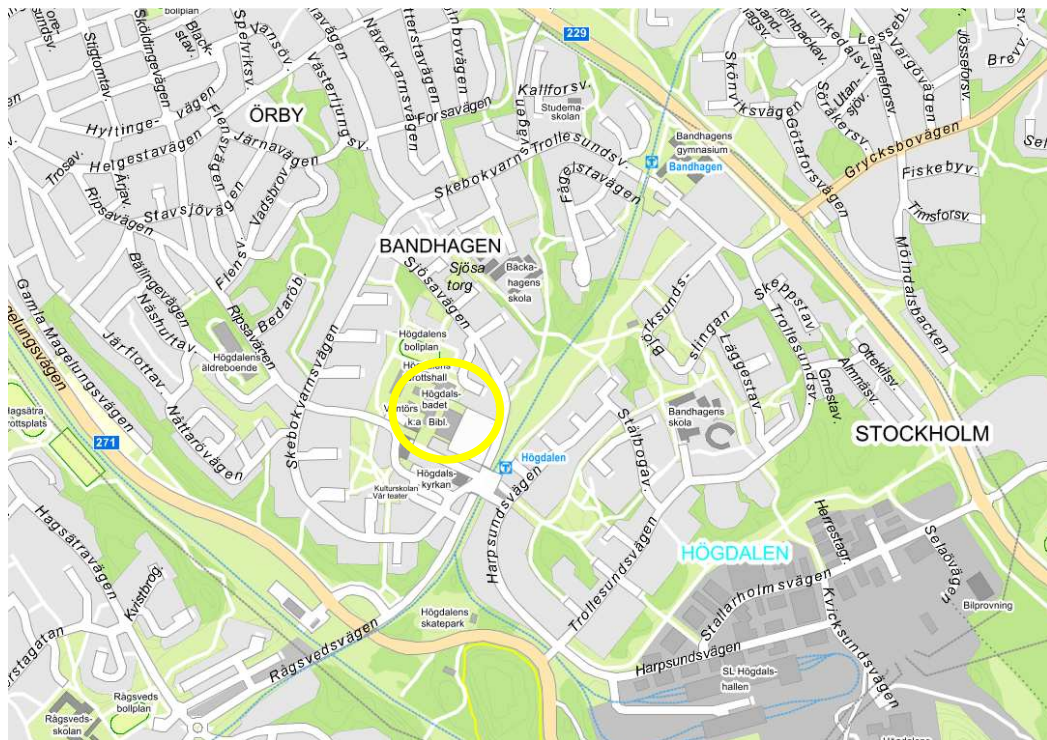


Planbeskrivning Detaljplan för Branddörren 2 i stadsdelen Högdalen, S-Dp 2011-02068



Sammanfattning

Fastighetsägaren, Branddörren 2 i Stockholm Fastighets AB, ett samarbete mellan KF fastigheter AB och Veidekke Bostad AB, inkom 22/4 -2010 med en ansökan om planändring för fastigheten Branddörren 2, den gamla skolan i Högdalens centrum. Skolan som stod färdig år 1959, och är ritad av arkitekt Carl Nyrén. Fastighetsägaren önskar att riva den befintliga skolbyggnaden, dock ej matsalen som idag används till teaterverksamhet, för att exploatera fastigheten med bostäder. Totalt planeras ca 350 lägenheter i form av bostadsrätter. Bebyggelsen består av höga punkthus och lameller. Planarbetet skall verka för att stärka stadsutvecklingen i Högdalen centrum. Planområdet ingår i ett programarbete för Högdalens centrum som bedrivs av staden. Tillgängligheten kommer att beaktas i planarbetet då det inom planområdet finns nivåskillnader.

Planens syfte och huvuddrag

Planen möjliggör uppförandet av ca 350 bostäder i form av 4 – 5 vånings. lameller och högre punkthus. Planområdet nås via en nyttillkommen allmän gata från Önskehemsgatan och vidare genom en lokalgata som går runt i området. Parkering sker i underjordiskt parkeringsgarage samt kantstensparkerings längs lokalgatan. Syftet med planen är att stärka och förtäta centrum med bostäder och verksamheter.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd: 5 Nov – 18 Dec 2013

Utställning: April 2014

Antagande: september 2014

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Branddörren 2 i stadsdelen Högdalen, S-Dp 2011-02068	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden.....	7
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	7
Offentlig service	9
Kommersiell service.....	9
Gator och trafik	9
Planförslag	11
Ny bebyggelse.....	11
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning.....	22
Konsekvenser	23
Behovsbedömning.....	23
Stadsbild	24
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Störningar och risker	26
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor.....	26
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor Fastigheter som berörs.....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Gemensamhetsanläggning, servitut mm	28
Tekniska frågor.....	29
Genomförandetid	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet och som finns som bilagor är:

- *Kulturhistorisk konsekvensanalys, Kv Branddörren 2 (Claes Reichmann 2012)*
- *Dagvattenutredning, Kv Branddörren 2 (SWECO 2013)*
- *Solstudier, Kv Branddörren 2 (White ark 2013)*

Vid arbetet med ”Program för Högdalens centrum” har det tagits fram utredningar som kompletterat arbetet med kv Branddörren 2:

- *Handelsutredning för Högdalens centrum (WSP 2011)*
- *Trafik- och parkeringsutredning för Högdalens centrum (Grontmij 2012)*
- *Landskap och barnkonsekvensanalys för Högdalen 2012 (Topia arkitekter 2012)*

Medverkande

Planen är framtagen av arkitekt Maria Sahlstrand och karttekniker Aino Virta, planavdelningen på Stockholms stadsbyggnadskontor.

Planens syfte och huvuddrag

Planen möjliggör uppförandet av ca 350 bostäder i form av 4 – 5 vånings lameller och högre punkthus. Planområdet nås via en ny tillkommen allmän gata från Önskehemsgatan och vidare genom en lokalgata som går runt i området. Parkering sker i underjordiskt parkeringsgarage samt kantstensparkering längs lokalgatan. Syftet med planen är att stärka och förtäta centrumet med bostäder och verksamheter.

Plandata

Fastigheten är belägen mitt i Högdalens centrum, kopplat till Önskehemsstråket på den västra sidan av Högdalen. På fastigheten ligger i dag en skolbyggnad. Fastigheten såldes av Stockholm stad år 2010 till KF/Veidekke vilka nu är fastighetsägare.

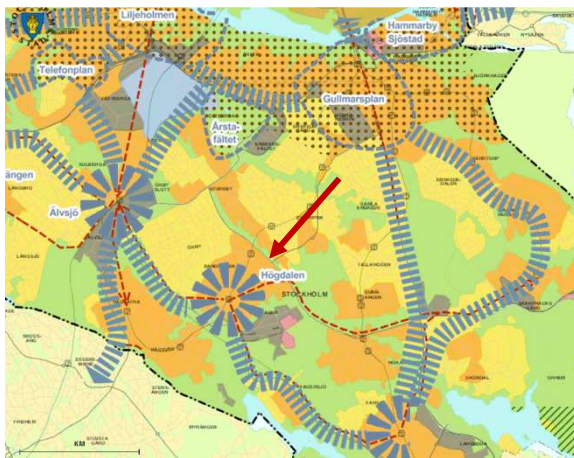


Branddörren 2 markerad med röd linje

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

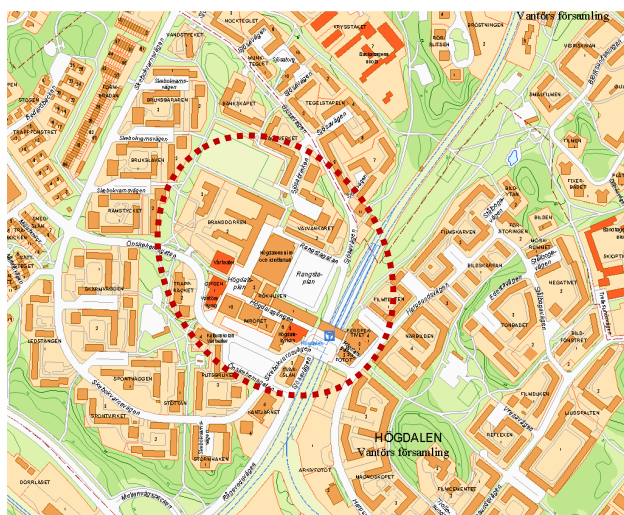
I "Promenadstaden-Översiktsplan för Stockholm", antagen av Kommunfullmäktige 15/3-2010, presenteras fyra strategier för stadens utveckling. I strategi 2, "Satsa på attraktiva tyngdpunkter" pekas Högdalen tillsammans med 8 övriga områden ut. Det gemensamma för dem är att de utgör viktiga knutpunkter i kollektivtrafiken och har god tillgång till service. De har i övrigt skilda förutsättningar och utgångslägen. Den övergripande strategin för tyngdpunkterna är, att de skall utredas för en mer omfattande förtätning och stadsutveckling.



Högdalen i översiktsplanen
"Promenadstaden-
Översiktsplan för Stockholm"

Program

Fastigheten Branddörren 2 ingår som en del av det programarbete som staden har påbörjat för Högdalens centrum och som under hösten 2013 skall presenteras i ett samråd. Syftet med programarbetet har varit att hitta en struktur för en utveckling som skall stärka Högdalens centrum som service- och handelsplats. Den skall även skapa möjligheter att förtäta centrum med bostäder av olika karaktärer samt att öka kopplingen mellan centrum och omkringliggande natur/rekreation- och bostadsområden. Kv Branddörren 2 följer den strukturskiss som staden arbetat fram för de centrala delarna av Högdalen och som kommer att presenteras under programsamrådet.



Programområde för Högdalens centrum

Detaljplan

Planområdet med gällande detaljplan Dp 2001-14315-54, är beläget i Högdalens centrum, direkt i anslutning till handelsstråket. Genomförandetiden för aktuell detaljplan går ut 1/10-2017.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 22/11 – 2012.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Fastigheten Branddörren 2, ligger i den västra delen av Högdalen som har få gröna ytor. Det är framför allt bostadsgårdar och gång- och cykelstråk som ger de gröna inslagen.



Önskestråket



Högdalens bollplan

Rekreation och friluftsliv

De rekreativa värdena och tillgången på natur för rekreation saknas i princip i västra Högdalen. Man är hänvisad till bostadsgårdar och lekplatser. Trots att det finns stora rekreativmöjligheter i närheten är de svåråtkomliga. Genom hela västra delen går den gröna parkvägen Önskestråket som utnyttjas för promenader och lek samt av cyklister och hundägare. Önskestråket planeras i stadsdelens parkplan att delvis bli en aktivitetspark med intensiv skötsel. Idag är tyvärr inte Vantörs parkplan uppfylld och möjligheten till ro och lek är liten i den här delen av Högdalen trots ett stort behov. Norr om planområdet ligger den stora bollplanen i Högdalen. Bollplanen är en grusplan vilket leder till lågt utnyttjande.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består i huvudsak av morän. På några mindre ytor förekommer även berg i dagen.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Magelungens vattenskyddsområde, för vilka särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen. Enligt VISS juni 2013 har Magelungen måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Idag samlas dagvattnet från planområdet upp och ansluts i en separat ledning i Rangstagatan som leds vidare till Magelungen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Skolan är ritad av Carl Nyrén och stod färdig år 1959. Byggnaden är av Stadsmuseet 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. Arkitekturen har många för modernismen, klassiska kännetecken.



Bild från Högdalsplan på Högdalens gamla skola, ritad av Carl Nyrén



Mosaikdekorationer i Högdalens skola av konstnären Nisse Zetterberg

Högdalen var en typisk ABC-stad med en tydlig struktur av arbete, bostäder och centrum med goda kommunikationer. Flerfamiljsområdena omgärdar centrumet och utanför dem ligger en yttre krans av småhusområden. Den ursprungliga idén med centrum byggde på att man i de centrala delarna hade slutna stadsrum med lägre bebyggelse som skapade tydliga stråk för handel och service.

Gågator med butiker och service och öppna platser för torghandel, möten och vila.

Skolbyggnaden står för både ett arkitektoniskt och samhällshistoriskt värde i 1950-talets ABC-modell. Barnen skulle vistas i en trygg miljö nära centrum, en kort promenad från hemmet utan att behöva korsa en bilväg på väg till skolan.

Stadsbild

Högdalens centrum vänder sig in mot den centrala gågatan med entréer och kommersiell handel. Gågatan, Högdalsgången, sträcker sig från Vantörs kyrka till Harpsundsvägen. Den är en tät handelsegata, full med olika små butiker och torghandel. Högdalsgången avslutas vid Högdalsplan med Vantörs kyrka och byter här riktning. I den här delen av centrum har skolan, kv Branddöreen 2 tillsammans med idrottshallen givit karaktär åt stadsbilden. Här har det inte bedrivits handel utan barnen och idrotten har skapat liv.

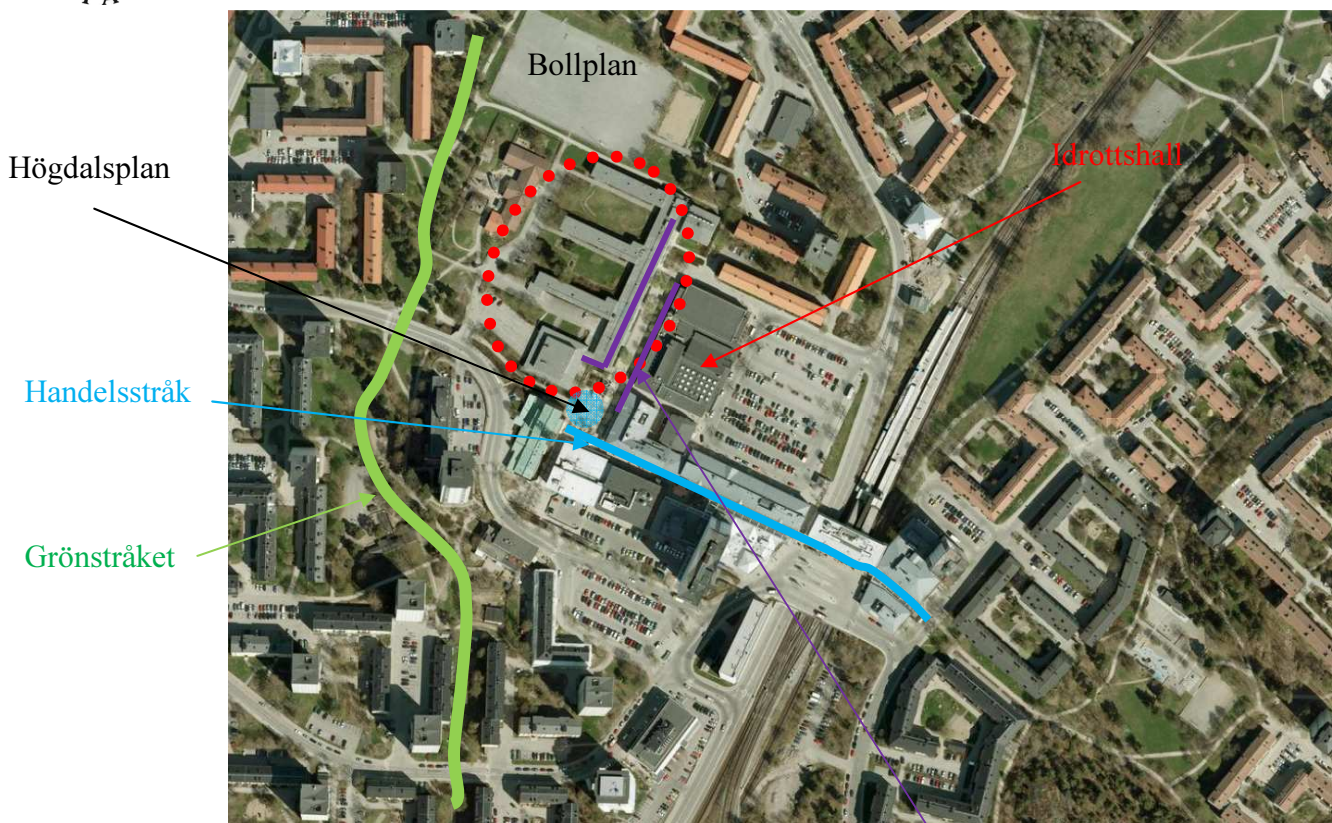
Det gemensamma för bebyggelsen i båda riktningar är skalan. Ett spel mellan högt och lågt där den låga bebyggelsen koncentreras längs med stråken. Den slutna strukturen gör att det kan vara svårt att se var centrum ligger när man kommer utifrån med bil. Runt centrum ligger två större parkeringsplatser med trånga passager som leder in till gågatan.



Parkeringsplatser och trånga passager i centrum

Idag består centrum i princip bara av Högdalsgången eftersom det inte finns några naturliga målpunkter som gör att man fortsätter ner förbi Högdalsplan och vidare förbi planområdet, Branddörren 2. Enligt parkplan Vantör är tanken med Högdalsplan att vara en finpark/torg med mycket intensiv skötsel vilket inte är något som man upplever idag.

Stråket förbi Branddörren 2, börjar vid Högdalens kyrka och kantas av slutna fasader. Skalan på bebyggelsen längs stråket är relativt låg som i övriga centrum.



Branddörren 2 markerad med röd punktlinje. Lila linjer markerar slutna fasader i centrum. Blå linje markerar handelsstråket.

Slutna fasader

Offentlig service

I anslutning till fastigheten ligger en förskola med sex avdelningar. De skolor som finns i området är Bäckahagens skola ca 400 meter norr om fastigheten med årskurser F-9, samt Bandhagens skola ca 600 meter öster om planområdet med årskurser F-6.

Sjukvård

Längs Önskehemsvägen ligger Högdalens Läkarhus. I Högdalens centrum finns en barn- och mödravårdcentral. Folk tandvården ligger i fastigheten Branddörren 2.

Kommersiell service

I Högdalens centrum finns ett relativt rikt utbud av handel, både dagligvaror och beklädning/hem och fritid. I centrum finns bland annat tre större matbutiker, Coop, Ica, Matdax, ett apotek, ett systembolag, och en uppskattad delikatessbutik.

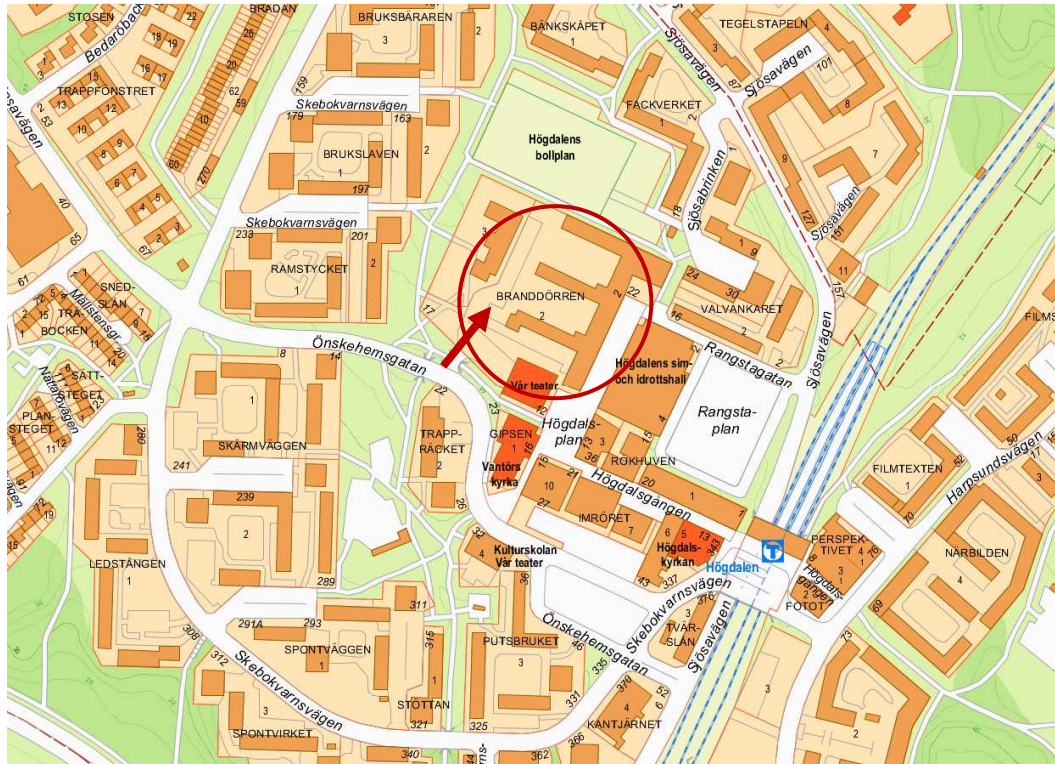
Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten nås från Önskehemsvägen och har en lokalgata som ansluter den före detta skolbyggnaden samt förskolan till vägnätet.

Biltrafik

Skebokvarnsvägen går rakt igenom stadsdelen och länkar de större vägarna, Sjösavägen och Önskehemsgatan, med varandra. Fastigheten angörs via Önskehemsgatan. På fastigheten ligger idag en parkeringsplats med ca 25 st parkeringsplatser som delvis sköts av Stockholm parkering. I Högdalens centrum finns två stora markparkeringar, en på Rangstaplan samt en söder om centrum längs Önskehemsvägen.



Vägnät i centrala Högdalen. Pilen visar angöring från Önskehemsgatan in på planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelvägar omger fastigheten Branddörren 2, framförallt i grönstråket som gränsar till fastighetens västra sida. De leder till centrum, norr ut mot Bandhagen, söder ut mot Rågsved samt österut mot Örby. Kopplingarna är väldigt otydliga där grönstråket, kallad Önskestråket, slutar.

Kollektivtrafik

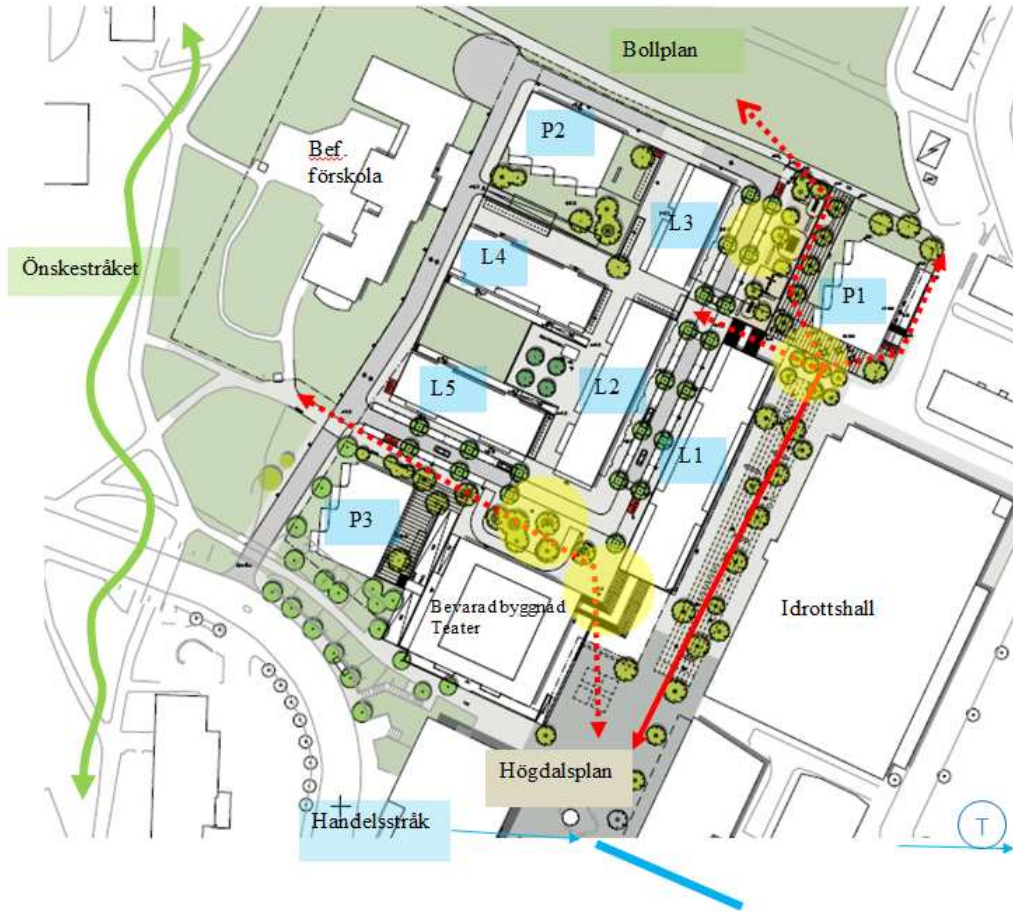
Fastigheten ligger i direkt anslutning till centrum där tunnelbanans gröna linje. Bussar från den stora bussplatsen framför tunnelbanan stannar längs Önskehemsgatan nära planområdet.

Tillgänglighet

Fastigheten har stora nivåskillnader. Skillnaden är upp till 2 meter mellan lägsta och högsta punkten inom planområdet.

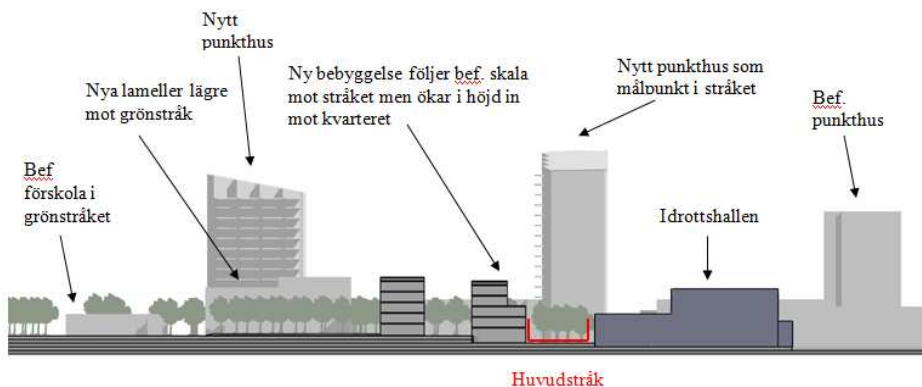
Planförslag

Ny bebyggelse



Situationsplan över planområdet

- Aktiverat stråk m bostäder och verksamheter
- ⋯ Stråk genom planområdet
- Skapade platser
- Gata med biltrafik
- Bostäder, verksamheter i bottenvåning
- Bostäder, möjlig verksamhet i bottenvåning
- Handelstråk
- Grönstråk



Sektion genom planområdet med angränsade fastigheter

Övergripande struktur



Vision för stråket mellan de nya bostadshusen och idrottshallen från Högdalsplan och mot punkthuset.



Stråket idag mellan Högdalsplan förbi idrottshallen.

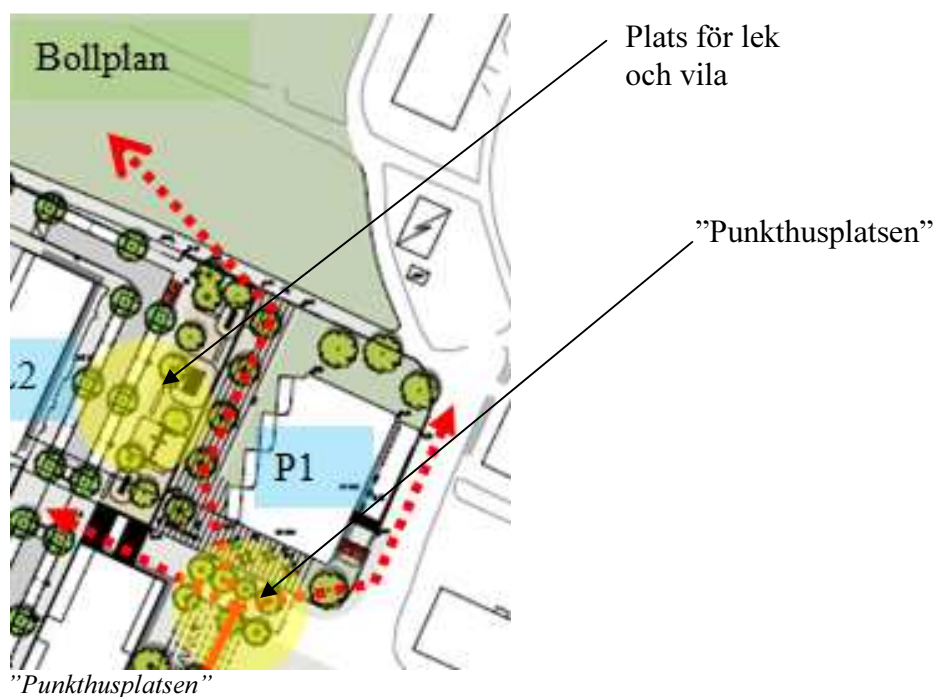
Tanken med den tillkommande bebyggelsen är att återskapa det livfulla stråket det en gång var genom att låta den nya bebyggelsen ge liv åt gaturummet med bostäder, verksamheter och service. Planområdet skall ha tydliga platser som binder samman planområdet med de målpunkter som finns i närheten och som lockar människor att röra sig igenom centrum och områdets alla delar.

Kvarteret skall också öppna upp mot Högdalens västra del bestående av bostäder och rekreationsytor. En gång och cykelbana från Önskestråket leder in i det nya bostadsområdet och kan man röra sig vidare till handelsstråket och de centrala delarna av centrum. Genom förtätning av bebyggelsen skapas också en tryggare kommunikation.



Vy från Högdalsplan längs stråket och in i kvarteret

Strukturen, som bygger på den befintliga skalan och strukturen i Högdalen, är betydligt tätare än den ursprungliga, och är både sluten och öppen. Den skapar tydliga, mer slutna gaturum mot de aktiva stråken men öppnar sig mot grönstråket. Då grönstråket är en viktig kommunikationslänk mot Bandhagen, Rågsved och Örby är det angeläget att man både visuellt och fysiskt på ett enkelt sätt, skall kunna möta centrum genom det nya kvarteret. I förslaget skapas flera nya platser. Platser som skall gestaltas så att stadsmässigheten stärks.



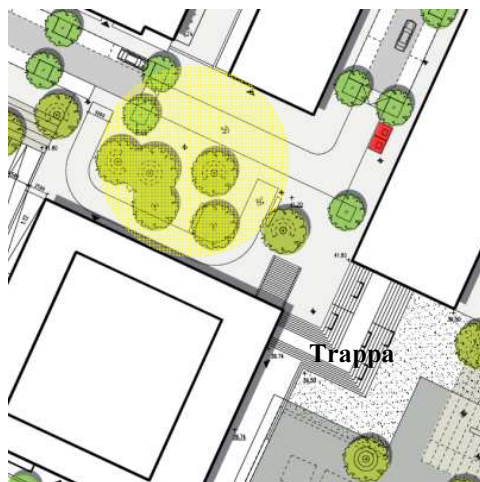
I planområdet norra del skapas en plats som skall stärka det nord-sydliga stråket och koppla bollplanen och grönstråket till centrum och vidare ända ner till skateparken belägen söder om centrum. Platsen är viktig att utforma till en aktiv och attraktiv plats så att den bidrar till att levandegöra denna del av centrum. Punkthusets bottenvåning skall inrymma service eller annan öppen verksamhet som bidrar till platsen. En plats, på samma nivå som lokalgatan ovanför **”Punkthusplatsen”** utformas för lek och vila. På den här platsen kommer solen att kunna leta sig ner stora delar av dagen under hela året.



Vy längs lokalgatan förbi platsen för lek och vila



Vy genom "Teaterplatsen" mot Önskestråket



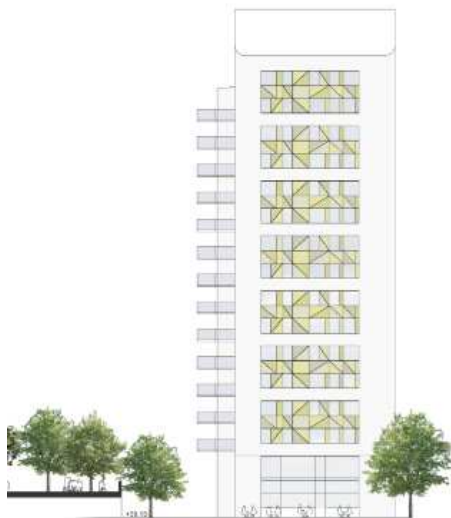
Från Högdalsplan, vid kyrkan och teatern, kopplas grönstråket till centrum genom ytterligare ny plats, "Teaterplatsen". Den nya platsen kan nyttjas av teatern för utomhusteater, andra spontana aktiviteter eller så hittar man en plats för vila eller lek i morgon- och eftermiddagssolen. Den ansluter till en generös allmän trappa. Trappan som har ett öppet soligt läge skall även kunna fungera som sittyta och scen.

Parallellt med det nord-sydliga stråket ligger en kvartersgata. Det gaturum som bildas är av stadskaraktär med trottoarer på båda sidor med tillåten kantstensparkering för de boende.

Här är husens bottenvåningar, precis som i det övriga kvarteret, något upphöjda, dels för att minska insynen, men också för att ge en vacker övergång mellan bostad och gata. Det skapas en liten terrass åt de boende med plats för blommor mm. Man skall kunna gå och cykla genom hela kvarteret.

Arkitektur – Gestaltning

Grundtanken med gestaltningen är att den skall varieras beroende på typ av boende och vad byggnaden skall bidra med till det offentliga rummet. Husen skall variera i skala, form och material men ha några gemensamma förutsättningar. Bottenvåningar skall ha tydliga entréer som skall hålla en särskild hög kvalitet. Samtliga byggnader i området utom punkthusen har en låg grund sockelterass som kantar byggnaderna. De är tänkta att fungera som en yta där de enskilda boende kan skapa ett eget uttryck, en plats för en bänk att sitta på om solen skiner eller för krukor att odla i.



Fasad av punkthus

Punkthus 1-3

Punkthusen ansluter till Högdalens tradition av punkthus i strategiska lägen. De infogar sig i den redan befintliga strukturen. Med de trekantiga burspråken och balkongerna blir de starka och självständiga individer med ett nytt formspråk anpassade till sina äldre släktingar. Putsmönstret i trekant mellan fönstren anknyter till 50-talets formspråk.

Lamellhus I

Lamellen L1 närmast gångstråket, kommer att ansluta till omkringliggande bebyggelse, skolan, sim- och idrottshall, kyrka i både i skala och material. Höjden mot simhallen blir tre våningar. Fasaderna av tegel har inspirerats av kyrkans och simhallens tegelfasad. Teaterns ljusa gula puts tas upp i lamellens två översta indragna plan. I detta hus planeras det för lokaler i hörnet närmast Högdalsplan.



Gavelfasader på lamellhus 1



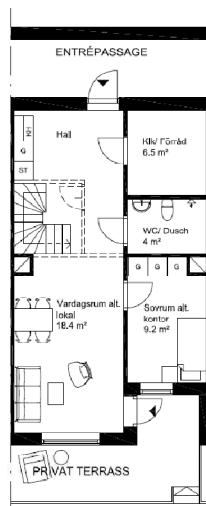
Fasad på lamellhus 1 mot gångstråk

torget, i övrigt fylls huset i huvudsak med smålägenheter förutom i de nedersta planen mot gågatan där vi tänker oss stadsradhus. Dessa tvåplanslägenheter får dels terrass mot stråket mot idrottshallen, dels terrasser på andra sidan mot lokalgatan. Ett modernt boende med stora möjligheter. Om så önskas kan denna lägenhet användas som "bokal" med verksamhet i gatuplanet – småföretagande där man förena bostad och verksamhet. Smålägenheterna planeras att bli tvåor.

Fasaden får stor variation genom att entréterrasserna vänds mot öster eller mot väster.

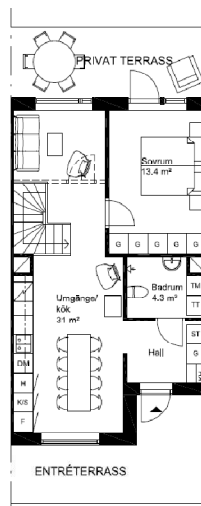


Sektion genom kvarteret



Lägenhet 89,6 m²
Nedre plan 34,9 m²

Lamell L1
Plan 09
Exempel på lägenhet
med lokal/
uthyrningsdel



Lägenhet 89,6 m²
Entréplan 54,7 m²

Lamell L1
Plan 10
Exempel på lägenhet
med lokal/
uthyrningsdel

*Typplan av bottenvåning och
våning 1 i lamellhus 1*

Lamellhus 2 och 3

Lamellhusen planeras innehålla smålägenheter och kan då vara lämpliga som ungdomsboenden. De finns i två varianter, 1-plan eller 2-planslägenheter. Huvudplanet når man via en entréterrass. Man kan sedan gå upp eller ned en trappa för att nå sitt sovrum.

Fasaderna utförs i en kombination av puts och trä, alternativt skivmaterial. På entréterrasserna finns små utbyggnader som dels fungerar som förråd, dels ger avskildhet till lägenheten. Räcket till entréterrassen är tänkt att vara i stål vilket ger husen en lite tuffare attityd. Färgen på fasaderna är ljus och luftig. Det hörn som vänder sig mot den stora trappan ner mot torget har en central lättåtkomligt placering i ett soligt läge. Här är ett bra plats för bokal med offentlig verksamhet.



Lamellhus 2 och del av lamellhus 3

Lamellhus 4 och 5

Dessa bostadshus planeras i huvudsak innehålla större lägenheter och riktar sig till familjer. Byggnadernas gavlar vänder sig mot infartsgatan och förskolan. Byggnaderna möter den lägre förskolan som ligger granne till planområdet med fyra våningar men stiger sedan upp till fem våningar in mot kvarteret. En blandning av material i området ger variation. Här är fasaderna i tegel och puts. Entrépartier och sockelvåning ska gestaltas med omsorg och kvalitet.



Fasad mot lokalgata, lamell 5

Husen har en lägre sockelterass mot kvartersgata och mot gång- och cykelstråket. Detta skall skapa en zon mellan det privata och allmänna som bidrar med liv åt gaturummet. Här kan man slå sig ner en stund, placera krukor med blommor eller på annat sätt använda den privata bostaden i det gemensamma rummet. Dessa terrasser skall inte vara försedda med räcken.



Fasad mot gångstråk, lamell 4

På gården mellan byggnaderna finns plats för en mindre privat yta samt gemensamma platser för möten med grannar.

Gård och grönyta

Det planerade bostadsområdet ligger i anslutning till det grönstråk, Önskestråket, som leder genom Högdalen från Bandhagen ner mot Rågsved. Det ansluter samtidigt till Högdalsplan i centrum samt Högdalens bollplan norr om planområdet. I förslaget kopplas dessa till varandra genom nya platsbildningar och gångstråk. Platserna som skapas skall vara stadsmässiga gröna ytor som attraherar olika grupper av boende och besökare. Bostadshusen

inom planområdet kopplas till dessa platser och stråk och får på det sättet mer stadskaraktär.



Visionsbild av stråket mellan Högdalsplan och bollplanen

Den miljö inom planområdet som skiljer från detta är den gård som skapas mellan lamellhusen. Den är omsluten av bostäder på tre sidor och är upphöjd mot den allmänna gatan för att få en mer privat karaktär och även för att kunna ha ett tillräckligt jorddjup för plantering. Gården skall gestaltas med olika gröna rum för att ge möjlighet till både gemenskap och lek samt plats för enskildhet.



Referensbilder på gårdar och trappor

Gator och trafik

Gator

Infarten till kvarteret sker från Önskehemsgatan. Gatan som är dubbelriktad är tillfart till både den befintliga förskolan samt till det nya bostadskvarteret. I dess norra del anläggs en vändplan för att de transporter som ska till förskolan samt till de föräldrar som skall lämna eller hämta sina barn. Det innebär att mindre av den tunga trafiken behöver köra runt kvarteret. Kvartersgatan som ansluter är enkelriktad. Kvartersgatan har kantstenparkering utom längs dess norra del. Trottoaren som löper på ena eller båda sidor av kvartersgatan bildar en plats framför teaterbyggnaden. Gatan blir här också ett sk "shared space". På så sätt skapas en plats som kan växa eller krympa efter behov.

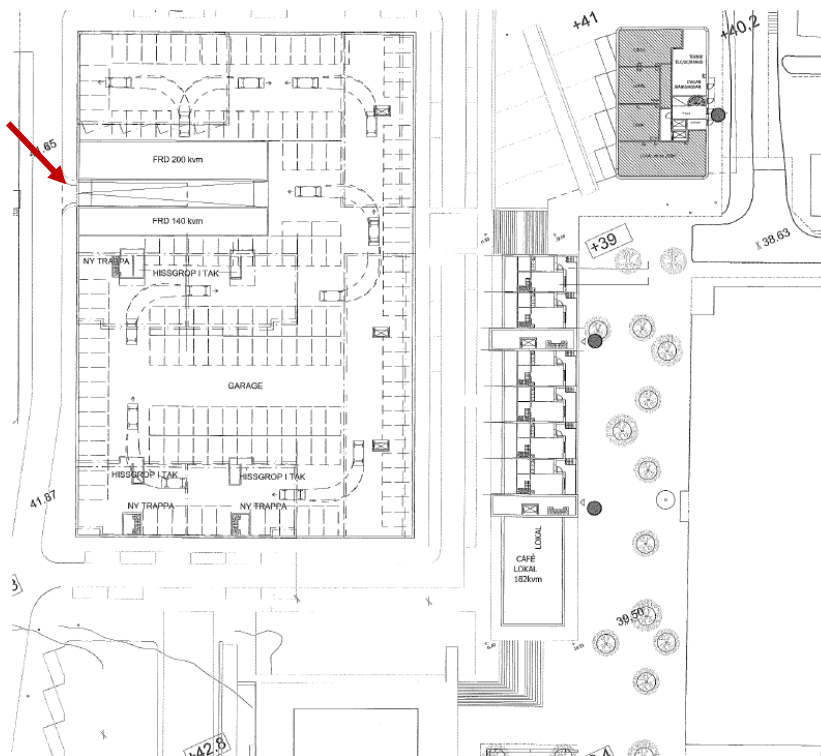


Garage ned- och uppfart

Parkering

Parkeringen i kvarteret sker i huvudsak i det underbyggda garage som ligger under gården. Kantstensparkering är tillåten på båda sidor av kvartersgatan. Parkeringstalet för hela planområdet är föreslaget till 0,5. De små lägenheterna, 1-2 rok har ett p-tal på 0,3 medan de stora, 3-5 rok har ett p-tal på 0,8. Nedfarten till garaget sker från den nya gatan mellan det nordvästra punkthuset, P2 samt lamell 4.

Parkeringsplanet, om man inte tar sig ner via nedfarten, sker utifrån via separat hiss- och trapphus som är placerat på gården mellan lamellerna L3-L5. Ned- och uppgångar via trapphusen finns dessutom för de flesta av bostadshusen. Det är bara lamell 1 och punkthus 3 som når garaget utifrån.



Garageplan med nedfart markerad med röd pil

Garageplanet ligger under stora delar av kvarteret. Nedfarten vänder sig mot den allmänna gatan. Hissar till och från garaget finns vid lamellerna 3-5.

Gång- och cykelstråk

Genom hela kvarteret skall man kunna gå och cykla. Stråken kopplar till befintliga gång-cykelvägar runt planområdet. På teaterbyggnadens västra sida löper en ramp för cykeltrafik samt uppe på båda sidor av punkthuset vid planområdets norra del. Parkeringstalet för cykel skall uppnå stadens riktvärden med 1,5 plats per lägenhet.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora nivåskillnader. När man rör sig mellan planområdet, centrum och grönstråket tas nivåskillnaderna upp med trappor på två platser samt med ramper på den västra och norra sidan av planområdet. Dessa ramper fungerar även som cykelvägar. Teaterbyggnaden är endast tillgänglig från lokalgatan. Inlastning och handikappsentré sker från den plats som bildas mellan trappan vid Högdalsplan och stråket ut mot Önskehemsstråket som är en del av kvartersgatan. Samtliga byggnader är tillgängliga med hissar i markplan. Lamellhusen har trapphus som är genomgående.



Sitplan med ramper markerade

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till centrum där tunnelbanans gröna linje passerar. Utanför T-banans station finns en busshållplats med flera busslinjer för förbindelser i söderort. I anslutning till planområdet vid Önskehemsgatan finns en busshållplats.

Avfallshantering

Avfallshantering kan hanteras på olika sätt. Genom mobila sopsugar i kombination med grovsoprum eller med nedgrävda sopbehållare under mark i kombination med grovsoprum.

Solstudier



Planområdet kl 16 i slutet av juni



Planområdet kl 16 i slutet av september

Den nya bebyggelsen på planområdet kommer i relativt liten grad påverka ljusförhållanden för den omkringliggande bebyggelsen. Till planbeskrivningen är solstudierna kopplade som en bilaga.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Området avvattnas idag via dagvattenbrunnar till Stockholm vattens ledningsnät. Planförslaget innebär att avrinningen av dagvatten ökar på grund av att andelen hårdgjorda ytor ökar. Möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten finns inom planområdet. Fastighetsägaren skall se till att lokal infiltration på den enskilda tomtmarken sker.

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka vattenkvaliteten i Magelungen förutsatt att dagvattnet infiltreras lokalt.

El/Tele

El och tele finns att ansluta till inom planområdet.

Energiförsörjning

Det finns möjligheter för Fortum att leverera fjärrvärme till fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall hanteras genom mobila sopsugar i kombination med grovsoprum i källarplan.

Räddningstjänst - brand

- Lamellhus L1 , 5vån mot gågata och centrum, 4vån mot lokalgata. Genomgående lägenheter. Två utrymningsvägar skall finnas, fönster/balkong eller loftgång/trapphus. Samtliga lägenheter kan nås med brandbil från gatan. Lokaler i gatuplanet skall ha två utrymningsvägar.
-
- Lamellhus L2, L3 , 5vån. Genomgående lägenheter. Två utrymningsvägar skall finnas, fönster/balkong eller loftgång/trapphus. Vid utrymning över loftgång får det vara max 15m i en riktning. Det innebär två trapphus i L3. Samtliga lägenheter kan nås med brandbil från gatan.
- Lamellhus L4, L5, 4 och 5vån. Trespännare med den tredje lägenheten vänd mot gård (L4) resp gata (L5). Två utrymningsvägar skall finnas, trapphus eller fönster/balkong. Samtliga smålägenheter i L4 som vänder mot gård kan utrymmas med stege (max 4vån). Alla större lägenheter i L4 och L5 kan nås med brandbil från gata. En lägenhet i L4 går inte att nå från gata (5 vån) och lösningen blir att utforma den som en etagelägenhet. Den kan utrymmas med stege från gård.
- Punkthusen, 16,13 och 12vån. Femspännare. Två utrymningsvägar skall finnas, trapphus eller fönster/balkong (fungerar med stege från brandbil upp till 8 vån, 23m. Över 23m ställs krav på trapphuset). Nya krav i BBR sen 1/1 2013 ställer krav på räddningshiss med plats för bår. (Räddningshissen är en säkerhet för brandpersonal som ej skall behöva springa i rökfyllda trapphus). Hissen får ej användas av de boende. Vid brand aktiveras hissen av brandtjänsten.
- Garaget. För allmän tillgänglighet samt som en av utrymningsvägarna placeras en fristående byggnad med trappa/hiss på gården mellan L4 och L5. Brandpersonal går in via rampen som också fungerar för brandgasventilation. Projektet skall uppfylla de krav som finns på två utrymningsvägar, max 45m från sämst belägna p-platsen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats i det programarbete för Högdalens centrum som staden driver parallellt med planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbild

Kontoret anser att planområdet är en viktig del av centrum som genom en utveckling av fastigheten Branddörren 2 ger möjlighet till att berika och stärka centrum, skapa fler bostäder och verksamheter och öka stadsmässigheten.

Stadsmiljön är välbevarad i centrum och har stora upplevelsevärden. Den nya strukturen ska hitta ett uttryck som inte splittrar den fina balans som idag råder. Fastigheten ligger mellan centrum och det viktiga grönstråk som sträcker sig genom Högdalens västra del och som kopplar vidare till bostadsområdena på den sidan.

Genom att förslaget bygger på den befintliga strukturen, men förtätad och med högre exploatering, skapas det mer aktiva centrum som eftersträvas.

Verksamheter i bottenvåningar, platsbildningar och ytor kring de enskilda bostädernas bottenvåningar kommer att generera ett folkliv och rörelse som stärker centrum och skapar trygghet.



Visionsbild över stråket mellan det nya bostadsområdet och idrottshallen, bort mot "Punkthusplatsen"

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Högdalen är en typisk ABC-stad med en tydlig struktur med centrum, service och goda kommunikationer. Den ursprungliga idén med centrum byggde på att man i de centrala delarna hade slutna stadsrum med lägre bebyggelse som skapade tydliga stråk för handel och service. Gångator med butiker och service och öppna platser för torghandel, möten och vila. Arkitekturen dramatiserades genom att blanda hög och låg bebyggelse. Förslaget bygger på samma dramatik och följer mycket den bebyggelsestruktur som finns idag. Det nya stråket ska förstärkas med lokaler för verksamheter som det tidigare var tänkt och på det sättet skapa liv i den delen av centrum.

Bostadskvarteren i det befintliga Högdalen består av flerfamiljshus i öppna storgårdskvarter som bildas av smalhuslameller, som på den västra sidan kompletteras med för Högdalen karakteristiska höga punkthus. Förslaget på planområdet följer i huvudsak den strukturen.



Bild från 1960-talet på Högdalsgängen

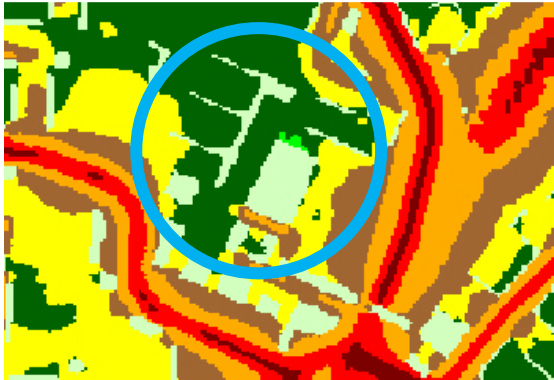
Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med hänsyn till att Magelungen har måttlig ekologisk status pga övergödning är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte kommer att tillföras. Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till den separerade ledningen i Rangstagatan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Buller



Planområdet inringat med blå linje

Inom planområdet föreligger ingen risk för bullervärden över boverkets regler.

Barnkonsekvenser

Planområdet består idag av en nästan tom byggnad, den gamla skolan i Högdalen. När byggnaden tömdes på verksamheter lämnade det ett öde stråk mellan Högdalsplan och bollplanen, norr om centrum. Genom planförslaget förtätas centrum och skapar stråk med aktiva målpunkter. Ungdomar ser ofta platser som arenor där de kan mötas och umgås. Tanken är att stråket med punkthuset och vidare bollplanen skall bli en sådan målpunkt och arena.

På fastigheten har det, förutom den större gård som bildas mellan lamellerna som öppnar sig mot Önskestråket, skapats två platser för lek och möten. Den platsen som ligger i fint soligt läge på den norra delen av planområdet blir en mer tydligt präglad lekplats medan "teaterplatsen" formas till en öppen arena med möjligheter att använda på olika sätt.

Planförslaget kommer att innebära en större genomströmning av människor.

Det kommer innebära att planområdet kommer att kännas tryggare att komma till eller passera och röra sig i kvällstid. Det kommer att ge barn och ungdomar större rörelsemöjligheter inom området.

Man bör studera behovet av skola i centrala Högdalen. Inflyttning av barnfamiljer i de nya bostadsområden som utvecklas i Högdalen kan komma att öka behovet av förskolor och skolplatser.

Tidplan

Samråd: 5 Nov – 18 Dec 2013

Utställning: april 2014

Antagande: september 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglovsprövning. Fastighetsbildningsåtgärder och eventuella servitutsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten. Byggherren

ansvarar för och bekostar tomtmarkens ordnande, anslutningar mot allmän platsmark samt anordnande av allmän gata in i kvarteret. Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark samt upprättande av erforderliga avtal.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän gata och för allmän platsmark. Kvartersmark markerad med x skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Stockholm vatten är huvudman för vatten- och avloppssystem. Fortum Distribution är huvudman för el och Fortum Värme är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledningar.

Avtal

Avtal mellan fastighetsägaren, staden och Sisab skall upprättas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P2001-14315 helt upphör att gälla inom planområdet. Del av detaljplan P1 4504 kommer att ändras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter som berörs:

Örby 4:1, Stockholms kommun, lagfaren ägare, Branddörren 2, Branddörren 2 i Stockholm Fastighets AB, lagfaren ägare och Branddörren 3, Sisab, tomträttshavare.

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs kvartersmark till allmän platsmark för allmän gata och park. Mindre områden överförs från allmän platsmark till kvartersmark, Branddörren 2. Från Branddörren 2 överförs även ett område till Branddörren 3, se översiktlig kartbild nedan.

Nya fastigheter kan tillskapas genom avstyckning inom Branddörren 2.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Befintliga servitut för parkering och infart upphävs, 2002-01356.1, A241/1979.1 .

För allmän gång- och cykelväg bildas servitut.

Servitut eller gemensamhetsanläggning bör bildas om fler fastigheter tillskapas.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Fastighetsreglering



Röd= Kvartersmark som överförs till allän platsmark
Blå= Allmän platsmark som överförs till kvartersmark
Gul =Område som överförs från Branddörren 2 till Branddörren 3

Ledningsrätter

Eventuella allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerhetsställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan fastighetsägare och ledningshavare.

Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Fastighetsägaren skall till Sisab överlåta del av fastigheten Branddörren 2 som idag betecknas som centrum/skola. Marken skall utgöra del av gård till befintlig förskola. Sisab skall överlåta del av gård till befintlig förskola till fastigheten Branddörren 2 som skall utgöra allmän gata.

Gemensamhetsanläggning, servitut mm

Beroende på hur de nya fastigheterna indelas kan t.ex. angöring, parkering och sophantering inrättas som gemensamhetsanläggning.

Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggherren står för kostnaden för hela exploateringen.



Gatukostnader

Staden projekterar och iordningställer den allmänna gatan men fastighetsägaren betalar den.

Tekniska frågor

VA, el och värmeförsörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till området

Gatumark

Underbyggnad av kvartersmark av ytor tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark skall uppnå de krav som trafikkontoret ställer med avseende på bärighet mm.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.