs Stålbogavägen och vid gång- och cykelstråk kan förslaget bidra till en ökad känsla av trygghet, vilket kan ge positiva effekter på jämställdheten.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget skapar möjlighet att utveckla platsen i förlängningen av Harpsundsvägen med ytterligare lokal för verksamheter. Fler bostäder skapar ökat underlag för fler lokaler i området vilket är positivt.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya bebyggelsen ska utformas så att det även i framtiden är möjligt att avläsa områdets ursprungliga karaktär och planmönster. Under planarbetet ska en kulturhistorisk analys tas fram och en konsekvensanalys av planförslaget genomföras.

Arkitektur och gestaltning

Under planarbetet ska stor vikt läggas på utformning och bebyggelsens arkitektoniska kvalitet.

Trafik och mobilitet

I planarbetet är det viktigt att säkerställa att gående lätt kan röra sig i området. Befintliga gångstråk ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt, särskilt det stråk som går från Bandhagens skola vidare till parken Dalbotten och Högdalens Centrum.

Grön och vattennära stad

Det är viktigt att bebyggelsen placeras och utformas med stor hänsyn till befintliga värden såsom värdefulla träd och andra naturtytor. En naturvärdesinventering ska tas fram och visa i vilken omfattning projektet påverkar livsmiljöer och spridningsstråk. Det ska även göras en bedömning hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas. I planarbetet ska lämpliga kompensationsåtgärder för den mark som tas i anspråk redovisas.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger strategiskt med närhet till både parken Dalbotten, en parklek och en skateboardpark.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Riktvärden för buller klaras inom planområdet. Möjlighet att tillskapa goda ljudförhållanden för förskolan och tillhörande utemiljö ska studeras under planarbetet.

Markföroreningar från fyllnadsmassor kan finnas inom planområdet. Frågan ska utredas under planarbetet.

Planförslaget med ett parkeringsgarage innebär att en relativt stor markyta blir hårdgjord samt att befintliga marknivåer förändras. Detta påverkar vattenflödena vid skyfall. Planförslaget får inte leda till att befintlig intilliggande bebyggelse riskerar att översvämmas.

Teknisk försörjning

Planförslaget antas innebära ökat tryck på befintligt ledningsnät.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Tidigare ställningstagande i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart för detaljplanen för Bildfönstret 1 och 2 m.fl. den 12 december 2019. Nämnden beslutade enligt kontorets förslag och lämnade ett särskilt uttalande: *Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att föreslagna platser är lämpliga för kompletteringsbebyggelse. Det är viktigt att förslaget harmoniserar med befintlig bebyggelse och karaktär och att det anpassas till skalan och topografin på platsen. Äldre värdefulla träd i den branta slutningen vid Edestavägen och vid Trollesundsvägen bör bevaras. Eftersom det pågår många andra projekt kring Högdalen och Bandhagen där naturmark också tas i anspråk är det angeläget att ekologiska kompensationsåtgärder planeras in i projektet.*

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	februari 2023
Granskning	november 2023
Antagande SBN	maj 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören Ikano bostad AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som ligger i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med mer service, fler funktioner och boende. Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med Högdalens tunnelbanestation inom ca 500 meter och parken Dalbotten i nära anslutning. Det är positivt om Stålbogavägen förtätas och utvecklas till gaturum som kantas av bebyggelse och fler lokaler. Ny bebyggelse ska förhålla sig till befintlig kulturmiljö och intilliggande skala. Nya byggnader och boende längs parkstråk och gator kan bidra till ökad trygghet i det offentliga rummet och till ett större underlag till bland annat Högdalen centrum.

I planarbetet behöver bland annat intressekonflikten mellan minskade grönytor och nya bostäder och en större förskola studeras och avvägas mot varandra.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT