



Handläggare: Magnus Bäckström
Tfn: 508 27 230

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1, i stadsdelen Högdalen (ca 180 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Åke Sundvall Projekt AB önskar uppföra ett nytt flerbostadshus vid Rangstaplan i Högdalens centrum. Förslaget innehåller cirka 90 hyreslägenheter och cirka 90 studentlägenheter. Lokalytor för centrumändamål kommer att finnas i bottenvåningen i byggnadens södra del.

Samarbete kommer att ske med Stockholm Parkering gällande ny infartsparkering och boendeparkering i garage under huset.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm. I projektet ingår studentbostäder vilket är särskilt glädjande. Byggnadens volym och utformning studeras vidare då den höga byggnaden kommer att bli ett landmärke. Särskild tyngd bör även läggas i utformningen av bottenvåning mot Rangstaplan för att skapa en levande och trygg miljö.

Bakgrund

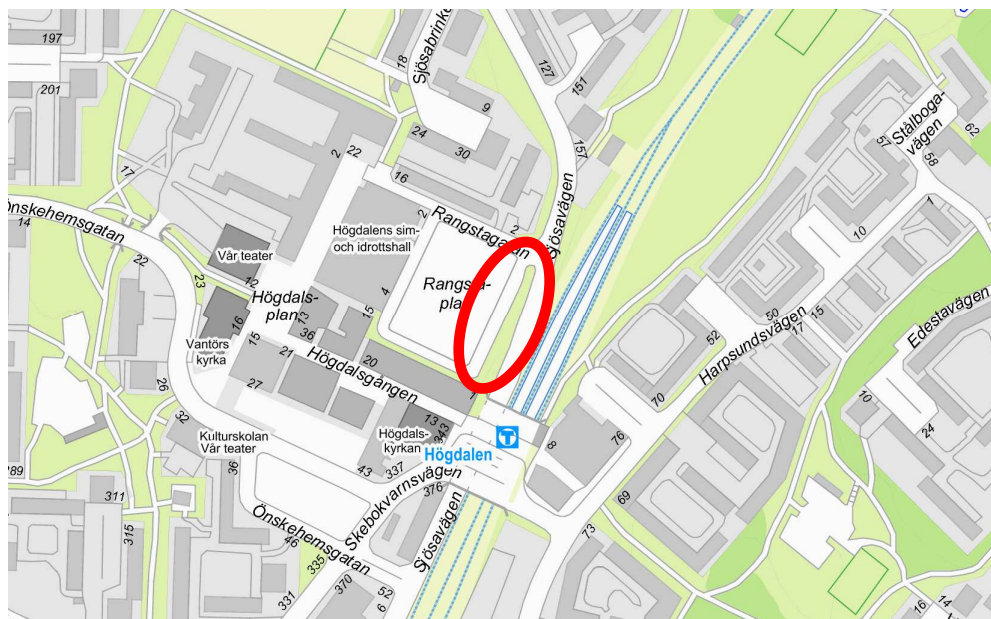
Åke Sundvall Projekt AB har fått markanvisning för cirka 90 studentlägenheter och cirka 90 hyreslägenheter vid Rangstaplan i Högdalens centrum. Ett samarbete har inletts med Stockholm Parkering för att skapa en bra parkeringslösning.

Syfte

Planarbetet syftar till att förtäta Högdalens centrum med bostäder i enlighet med Översiktsplanens strategi ”Satsa på attraktiva tyngdpunkter”. Förtätningen sker i ett mycket kollektivtrafikhärläge, med både tunnelbana och ett flertal busslinjer som angör busstorget strax intill. Dessutom är servicen i området väl utbyggd och ges med förslaget möjligheter att förstärkas ytterligare.

Områdets läge och omfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 vid östra delen av Rangstaplan i Högdalens centrum. Planområdet ligger strax norr om Högdalsgången och Högdalens tunnelbanestation och gränsar i öster till Sjösavägen och i norr till Rangstagatan och i väster till Rangstaplan. Planområdet är cirka 0,3 ha stort och marken ägs av Stockholm stad.



Översiktskarta: Området (röd oval) intill Högdalens centrum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, presenteras fyra strategier för stadens utveckling. I strategi 2, ”Satsa på attraktiva tyngdpunkter”, nämns Högdalen tillsammans med 8 övriga områden. De utgör viktiga knutpunkter i kollektivtrafiken och har god tillgång till service. Den övergripande strategin för tyngdpunkterna är att de skall utredas för en mer omfattande förtätning och stadsutveckling.

Gällande detaljplaner

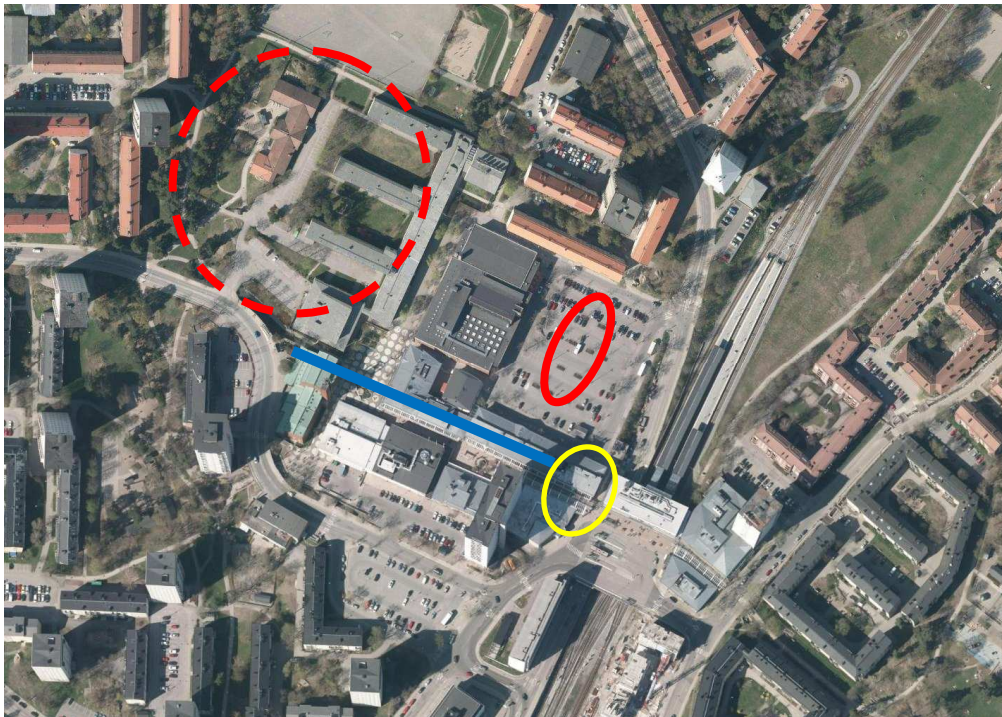
För området gäller stadsplan pl 4524, fastställd 1956. Området berör delar som i stadsplanen föreskriver parkering och mark för gatuplantering.

Programarbete för Högdalens centrum

Staden arbetar med ett program för Högdalens centrum som syftar till att utreda hur Högdalen centrum ska utvecklas till en tyngdpunkt.

Pågående detaljplaner i närområdet

Väster om Rangstaplan, bakom simhallen, har ett förslag till detaljplan för kvarteret Branddörren varit ute på samråd under november/december 2013. Förslaget innebär att den gamla skolan till stora delar rivs och ersätts av cirka 350 lägenheter.



Ortofoto: Ungefärligt område för pågående planarbete vid kv. Branddörren markerat med röd streckad cirkel. Högdalsgången markerad med blå linje. Tunnelbanans entré och busstorget markerad med gul cirkel. Planområdet inringat med röd cirkel.

Nuvarande förhållanden

Rangstaplan utgörs av en stor markparkering med cirka 280 platser. Rangstaplan kantas av bebyggelse från tre håll. I västra delen finns bland annat Högdalens sim- och idrottshall, i söder ligger Högdalsgångens centrumbebyggelse och i norr ligger bostäder. Utmed östra sidan, mot spårområdet, finns en slybevuxen slänt som tar upp höjdskillnaden mellan Sjösavägen och Rangstaplan. Planterade trädrader finns utmed Rangstaplans in- och utfartsvägar. I sydöstra delen av Rangstaplan ligger en liten grillkiosk och intill denna, mot Högdalsgången finns en allmän cykelparkering.



Foto: Grillkiosk i sydöstra hörnet av Rangstaplan. Cykelparkeringen skymtar till höger om grillkiosken.



Foto: Gångvägen intill slänten i östra delen av Rangstaplan.

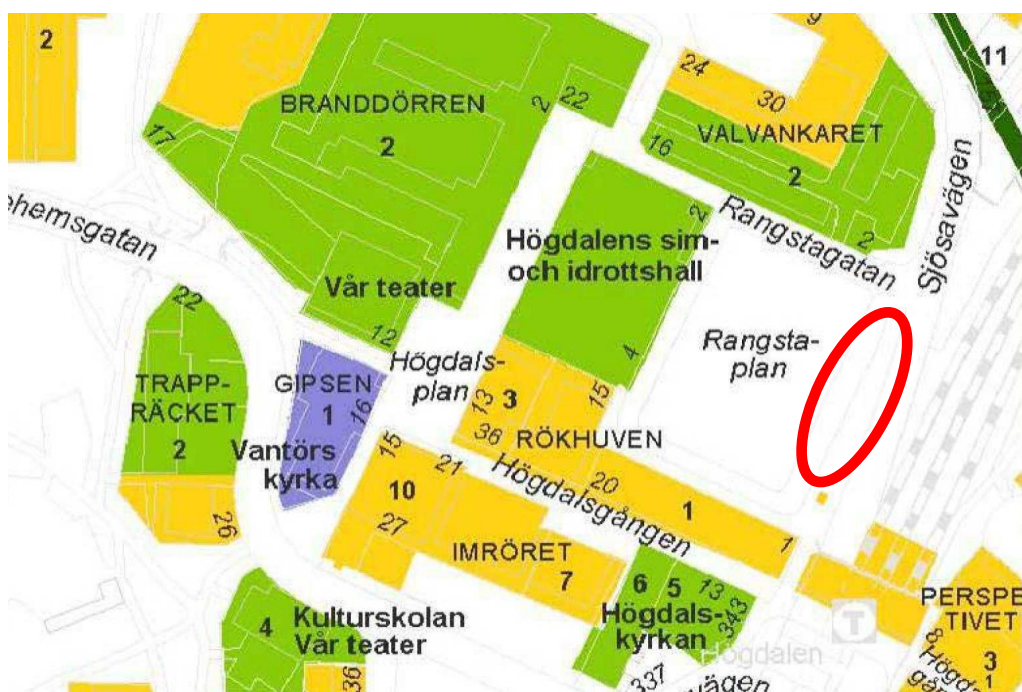
Utmed östra sidan av Rangstaplan, längs grönområdet, löper ett gångstråk som leder gående från Sjösavägen och bostadsområdena norr om Högdalens centrum till tunnelbanestationen och handelsstråket.

Service- och kollektivtrafikutbudet är stort i Högdalens centrum. Här finns bland annat livsmedelsaffärer, butiker, restauranger, sim- och idrottshall, bibliotek, teater, kyrka samt tunnelbana och ett busstorg.

Kulturhistoriska värden

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 mellan stationerna. 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 fordringarna 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.



Temakarta: Stockholms stadsmuseums klassificering av byggnader i Högdalens centrum. Planområdet inringat med röd cirkel.

Förslaget

Förslaget innebär att ett flerbostadshus placeras invid Rangstaplans östra del utmed Sjösavägen. Byggnaden blir ett nytt landmärke i Högdalen och ger Rangstaplan en inramning mot öster som saknas idag. En inramning som skapar förutsättningar för en framtida mer levande, trygg och attraktiv plats.

Byggnaden utformas med en sammanlänkande bas i 2-3 våningar och två högresta delar som trappar av i höjd. Norra delen, som blir en ny centrummarkör och entré till Högdalens centrum från norr, har 16 våningar och innehåller hyreslägenheter. Södra delen har 10 våningar och innehåller studentlägenheter och lokaler för centrumändamål. Parkering sker i garage i två plan där delar av garagets tak fungerar som gemensam uteplats.

Byggnaden ansluter till Högdalens stadsbyggnadsmönster med punkthus glest placerade mellan grupper av lamellhus.



Illustration: Vy mot söder, Bergkrantz Arkitekter AB.

Genom avtrappning och vinkelrätt placering skapas möjlighet för goda ljusförhållanden och möjlighet till utblickar. Den högre norra delen innehåller cirka 90 hyreslägenheter orienterade för att skapa möjlighet till tysta sidor. I den lägre södra delen planeras cirka 90 studentbostäder med gemensamma ytor. Basen som de två högre delarna sammanlänkas med är tänkt att innehålla hyresbostäder i etage.

Hyresbostäderna nås dels från Rangstaplan samt från ett portvalv genom studenthuset i vilken även entréerna till studentbostäderna finns.



Illustration: Vy mot öster, Bergkrantz Arkitekter AB.

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Trafik och parkering

Utmed den planerade byggnaden säkerställs mark för ett gång- och cykelstråk som löper i nord- sydlig riktning i kanten av den stora markparkeringen med tunnelbanestationen och handelsstråket som stora målpunkter.

Parkering för lägenheterna sker i ett övre garageplan med cirka 35 parkeringsplatser och infart via Rangstagatans norra del. Garaget skall även inrymma cykelparkering.

Ett undre garage är tänkt att drivas av Stockholm Parkering som infartsparkering samt kan täcka eventuella behov av ytterligare boendeparkering. Infart till det undre garaget sker från Sjösavägen.

Med hänsyn till det kollektivtrafik- och servicenära läget föreslås för hyreslägenheterna ett parkeringstal om högst 0,5. För studentlägenheterna föreslås ett parkeringstal om högst 0,1.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen och Stockholms stadsmuseum som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Nedan redovisas de frågor som miljöförvaltningen anser behöver studeras vidare:

Buller

Trafikbuller utgör den största miljö- och hälsofrågan att ta hänsyn till. Bullerstörningar kommer från tunnelbanan, Sjösavägen och Rangstaplan. Genom närheten till tunnelbanans spår kan det även finnas risk för stomljud och vibrationer i området. Planområdets närhet till Högdalens centrum med restauranger, handel mm innebär risk för störningar i form av lukt och buller. Bullerfrågan kommer att utredas i det fortsatta planarbetet.

Vatten

Hantering av dagvatten i den nya bebyggelsen. I planeringen för hur dagvatten kommer hanteras inom planområdet ska klimatförändringar, med bland annat befarade kraftigare regn, beaktas.

Cykelparkering

Behovet av bra och säker cykelparkering både inomhus och utomhus är stort för att främja cykelanvändandet. Miljöförvaltningen anser också att en samordnad cykelparkering på platsen för såväl boende som de som ska åka tunnelbana (infartsparkering) bör kunna prövas i planen.

Nedan redovisas de frågor som stadsmuseet anser behöver studeras vidare:

Kulturhistoria

Kulturförvaltningen stadsmuseet bedömer att någon form av nybebyggelse på föreslagen plats kan accepteras ur kulturhistorisk synvinkel. Uppmärksamhet bör riktas mot de konsekvenser som en ny hög byggnad kan få för Högdalens speciella och befintliga siluett, synlig på långt håll från många platser i staden. Även närmiljön bör beaktas "i ögonhöjd".



Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	kv.1 2014
Plansamråd	kv.3 2014
Granskning	kv.4 2014
Antagande	kv.1 2015

Planärendet handläggs av Magnus Bäckström, stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Eva Strömbäck och Magnus de Vries, WSP Stadsutveckling.

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm, i ett kollektivtrafikhärläge och med god tillgång till service och natur. I projektet ingår studentbostäder vilket är särskilt glädjande.

Föreslagen placering passar väl in i den befintliga bebyggelsemiljön. Byggnadens utformning behöver dock studeras vidare. Det är angeläget att bottenvåningen görs levande med lokaler och entréer mot Rangstaplan för att skapa en trygg och attraktiv miljö vid torget. Även volymen bör bearbetas då byggnaden kommer synas från långt håll och bli ett nytt landmärke i Högdalen.

I det fortsatta planarbetet kommer förutom gestaltning och volym även buller, in- och utfart till garage samt parkering studeras vidare.