



Handläggare: Marie Broberg  
Telefon: 08 508 14 050

Till  
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

## **Förslag till detaljplan för del av Valvankaret 1, i stadsdelen Enskede/Årsta/Vantör i Stockholm, S-Dp 2010-10261-54 - remissvar**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering.

Leif Sjöholm  
Stadsdelsdirektör

Elisabeth Richter Hagert  
Avdelningschef Förskola och fritid

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt punkthus för bostäder inom befintlig plats för garage vid Sjösabrinken 1-3 i Högdalen, strax norr om centrum. Den planerade byggnaden är tänkt i 13 våningar och ska inrymma ca 50 lägenheter samt parkeringsgarage i två våningar i souterräng för ca 45 platser och källare. Förvaltningen anser att den nya bebyggelsen bör inrymma stora lägenheter för växande familjer samt att det i kommande program och detaljplaner för Högdalen bör ingå lokaler för förskoleverksamhet. Förvaltningen anser dessutom att den del som föreslås till park närmast infarten på Sjösabrinken från Sjösavägen överförs till fastighetsmark, då det inte är lämpligt ur driftsynpunkt med en parksträcka längs med gatan som är uppdelad vad gäller ägoförhållanden. De träd som står på ytan och som kan ha ett visst bevarandevärde bör istället markeras i plankartan.

### **Ärendets beredning**

Detta ärende har beretts av avdelningen förskola och fritid som handlägger stadsmiljöfrågor. Remisstiden går ut 2011-06-17.



## Bakgrund

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått en remiss avseende förslag till ny detaljplan i Högdalen. Detaljplanen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden 4:e kvartalet 2011. Samrådsmöte hölls 25 maj i Bäckahagens skola och besöktes av ett tiotal personer.

## Detaljplaneförslaget i korthet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt punkthus för bostäder inom befintlig plats för garage vid Sjösabrinken 1-3 i Högdalen, strax norr om centrum. En mindre del av parkmark överförs till mark som får bebyggas. Planområdet innefattar ca 1500 kvm av fastigheten Valvankaret 1 och är idag bebyggt med en garagebyggnad i två våningar med souterrängvåning. Garaget innehåller idag 46 bilplatser, varav 22 används av taxiverksamhet, samt en lokal som hyrs ut för bilplåtverkstad. Fastighetens sammanlagda yta är ca 4700 kvm och innefattar två lamellhus i fyra våningar och ett punkthus i 12 våningar samt den garagebyggnad som är avsedd att ersättas med föreslaget punkthus för bostäder och parkeringsgarage. Byggherre är Lagerström & Sjöberg, som också är tomträttsinnehavare av fastigheten Valvankaret 1.

Den planerade byggnaden är tänkt i 13 våningar och ska inrymma ca 50 lägenheter samt parkeringsgarage i två våningar i souterräng för ca 45 platser och källare. Den trettonde våningen är tänkt att utformas som ett indraget penthouse med tillhörande takterrass. Alla lägenheter får egen balkong och en gemensam uteplats anordnas i planområdets södra del, delvis ovan parkering. Angöring sker från Sjösabrinken och utfart från garage sker till Sjösavägen. Planförslaget möjliggör ett parkeringstal på 0.9. Antalet cykelplatser ska uppgå till 75 st enligt stadens cykelnorm. En parkeringsplats för handikapparkering ska finnas inom 10 meter från entrén.

Delar av Högdalen, inom vilket planområdet ligger, är grönklassat av stadsmuseum. Området innehåller bebyggelse som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Stadsdelen Högdalen är också representativ för sin tid (1950-tal) med lamellhus, några punkthus, ett centrum och skolor. Omgivningen är tidstypisk för planeringsidén med tydliga husgrupper, samgruppering av bostäder, tydlig centrumbildning med service och arbetsplatser samt friområden emellan. De befintliga punkthusen är mestadels placerade i en harmonierande rytm med distinkt relation till lamellhus och gata. Därför ska den nya byggnaden utformas med hänsyn till de



kulturhistoriska värdena och med ambitionen att vara ett tillskott till den befintliga strukturen. Fasadmateriäl och färgsättning liksom utformning av detaljer ska anpassas till befintliga byggnader. Fasaden ska utföras i puts utan synliga elementskarvar och kulören ska vara ljus.

Framtagande av ett program för utveckling av Högdalens centrum pågår parallellt med detta planarbete.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Högdalen pekas ut som tyngdpunkt i Översiktsplanen och det är viktigt att det finns en sammanhållen och framsynt planering för de centrala delarna av området, inom vilket denna fastighet ligger, och att det skapas förutsättningar för verksamheter och service i den nya bebyggelsen. Förvaltningen ser därför positivt på uppförandet av nya lägenheter i Högdalen. Nya bostäder förstärker underlaget för det lokala näringslivet i området och särskilt i Högdalens centrum. Det är också bra att det finns möjligheter för viss verksamhet i husets bottenplan. Det är angeläget att det som tillkommer i Högdalen och Högdalens centrum särskilt ger förutsättningar för ökad trygghet. Nya bostäder kan bidra till detta genom att fler rör sig i området.

Högdalen har under senare år utvecklas till ett attraktivt område för växande barnfamiljer. Därför behöver den nya bebyggelsen i detta planförslag tillgodose behovet av stora lägenheter, inte bara 2:or och 3:or som det nu planeras för. Förvaltningen märker av generationsväxlingen i Högdalen genom ökad efterfrågan på barnomsorg och hög belastning i parker och på lekplatser. I detta planförslag finns inget utrymme för inrättande av förskola i bottenplan. Förvaltningen vill därför redan i detta skede uppmärksamma om behov som kan komma att uppstå i samband med ytterligare byggnation i och kring Högdalens centrum. I just Högdalen förväntas antalet barn i förskoleålder att öka de närmaste åren och förvaltningen möter ett växande behov i just detta område, och kön till barnomsorg är lång i förhållande till flera andra stadsdelar. I och med genomförandet av Mikrofilmen vid Högdalstriangelns norra del, med ca 140 lägenheter, kommer behovet att öka ytterligare. Antalet avdelningar är beroende av antal planerade bostäder och utbyggnadstakt. Förvaltningen vill därför delta i diskussioner kring detta i tidigt skede.

Planförslaget innebär inte att någon betydande mängd parkmark tas i anspråk. Förvaltningen anser att den del som föreslås till park närmast infarten på Sjösabrinken från Sjösavägen överförs till fastighetsmark, då det inte är lämpligt



ur driftsynpunkt med en parksträcka längs med gatan som är uppdelad vad gäller ägoförhållanden. De träd som står på ytan och som kan ha ett visst bevarandevärde bör istället markeras i plankartan.

### **Bilaga**

Förslag till detaljplan för del av Valvankaret 1, i stadsdelen Enskede/Årsta/Vantör i Stockholm, S-Dp 2010-10261-54.