

Handläggare
Erik Isacsson
Telefon 08-508 27 301Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Arkivfotot 2 mm i stadsdelen Högdalen (80 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för ca 80 bostäder samt lokal i bottenvåningen. Planområdet ligger ca 250 meter från tunnelbana och Högdalens centrum. Genom att etablera bostäder på platsen förstärks Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort samtidigt som förutsättningar skapas för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Planområdet är idag bebyggt med lager. Exploateringsnämnden beslutade den 15 november 2018 § 15 om markanvisning till Botrygg Arkivfotot 2 AB.

Planområdet är exponerat för trafikbuller vilket behöver utredas i planprocessen, liksom dagvatten, översvämningrisk och eventuellt förorenad mark. Närheten till tunnelbanespåret innebär en viss risk för urspårning, vilket ska beaktas i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för ny bebyggelse i form av flerbostadshus i fyra till fem våningar med 80

bostäder och lokal i bottenvåningen. Ny bebyggelse ska ha entréer vända mot gatan för att öka tryggheten för förbipasserande och boende.

Bakgrund

Plandata

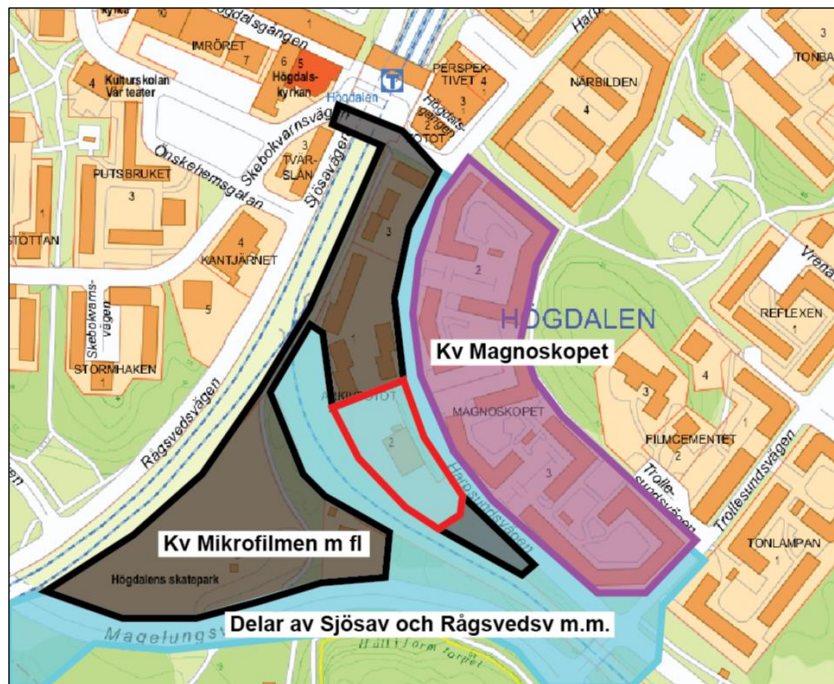
Planområdet omfattar ca 5400 m² och ligger 250 m söder om Högdalens centrum. Fastigheter inom planområdet är Arkivfotot 2 samt en mindre del av Örby 4:1. Planområdet är bebyggt med lagerbyggnader från 2000-talet på asfalterade ytor med upplag och idag bedrivs verksamhet på platsen. Intilliggande fastighet Arkivfotot 1 bebyggdes med flerbostadshus runt 2011.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan för delar av Sjösavägen och Rågsvedsvägen m m (1956) som innehåller kommunens mark och kommunikationsytor. Åt nordost gränsar detaljplan för Kv Magnoskopet (1954) som omfattar bostadsbebyggelse från 1950. Därutöver angränsar detaljplan för Kv Mikrofilmen m fl (2008) som omfattar bostäder, idrottsområde och viktigt kommunikationsstråk för gång och cykel samt Sjösavägen och Rågsvedsvägen.



Karta som visar planområdets avgränsning samt omkringliggande gällande detaljplaner.

Markägoförhållanden

Arkivfotot 2 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Morneon entreprenad AB. Örby 4:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Den föreslagna bebyggelsen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att stärka Högdalen med fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen.

Riksintressen

Ca 340 meter från planområdet ligger pendeltågspåret mot Nynäshamn som är riksintresse för kommunikationer.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 15 november 2018 § 15 att markanvisa fastigheten Arkivfotot 2 och del av Örby 4:1 till Bortbygg Arkivfotot 2 AB.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Ursprunglig bebyggelse i Högdalen är till största delen fyra-fem våningar hög och härstammar från områdets tillkomst på 1950-talet. I Högdalens centrum finns även byggnader som är betydligt högre, 10-15 våningar, och bebyggelse som tillkommit senare.

Kulturmiljö

Det aktuella planområdet är inte klassificerat av Stadsmuseet. Fastigheterna i planens närområde är markerade som gula på Stadsmuseets klassificeringskarta, det vill säga att de har ett visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik i Högdalens centrum som ligger inom 250 meter. Tunnelbanespår löper utmed planområdets sydvästra sida. Planområdet angörs från Harpsundsvägen. På Harpsundsvägen, i planområdets omedelbara närhet, finns busshållplats.

Buller och vibrationer

Planområdet är exponerat för buller från bl.a. vägtrafik på Harpsundsvägen och buller från tunnelbanan (trafik till och från Högdalendepån). Geologiska förutsättningar inom planområdet med både lerjord och berg innebär risk för stomljud och vibrationsstörningar i kommande bebyggelse. Detta ska studeras närmare under planarbetet.

I anslutning till den södra delen av planområdet finns idag en uppställningsyta för bussar i linjetrafik (gatumark i detaljplan). Bussar på tomgång ger ifrån sig lågfrekvent buller. Stadens tomgångsförbud omfattar bussar men viss risk föreligger att ny bebyggelse kan komma att exponeras.

Söder om depåspåret finns en pumpstation som tillhör Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Det kan finnas fläktar i anläggningen som avger buller.

Naturvärden och ekosystemtjänster

Inom befintlig fastighet finns det begränsat med vegetation, men ett par mindre ekar finns bl.a. i den södra delen av fastigheten.

Vattenfrågor

Mälaren-Fiskarfjärden, Himmerfjärden

Dagvatten från planområdet leds idag till Mälaren-Fiskarfjärden samt delvis till Himmerfjärden via Himmerfjärdens reningsverk.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Riskfrågor

Närheten till tunnelbanespåret innebär en viss risk för urspärning, vilket ska beaktas i planarbetet.

Marken inom planområdet har använts för industriändamål och det kan därför förekomma markföroreningar. Detta ska utredas i planarbetet.

Trygghet

Stockholms stads trygghetsmätning (2017) visar på ökad upplevd otrygghet i Högdalen, med avseende på att under kvällstid gå hem från närmaste tunnelbana, pendeltåg eller tvärbana. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse bidrar till ett tryggt och välkomnande offentligt rum längs Harpsundsvägen. Bebyggelsens fasad och bottenvåning mot Harpsundsvägen ska utformas med stor omsorg, hög entrétäthet, öppna fasader och lokaler i exempelvis hörnläget mot vändplanen för bussar. Garagenedfart ska utformas så att byggnaden inte får en sluten baksida mot bussvändplanen.

Service, idrott och kultur

Högdalens centrum, ca 250 meter från planområdet, har idag mycket god tillgång till service och offentliga funktioner såsom skola, förskola, kyrka och vårdcentral. Kommersiell service och stort utbud av restauranger och aktiviteter finns i och omkring Högdalens centrum. Utbudet av idrottsaktiviteter är stort. I Högdalen finns både fotbollsplan och skateboardpark.

Teknisk försörjning

Områdena ingår i Stockholms stads verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten.

Planförslaget

Detaljplanen bedöms kunna omfatta ca 80 bostäder. Bebyggelsen föreslås uppföras i en fyra till femvåningsskala för att samspela med omkringliggande bebyggelse. I bottenplan ska lokaler tillåtas och entréerna till bostäderna ska vara vända mot gatan. En högre byggnadsdel kan prövas som avslutning av kvarteret mot sydost. Mellan byggnadskropparna planeras en skyddad gårdsmiljö, och under gården planeras för garage.

Genom att etablera bostäder på platsen förstärks Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort samtidigt som förutsättningar skapas för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Frågor som behöver studeras under planarbetet är byggnadskropparnas volymer och relation till gaturummet samt gårdsutformningen. Även risker till följd av närhet till spår kommer att behöva utredas.

För att bygga bostäder med god ljudstandard behöver hänsyn till bullret tas i ett tidigt skede.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör cirka 80 bostäder och är därmed ett bidrag till stadens bostadsmål. Det strategiska läget med närheten till spårbunden kollektivtrafik gör att området har goda möjligheter att utvecklas till en attraktiv boendemiljö.

Detaljplanen ligger ca 250 meter från tunnelbana, buss och Högdalens centrum. Genom att etablera bostäder på platsen förstärks Högdalens centrum som tyngdpunkt i Söderort samtidigt som förutsättningar skapas för ett tryggare och mer befolkat stadsrum längs spårområdet och Harpsundsvägen.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget innehåller verksamheter eller handel i mindre omfattning. Befintlig verksamhetslokal försvinner. Bostäderna innebär ett ökat underlag för det lokala näringslivet.

Kulturmiljö i en växande stad

I framtagandet av planförslaget ska kulturmiljöns värden belysas och redovisas i planbeskrivningen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bedöms få små negativa konsekvenser för barn då området inte är allmänt tillgängligt idag. Området ligger i närhet till Högdalens skateboardpark.

Upplevelsen av trygghet bedöms öka när verksamhet ersätts med bostäder, då platsen blir befolkad även nattetid.

Trafik och mobilitet

Planområdet har direkt närhet till buss samt tunnelbana inom ca 250 meter.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Byggnadsvolymnernas omfattning, placering och gestaltning ska prövas i planprocessen. Målsättningen är att uppnå ett bebyggelsebestånd med varierat innehåll och en sammanhållen övergripande gestaltning med hög arkitektonisk kvalitet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Inga allmänna ytor föreslås inom planområdet. Utbud av kultur, idrott och rekreation finns i Högdalens centrum, Högdalens brädåkningspark samt grönområden kring Magelungen och Högdalstoppen mm.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Hur ekosystemtjänster kan bevaras och utvecklas ska bedömas under planprocessen. Dagvattnet tas om hand i enlighet med miljökvalitetsnormerna för vatten.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bebyggelsen ska utformas och placeras så att den får en tyst sida och så att gården blir så skyddad som möjligt. Med en anpassad bebyggelseutformning för platsen bör ljudnivån på ljuddämpad sida klara riktvärdet 55 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ligger i nära anslutning till tunnelbanespår och risk föreligger för att riktvärden avseende stomljud och vibrationer överskrids, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Detta ska utredas under planarbetet.

Söder om depåspåret finns en pumpstation som tillhör Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Förutom eventuellt buller från fläktar kan det förekomma lukt kring pumpstationer. Risken för lukt bör studeras då planområdet ligger i den s.k. förhärskande vindriktningen från pumpstationen.

En översiktlig provtagning av markföroreningar bör göras, med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna. Den översiktliga markundersökningen bör också kompletteras med en provtagning av grundvattnet där så är möjligt.

Teknisk försörjning

Exploatering inom planområdet bedöms leda till att dagvattenmängderna ökar. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området. En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas.

Planprocess

Process

Planen ska tas fram med standardförfarande. Nästa gång ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter samrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Underlag för behovsbedömningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Till detaljplanen behöver därför inte en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) upprättas.

Inriktningen för planområdet överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Tidplan

Start-PM	september 2019
Samråd	juni 2020
Granskning	december 2020
Antagande	mars 2021

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som är 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 250 meter. Marken är idag redan ianspråktagen och tillkommande bebyggelse ska bidra till ett tryggt och välkomnande offentligt rum längs Harpsundsvägen. Trafikbuller, topografi och riskfrågor kommer att påverka hur kvarteret kan utformas och ska studeras inledningsvis i planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförandet av detaljplanerna inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT