

Handläggare
Marie Broberg
Telefon: 08-508 14 050**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Branddörren 2 i stadsdelen Högdalen, Dp 2011-02068 - remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Lena Lundström Stoltz
Stadsdelsdirektör

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått förslag till detaljplan för Branddörren 2 i Högdalen centrum, med syfte att möjliggöra för ca 350 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsen består av 3 punkthus och 5 lamellhus. Förvaltningen välkomnar förslaget till detaljplan för Branddörren 2. Nya bostäder är mycket viktigt i Högdalen för att fler ska få möjlighet till bostad i ett mycket centralt läge i Stockholm, med god tillgänglighet till kollektivtrafik och med närhet till service och parker och grönområden. I samband med den fortsatta planeringen av Högdalen är det viktigt att planera in för nya förskoleavdelningar och upprustning av parker och grönområden. Synpunkter lämnas på de delar av förslaget till detaljplan som förvaltningen bedömer behöver revideras.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av staben.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden har för yttrande fått förslag till detaljplan för Branddörren 2 i Högdalen centrum. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av ca 350 lägenheter. Samråd pågår fram till och med 18 december.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av ca 350 lägenheter i lameller och högre punkthus. Den nya bebyggelsen ska stärka och förtäta centrum med bostäder och verksamheter. Fastigheten är belägen mitt i Högdalens centrum, invid Önskehemsstråket.

På fastigheten, som ägs av KF/Veidekke, ligger idag en skolbyggnad som inte används. Skolan är ritad av Carl Nyrén och stod färdig 1959. Byggnaden är grönklassad, vilket innebär att det är en byggnad som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig och/eller konstnärlig synpunkt. Anläggningen är väl bevarad till sin struktur men själva byggnaden är i relativt dåligt skick. I anslutning till fastigheten ligger en förskola med sex avdelningar.

Fastigheten ingår i en del av det programarbete som staden har påbörjat för Högdalens centrum. I planbeskrivningen står att samråd för programmet ska ske under hösten 2013. Syftet med programarbetet har varit att hitta en struktur för en utveckling som ska stärka Högdalens centrum som service- och handelsplats. Programmet ska även skapa möjligheter att förtäta centrum med bostäder av olika karaktärer samt öka kopplingen mellan centrum och omkringliggande natur/rekreation- och bostadsområden. Detta förslag till detaljplan följer den strukturskiss som staden arbetat fram för de centrala delarna av Högdalen och som kommer att presenteras under programsamrådet.

Den tillkommande bebyggelsen består av 3 punkthus med mellan 12-16 våningar och 5 lamellhus med mellan 4-5 våningar. Bebyggelsen ska enligt planbeskrivningen återskapa ett livfullt stråk genom bostäder, verksamheter och service. Inom planområdet ska det finnas tydliga platser som binder samman planområdet med målpunkter som finns i närheten och som lockar människor att röra sig genom centrum och områdets alla

delar. Bebyggelsestrukturen är betydligt tätare än den befintliga i Högdalen, och är både öppen och sluten. Generellt för den föreslagna bebyggelsestrukturen är att den ska öppna upp mot parkområdena och bidra till att stärka viktiga stråk mellan målpunkter som den befintliga bollplanen och skateparken, genom centrumområdet. Bottenvåningarna ska inrymma verksamheter för att befolka platserna.

Planområdet nås via en ny tillkommen allmän gata från Önskehemsgatan och vidare genom en lokal gata som går runt i området. Gatan, som blir dubbelriktad, blir tillfart för både den befintliga förskolan samt till de nya kvarteren. Förslaget innebär att det vid lokal gatans norra del anläggs en vändplan för transporter till förskolan samt som plats för hämtning/lämning till förskolan.

Parkering ska ske i underjordiskt parkeringsgarage samt som kantstensparkerings längs lokal gatan. Parkeringsstalet för hela planområdet är 0,5. Parkeringsgaraget ligger under stora delar av kvarteret. Parkeringsstalet för cykel är 1,5.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen välkomnar förslaget till detaljplan för Branddörren 2. Nya bostäder är mycket viktigt i Högdalen för att fler ska få möjlighet till bostad i ett mycket centralt läge i Stockholm, med god tillgänglighet till kollektivtrafik och med närhet till service och parker och grönområden. Planförslaget kan också skapa förutsättningar för en hållbar livsstil för de som flyttar in i de nya lägenheterna i och med närheten till kapacitetsstark kollektivtrafik. Nya hus och nya boende i kvarteret kan också bidra till ett ökat flöde av människor och därmed ökad trygghet.

Nya bostäder i tät och stadsmässig struktur i den strategiska tyngdpunkten Högdalen stämmer väl överens med stadens översiktsplan. Förvaltningen ser fram emot att ta del av programmet för området, där nya förskolor och lägenheter med särskild service kommer att behöva planeras in. Framförallt nya förskoleavdelningar är viktigt att planera in i Högdalen, inte minst utifrån det behov som uppstår i samband med byggnation av Branddörren 2. Dessutom kommer det att finnas ett behov av nya avdelningar utifrån en ökning av barn även i den befintliga bebyggelsen i Bandhagen och Högdalen. Planeringen för platser för nya förskolor bör göras tidigt och i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen.

En översyn av parkområdena i anslutning till centrum behöver också göras, framförallt vad gäller växtlighet och underlag för bättre tillgänglighet längs med viktiga parkstråk. Programmet bör också ge förslag på upprustning av befintliga spontanidrottsplatser i Högdalen och Bandhagen.

Nedan följer synpunkter på de delar av förslaget till detaljplan som förvaltningen bedömer behöver revideras.

I planbeskrivningen hänvisas på flera ställen till Vantörs parkplan, och hur den inte följs samt att skötseln inte genomförs på det sätt som parkplanen föreslår. Förvaltningen anser att det är mycket olyckligt att stadsbyggnadskontoret tar ställning till andra förvaltningars arbete i ett dokument som planbeskrivning, och att i ett sådant dokument uttrycka värdering kring hur parkplanens riktlinjer följs eller inte. Förvaltningen vill också lyfta att arbete pågår sedan början av 2013 med att ta fram en ny enhetlig parkplan för hela Enskede-Årsta-Vantör. Den nya parkplanen kommer att ligga i linje med stadens nya parkprogram, som är under framtagande. Stadsdelsnämnden kommer att fatta beslut om den i början av 2015.

Förvaltningen kan notera att delar som i gällande detaljplan ingår i Branddörren 2 inte finns med i planförslagets fastighet. Det gäller en yta längs med parkvägen mot bollplanen.

Förvaltningen ställer sig både frågande samt mycket negativ till den föreslagna vändplanen inne på den befintliga förskoletomten. Dels gör den anspråk på förskolegård, dels är den placerad direkt intill förskolebyggnaden och gångvägen, vilket ur säkerhets- och skyddssynpunkt är olämpligt. Behovet av leveransplats behövs emellertid. Denna del av planförslaget bör omarbetas och det arbetet bör genomföras i nära samverkan med Sisab och stadsdelsförvaltningen tillsammans. Om leveransplatsen kan vara kvar men justeras vad gäller skyddsavstånd, bör en utökning av förskolegården i nordvästlig riktning mot parkstråket studeras i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningen ställer sig också frågande till den föreslagna skolfastigheten som inte får bebyggas och är markerad som prickmark och för parkering. Om den ytan är tänk fungera som plats för lämning och hämtning av barn med bil bör den vara planlagd som gata, inte skolfastighet/kvartersmark.

Planförslaget beskriver påverkan på barn bör åtminstone beröra det faktum att en betydande del av förskolegården omvandlas till gata.

Förvaltningen vill slutligen lyfta fram att det uppstår många svårigheter ur ett driftperspektiv då flera ytor inom kvartersmark är tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik (x i detaljplanen), förutsatt att dessa ska skötas och vinterväghållas av stadsdelsförvaltningen. Sådana lösningar leder ofta till konflikter vad gäller genomförandet för driften, och är inte att föredra om det finns möjlighet att undvika den lösningen. Det finns möjligheter att på allmän platsmark ta sig i öst-västlig riktning, dels via parkvägen mellan kyrkan och teaterbyggnaden, dels längs med den norra parkvägen mellan Branddörren 2 och bollplanen. Däremot är det gestaltningsmässigt positivt att bebyggelsen medger siktlinjer och öppningar mot parkstråket.

Bilaga

Förslag till detaljplan för Branddörren 2 i stadsdelen Högdalen, Dp 2011-02068, 2013-10-21.

Samtliga handlingar finns publicerade på stadens digitala bygg- och plantjänst.