

## **Granskningsutlåtande Detaljplan för Arkivfotot 2 i stadsdelen Högdalen i Stockholm Dp 2019-05670**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Granskning .....	3
<b>Synpunkter inkomna under granskning.....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>7</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>7</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>9</b>

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i flerbostadshus samt lokal i bottenvåningen vid Harpsundsvägen.

Planförslaget skickades ut på samråd under tiden 2020-10-06 - 2020-11-17. Under samrådet inkom 25 yttranden. Planförslaget skickades ut för granskning 2021-10-27 – 2021-11-23. Under granskningen har 13 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget i granskningen men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller buller, stomljud, skyfallshantering och punkthusets påverkan på de kulturhistoriska värdena. Trafikförvaltningen framförde att de inte kan godkänna ett servitut för angoringsväg inom mark planlagd för tunnelbanetrafik, vilket därefter har accepterats av Trafikförvaltningen.

Under samrådet framförde sex närboende synpunkter framför allt gällande befintlig trafiksituation längs Harpsundsvägen, men även gällande föreslagna byggnaders gestaltning.

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har följande frågor studerats vidare: buller och hantering av skyfall. Bullerutredningen har kompletterats med hänsyn till en framtida hastighetsjustering. Planbeskrivningen har kompletterats med

beskrivning av i vilka fall anpassning av bostädernas planlösning eller storlek krävs. Skydd mot översvämning vid skyfall regleras ytterligare på plankartan. Gestaltungsbestämmelsen för den höga byggnaden skärps.

De föreslagna förändringarna bedöms inte vara av en sådan omfattning att en ny granskning behöver genomföras.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering av bostäder och verksamhetslokal på den aktuella platsen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Förslaget är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med mer service och fler boende. Förslaget bidrar även till att öka tryggheten längs Harpsundsvägen.

Stadsbyggnadskontoret ser den högre byggnaden som en naturlig del i den nytilkomna årsringen mellan tunnelbanespåret och Harpsundsvägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen exploatering är lämplig och att byggnadernas höjd och gestaltning är väl avvägd.

Tillkommande bebyggelse har utformats för att klara förekomsten av störningar från närliggande tunnelbanespår och annan trafik och hänsyn tas till tunnelbanespårets funktion. Mark och byggnader utformas så att dagvatten och skyfall kan omhändertas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt lokal i bottenvåningen i ett kollektivtrafikknära läge inom Stockholmsförhandlingens influensområde. Fler boende i området bidrar till att stärka Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort och skapar förutsättningar för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen. Planerad bebyggelse samspelar med Högdalens som helhet och anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse.

På platsen föreslås flerbostadshus i fyra till sex respektive tio våningar. Lokal föreslås i tio våningshusets bottenvåning. Byggnaderna tar stöd i befintlig struktur med storgårdskvarter och högre punkthus. Bebyggelsen ska anpassas till omkringliggande befintlig bebyggelse genom sin gestaltning som samspelar med Högdalens historiska uttryck. Ny bebyggelse ska ha entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2021-10-27 – 2021-11-23. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån våra ingripandegrunder i 11 kap. 10 § PBL att kommunen inte har visat att planförslaget uppfyller krav avseende frågor som rör hälsa och säkerhet.

### Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Länsstyrelsen vidhåller sina synpunkter från samrådsskedet att kommunen ytterligare behöver bearbeta byggnadernas placering och utformning för att människors hälsa inte ska påverkas negativt. Av planbeskrivningen framgår att planerade bostäder kommer att utformas i enlighet med rekommendationer från bullerutredningen och gällande bullerriktlinjer. I bullerutredningen anges att om större lägenheter (över 35 kvadratmeter) planeras där fasaderna har en ekvivalent ljudnivå över 60 dBA krävs ytterligare åtgärder som exempelvis delvis inglasad balkong. I planförslaget kan det innebära att hela fasadpartier glasas in helt eller delvis för att åstadkomma lägre ljudnivåer. Inglasning för att klara riktvärdena för buller är att anse som tekniska lösningar. Sådana åtgärder ska användas ytterst sparsamt. Omgivningsbullret i området ska i första hand förebyggas genom lämplig placering och utformning av bostadsbyggnaderna. Om tekniska lösningar behövs för enstaka lägenheter, behöver dessa regleras i plankartan och det behöver även framgå i planbeskrivningen vilka lägenheter och hur stor andel av bostäderna detta gäller.

#### *Översvämningsrisk*

Sedan samrådsskedet har kommunen kompletterat planförslaget med en skyfallsmodellering. För att hantera skyfall inom planområdet avser kommunen bland annat att anlägga ett skyfallsdike och en nedsänkt skyfallsyta. I plankartan regleras

åtgärderna med bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för ansamling av vatten. Kommunen behöver dessutom reglera höjdsättning av mark, dimensionering av ansamlingsytor och eventuella andra skyddsåtgärder i plankartan. Vid anläggning av skyfallsåtgärderna behöver kommunen också säkerställa att stabiliteten för området inte påverkas negativt. Av planbeskrivningen framgår att kommunen avser anlägga kantsten eller annan upphöjning för att undvika att planområdet belastas med vatten från Harpsundsvägen. Kommunen föreslår en höjning av befintlig tröskelnivå mot Harpsundsvägen med exempelvis kantsten eller höjda marknivåer för att begränsa inflödet till planområdet. Det framgår av skyfallsmodelleringen att detta inte bedöms som möjligt eftersom det riskerar att leda till en större översvämning på Harpsundsvägen och en förvärrad översvämningssrisk för befintlig omkringliggande bebyggelse. Kommunen behöver säkerställa att vidtagna åtgärder inte påverkar omkringliggande bebyggelse negativt. Skyfallsytan i det nordvästra hörnet ligger i anslutning till angöringsgatan vilken är avsedd som körväg och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Kommunen behöver säkerställa att skyfallsdiket får tillräcklig kapacitet så att angöringsgatan inte översvämmas så att framkomligheten för utryckningsfordon begränsas.

#### Trafikkontoret

Trafikkontoret ser positivt på att odlingsmöjligheter och ekosystemtjänster i form av dagvattenhantering möjliggörs i planen. Kontoret uppmuntrar att utrymme lämnas ovan och under mark för stora träd som ek och tall att planteras då detaljplanen ligger i anslutning till spridningssamband för barr och ädellöv.

När plangräns dras är det viktigt att utrymme för belysningsstolpar längs gångbana får plats speciellt vid muren i kvartersgräns.

#### Miljöförvaltningen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har granskat planhandlingarna och rekommenderar inför antagande att vissa förtydliganden och kompletteringar sker i handlingarna med avseende på buller för det föreslagna punkthuset.

Nämnden anser att trafikbullerförordningens riktvärden vid fasad bör klaras utan lokala skyddsåtgärder såsom loftgångar och balkonger. En komplettering av bullerutredningen bör ske för beräknad ljudkvalitet vid fasad utan påverkan av skärmande balkonger.

#### Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen anser att punkthuset på tio våningar bör utgå med hänvisningen till 2 kap 6 § plan- och bygglagen (PBL). Punkthuset bedöms inte vara utformat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, samt natur- och kulturvärdena på platsen. Det föreslagna punkthuset påverkar stadsdelens kulturhistoriska värden negativt genom att placeringen bryter mot den tydliga struktur som de äldre punkthusen i Högdalen har samt bedöms bryta mot Högdalens karaktäristiska siluett.

#### Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

SVOA förutsätter att åtgärderna i dagvattenutredningen efterföljs så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås. Hänsyn till höjdsättning bör tas i beaktning under genomförande av planen. En skötselplan eller liknande för föreslagna anläggningar behöver tas fram så att deras funktioner upprätthålls.

SVOA ser positivt på att avståndet från entréer till avlämningsplats för restavfall följer Boverkets byggregler.

SVOA rekommenderar starkt att bottentömmande behållare ordnas vid bostädernas entrétorg för rest- samt matavfall, vilket föreslås som ett alternativ i planbeskrivningen. Insamlingssystem behöver dessutom komplettera varandra och det är positivt att det även planeras för ett kompletterande miljörum. Fr.o.m. 1 januari 2023 kommer det bli obligatoriskt med matavfallsinsamling för hushåll och samtliga verksamheter. Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av hushållens grovavfall och får ej hänvisa de boende till kommunens återvinningscentraler för att kunna lämna detta.

#### Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har fjärrvärmeledning ansluten mot fastighet. Hemtagning/bottning av ledning behöver anmälas i god tid innan rivning. Återanslutning till ny fastighet mot fjärrvärmenätet är möjligt.

#### Ellevio AB

Tillgänglig effekt i befintligt lokalnät är begränsad och åtgärd i bakomliggande nät kan ge lång ledtid för anslutning. Ellevio behöver därför tidig kontakt med byggherre. Ellevio har ett ledningsstråk som korsar planområdet. Ledningarna måste beaktas vid projektering och markarbeten och kommer att behöva servitutsavtal. Om markarbeten ska ske nära ledningsstråket kommer kablarna behöva skyddas och omförläggas.

Storstockholms brandförsvär  
Ingen erinran.

Trafikverket  
Ingen erinran.

Trafikförvaltningen  
Enligt trafikförvaltningen visar vibrationsutredningen på höga nivåer av stomljud. Då osäkerheter förekommer i mätning, spårskick med mera bör husets skydd mot stomljud projekteras med en marginal om 5 dB-enheter. Trafikförvaltningen rekommenderar staden, byggaktören och konsulten att diskutera förutsättningarna gällande stomljud och förtydliga vilka förutsättningar som råder.

Planhandlingarna ska kompletteras med beskrivning av risk för skrikkljud. Skrikkljuden kan t.ex. fastställas genom ljudnivåmätning som ger indikation på störningen och de skyddsåtgärder som behöver vidtas i planarbetet.

I närheten av planområdet finns en uppställningsplats för bussar. Staden behöver ta ställning till om bussuppställningsplatsen ska bedömas utifrån riktvärde för industri- och verksamhetsbuller. I så fall ska detta utgöra en dimensioneringsförutsättning för bostäderna. Om uppställningsplatsen inte betraktas som verksamhetsbuller behöver detta tydligt framgå i planhandlingarna för att säkerställa att framtida klagomål på buller från de uppställda bussarna inte ska riskera att innebära inskränkningar i verksamheten.

Inom planområdet finns en del av trafikområdet utmed tunnelbanans spår som utgör en del av banvallen. Trafikförvaltningen kan inte godkänna ett servitut för angoringsväg inom mark planlagd för tunnelbanetrafik (T-område) samt inom mark som utgörs av trafikaneläggningen för tunnelbanan.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet  
Skönhetsrådet tillstyrker förslag till detaljplan med erinran om att byggnadernas gestaltningsmässiga uttryck och detaljutformning måste säkras i det fortsatta planarbetet.

Hyresgästföreningen sydost  
Hyresgästföreningen meddelar att ett av sätten att arbeta hållbart med värdeskapande fastighetsförvaltning är att återvinna så mycket som möjligt av byggnadens energi. Det finns ett svenskt system där 90 % av den värmeenergi som lämnar byggnaden i spillvatten kan återanvändas för uppvärmning.

Utöver det önskar Hyresgästföreningen få svar på tidigare frågor i samrådsyttrandet som berör lägenhetsfördelning, teknisk försörjning, avfallshantering, ladduttag för elbilar och om det planeras för en gemensam lokal för boende.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att punkthuset bör utgå på grund av påverkan på stadsbilden.
- Att punkthuset behöver sänkas på grund av skuggning.
- Att byggnadernas gestaltning, fasader och tak, behöver ändras.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Trafikområde**

Trafikförvaltningen yttrade sig att de inte kan godkänna servitut för angöringsväg inom mark planlagd för tunnelbanetrafik. Dialog har förts med Trafikförvaltningen efter granskningen.

Trafikförvaltningen och Staden har kommit överens om att servitut är en möjlig lösning och ett avtal har arbetats fram, vilket innebär att Trafikförvaltningen meddelat att de kan acceptera lösningen inom T-området i enlighet med detaljplaneförslaget.

#### **Hälsa och säkerhet**

##### *Buller*

Hanteringen av buller har setts över och bullerutredningen kompletterats med hänsyn till en framtida hastighetsjustering. För att klara bullerkraven behöver i vissa lägen lägenheterna utformas antingen med tyst sida eller vara under 35 kvadratmeter. Tekniska lösningar såsom inglasade balkonger behövs inte.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av i vilka fall anpassning av bostädernas planlösning eller storlek krävs. En gestaltungsbestämmelse har lagts till om att balkonger ska finnas på den högre byggnadens södra fasad. Plankartan kompletteras med ytterligare bullerbestämmelse.

Stomljudsbeskrivning finns i planbeskrivningen i tillräcklig omfattning och ingen förändring föreslås. Enligt vibrationsmätningen klaras ljudnivåerna för stomljud. Vid en kontrollmätning går det dock inte att avgöra om bullret kommer från luft- eller stomljud eftersom det inte finns någon teknisk utrustning för att mäta stomljudet för sig. Det innebär att det vid en bullermätning i ett rum som vetter mot spåret, inte kan säkerställas att stomljudet underskrider 32 dBA då luftljud är högre. Kravet på luftljud är 45 dBA. I rum som inte vetter direkt mot spåren kommer



stomljudsnivån klaras vid en mätning. Mätningar av stomljud bör göras i rum som inte vetter mot spår.

Bullerutredningen omfattar även skrik ljud, dvs högt, kort gnisslande ljud från tunnelbanespår, men sådana förekom inte vid mättillfällena. Eftersom skrik ljud inte förkom har dessa inte utretts vidare.

Buller från vändslingans bussar har i bullerutredningen beräknats som trafikbuller. Planbeskrivning förtydligas med att buller från uppställningsplats för bussar ses som trafikbuller och inte industri- och verksamhetsbuller.

#### *Översvämningsrisk*

Plankartan har kompletterats med höjdsättning av marken för skyfallsytorna. En illustrativ höjd har lagts in för föreslagen vändplan för att inte i för stor utsträckning låsa höjden. Vändplanen i sig utgör inte är en åtgärd för skyfallshantering. Höjden i bestämmelsen b1 har avrundats till +30,4.

Någon höjning av befintlig tröskelnivå mot Harpsundsvägen för att begränsa inflödet till planområdet förslås inte utan avrinning förslås fortsatt liksom idag in mot planområdet. Planbeskrivningen har en missvisande skrivning, som nu har tagits bort.

Angöringsgatans framkomlighet för utryckningsfordon vid 100-årsregn har säkrats genom föreslagen höjdsättning.

#### *Kulturmiljö*

Stadsbyggnadskontoret anser att punkthuset har ett släktskap med de högre byggnaderna i Högdalen och deras placering och därmed utformat med hänsyn till stads- och landskapsbilden, samt natur- och kulturvärdena på platsen. Huset bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt.

#### *Teknisk försörjning*

Åtgärderna i dagvattenutredningen ska efterföljas så att stadens åtgärdsnivå för dagvatten kan uppnås och höjdsättning har kompletterats vid planområdets ytor för omhändertagande av skyfall.

#### *Gestaltning*

Bestämmelse införs att den höga byggnadens södra fasad ska utföras med balkonger utmed hela byggnadens bredd, vilket ses som ett gestaltungs-grepp. Bestämmelse om att fasaden vid balkongerna på det höga huset ska utföras i trä eller träliknande material läggs



till. I övrigt bedömer kontoret att gestaltningen är tillräckligt reglerad.

#### Övrigt

Plangränsen utmed Harpsundsvägen och belysningsstolpar har setts över. Armaturen för gatubelysning avses flyttas och placeras inom kvartersmark om de inte ryms inom allmän plats.

För att inte försvåra en ändamålsenlig användning av gården även i framtiden har byggrätten för komplementbyggnader utökats med 20 kvadratmeter.

Hyresgästföreningens information om återvinning av energi från spillvatten noteras. Tidigare synpunkter från hyresgästföreningen är bemötta i samrådsredogörelsen, daterad 2021-03-09.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en komplettering med bostäder och verksamhetslokal på den aktuella platsen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen. Förslaget är i linje med översiktsplanens mål att stärka Högdalens centrum med mer service och fler boende. Förslaget bidrar även till att öka tryggheten längs Harpsundsvägen.

Stadsbyggnadskontoret ser den högre byggnaden som en naturlig del i den nytillkomna årsringen mellan tunnelbanespåret och Harpsundsvägen. Kontoret bedömer att föreslagen exploatering är lämplig och att byggnadernas höjd och gestaltning är väl avvägd.

Tillkommande bebyggelse har utformats för att klara förekomsten av störningar från närliggande tunnelbanespår och annan trafik och hänsyn tas till tunnelbanespårets funktion och åtkomst. Mark och byggnader utformas så att dagvatten och skyfall kan omhändertas.

Karin Stenqvist  
planchef

Monika Stenberg  
stadsplanerare