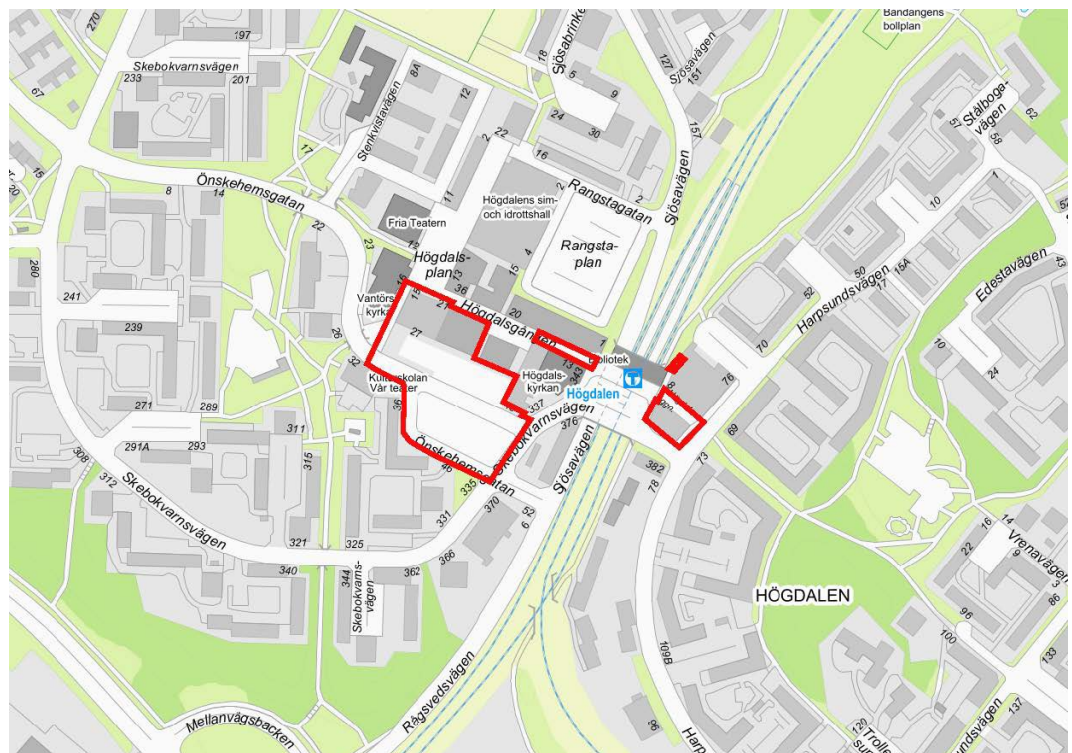


Planbeskrivning för del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemsgatan i stadsdelen Högdalen, S-dp 2020-11016



Planområdet markerat inom röda linjer.

Stadsbyggnadskontoret
PlanavdelningenFleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att stärka Högdalen centrum som lokalt stadsdelscentrum genom att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumändamål, torgytor, busshållplatser och ett underjordiskt garage med lastfar för centrumlokalernas inlastning och avfallshantering. Vidare syftar detaljplanen till att stärka Högdalen centrum som mötesplats med god orienterbarhet och trygga gångstråk.

Totalt innebär detaljplanen en utvidgning av Högdalen centrum med cirka 3700 kvadratmeter yta för centrumändamål och cirka 250 nya bostäder. Detaljplanen möjliggör för nya mötesplatser, torgytor, bättre koppling till Bandängen och fler busshållplatser. Utvecklingen av Önskehemsplan bidrar till tydligare kopplingar mot gångstråken i nord-sydlig riktning som idag upplevs som svaga.

Gatustrukturen runt Önskehemsplan omarbetas, där den norra sträckningen tas bort, och den södra sträckningen breddas för busstrafik. Från Önskehemsgatan sker infarten till det nya underjordiska garaget.

Den nya bebyggelsen ska med hög arkitektonisk kvalitet utformas som ett samtida tillägg till befintligt centrum. Hänsyn ska tas till områdets befintliga karaktär och kulturhistoriska värden. Bottenvåningarna ska vara förhöjda, innehålla lokaler för centrumändamål samt i hög grad vara uppglasade i syfte att skapa förutsättningar för stadsliv och ett utvidgat centrum.

De befintliga karaktäristiska centrumtaken över Högdalsgången ingår i detaljplanen för att ge dem planstöd. Likaså ingår befintlig centrumbyggnad inom Imröret 10 i detaljplanen för att ge en tidigare tillbyggnad planstöd.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé.....	7
Allmän plats	10
Kvartersmark	17
Befintligt.....	28
Motiv till detaljplanens regleringar.....	30
Användning av mark och vatten.....	30
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	30
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	31
Genomförandefrågor	34
Mark och utrymmesförvärv	34
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor.....	38
Organisatoriska frågor	39
Prövning enligt annan lagstiftning	40
Planeringsunderlag	40
Kommunala.....	40
Utredningar.....	40
Planeringsförutsättningar	41
Kommunala.....	41
Miljökvalitetsnormer	42
Miljö	42
Hälsa och säkerhet	43
Geotekniska förhållanden	44
Hydrologiska förhållanden	44
Kulturmiljö	44
Fysisk miljö	49
Sociala förhållanden	51
Teknik	51
Service och handel	51
Trafik.....	52
Konsekvenser.....	54
Bostadsförsörjning	54
Natur	55
Miljö	55
Miljökvalitetsnormer	63
Hälsa och säkerhet	69
Social hållbarhet	72
Trafik.....	73

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att stärka Högdalen centrum som lokalt stadsdelscentrum genom att möjliggöra för nya bostäder, lokaler för centrumändamål, torgytor, busshållplatser och ett underjordiskt garage med lastfar för centrumlokalernas inlastning och avfallshantering. Vidare syftar detaljplanen till att stärka Högdalen centrum som mötesplats med god orienterbarhet och trygga gångstråk. Planen bidrar till att stärka det strategiska sambandet mellan Bandhagen – Högdalen – Rågsved.

Den nya bebyggelsen ska med hög arkitektonisk kvalitet utformas som ett samtida tillägg till befintligt centrum. Hänsyn ska tas till områdets befintliga karaktär och kulturhistoriska värden. Den nya bebyggelsen, och utformningen av allmän plats, ska bidra till välkomnande platser med tydliga entréer till centrum. Bottenvåningarna ska vara förhöjda, innehålla lokaler för centrumändamål samt i hög grad vara uppglasade i syfte att skapa förutsättningar för stadsliv och ett utvidgat centrum.

Detaljplanen syftar även till att ge planstöd åt befintlig tillbyggnad inom fastigheten Imröret 10 och för stora glasade skärmtaken ovan Högdalsgången.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemspan i stadsdelen Högdalen, Stockholms stad, Dnr-S-2020-11016, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-05-12 § 10. Detaljplanen tas fram med standardförfarande.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Illustrationer och bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Robert Moberg på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även representanter från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samarbete med byggaktören Niam.

Planens huvuddrag

Planområdet ligger i Högdalen centrum och utgör idag markparkering, avfallshantering, inlastning, gata, torg och centrumbebyggelse. Planområdet är cirka 14 000 kvadratmeter och består av stadens fastigheter Stockholm Örby 4:1, Imröret 6, 7 och 10, Fotot 2 och Perspektivet 3. Förutom Stockholm Örby 4:1 är Niam tomträttsinnehavare till samtliga av ovanstående fastigheter.

Planområdet är uppdelat på flera områden och detaljplanen innebär en omvandling av gata och befintlig markparkering till torg, centrumbebyggelse, bostäder och garage. Totalt föreslås 250 bostäder och cirka 4000 kvadratmeter lokaler för centrumändamål.

De två markparkeringarna på Önskehemsplan, samt Önskehemsgatans sträckning mellan markparkeringarna, kommer med planförslaget att utgå. Istället föreslås Önskehemsgatans sträckning närmast fastigheten Putsbruket 3 breddas för att möjliggöra för busstrafik. Planförslaget möjliggör yta för en ny busshållplats på vardera sidan Skebokvarnsvägen.

Intill Önskehemsgatan föreslås ett nytt kvarter (Önskehems kvarteret) med en centrumsockel i två våningar och bostäder ovanpå i tre respektive 14 våningar. En grön bostadsgård planeras ovanpå sockelvåningen. Under Önskehems kvarteret och torget anläggs ett garage i två våningar som ska innehålla bostadsparkering för de nya bostäderna, centumparkering som ersätter markparkeringen samt inlastning och avfallshantering för både nya och befintliga centrumlokaler. Infart sker från Önskehemsgatan.

Mellan befintligt centrum och Önskehems kvarteret anläggs ett torg. Det nya torget blir körbart för att fortsatt kunna möjliggöra angöring till Skivhuset (fastigheten Imröret 6 och 11) samt till det nya bostadshuset inom kvarter Imröret. Därtill föreslås 18 markparkeringar, varav två RHP, som komplement till centrums besöksparkering i garaget. En hiss- och trappanslutning från garaget till torget på Önskehemsplan föreslås. För den västra delen av torget, som också har bäst solförhållanden, kan grönska planteras. Denna del av torget avses vara separerad från fordonstrafik.



Bilden visar planområdet inom orange markering och föreslagna byggnader i vitt, samt namngivna kvarter och gator som nämns i planbeskrivningen.

Inom fastigheten Imröret 10, där inlastning och avfallshantering för centrum finns idag, föreslås ett nytt bostadshus i 16 våningar med centrumlokaler i bottenvåningen (kvarter Imröret). Inom fastigheten Fotot 2 föreslås befintlig handelsbyggnad rivras för att uppföra en ny bostadsbyggnad i 11 våningar med centrumlokaler i bottenvåningen (kvarter Fotot).

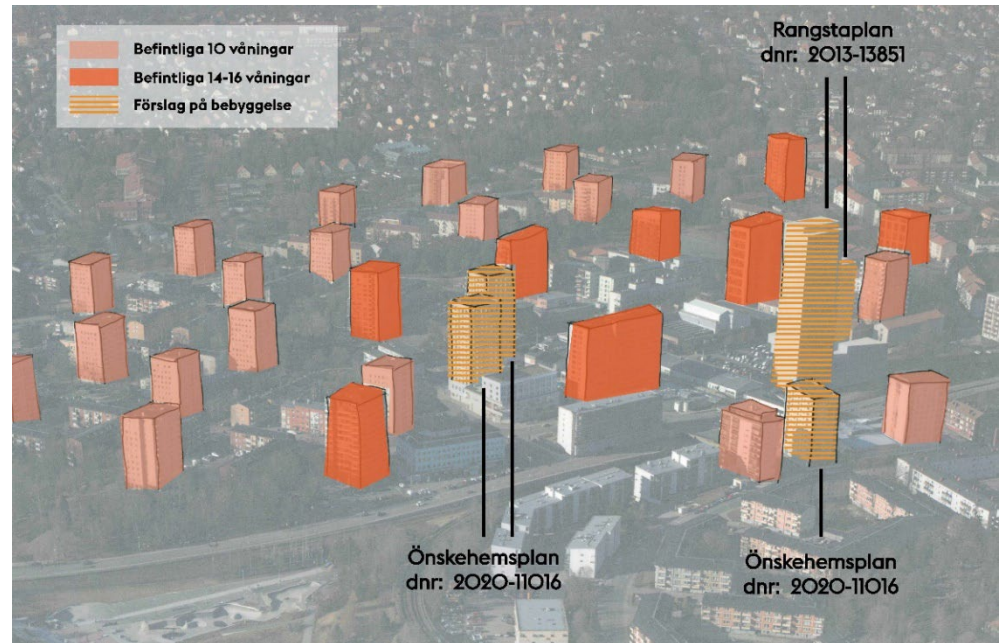
Bostadskvarteren föreslås få terrasser med grönska på centrumvåningarnas tak i respektive kvarter. Önskehemskvarteret får en grön bostadsgård på taket av sockelvåningen som de boende inom kvarteret kan utnyttja. Bostadsparkering för samtliga föreslagna bostadshus möjliggörs i garaget under Önskehemskvarteret.

Befintlig centrumbyggnad inom Imröret 10 ingår i planförslaget för att ge planstöd till en befintlig tillbyggnad som kopplar ihop de två ursprungliga volymerna. I samband med det föreslås byggnadens fasader öppnas upp med glasade partier och ny entré till centrumlokal i bottenvåningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år (60 månader) från det att detaljplanen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé



Bilden visar hur den arkitektoniska idén bygger på områdets befintliga höjder på husen. Ljus orange visar cirka 10 våningar, mörk orange visar 14-16 våningar och skräfferat visar på förslag på ny bebyggelse.

Stadens skala – Komplettera helheten

Med nya lokaler för centrumändamål, bostäder, torgytor och entréer skapas förutsättningar för ett fortsatt starkt stadsdelscentrum i söderort. De föreslagna bostadshusen skapar, tillsammans med planerad bebyggelse vid Rangstaplan, en högre bebyggelse närmast centrum. Det medför att det på avstånd blir lättare att orientera sig och se var centrum ligger. Genom att i höjd förhålla sig till de senare årens uppförda punkthus, och i form och riktning anknyta till den ursprungliga lägre punkthusbebyggelsen, kan planförslaget läka samman strukturen och bidra till en tydligare helhet. På samma sätt ska kvarteret Fotot i sin volym inordna sig i den blivande trio av punkthus med olika karaktär, som finns på östra sidan av centrum.

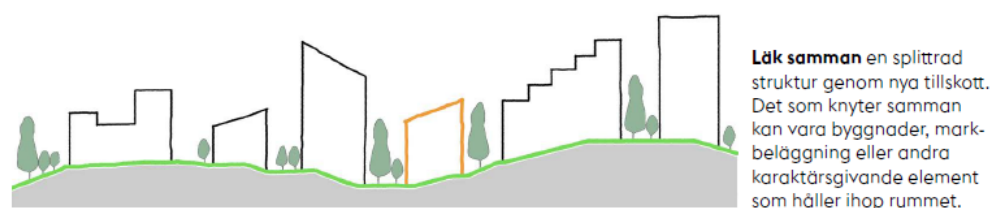


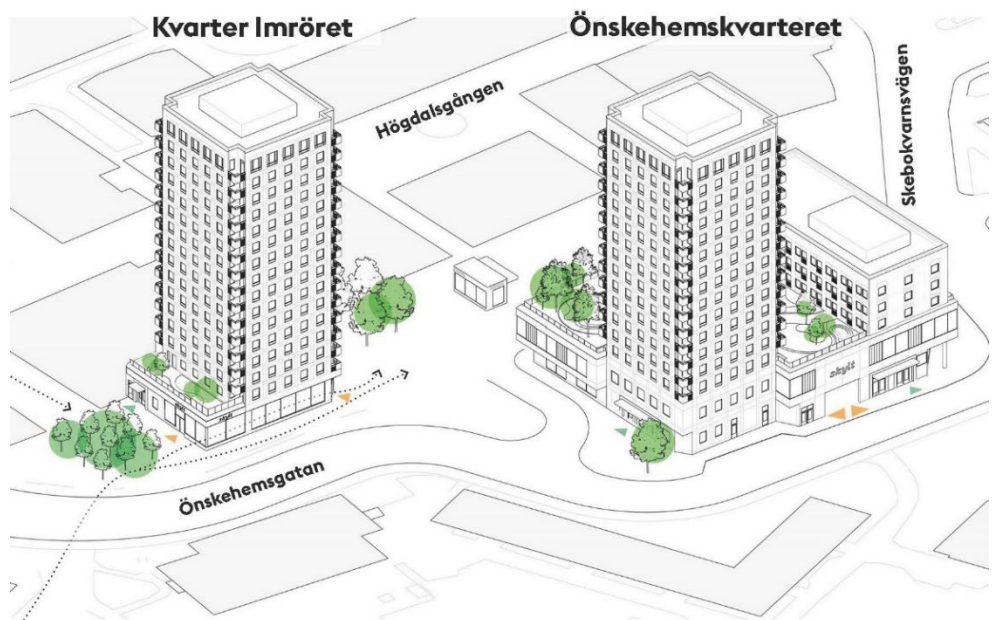
Bild från Stockholms arkitekturpolicy som visar en av grunderna för planens arkitektoniska idé, läk samman.

Områdets skala – ett välkomnande centrum

Genom att flytta ned centrums logistik och Önskehemsplans centrumparkeringar till ett underjordiskt garage kan marken utvecklas för nya ändamål. Nya torgbildningar, och byggnader för bostäder med centrumlokaler i bottenvåningarna, omvandlar centrumets inåtvända karaktär. Istället kan inbjudande entréer och platser skapas.

Butiks- och bostadsentréer ska placeras för att stärka det allmänna rummet och tydliggöra uppdelning av kvartersmark och allmän plats. Uppglasade lokaler bidrar till tryggare stråk och välkomnande platser.

Många gångstråk i närområdet leder till Högdalen centrum. Planförslaget ska medverka till att skapa tryggare platser och förbättrad orientering inom och till centrum. I brist på naturliga ytor för bostadsgårdar ska sockelvåningarna tak utformas som gröna gårdar eller terrasser, och trafikseparerade kopplingar till angränsande grönytor ska prioriteras. På allmän plats ska grönska planeras där den har som bäst möjlighet att bli livskraftig och för att bidra till ett gott mikroklimat.

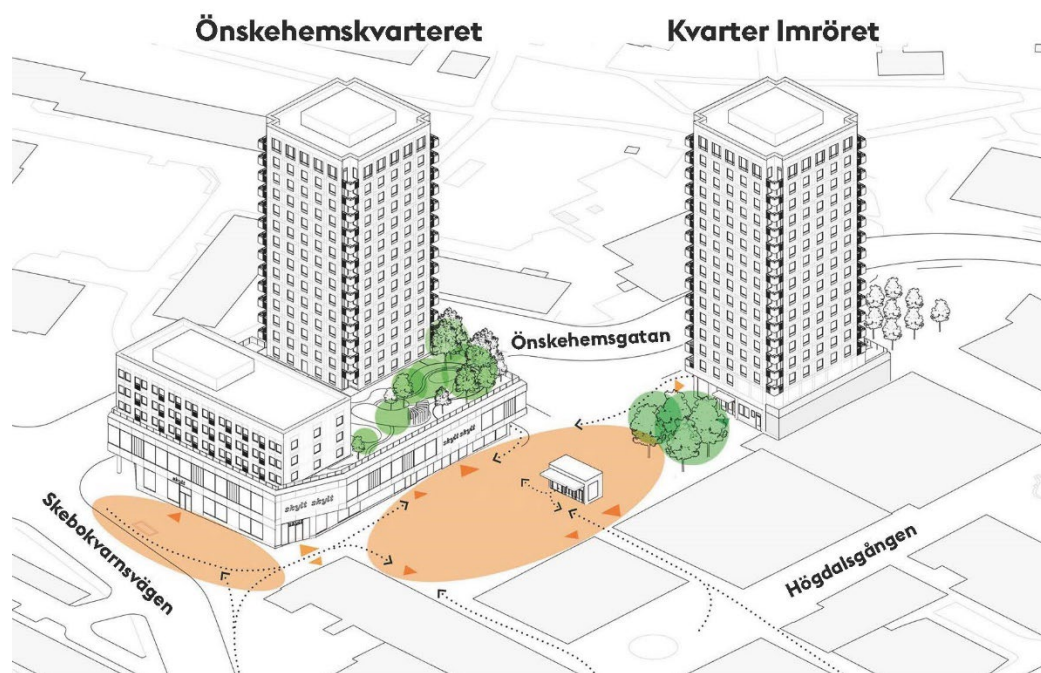


Bilden visar Önskehems kvarteret och kvarter Imröret. Entréer till centrumlokaler redovisas med orange triangel. Bostadsentréer redovisas med grön triangel. Infarten till garaget redovisas med två orangea trianglar. (Equator)

Platsens skala – Nya platser med inspiration från förr

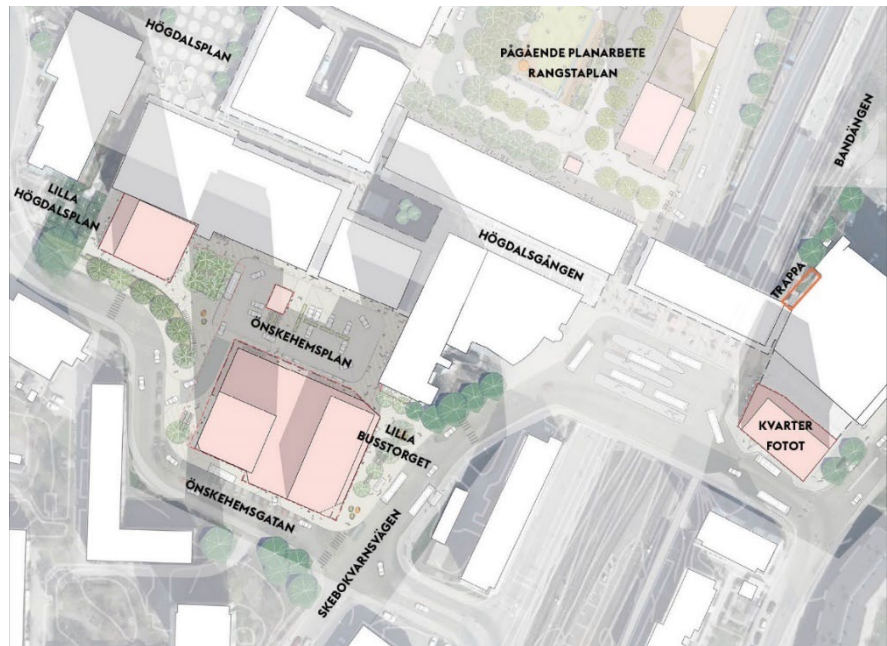
Utvidgningen av Högdalen centrum ska förhålla sig till befintlig skala med centrumlokaler i upp till två våningar. Med omsorgsfull gestaltning ska handelsvåningarna berika centrum, där kulör- och materialval hämtar inspiration från Högdalens befintliga bebyggelse. Bostadsvolymer ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och gestaltas som strama och slanka volymer, och därigenom inordna sig med övrig bostadsbebyggelse i Högdalen.

De allmänna ytorna planeras utifrån platsens förutsättningar. Vistelseytor planeras till platser med bäst mikroklimat. Torget på Önskehemspan blir en plats för rörelse där olika trafikslag behöver samsas om samma ytor. Trygga gångstråk ska stå i fokus i planeringen av platsen.



Bilden visar Önskehemskvarteret och kvarter Imröret. Torgytor är markerade med orange, pilar till entréer är orangea och svarta pilar markerar viktiga rörelsestråk. (Equator)

Allmän plats



Bilden visar situationsplan över Högdalen centrum med planområdet med offentliga ytor namngivna. (Landskapslaget)

Huvudmannaskap

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap.

Torg

Detaljplanen medför att ett flertal torgytor skapas. Torgen har olika funktioner utifrån var i strukturen de ligger, samt vilket mikroklimat de får. Övergripande planeras torgen som välkomnande entréer till centrum, och för att stärka orienterbarhet och kopplingar. De allmänna ytorna har en tydlig offentlig karaktär.

Önskehetsplan

De nya byggnaderna bildar tillsammans med befintlig centrumbebyggelse och skivhuset en ny kringbyggd plats, Önskehetsplan.

Platsen planläggs som torg vilket innebär ett flexibelt markutnyttjande där torget kan utformas på olika sätt beroende på vilket behov som uppstår. Torget får olika karaktär i öster och väster.

På västra sidan av Önskehetsplan kan träd planteras med tillräckligt jorddjup för att växa sig stora. I denna del av torget sker rörelse på fotgängares villkor och körbar yta finns endast för särskilda behov, såsom framkomlighet för räddningstjänsten. Grönskan bidrar till rening av dagvattnet, blomsterprakt, biologisk

mångfald och värmereducerande skugga. Den västra sidan av torget har även bäst solförhållanden. Enligt vindstudien är den genomsnittliga komfortnivån för vind relativt goda, men där besvärlig vind kan uppstå i ytan mellan skivhuset och Önskehemskvarteret samt sydöst om kvarter Imröret.

Önskehemsplans östra sida är underbyggd med garage vars bjälklagshöjd innebär att markytan behöver vara hårdgjord. Utformningsmässigt domineras den östra sidan av en markparkering med enkelriktad körbar yta runt sig. Totalt föreslås 18 bilparkeringar, varav två är till för rörelsehindrade (rhp). Längs med byggnaderna finns gångbanor som är 3,5 – 5 meter. I mitten av torget, intill gångbanan mellan Önskehemskvarteret och befintligt centrum placeras en hissbyggnad med två hissar och en trappa. Den är tänkt att vara allmänhetens anslutning till och från besöksparkeringarna i garaget.



Vy över västra delen av Önskehemmsplan som består av parkeringsplatser för bilar. (Equator)

I samband med att marken grävs ut för att bygga garaget behöver skärmtaken på Skivhuset tas ned. De är ett senare tillägg till skivhuset som gör entrén till byggnaden mindre tydlig. Skärmtaken ska inte uppföras på nytt.

Vid infarten till Önskehemmsplan, längs med Önskehemsgatan, kommer gatuträd med goda växtbetingelser planteras längs med gatan och bidra med ett grönt intryck vid den visuellt öppna entrén mot torget.



Bilden visar vy från Önskehemsgatan vid nedfarten till Önskehemsplans markparkering. Kvarter Imröret till vänster i bild och Önskehemskvarteret till höger i bild. I bakgrunden syns Skivhuset. (Equator)

Lilla högdalsplan

Lilla högdalsplan som idag består av formklippta lindar och främst fungerar som en passage kommer att få en stärkt rumslighet med ny funktion. Då den befintliga inlastningen och avfallshanteringen ersätts av ett bostadshus med centrumverksamhet bildas ett rum att uppehålla sig i. Det milda mikroklimatet med god soltillgång, såväl som lä och skugga under träden, ger förutsättningarna för en inbjudande vistelseyta. Rörelsen på platsen kommer fortsatt vara central då stråket mellan Lilla högdalsplan och Önskehemspan förstärks med grönska. En ny trappa planeras att ersätta befintlig trappa upp till Skebokvarnsvägen som integreras i gestaltningen. Även rörelsen från gångtunneln från Önskestråket till centrum kommer fortsatt vara viktig för att säkerställa tryggheten på platsen.



Bild mot öster som visar Lilla högdalsplan. (Equator)

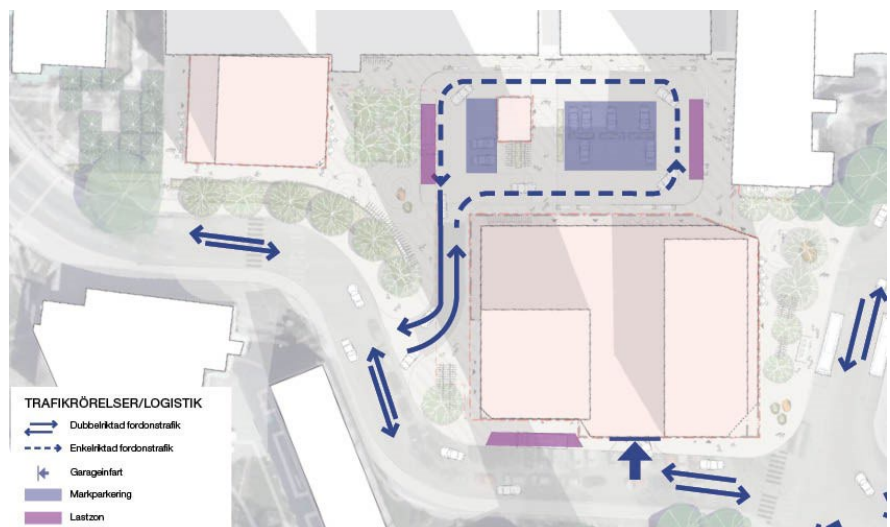
Lilla busstorget

Mot Skebokvarnsvägen, framför Önskehemskvarteret, skapas en liten torgplats som inrymmer träd, busskur och cykelparkeringar. Platsen ramas in av lokaler för centrumändamål i bottenvåningen och bildar en ny entré mot centrum.



Vy över ny entré med torgbildning till centrum sett från Skebokvarnsvägen i öster. (Equator)

Gator och trafik



Rörelser för fordonstrafik inom och utanför planområdets västra del. (Landskapslaget)

Önskehemsgatan

Planförslaget innebär en förändrad trafiksituation vid Önskehemspan. Önskehemsgatans norra sträckning, som bussar idag trafikerar, föreslås utgå. Den södra sträckningen breddas för att

all trafik, inklusive bussar, ska kunna trafikera den.

Önskehemsgatans körbanebredd föreslås bli 10 meter bred och den västra och södra gångbanan 2,5 meter. Den norra gångbanan varierar i bredd mellan 2,5 meter och cirka 5 meter. Genom indrag i hörnen på Önskehemskvarterets bottenvåning kan goda siktlinjer säkerställas.

Då den norra sträckningen av Önskehemsgatan utgår, tas därmed genomfartsmöjligheten intill Skivhuset bort. En ny anslutningsväg från Önskehemsgatan till Önskehemsplan skapas väster om Önskehemskvarteret. Infarten är dimensionerad för att en sopbil och en personbil ska kunna mötas vid infarten. Infartens bredd är 6 meter ned till torget.

Garageinfarten är placerad mot Önskehemsgatan i söder.

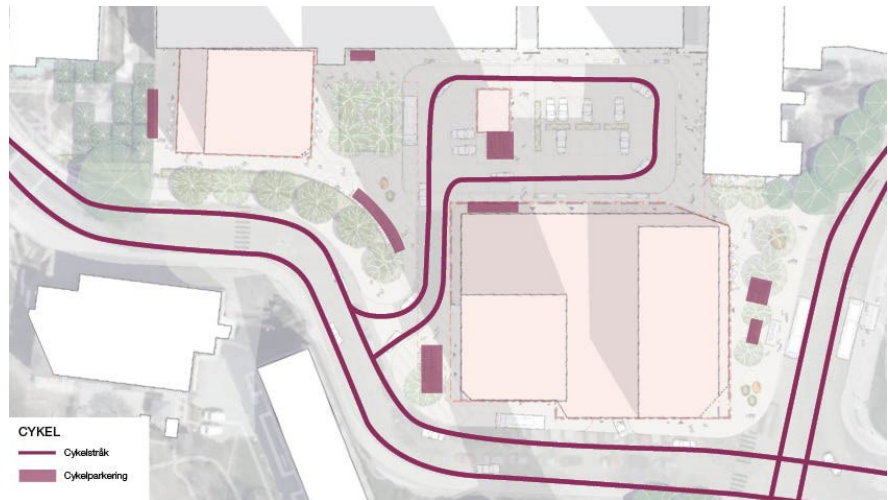


Bilden visar Önskehemskvarteret sett från korsningen Önskehemsgatan/Skebokvarnsvägen. (Equator)

Skebokvarnsvägen

Genom att flytta busstrafiken till Önskehemsgatans södra sträckning möjliggörs plats för en busshållplats i båda riktningar längs med Skebokvarnsvägen. För att få plats med busshållplatsen föreslås övergångsstället på Skebokvarnsvägen flyttas norrut, närmare skivhuset. Skebokvarnsvägens vägsektion bibehålls till största delen. En breddning av gatan sker där de nya busshållplatserna planeras.

Cykeltrafik



*Rörelser för cykeltrafik inom och utanför planområdets västra del.
(Landskapslaget)*

Cykeltrafiken föreslås likt idag ske i blandtrafik. Nya cykelparkeringar planeras i anslutning till respektive entré till centrum samt på Önskehemsplan.

Gångtrafik



*Rörelser för gångtrafik inom och utanför planområdets västra del.
(Landskapslaget)*

En utgångspunkt för planförslaget har varit att förbättra orienterbarheten i centrum. En aspekt i det arbetet har varit att stärka siktlinjer och skapa trygga gångstråk. Gångstråken blir med planförslaget starkare i både nord-sydlig riktning mellan Önskehemsplan och Rangstaplan, och i öst-västlig riktning mellan Lilla högdalsplan och Lilla busstorget. Omdirigeringen av trafik längs Önskehemsplanens södra sträckning innebär att gångtrafikanterna i större utsträckning fredas från övrig trafik.



Rörelser för gångtrafik inom och utanför planområdets östra del. En ny koppling mellan Bandängens parkstråk och Högdalsgången möjliggörs genom en trappförbindelse. (Landskapslaget)

Vid kvarter Fotot ska den mörka gränden mellan kvarter Perspektivet och tunnelbanebyggnaden öppnas upp och en trappa föreslås anläggas som leder ned till parkstråket. Detta förbättrar siktlinjerna till parken från centrum, och ökar tryggheten både i centrum och i parkstråket.

Park och natur

Stärkta gångstråk inom detaljplanen medför att trygga gångvägar möjliggörs till befintliga grönytor och parker utanför centrum. Från planområdet är det cirka 200 meter till kvartersparken Dalbotten i öst respektive kvartersparken Önskehemsstråket i väst. En trappförbindelse mellan Högdalsgången och Bandängens parkstråk föreslås för att möjliggöra en genare väg från Högdalen centrum till stadsdelsparken Bandängen. Trappan är välgörande ur trygghetssynpunkt och förbättrar orienterbarheten i centrum.

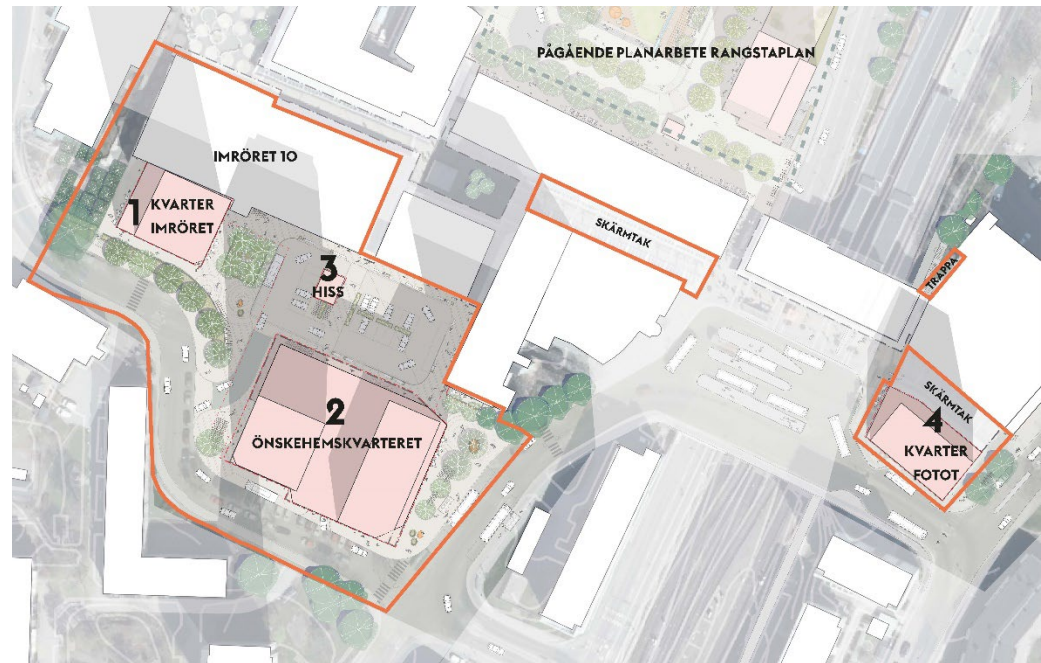
Stora delar av planområdets ytor utgörs av gata och torg. Marken är på många platser inte lämplig för plantering på grund av underbyggda garage och ledningar i marken. Den planerade tillkommande grönstrukturen innefattar planteringar samt gatu- och torgträd. Dessa kommer få goda växtbetingelser och utgöra viktiga komponenter för dagvattenhantering och värmereducering. Vegetationen kommer även innebära trevliga rumsliga element i en annars hårdgjord och tät struktur.

Kvartersmarken är föremål för grönytekraV som resulterar i bostadsgårdar som visuellt kan ge upplevelse av grönska.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade (rhp) föreslås finnas i garage och som markparkering på Önskehemplan. För att möjliggöra rhp till boende inom kvarter Fotot föreslås kantstensparkeri ng på allmän plats längs med Harpsundsvägen. Parkeringen kommer anläggas när ett eventuellt behov uppstår. Behovet av antal rhp, placering av dessa och dess påverkan på framkomlighet behöver studeras vidare i nästa skede. Generellt har planområdet svaga lutningar, under 5 %.

Kvartersmark



Bilden visar situationsplan över Högdalen centrum med planområdet inringat i orange. (Landskapslaget)

Kvartersmarken utgör fyra byggnadskroppar.

1. Kvarter Imröret med befintlig handelsbyggnad och föreslaget bostadshus i 16 våningar, med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen.
2. Önskehemskvarteret med underjordiskt garage, lokaler för centrumändamål i två plan och bostäder ovan detta i ett punkthus och ett lamellhus. Från marknivå är punkthuset totalt 16 våningar och lamellhuset totalt fem våningar.
3. Hissbyggnad med trapp- och hissförbindelse mellan Önskehemplan och underjordiskt garage.
4. Kvarter Fotot med föreslaget bostadshus i 11 våningar, med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen.

Övergripande



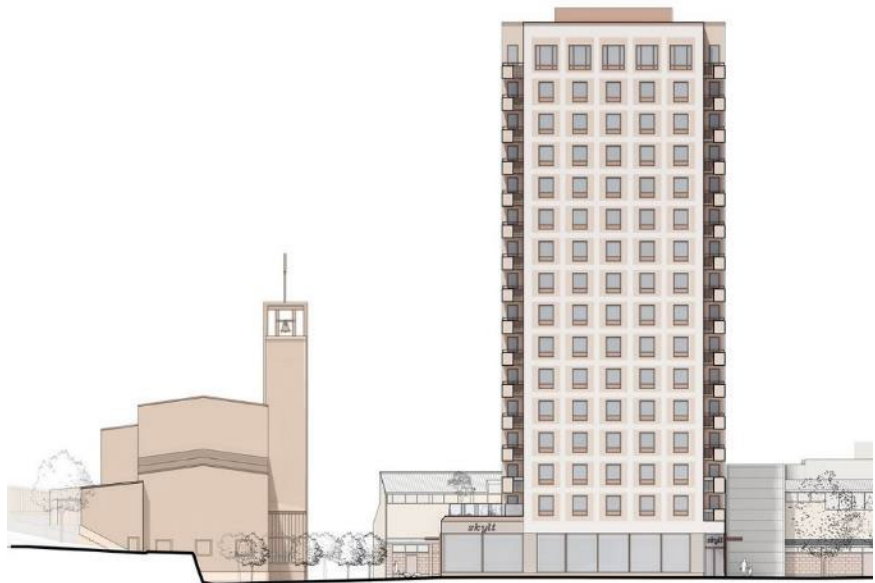
Bilden visar förslag på bebyggelse i Högdalen från flygvy i öster. Både Önskehemsplan (i orange) och Rangstaplan (i vitt) är inritade. (Equator)

Punkthusen är synliga på håll och ska gestaltas för att uppnå en god helhetsverkan med befintliga och planerade punkthus i Högdalen. Husens skulpturala volymer med inskurna hörnbalkonger och ljusa fasader samspelar med Högdalens klassiska punkthus. Höjden av höghusen i kvarter Imröret och Önskehemsplanen faller in i den nya årsringen av 16-våningshus som vuxit fram intill Högdalen centrum. Bostadshusen föreslås få platta tak med teknikrum indragna från fasaden. Fasaderna föreslås utföras i puts eller betong.

Sockelvåningarna, lamellen och punkthusen bidrar till att förstärka kontrasten mellan högt och lågt, som karaktäriserar bebyggelsen i Högdalen. De nya byggnaderna inordnar sig i befintliga centrumbyggnaders riktning för att bidra till att förbättra orienterbarheten.

Sockelvåningarna med handel och service följer de olika platsernas förutsättningar för att stärka befintliga stadsrum och stråk, samt bidra till nya kvalitativa stadsrum. Gaturummet aktiveras med skyltfönster till centrumlokalerna och tydliga butiks- och bostadsentréer. Bostadsentréerna föreslås bli omsorgsfullt gestaltade med omfattningar i trä med skärmtak ovan.

Kvarter Imröret



Sektion som visar kvarter Imröret (till höger) sett från söder. Till vänster i bild syns Lilla högdalsplan med träd framför Vantörs kyrka. (Equator)

Mellan Lilla högdalsplan och Önskehemsplan, inom fastigheten Imröret 10, föreslås ett nytt bostadshus i 16 våningar.

Bottenvåningen föreslås vara uppglasad med genomsiktliga fönster mot söder och över hörn för att skapa en trygg gångpassage mellan de två torgen.

Mot Lilla högdalsplan formar det nya bostadshuset en välkomnande entré till centrum, med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bostäderna får en gemensam takterrass ovanpå bottenvåningen med utsikt åt väster över lindarna på Lilla högdalsplan. Terrassen föreslås innehålla grönska som är synlig från ögonhöjd i gaturummet. För att klara gränsvärdena för buller krävs att ett 1,6 meter högt bullerplank uppförs från terrassens marknivå. Genom planbestämmelse säkerställs att bullerplanket är genomsiktligt för att säkerställa en visuell koppling mellan terrassen och allmän plats.

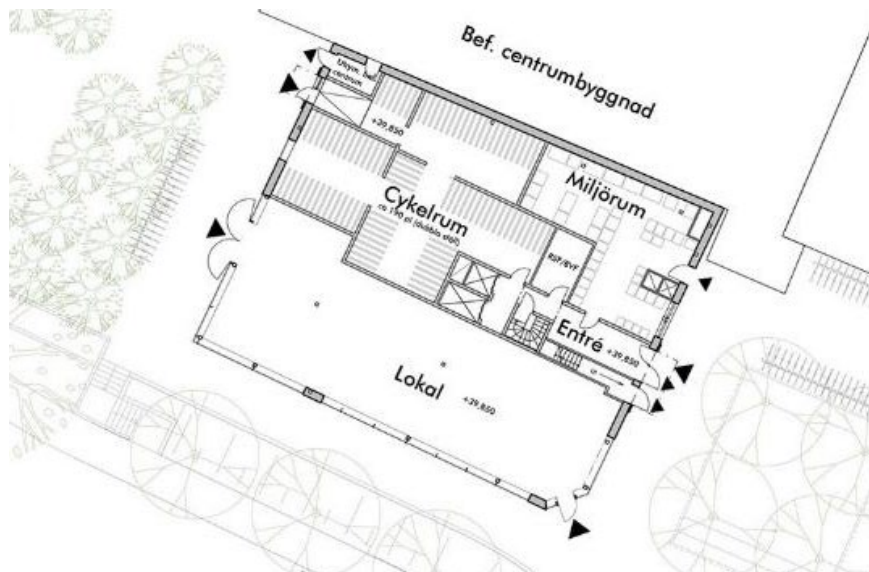
Genom att tillföra entréer, lokal i bottenvåningen och bostäder med utblickar över Lilla högdalsplan kan tryggheten på torget och vid gångtunneln stärkas. Bostäderna ska ha entréer mot både Lilla högdalsplan och Önskehemsplan. Detta aktiverar de båda torgen på andra tider än när centrum har öppet.



Bild mot öster över kvarter Imröret (till vänster) och Önskehemskvarteret (till höger). (Equator)

Ovan bottenvåningen föreslås högdelen, med de 15 bostadsvåningarna, få kvadratiska plan. Fasadgestaltningen föreslås utgå från element med likheter i befintlig höghusbebyggelse i Högdalen. I planförslaget gestaltas fasaderna med en varm ljus kulör av betong, som gjuts med slät och grövre strukturerad yta för mönsterverkan. Fönstersättningen föreslås vara repetitiv med grafisk indelning i fält med olika nyans och ytstruktur. Balkonger placeras i byggnadens hörn för att bidra till uppfattningen av en slank volym från alla riktningar. Byggnadens översta våning föreslås få förhöjda ateljéfönster. Taket utförs med horisontellt avslut med indragna teknikrum, detta för att det ska upplevas platt från marknivå. Byggnaden samspelar med föreslaget punkthus i detaljplanen för Rangstaplan (dnr 2013–13851) vad gäller form, höjd och kulör.

Miljörum placeras i bottenvåningen och angöring för sophämtning sker från Önskehemspan. Bostadsparkering sker i garaget under Önskehemskvarteret och parkering för rörelsehindrad anläggs vid behov inom allmän plats på Önskehemspan. Cykelparkering föreslås i bottenplan och i ett källarplan anläggs lägenhetsförråd och teknikutrymme.



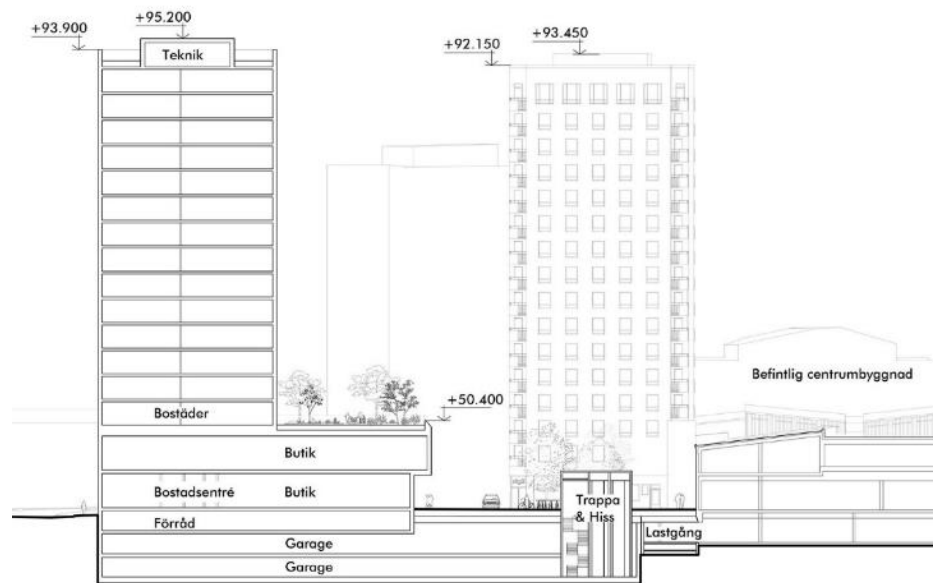
Planlösning för kvarter Imrörets bottenvåning som inkluderar verksamhetslokal, cykelrum, miljörum och bostadsentré från öster och väster. (Equator)

Önskehemskvarteret



Bild mot öster som visar Önskehemskvarteret. Till vänster syns befintligt skivhus. (Equator)

På platsen där Önskehemsgatans norra sträckning och Önskehemsplans södra markparkering idag ligger, föreslås ett nytt kvarter. Kvarteret ska underbyggas med ett garage i två plan för besöksparkering till centrum, bostadsparkering, avfallshantering och inlastning till centrum.



Sektion som från vänster visar punkthuset i Önskehemskvarteret, hissbyggnad mellan torget och garaget, och befintlig centrumbyggnad. (Equator)

Ovan garaget får Högdalen centrum en ny handelsbyggnad i två våningar med lokaler för centrumändamål. Lokalerna planeras mot torget och Skebokvarnsvägen, och byggnaden blir en naturlig utökning av befintligt centrum. Genom att anlägga entré till centrumlokaler mot Lilla busstorget stärks platsen som en ny entré till centrum. Entréer till centrumlokaler säkerställs även mot Önskehemspan och stärker den nord-sydliga kopplingen mellan Önskehemspan och Rangstaplan.



Bild mot norr, sett från Önskehemsgatan, som visar Önskehemskvarteret (mitten av bilden) i sitt sammanhang mellan det föreslagna kvarter Imröret (till vänster), det befintliga skivhuset och kvarter Tvärslån (till höger). (Equator)

Byggnadens bottenvåning har indrag i hörnen för att förbättra sikten längs med Önskehemsgatan och Skebokvarnsvägen. I sydöstra hörnet av byggnaden avser indraget, förutom att säkerställa god sikt för fordon, att inte överbygga en fjärrvärmekammare under mark.

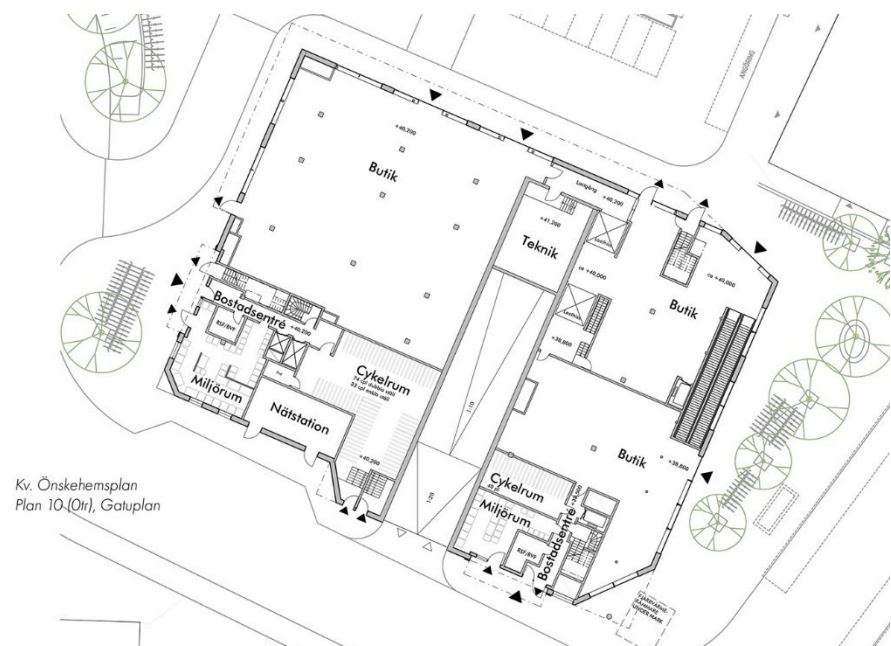
Bostadsentréer kan placeras mot Önskehemsgatan i söder och väster, och föreslås markeras med träpartier och skärmtak. Bottenvåningen gestaltas som en klassisk handelsfasad med stora

skyltfönster och klinker i varm, ljus kulör som harmonierar med centrums befintliga uttryck.



Bild mot söder som visar Önskehemskvarteret sett från befintligt centrum. (Equator)

I nedre sockelvåning (bottenvåningen) föreslås miljörum för bostäderna i sydvästra hörnet nära angöringsfickan längs med Önskehemsgatan, samt intill bostadsentrén till lamellen som ligger öster om infarten till garaget. Intill angöringsfickan föreslås en nätstation inhysas i bottenvåningen. Cykelparkering för bostäderna nås från bostadsentréerna i gatuplan eller i källarplan under punkthuset. Mot Skebokvarnsvägen i öster och mot Önskehemsplan i norr föreslås nya centrumlokaler placeras.



Planlösning som visar Önskehemskvarterets bottenvåning. (Equator)

Den övre sockelvåningen ska innehålla lokaler för centrumändamål. Den har ett överhäng i sydöstra hörnet. En pelare krävs för att bära upp konstruktionen med bostadslamellen ovanpå. Den övre sockelvåningen kragar ut med två meter från fasaden ovan gångbanorna vid Önskehemsplan i norr och vid infarten till Önskehemsplan i väster. Gestaltningen av fasaden hänger ihop med bottenvåningen med skyltfönster, keramiska plattor och detaljer i trä. Utkragningens undersidor föreslås vara i trä med infälld belysning.



Bild mot söder som visar Önskehems kvarteret, torgytan och hissbyggnaden. (Equator)

Punkthuset inom Önskehems kvarteret liknar både i form och gestaltning punkthuset i kvarter Imröret med sin kvadratiska planform, släta fasad och inskurna hörnbalkonger. Precis som kvarter Imröret föreslås punkthuset få ett markerat översta plan och platt tak. I planförslaget redovisas en gestaltning med repetitiv fönstersättning. Teknikvolymen på taket föreslås döljas av en taksarg som är integrerad med fasadens gestaltning.

Gestaltningen av de två sockelvåningarna under punkthuset ska förhålla sig till höghuset, vilket gör att de upplevs som en del av bostadsvolymen snarare än en del av den övriga sockelvolymen. Bostadsentrén ligger mot väster vid infarten till Önskehemsplan.



Bild mot väster som visar Önskehemskvarteret. Sockelvåning ligger i framkant av bild med bostadslamell ovanpå. I bakgrunden syns punkthuset i samma kvarter. Höger om Önskehemskvarteret är Skivhuset (Equator)

Lamellen ovanpå sockelvolymen är tre våningar och samspelar i höjd med bostadshuset inom fastigheten Tvärslån 3 på andra sidan Skebokvarnsvägen. Bostäderna har sin entré från Önskehemsgatan, nära korsningen vid Skebokvarnsvägen. I det nedre planet möjliggörs LSS-bostäder. Fasaden gestaltas med varm ljus puts eller betong, och har grafisk indelning i fält med olika nyans och ytstruktur. Precis som punkthuset har lamellen ett skarpt takavslut med indragen teknikvolym som föreslås skymmas av en taksarg.

Ovanpå handelssockeln anläggs en grön bostadsgård för de boende inom kvarteret. Gårdsmiljön byggs upp på bjälklag och planeras vara grönskande med sociala ytor för de boende. Grönskan placeras där den både bidrar till de boendes välmående men även till torgytans upplevelse av grönska.



Bilden visar gårdsmiljön som skapas på bjälklag ovanför centrumdelen i Önskehemskvarteret. (Equator)

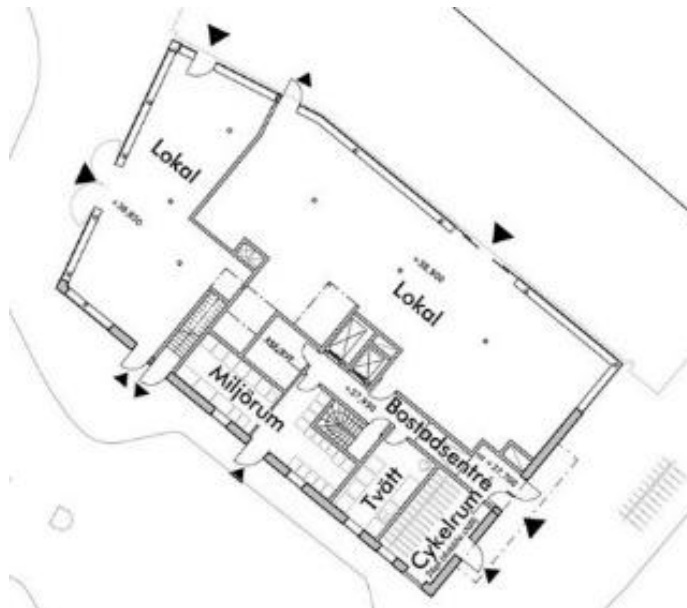
Kvarter Fotot



Bild mot öster som visar kvarter Fotot. Fasaden föreslås få varm vit puts med balkongfronter av perforerad plåt. (Equator)

En förutsättning är att den befintliga handelsbyggnaden rivs och ersätts av en ny byggnad med bostäder och centrumlokaler. Föreslagen bebyggelse inom kvarter Fotot inordnar sig i platsens grammatik. Den bildar tillsammans med punkthusen inom fastigheterna Perspektivet 3 (Tuppenhuset) och Arkivfotot en trio av höghus från olika tidsepoker. Med sin placering och volym bidrar byggnaden till att stärka Högdalen centrum's östra entré.

Sockelvåningen är anpassad till skalan i Högdalsgången och sockelbyggnaden i kvarter Perspektivet. Byggnaden möjliggör mer aktiva platser runt om kvarteret, med lokaler som möter både Högdalsgången och busstorget, samt en bostadsentré mot Harpsundsvägen. Likt övriga sockelvåningar i centrum ska fasadmaterialet vara i klinker i varm, ljus kulör. Bostadsentré föreslås markeras med träpartier och skärmtak. Den befintliga grillen och allmänna toaletten redovisas inte i illustrationerna. Inför granskning ska det studeras om de kan vara kvar i detta läge, eller på annan plats i centrum.



Planlösning för kvarter Fotots bottenplan. (Equator)

I entréplan föreslås ett miljörum i anslutning till angöringsplatsen längs med Skebokvarnsvägen på byggnadens södra sida. Tvättstuga och cykelrum föreslås också längs med byggnadens södra fasad. Fler cykelplatser, förråd och teknikrum finns i källarplan.

Ovan sockelvåningen föreslås ett rektangulärt punkthus med tio bostadsvåningar. Likt kvarter Imröret får bostäderna en gemensam terrass ovanpå bottenvåningen med utsikt åt väster över busstorget. Terrassen föreslås innehålla grönska som är synlig från ögonhöjd i gaturummet. För att klara gränsvärdena för buller krävs att ett 1,6 meter högt bullerplank uppförs. Genom planbestämmelse säkerställs att det är genomsiktligt för att säkerställa en visuell koppling från terrassen och allmän plats.



Bild som visar kvarter Fotots fasad mot Högdalsgängen, med glasad sockelvåning och bostadsdel. (Equator)

Punkthuset är slätt med inskurna hörnbalkonger som inryms inom helhetsvolymen. Likt resterande bostadsvolymer i planförslaget föreslås ett skarpt takavslut och indraget teknikrum på taket.



Kvarteret Fotot sett från öster. (Equator)

Befintligt

Centrumbyggnaden inom fastigheten Imröret 10 har byggts ihop till en byggnadsvolym, vilket strider mot gällande stadsplan. Tillbyggnaden föreslås nu få planstöd i samband med denna detaljplan. Samma byggnad vänder sig idag mot Högdalsplan med stängda fasader utan entréer och butiksfönster. Planförslaget säkerställer att bygganden ska ha entré till centrumlokal och genomsiktliga fönster mot Högdalsplan och Högdalsgången. Detta för att få ett mer aktivt möte mellan torg och byggnad.



Vy från Högdalsplan som visar kvarter Imröret och Önskehemskvarteret i bakgrunden. Framför dem syns befintliga centrumbyggnader som får fönster och ny entré mot torget. (Equator)

De glasade sadelformade skärmtaken i Högdalsgången saknar planstöd i gällande stadsplan. Då taket vid kvarter Fotot behöver monteras ned i samband med byggnationen skulle det enligt gällande stadsplan inte vara säkert att det fick sättas upp igen. Eftersom taken är kulturhistoriskt värdefulla bekräftas dem genom planbestämmelse i plankartan. För övriga skärmtak i centrum pågår ett arbete för att se över om vissa ska tas bort eller omarbetas.



Befintligt skärmtak i Högdalsgången.

Vid Lilla högdalsplan är målsättningen att kunna bevara de formklippta lindarna som är karaktäristiska för platsen. Stenmuren och trappan mellan Önskehemsgatan och Lilla högdalsplan kommer behöva tas ned i samband rivningen av befintligt lastfar. Tanken är att de i första hand ska återuppbyggas i samma material, och i andra hand ersättas med liknande material.



Bilden visar Lilla högdalsplans karaktäristiska formklippta lindar sett från Vantörs kyrka. Gångstråket leder vidare mot Önskehemspan till vänster i bild, och genom gångtunneln till Önskestråket till höger i bild.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA

Regleras för att bekräfta befintlig gatumark.

PARK

Regleras för att bekräfta befintlig parkmark samt möjliggöra för ny parkmark. Genom att planlägga för parkmark intill Perspektivet 3 kan en allmän förbindelse möjliggöras mellan Bandängens parkstråk och Högdalsgången.

TORG

Regleras för att både bekräfta och möjliggöra nya entrépunkter till centrum, skapa nya trafikseparerade stråk och förbättra vistelsevärdena inom Högdalen centrum.

Kvartersmark

B, B1, B2

Regleras för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett centrum- och kollektivtrafiknära läge.

C, C1, C2

Regleras för att möjliggöra nya centrumlokaler och på så sätt stärka Högdalen centrum som ett viktigt stadsdelscentrum i söderort.

E1

Regleras för att säkerställa möjligheten att anlägga en elnätstation inom Önskehemskvarteret. En ny elnätstation är en förutsättning för att kunna försörja föreslagen bebyggelse med el.

P, P1 och P2

Regleras för att möjliggöra bostadsparkering och besöksparkering i ett underjordiskt garage. Höjdangivelserna för P1 och P2 är anpassade för att kunna anlägga ett allmänt torg ovanför bjälklaget.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

tak1

Regleras för att ge planstöd till befintliga skärmtak i Högdalsgången. Eftersom taken idag saknar planstöd, och är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla, bekräftas dem genom planbestämmelse i plankartan. Det är viktigt att taken efterliknar varandra för helhetsupplevelsen i centrum.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark

Regleras för att begränsa bebyggelsens utbredning inom kvartersmarken. För att ta upp höjdskillnader mellan kvartersmark och allmän platsmark tillåts trappor, terrasser och stödmurar.

Ringmark

Regleras för att förhindra bebyggelse ovan mark och för att tillgodose behovet av ytor under mark för bostadskomplement och parkering.

Byggnaders användning

s1-s2

Regleras för att säkerställa att centrum utökas med lokaler i de nya byggnadernas sockelvåningar. Övrig användning medges för att kunna köra in och ut ur det underjordiska garaget, tillgodose behov av eltillförsel till den nya byggnationen samt att tillhandahålla nödvändiga utrymmen för planerade bostäder såsom trapphus, miljörum och cykelparkering.

s3

Regleras för att säkerställa koppling mellan Högdalen centrum och besöksparkeringen i det underjordiska garaget.

s4

Regleras för att möjliggöra tillräckliga ytor för lastfar, avfallshantering och parkering i garaget. Andra komplementtytor till bostäder och centrum medges, vilket medför en flexibilitet i användningen av ytorna under mark.

Höjd på byggnadsverk

h1 – h11

Regleras för att bevara Högdalens ursprungliga uppdelning i högre och lägre byggnader. Uppdelningen i höjd syftar till att skapa en variation som fungerar både i förhållande till den befintliga högre skalan i stadsdelen, men även i relation till den låga skalan i centrum.

Markens anordnande och vegetation

n1

Regleras för att möjliggöra sophämtning från befintligt miljörum på Skivhusets östra sida.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1

Regleras för att möjliggöra dragning av fjärrvärmeledning i garaget och bekräfta befintlig fjärrvärmekammare under Önskehemskvarterets sydöstra hörn.

x1

Regleras för att säkerställa tillräckliga gångbredder samt optimera siktlinjer och gångstråk.

Placering

p1

Regleras för att säkerställa en godtagbar siktlinje för trafik i korsningen av Skebokvarnsvägen och Önskehemsgatan, samt för att möjliggöra åtkomst till fjärrvärmekammare under mark.

p2

Regleras för att säkerställa en godtagbar siktlinje för trafik längs med Önskehemsgatan.

Skydd mot störningar

m1

Regleras för att tillgodose att bostäderna uppfyller gällande gränsvärden för stomljud.

m2

Regleras för att tillgodose att bostäderna uppfyller gällande gränsvärden för vibrationer.

m3

Regleras för att tillgodose att bostädernas terrasser uppfyller gällande gränsvärden för buller. Bullerplank är tillåtet ifall det inte går att klara bullervärdena på terrassen utan dem.

m4-m5

Regleras för att tillgodose att bostäderna uppfyller gällande gränsvärden för buller. Tekniska åtgärder bedöms vara lämpligt för att möjliggöra för lägenheter större än 35 kvadratmeter.

För bostäder där inte andra bullerbestämmelser anges, gäller att ljudnivå vid bostadens fasad överstiger...

Regleras för att tillgodose att de bostäder som inte kräver tekniska åtgärder uppfyller gällande gränsvärden för buller.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Regleras för att säkerställa att infarter och utfarter är trafiksäkra. Kvarter Fotot och kvarter Imröret bedöms inte kunna åstadkomma godtagbara infarter, och kommer ha sin bostadsparkering i garaget under Önskehemskvarteret.

Utformning

f1

Regleras för att förstärka intrycket av slanka punkthus genom att balkongerna ska hålla sig inom bostadshusets fyrkantiga fotavtryck.

f2

Regleras för att säkerställa möjlighet till utevistelse för de boende inom kvartersmarken. Utformningen av fallskyddet ska vara visuellt integrerat med fasadens övre sockelvåning.

f3-6

Regleras för att bidra med tryggare gångstråk och platser, mer välkomnande entréer till centrum och bättre orienterbarhet. Valet av kulör och material ska vara bidra till en god helhetsverkan med övrigt centrum. De uppglasade bottenvåningarna bidrar till en öppenhet mellan allmän platsmark och centrumlokalerna.

f7

Regleras för att visuellt tydliggöra en avgränsning mellan bostad och centrum inom kvarteret. Att höga hus landar i marken bedöms vara viktigt för att skapa en god helhetsverkan i Högdalen.

f8

Regleras för att begränsa byggnadens utbredning och behålla luftighet till intilliggande byggnader.

f9

Regleras för att ge planstöd till befintliga tekniska installationer på taket.

f10

Om det krävs ett bullerplank för bostadsterrasserna ska det genomföras genomskiktligt och harmoniera med byggnadens gestaltning.

Ovan sockelvåning ska byggnad utformas med ljusa varma kulörer i puts eller betong. Eventuella elementskarvar ska vara helt integrerade i gestaltningen.

Regleras för att planförslaget ska bidra med en god helhetsverkan, där gestaltningen av bostadsdelarna ska inordna sig i de närliggande, befintliga bostadshusens kulörpalett.

Bostadshusens tak ska utformas som ett platt tak. Tekniska utrymmen och tekniska anordningar får sticka upp maximalt 1,3 meter över tak och ska placeras indragna minst 2,5 meter från fasadliv.

Regleras för att bostadshusen visuellt från gatan ska upplevas som platta tak, där samtliga föreslagna bostadsbyggnader får ett gemensamt grepp. Det platta taket samspelar med både befintlig och planerad byggnation i Högdalen. Eventuell taksarg ska uppföras horisontellt mot himlen och finnas inom angiven nockhöjd.

Skärmtak ovan bostadsentréer tillåts med en minsta frihöjd om 3,5 meter.

Regleras för att möjliggöra tydliga entréer till bostadshusen.

Utförande

b1

Regleras för att säkerställa att bostadsterrasserna kan förses med vegetation i form av träd och buskar.

b2-6

Regleras för att bidra till att aktivera ytor och öka tryggheten i området.

Villkor för startbesked

a1

Det finns en fläkt på fastigheten Imröret 10 som behöver åtgärdas för att bullervärdena för kvarter Imröret ska vara godtagbara. Bullerkällan behöver åtgärdas innan startbesked.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Staden är huvudman för allmän platsmark. Delar av fastigheterna Imröret 6, Imröret 7, Imröret 10, Fotot 2 och Perspektivet 3 blir vid en laga kraftvunnen detaljplan allmän plats i form av torg respektive park. Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av kap. 6 § 13 Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt kap. 14 § 14. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Imröret 10 och Fotot 2 som ägs av Stockholms kommun och är upplåtna med tomträtt till Niam Vii Stationsfastigheter Högdalen Ab.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Imröret 6, Imröret 7, Perspektivet 3 och Örby 4:1. Fastigheterna ägs av Stockholms kommun. Imröret 6, Imröret 7 och Perspektivet 3 är upplåtna med tomträtt till Niam Vii Stationsfastigheter Högdalen Ab.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal rättigheter. En fjärrvärmeledning kommer att behöva läggas om i samband med planens genomförande. Ett avtal om detta ska tecknas innan detaljplanen antas. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) har avsatts i plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Inom fastigheten Imröret 10 finns ett officiälservitut för allmän gångtrafik som planläggs som torg. Officiälservitutet kommer att upphävas/förfalla i samband med att marken överförs till Örby 4:1.

Markreservat för allmän gångtrafik har avsatts (x) i plankartan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Behov av rättigheter i övrigt prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Det underjordiska garaget avses bilda en ny egen fastighet. Tredimensionell fastighetsbildning kräver oftast att ett antal servitut och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas. Tillgång till parkering för bostäderna inom kvarter Imröret, Önskehemskvarteret och kvarter Fotot avses lösas genom bildande av servitut och/eller gemensamhetsanläggning inom fastigheten för parkeringsgaraget. Centrums inlastning och avfallshantering ska också lösas under mark och avses säkras genom servitut eller i gemensamhetsanläggning.

Imröret 10 kommer att behöva en rättighet för utrymning inom den nya fastighet som bildas för den nya byggrätten (kvarter Imröret) inom nuvarande Imröret 10.

Inom Imröret 6 finns ett antal avtalsservitut till förmån för Imröret 11 berörande olika typer av ledningar. Det är i dagsläget inte utrett om någon av dessa ligger inom planområdet. Detta kommer att utredas innan detaljplanen går ut på granskning. Om någon ledning behöver läggas om och servitut justeras ska avtal om detta tecknas innan planerna antas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PL 5332, PL 4371A, PL 4236 och PL 4234 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum, parkering och elnätstation) ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. Några större områden ändras från allmän plats (gata) till kvartersmark (bostäder, centrum, parkering och elnätstation) och några mindre områden ändras från kvartersmark (byggnadskvarter) till allmän platsmark (torg och park).

Område utlagt som allmän platsmark (torg, gata och park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (byggnadskvarter) till allmän platsmark (torg och park).

Det underjordiska garaget avses bilda en egen fastighet.



Grönt avser mark som ska övergå från kvartersmark till allmän platsmark. Blått avser mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Rött avser ett höjdangivet 3D-utrymme som tillskapas för kvartersmark inom allmän platsmark. Lila avser mark som övergår till allmän platsmark från kvartersmark, men som får ett höjdangivet 3D-utrymme som tillskapas för kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vattenförsörjning, spillvatten, el tele och värme

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

Elnätstationen som står placerad på Önskehemsplan behöver flyttas i samband med exploateringen och ska inhysas i Önskehemskvarteret.

En fjärrvärmekammare finns under det sydöstra hörnets indrag på föreslagen byggnad inom Önskehemskvarteret. Planförslaget har en byggnadsdel som kragar ut över fjärrvärmekamaren 4 meter ovan mark. Det behöver utredas vidare om det är möjligt att anlägga någon byggnadsdel ovan fjärrvärmekammaren.

Ledningssamordning mellan staden och ledningsägarna ska inledas efter samråd.

Dagvatten

Utbyggnaden av planförslaget ska följa Stockholm Vatten och Avfall AB:s riktlinjer för dagvattenhantering. Dimensionering och tekniska lösningar ska väljas för att uppfylla stadens åtgärdsnivå för dagvatten, och gäller för både kvartersmark och allmän plats.

Avfallshantering

Centrums befintliga avfallshantering som idag ligger på Önskehemsplan, förläggs i det underjordiska garaget. Det redovisas i Utredning miljöhantering Högdalen centrum (WACAB, 2024).

För befintliga fettavskiljare som finns vid Önskehemsplan, och Skivhusets sophantering, behöver angöringsplats finnas på torget intill Skivhuset.

SL har ett soprum i gången där trappförbindelsen till Bandängen är föreslagen. Soprummet saknar tillstånd och har långt avstånd till närmaste angöringsplats. Soprummet behöver flyttas till annan plats för att möjliggöra trappan. Detta kommer att studeras vidare i nästa skede.

Återvinningsstationen vid Skebokvarnsvägen behöver i samband med detaljplanens genomförande lokaliseras till en ny plats. Detta kommer att studeras vidare i nästa skede.

Räddningstjänsten

Området bedöms ha goda förutsättningar för att möjliggöra god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Föreslagen bebyggelse kan nås via allmänna gator och torg. Gatorna och torgen inom planområdet dimensioneras med bärighetsklass 2 (BK2). Uppställning av brandbil kommer vara möjlig på Önskehemsplan intill kvarter Imröret, Önskehemsqvarteret och Skivhuset. För kvarter Fotot finns möjlighet till uppställning av brandbil på tre av fyra sidor av byggnaden.

Utbyggnad allmän plats

Staden är genom exploateringskontoret ansvarig för utbyggnaden av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för vatten och avlopp. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna. Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för nya förbindelsepunkter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Genom exploateringskontoret ansvarar och finansierar staden för utbyggnad av allmän platsmark. Utbyggnaden av allmän platsmark finansieras genom markförsäljning och tomträttsavgäld på kvartersmark kopplad till detaljplanen.

Genom exploateringskontoret ansvarar och finansierar staden för ombyggnad av Önskehemsgatan, utbyggnad av torgytor och upprustning av allmän plats.

Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för ombyggnad av Önskehemsgatan, utbyggnad av nya torgytor och upprustning av allmänna plats.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och finansierar även återställande- och anslutningsarbeten inom allmän plats i anslutning till kvartersmarken. Genomförandet av exploateringen kommer att

regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Planavgift

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka Stockholm stads planarbetskostnad i samband med upprättandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark, såsom upprättande av gemensamhetsanläggning, bekostas av byggaktören.

Drift allmän plats

Trafikkontoret är ansvarig för drift av gata och torg.
Stadsdelsförvaltningen är ansvarig för drift av park.

Drift vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för drift av VA-systemet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar bland annat ansvar och kostnader för genomförandet av exploateringen.

Markanvisning

Markanvisningsavtal tecknades med Niam VII Stationsfastigheter Högdalen AB 2022-06-15 efter markanvisning i Exploateringsnämnden 2022-05-12. Ett tilläggsavtal om förlängning av markanvisningen tecknades 2024-05-06.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	mars - maj 2025
Granskning	december 2026
Antagande	april 2027
Laga kraft, tidigast	maj 2027

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförande av detaljplanen antas innebära prövningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och väglagen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Brandskyddstekniskt utlåtande* (BSL, 2024)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten, 2025)
- *Dagvattenutredning allmän plats Önskehemsplan* (Ramboll, 2025)
- *Dagvattenutredning kvartersmark* (WRS, 2024)
- *Handelsanalys* (WSP, 2023)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (Tyréns, 2024)
- *Kulturmiljöanalys* (Tyréns, 2023)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (AWER, 2024)
- *Miljöteknisk markundersökning Önskehemsplan* (Liljemark, 2024)
- *PM Geoteknik* (AWER, 2024)
- *Spridningsberäkning Högdalen C* (IVL, 2024)
- *Trafik- och mobilitetsutredning* (Sweco, 2024)
- *Utredning miljöhantering Högdalen centrum* (WACAB, 2024)

Tidigare framtagande utredningar i samband med planarbetet för Rangstaplan (diarienummer 2013–13851) som är relevanta för detta planarbete är:

- *Landskapsanalys Högdalen centrum* (White, 2020)
- *Parkeringsutredning Högdalen centrum* (Sweco, 2019)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplaner för området är Stadsplan PL 5332, PL 4236, PL 4234 och PL 4371A. Stadsplanerna medger kommersiellt, socialt och kulturellt ändamål för bebyggelse samt torg, gatumark för parkering och mark för gatuplantering.

Översiktsplan

Högdalen är ett utpekat stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås av såväl bostäder, service och verksamheter som gator, parker, kultur och idrottsytor. Särskilt markparkeringar nära centrum lyfts fram som platser där stora stadsutvecklingsmöjligheter finns. Högdalen centrum redovisas som ett lokalt stadsdelscentrum för vilket det är viktigt att uppfylla målet om en god offentlig miljö med ett levande lokalt centrum.

Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekat som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm. Genom att utveckla Högdalen centrum kan tillgängligheten till stadskvaliteter, samt rörelser och utbyten mellan stadsdelarna, öka.

Planarbetets fokus är att utveckla parkeringsytor i Högdalens centrum som uppfattas som baksidor med mer centrumverksamheter, fler bostäder och tydligt definierade stadsrum vilket bidrar till en mer sammanhängande och växande stad med god offentlig miljö.

Byggnadsordningen

Högdalen är beskriven som tunnelbanestad i Stockholms byggnadsordning och byggdes enligt ABC-stadens principer (ABC: arbete, bostad, centrum). Enligt byggnadsordningens vägledning ska kompletteringar utformas utifrån ett helhetsperspektiv, med en sammanhållen gestaltsidé och med punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet. Vidare ska centrum och centrala stråk kompletteras med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2022 att påbörja planarbete för Del av Imröret 10 m.fl.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft har riktvärden för Kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀). Gränsvärdet för kvävedioxid är 90 µg/m³ (timmedelvärde), 60 µg/m³ (dygnsmedelvärde) och 40 µg/m³ (årsmedelvärde). Gränsvärdet för partiklar (PM₁₀) är 50 µg/m³ (dygnsmedelvärde) och 40 µg/m³ (årsmedelvärde).

En spridningsberäkning (IVL, 2024) har utförts inom planområdet. Resultatet visar att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet inte överskrids.

Vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet Magelungen (SE657041-163174). Dagvatten bedöms endast påverka denna recipient i händelse av skyfall eller överdimensionerade flöden som medför att dagvattennätet inom det tekniska avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900), inte förmår att avleda dagvattnet. Mälaren-Fiskarfjärden har måttlig ekologisk status med kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till år 2027 och en god kemisk ytvattenstatus 2027 (VISS Mars 2025).

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Magelungen är god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus år 2027 (VISS Mars 2025).

Inom området finns inga utpekade grundvattenmagasin. Ingen grundvattenyta har observerats vid utförd geoteknisk undersökning, därav kan ingen grundvattennivå ansättas.

Buller

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Trafikbullerförordning (2015:216).

Miljö

Dagvatten

Dagvattenledningar finns idag i Högdalsgången och Önskehemsgatan samt tvärs över befintlig parkering på Önskehemsplan.

Återbruk

Detaljplanen medför att rivning av befintligt lastfar under Önskehemsplan. I samband med det behöver även stenmuren och

trappan upp till Önskehemsgatan rivas. Stenmuren och trappan avses bevaras och återuppföras i den mån det är möjligt.

Byggnaden inom Fotot 2 behöver rivas för att kunna uppföra föreslaget bostadshus. En inventering av material och byggnadsdetaljer ska göras inför granskning. Inventeringen ska resultera i en rapport som redogör för om det finns möjlighet att återanvända delar till de nya byggnaderna alternativt för upprustning av befintligt centrum.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En bullerutredning (Akustikkonsulten, 2025) har tagits fram för detaljplanen. Planområdet är utsatt för trafikbuller både från järnvägstrafik och vägtrafik (Önskehemsgatan, Skebokvarnsvägen, Rågsvedsvägen, Sjösavägen och Harpsundsvägen).

En inventering av befintliga ljudkällor inom, och i anslutning till, planområdet har utförts. En av de befintliga ljudkällorna i centrum kommer behöva åtgärdas för att innehålla krav på externt industribuller vid de nya planerade bostäderna i kvarter Imröret.

Risk för översvämning

Dagvattenutredningen (Ramboll, 2025) har studerat risken för översvämning. Det finns tre lågpunkter inom planområdet som kan generera översvämningar vid större skyfall i befintlig situation. Den stora lågpunkten är vid gångtunneln under Önskehemsgatan, där vatten ansamlas vid skyfall. De två andra mindre lågpunkterna inom planområde är placerade framför lastkajen där kvarter Imröret planeras, samt vid nedfarten till det numera stängda lastfaret under Önskehemsplan.

Dagvattenutredningen för kvartersmark (WRS, 2024) redogör för planområdets ytliga avrinningsområden. Planområdets västra del avrinner till stor del västerut, via en gångtunnel, under Önskehemsgatan mot bostadshusen sydväst om planområdet. Området söder om Önskehemsgatan norra sträckning avvattnas i sydöstlig riktning och samlas upp i höjd med Skebokvarnsvägen för att sedan rinna ut mot Sjösavägen/Rågsvedsvägen parallellt med tunnelbanespåren. För den del av planområdet som är beläget öster om tunnelbanestationen sker avrinningen i östlig riktning och följer Harpsundsvägen i nordöstlig riktning en kort sträcka innan vattnet tar sig ned mot tunnelbanespåren i höjd med Rangstaplan.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för parkeringsytan söder om Önskehemsgatan och en del av Önskehemsgatan (Liljemark, 2024). Prover har endast kunnat tas på fyllnadsmassor på 0 – 0,5 meters djup på grund av svårborrad mark. Det har inte påvisats några föroreningshalter som innebär risk för planerad markanvändning. Vidare undersökning av marken nedan 0,5 meters djup föreslås ske i samband med schaktarbeten vid entreprenad.

Vibrationer och stömljud

Enligt bullerutredningen (Akustikkonsult, 2025) indikerar genomförda mätningar att stömljud och komfortvibrationer för fastighet Fotot 2 är så höga att det behöver beaktas vid en framtida detaljprojektering och det går inte utesluta att vibrationsdämpande åtgärder är nödvändiga.

Dock indikerar genomförda mätningar att stömljud inte förväntas leda till stömljudsnivåer från tågen som riskerar överskrida riktvärdena inom kvarter Imröret och Önskehemskvarteret.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM (Awer, 2024, PM Geoteknik) har tagits fram utifrån resultatet av framtagna markteknisk undersökningsrapport (Awer, 2024, Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik). Baserat på utförda undersökningar bedöms planområdets jordprofil generellt bestå av fyllnadsmassor ovan naturligt lagrad jord på berg. Bergsytan som påträffats vid de olika provpunkterna har varit på 0,7 – 2,9 meters djup från markytan.

Marken inom planområdet bedöms ha normal radonrisk.

Hydrologiska förhållanden

Det har inte observerats några grundvattenytor i öppna borrhål, och det har inte heller installerats några grundvattenrör eller porttryckspetsar i samband med den marktekniska undersökningen (Awer, 2024, Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik).

Kulturmiljö

Högdalen

En kulturmiljöanalys (Tyréns, 2023) har tagits fram för Högdalen centrum. Högdalen är en av de så kallade ABC-städerna från 1950-talet där tunnelbanan och centrum var de centrala delarna, och en förutsättning för områdenas tillväxt. ABC står för arbete, bostad och centrum. Grundidén var att människor skulle kunna bo, arbeta, gå i

skolan, göra sina ärenden och rekreera sig inom stadsdelen. Biltätheten var hög på 50-talet och var en prioriterad fråga i planeringen, där Önskehemsplans stora hårdgjorda markparkeringar är ett tydligt tecken av sin tid.

Högdalen har ett konsekvent planmönster med punkthus och lamellhus kring en låg centrumanläggning och trafikseparerade stråk. Punkthusen har gett Högdalen en karaktäristisk siluett som gör stadsdelen enkel att identifiera på håll. På senare tid har Högdalen förtätats med byggnader som på olika sätt bryter mot grundstrukturen. T.ex. genom avvikande kulör, form, riktning eller höjd. Bland annat har bebyggelsen inom kvarteren Branddörren, Köksluckan, Trappsteget, Valvankaret och Bänkskåpet infört en ny byggnadsskala i Högdalen, med punkthus på upp till 16 våningar.



Foto som visar senare tillägg av byggnader i Högdalen centrum sett från fotbollsplanen norr om centrum.

Även om Högdalen som helhet inte bedöms tillhöra de mest intressanta av Stockholms 1950-talsstadsdelar, har stadsdelen arkitektur- och samhällshistoriska värden genom sin välbevarade grundstruktur och karaktär.

Den ursprungliga bostadsbebyggelsen i Högdalen innehåller främst ljusa kulörer såsom vitt, grått, beige och gult. Även rött tegel förekommer. Lamellhusens fasader är oftast putsade, i vissa fall av tegel. Punkthusens fasader har olika material, såsom puts, plåt och tegel. Punkthusen går dock generellt i en ljus färgskala.

Centrum

Högdalen centrum planerades för att bli ett storcentrum som skulle betjäna även intilliggande stadsdelar. Upplevelsen i centrum skulle vara ”en balans mellan stadsmässig täthet och öppenhet” enligt stadsplanedirektören Sven Markelius. Centrum planerades för en

bilfri gata dit besökare kunde anlända från någon av de två markparkeringarna på vardera sida, via gångstråken i närområdet eller genom tunnelbana eller buss.

I centrum finns kulturhistoriskt intressanta byggnader såsom framförallt Vantörs kyrka och Högdalens simhall. Men även Tuppenhuset (punkthuset inom kvarter Perspektivet) och Skivhuset är till viss del kulturhistoriskt värdefulla som ursprungliga landmärken. Även Högdalsplan, torget utanför Vantörs kyrka, med dess markbeläggning och Högdalsfontänen är en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Högdalen centrum har renoverats i omgångar och med tiden har Önskehemsplan fått en annan karaktär eftersom skyltfönstren satts igen och istället möts markparkeringen av stängda fasadytor. Det anlagda lastfaret under mark har stängts då det är underdimensionerat för dagens lastbilar. Istället har inlastning och avfallshanteringen fått anordnas på Önskehemsplan. Det har inneburit att det som en gång i tiden var en entré till centrum, istället har förvandlats till en mindre gästvänlig baksida. Stora anordningar för ventilation har tillkommit på centrumbyggnadernas tak, vilket påverkar helhetsupplevelsen av centrummiljön negativt.



En äldre bild på befintlig bebyggelse (Imröret 10 och 7 och Skivhuset) vid Önskehemsplan. Bilden visar hur byggnaderna tidigare hade uppglasade centrumlokaler som vände sig mot Önskehemsplan. (Tyréns)



En äldre bild på befintlig bebyggelse (Imröret 10 och 7, med Skivhuset i bakgrunden) av centrum sett från Önskehemsplan. Centrum har i bilden entréer mot Önskehemsplan med mycket rörelse. (Tyréns)

Centrums bottenvåningar som ursprungligen uppförts med klinker har bytts ut mot den röda älvdalskvartsiten. De glasade skärmtaken i Högdalsgången tillkom på 1990-talet. De stora skärmtaken är ur ett kulturhistoriskt perspektiv lyckade, och tillför centrumet starkare rumsligheter och en tydlig årsring. Övriga skärmtak har rumsliga fördelar men är mindre lyckade ur kulturhistorisk synpunkt, då de försvårar möjligheten att ta till sig byggnadernas arkitektur.

Den rödflammiga älvdalskvartsiten är utmärkande i centrum, men byggnadernas fasader är även klädda med plåt och ljusa skivmaterial.

Skivhusets och Tuppenhusets kulturhistoriska värde som centrums landmärken har försvagats genom de höga punkthus som uppförts i nära anslutning till centrumanläggningen. Detta har inneburit att accentueringen av centrumet har skiftat.

Eftersom Högdalen centrum anlades som ett stadsdelscentrum som ska serva fler stadsdelar än Högdalen, menar kulturmiljöanalysen (Tyréns, 2023) att det således är relevant ur ett kulturhistoriskt perspektiv att centrum kan växa för att behålla sin dragningskraft.

Kyrkligt kulturarv

Vantörs kyrka står nära planområdet, intill Högdalsplan. Kyrkan står som ett fondmotiv i Högdalsgången. Kyrktornet syn från flera håll i centrum och har en gyllene tupp högst upp. Tuppen har blivit en symbol för hela Högdalen. Kyrkan är blåklassad vilket innebär att den bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.



Bilden visar en äldre bild på Högdalsgången och Vantörs kyrka. (Tyréns)

Stadsmuseets klassificering

Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering har Högdalen centrum som helhet ett visst arkitekturhistoriskt värde. Förutom ovan nämnda Vantörs kyrka anses byggnaderna inom fastigheterna markerade i grönt i nedanstående kartbild (Imröret 5 och 6 samt Putsbruket 4) vara särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen inom planområdet har gul klassificering. Det innebär att de har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Klassificeringskarta från Stadsmuseet. Inom områdena 1, 2 och 3 föreslås ny bebyggelse prövas.

Fysisk miljö

Högdalen centrum består av ett koncentrerat och centralt placerat stråk, Högdalsgången. Där merparten av Högdalens handel och service är lokaliserat. Högdalsgången utgör länken mellan östra och västra Högdalen med tunnelbanestationen och busstorget som nav i mitten av centrumgången. Affärsverksamheterna i Högdalen centrum är till största del vända in mot Högdalsgången och entréer till centrum sker från flera olika håll. Rörelsestråken i nord-sydlig riktning är flera och mer uppbrutna än den tydliga, och i sitt sammanhang myllrande, Högdalsgången. Sidoentréerna in till Högdalsgången är smala och upplevs som baksidor, vilket gör att det kan vara svårt att orientera sig. Skärmtaken ovan sidoentréerna gör att stråken upplevs mörka och otrygga.



Bilden visar befintligt kvarter Imröret 10 och 7 sett från Önskehemplans parkeringsplats med centrumgången i mitten av bilden.

Högdalsplan är centrums torg intill Högdalens kyrka. Den har karaktäristisk markbeläggning, en fontän och planteringar intill sittbänkar med bra solläge. Torget upplevs idag som slumrande, vilket till viss del beror på att centrumbyggnaden inom Imröret 10 har en stängd fasad utan fönster eller entréer.



Bildens över kvarter Imröret 10 och Vantörs kyrka sett från Högdalsplan.

Lilla högdalsplan, söder om kyrkan, är beprytt med formklippta lindar. Platsen har potential att vara ett fint stadsrum, men ligger idag inklämt mellan gångtunneln under Önskehemsgatan och inlastningen till centrum.



Bild på de formklippta lindarna på Lilla högdalsplan sett från tunnelmyrningen.

Önskehemsplan består idag av två hårdgjorda markytor med bilparkeringen för centrum. De är separerade av en trafikerad gata med alléträd, Önskehemsgatan. Rumsligheten kring Önskehemsplan är otydlig mot baksidan av centrum där framförallt inlastningszonen ger ett stökigt intryck. Längs med Skebokvarnsvägen står en återvinningsstation. Under Önskehemsplan finns centrumets befintliga lastfar. Nedfarten, som ligger på Önskehemsplan, är stängd och lastfaret används inte längre på grund av att den är för liten för dagens storlek på lastbilar.

Fastigheten Fotot 2 består av en lägre byggnad med centrumverksamhet och utgör tillsammans med kvarter Perspektivet entrébyggnader till Högdalen centrum österifrån. Närmast busstorget, intill kvarter Fotots västra fasad, finns en grill och en allmän wc.

En trädinventering har gjorts för träd inom planområdet och intilliggande områden. Majoriteten av träden inom planområdet är placerade i gatumiljöer med begränsat utrymme för rotutveckling och är därmed mer utsatta för sjukdomar. Inom planområdet är tillgången till krontäckning inom 300 meter 15-25%. Vilket belyser problematiken med hårdgjorda miljöer inom centrumstrukturen.

Sociala förhållanden

Högdalen centrums många målpunkter och verksamheter bidrar till att det upplevs som en trygg plats. Upplevelsen påverkas i stor utsträckning av centrumets öppettider och varierar därför över dygnets timmar. Upplevelse av stängda fasader och trånga passager utan verksamheter finns på vissa ställen, t ex baksidan av simhallen mot Högdalsplan och i de passager som går från Högdalsgången till kringliggande områden. Även centrumets södra sida mot Önskehemsplan kan upplevas som otryggt.

Teknik

Det finns en elnätstation på Önskehemsplan mellan Önskehemsgatan och den norra markparkeringen.

En fjärrvärmekammare finns nära korsningen av Önskehemsgatan och Skebokvarnsvägen. Det går fjärrvärmeledningar nedgrävda i Önskehemsplan.

Service och handel

Högdalen centrum fungerar som stadsdelscentrum med upptagningsområde för omkringliggande stadsdelar. Som en kollektivtrafiksnod är det många som passerar genom centrum och utnyttjar service och handel när de är på väg till eller ifrån kollektivtrafiken.

Högdalen centrum har ett stort utbud av offentlig service och kultur. Här finns bibliotek, teater, två kyrkor, barn- och mödravårdscentral, folktandvård, vårdcentral samt sim- och idrottshall. I direkt anslutning till västra planområdet finns en förskola. Närmaste grundskola är Bäckahagens skola från det västra planområdet och Bandhagens grundskola från det östra planområdet.

I Högdalen centrum finns ett relativt rikt utbud av handel, både dagligvaror, beklädnad samt hem och fritid. Här finns bland annat tre större matbutiker, apotek, systembolag, delikatessbutik, restauranger, gym och torghandel. En handelsutredning (WSP, 2023) har tagits fram inom ramen för planarbetet. Den påvisar en framtida marknadstillväxt baserat på de nya bostäder som det planeras för i Högdalen och närliggande stadsdelar. Efterfrågan på nya verksamhetsytor inom handel, café och restaurang samt service bedöms vara mellan cirka 4000 – 7500 kvadratmeter lokalyta.

Trafik

Gång

Det starkaste gångstråket i området är Högdalsgången. Den utgör den enda passagen över tunnelbanespåren i centrumområdet. Gångstråken i nord-sydlig riktning är flera men otydliga och mer uppbrutna. De ansluter inte sällan till Högdalsgången via smala gångar, och kan upplevas som baksidor.

Cykel

Högdalens centrum ligger relativt centralt placerat i cykelvägnätet. Dock finns det brister i och med att cykelinfrastrukturen inte är genomgående och tydlig kring själva centrum. Längs med Rågsvedsvägen finns ett utpekat huvudcykelstråk som ansluter till det regionala pendlingscykelstråket utmed Magelungsvägen. Cykling sker i blandtrafik längs med gatorna intill Högdalen centrum och utgör den snabbast framkomliga vägen för cyklister. I parkstråken är det tillåtet att cykla, men de är inte utformade för cykelpendling utan fungerar för cykling i ett lugnare tempo. Det är ett underskott av cykelparkeringar i förhållande till stadens rekommendationer för cykelparkeringar i kollektivtrafikhärlägen. Därtill tillkommer det behov som alstras av centrumanläggningen.

Kollektivtrafik

Högdalens centrum är en viktig bytespunkt i kollektivtrafiken med cirka 14 000 påstigande en normal vardag. Av de påstigande utgörs cirka 8 000 av tunnelbanans resenärer medan 6 000 utgörs av busstrafikanter. Bussterminalen ligger intill tunnelbanestationen och trafikeras av ett flertal busslinjer, bland annat mot Älvsjö och Farsta. Önskehemsgatans norra sträckning mellan de två

markparkeringarna utgör idag en bussgata. Linje 19 mot Hagsätra som idag är en del av tunnelbanans gröna linje ska på sikt övergå till tunnelbanans blå linje.

Biltrafik

Gator

Kring planområdet går Önskehemsgatan, Skebokvarnsvägen och Harpsundsvägen. Önskehemsgatan har en hastighetsbegränsning om 50 km/tim. Resterande vägar intill planområdet har en hastighetsbegränsning om 30 km/tim. Önskehemsgatans norra sträckning, den närmast centrum, trafikeras av cirka 3 600 fordon per dygn. Den södra sträckningen har 500 fordon per dygn. Skebokvarnsvägen som binder ihop västra och östra Högdalen ovan tunnelbanespåren, där även bussterminalen finns, har cirka 9 000 fordon per dygn. Harpsundsvägen har 3 200 fordon per dygn utanför Fotot 2.

Angöring

Den huvudsakliga avfallshanteringen för centrum sker från ytan mellan Önskehemsplans besöksparkering och Lilla högdalsplan. Härifrån sker även inlastningen till centrumets södra delar.

Det finns ingen anlagd angöringsplats för sophämtning av Skivhusets avfall. Det förutsätts att sopbilarna stannar längs med Önskehemsgatan. På Önskehemsplans parkering närmast centrum finns en lastplats med parkeringsförbud dagtid under vardagar och lördagar. Härifrån sker också viss inlastning till centrum, samt tömning av fettavskiljare från restauranger.

Söder om Fotot 2 finns en lastplats som används av centrums lokaler i den delen av centrum. Det är dock vanligt förekommande att fordon kör in på busstorget och lastar av framför grillen.

Besöksparkering

På Önskehemsplans två parkeringsytor finns idag totalt cirka 125 platser. Parkering är gratis med p-skiva under två timmar på parkeringstorgen. Utöver det finns ytterligare 15 parkeringsplatser längs med Önskehemsplan inom planområdet. Parkering utmed gata är gratis likt resterande allmänna gator i Högdalen.



Bilden visar befintlig parkeringsyta på Önskehemsplan.

Det finns idag även en stor parkeringsplats vid Rangstaplan, norr om Högdalen centrum som innefattar cirka 240 parkeringsplatser där parkering är gratis med p-skiva under två timmar. Rangstaplan ingår i en detaljplan (diarienummer 2013–13851) där markparkeringen tas bort och istället placeras i ett underjordiskt garage. Stockholm stad utförde 2019 en parkeringsutredning som genomfördes av Sweco, den visar på ett behov av totalt 76 besöksparkeringar på Önskehemsplan.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 250 bostäder, varav 176 avses upplåtas som hyresrätt och 74 som bostadsrätt. Det leder till en ojämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör för 6 gruppbofästigheter.

Natur

Byggaktören ska uppfylla stadens krav på grönytefaktor. Genom att tillföra grönska med bra villkor i en idag generellt sett hårdgjord miljö kan förutsättningarna för ekosystemtjänster, naturvärden och biologisk mångfald förbättras något inom planområdet. Grönska är planerad till samtliga byggnaders takterrasser inom planområdet för att skapa mervärden för boende. Åtgärder på tak skapas med karaktärshabitat ek- och ädellövskog för att stärka den befintliga floran och faunan. Utöver trädplantering längs med gator föreslås den västra delen av torgytan på Önskehemsplan ges plats för träd med goda växtbetingelser.

Cirka 23 träd kommer att behöva tas bort inom planområdet för att ge plats åt byggnader. Av dessa bedöms nio inte ha ett bevarandevärde enligt genomförd trädinventering. Övriga 14 träd bedöms kunna ersättas på nya platser inom planområdet då endast två av träden anses ha ett stort bevarandevärde. En del av träden inom planområdet som föreslås tas bort omfattas av områdesskydd enligt förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.

Miljö

Betydande miljöpåverkan

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 översiktsplan. 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 under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Eftersom planområdet främst idag består av hårdgjorda ytor bedöms de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna bidra positivt till möjligheten att hantera dagvatten.

Med föreslagna reningsåtgärder beräknas föroreningsutsläppen från utredningsområdet minska för samtliga studerade ämnen i planerad situation. Därmed bedöms att den planerade exploateringen inte

försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienterna Mälaren-Fiskarfjärden och Magelungen.

Markmiljöundersökningen (Liljemark, 2024) rekommenderar vidare undersökning av marken under 0,5 meters djup i samband med schaktarbeten vid entreprenad. Om dessa prover visar på risk för föroreningsspridning via dagvatten ska anläggningar göras täta.

Allmän platsmark

En dagvattenutredning (Ramboll, 2025) har tagits fram för detaljplanen. Inom den allmänna platsmarken föreslås att dagvatten fördröjs och renas i sex skelettjordar inom den planerade torgytan. Alla skelettjordar är placerade utanför planerat bjälklag. Bjälklaget är markerad med en gulstreckad linje i nedan kartbild.

Anläggningarnas totala volym bedöms uppgå till cirka 102 m³. Det överstiger erforderlig volym enligt Stockholm stads åtgärdsnivå som är 84 m³.

Den östra delen av planområdet bedöms inte omfattas av åtgärdsnivån.



Figuren visar tekniska avrinningsområden inom den västra delen av planområdet. (Ramboll)

Delavrinningsområde 4 samt delar av delavrinningsområde 3, 6 och 8 kan inte fördröjas eller renas enligt åtgärdsnivån, på grund av avrinningsförhållanden och platsbrist i föreslagna anläggningar. Det

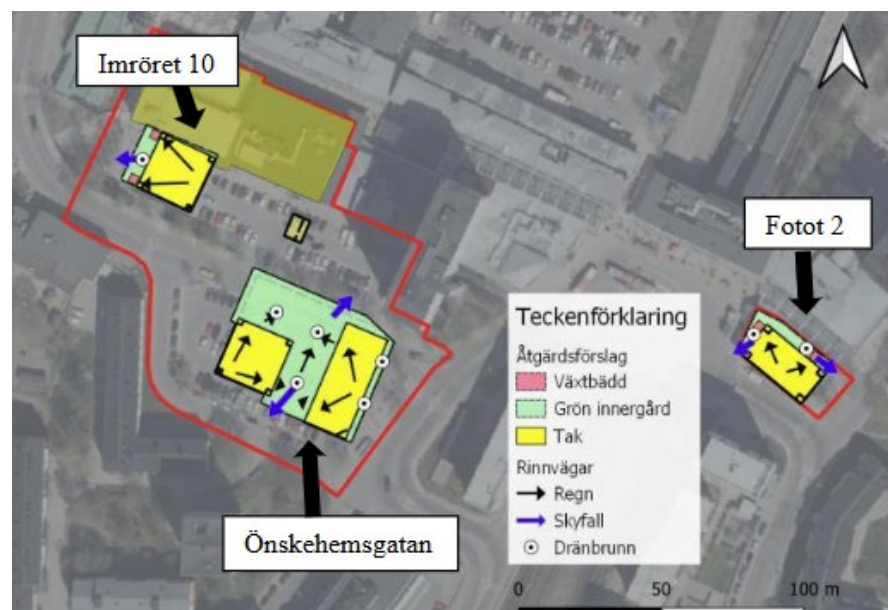
motsvarar en erforderlig fördröjningsvolym på ca 23 m³. Avsteg från åtgärdsnivån kommer därför att behöva göras.

Kvartersmark

En dagvattenutredning för kvartersmark har tagits fram för detaljplanen (WRS, 2024). Inom kvartersmarken föreslås att dagvatten fördröjs i växtbäddar på uppbyggda innergårdar med porösa dränerande lager på bjälklag. Föreslagen dagvattenhantering har en total fördröjningsvolym på 70 m³, vilket är tillräckligt för att uppfylla stadens åtgärdsnivå.

Hissbyggnaden behöver göra avsteg från stadens åtgärdsnivå. Det motiveras av att hissbyggnaden motsvarar en mycket liten volym, samt att taket kommer innehålla installationer för ventilation.

Den befintliga centrumbyggnaden inom Imröret 10 kommer inte förändras i och med detaljplanens verkställande. För den föreslås inga dagvattenåtgärder då den inte omfattas av åtgärdsnivån.



Figuren visar helhetbeskrivningen av dagvattenhantering i Högdalen centrum. (Ramboll)

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att utöva idrott eller på tillgången till rekreativa miljöer. Genom att stärka entréerna till Högdalen centrum, och bevara de gröna utblickar som finns idag, skapas förutsättningar för att tryggt röra sig till grönområdena i stadsdelen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns, 2024) har tagits fram för planförslaget. Den föreslagna förtätningen av Högdalen centrum innebär en utökning av lokaler och bostäder som stärker centrumets

underlag och utbud. Ur kulturhistoriskt perspektiv är detta positivt då Högdalen centrum ges fortsatt möjlighet till att vara ett livskraftigt stadsdelscentrum i söderort.

Den tätare karaktär som föreslås bedöms inte påverka det ursprungliga planmönstret med de konsekventa, luftiga avstånden mellan punkthusen i västra Högdalen. De föreslagna byggnaderna, som ligger i anslutning till denna struktur, kommer istället vara en integrerad del av centrum. Byggnaderna är formmässigt i linje med befintliga punkthus, trots att de är högre, vilket bedöms bibehålla den övergripande enhetligheten. Byggnadernas riktning är orienterade såsom centrums befintliga byggnader vilket bidrar till upplevelsen av att planförslaget innebär en utvidgning av centrum.

De stråk och platser inom centrum som med tiden fått allt sämre kvaliteter, kan åter aktiveras och rörelsemönster återupptas mer i enlighet med hur centrum en gång i tiden fungerade.

En konsekvens med detaljplanen är att Högdalsplan, framförallt närmast kyrkan, kommer att bli mer skuggad på grund av höghuset inom kvarteret Imröret.

Planförslaget tillåter Skivhuset att även fortsättningsvis ha sig egen karaktär och urskilja sig från övrig bebyggelse. Vantörs kyrka påverkas genom att nya höga byggnader tillskapas i dess närhet. Dock kommer den viktiga vyn från Högdalsgången västerut fortsatt ha Vantörs kyrka i fonden.



Bilden visar vy från tunnelbanans uppgång i Högdalen. Till höger syns skivhuset och intill förslagen bebyggelse i Önskehemskvarteret. (Equator)

En förutsättning för att möjliggöra planförslaget är att markparkeringen flyttas ned i garage under mark. Detta får negativa konsekvenser avseende läsbarheten av bilism och det biltillvända centrumet. Genom att återskapa en framsida på Önskehemspan

med butiker i bottenplan, och genom att åter möjliggöra för ett lastfar under mark, stärks områdets kulturvärden på andra sätt.

Markbehandlingen är viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv och ska ses över i detalj och redovisas vid granskning.

I kvarter Fotot rivs den befintliga byggnaden och ersätts med en högdel ovanpå en sockelvåning. I skala kompletterar den intilliggande punkthus i kvarter Perspektivet och kvarter Arkivfotot och bildar med dessa en trio. Den högre volymen inom kvarter Fotot bidrar till att tydligare markera centrums avslut på Högdalsgången i öster.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär förändrade förutsättningar avseende ljus- och vindförhållanden för byggnader och allmänna ytor runt om planområdet.

Solstudie

De planlagda torgen får alla soliga tider på dygnet. Lilla högdalsplan blir skuggad av kvarter Imröret men kommer från lunch och framåt vara solbelyst. Torget har i nuläget inte några sittplatser men utvecklas i planförslaget till ett mer utpräglat entrétorg vid kvarter Imröret. Skuggningen kommer sannolikt leda till att vistelse på denna allmänna plats blir vanligare på eftermiddagen.

Önskehemsplans västra del, som planeras vara trafikseparerad och innehålla vegetation, har bäst solförhållanden. Den östra delen, som är hårdgjord på grund av det underbyggda garaget, är mer påverkad av bebyggelsen runt om och kommer få mindre solglimtar under dagarna. Det lilla busstorget vid Skebokvarnsvägen kommer vara solbelyst mitt på dagen.

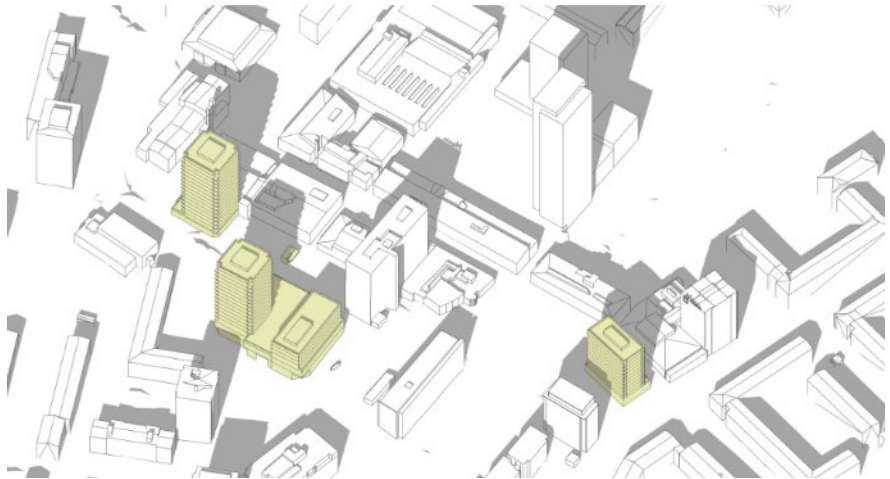
Bostadsterassen inom kvarter Imröret kommer precis som Lilla högdalsplan vara solbelyst från lunch och framåt.

Önskehemsplanter kommer ha solglimtar någonstans på gården under majoriteten av dagarna på sommarhalvåret. Kvarter Fotot kommer få en solbelyst terrass under eftermiddagarna.

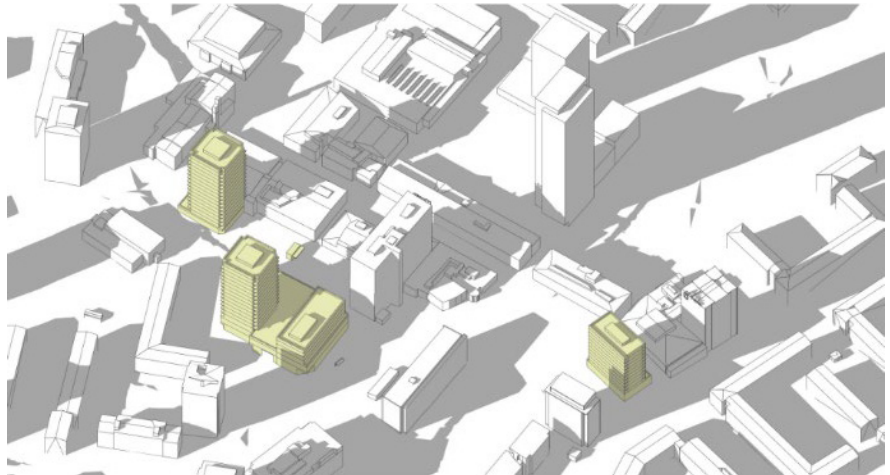
Kvarter Fotot och kvarter Imröret skuggar till viss del Högdalsgången under eftermiddagar. Mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning kommer delar av Vantörs kyrka och Högdalsplan skuggas av kvarter Imröret. Planförslaget innebär att viss skuggning kommer falla över fasaderna till bostadshusen inom fastigheterna Imröret 11, Trappräcket 2, Putsbruket 3, Tvärslån 3, Närbilden 3 och Perspektivet 4.



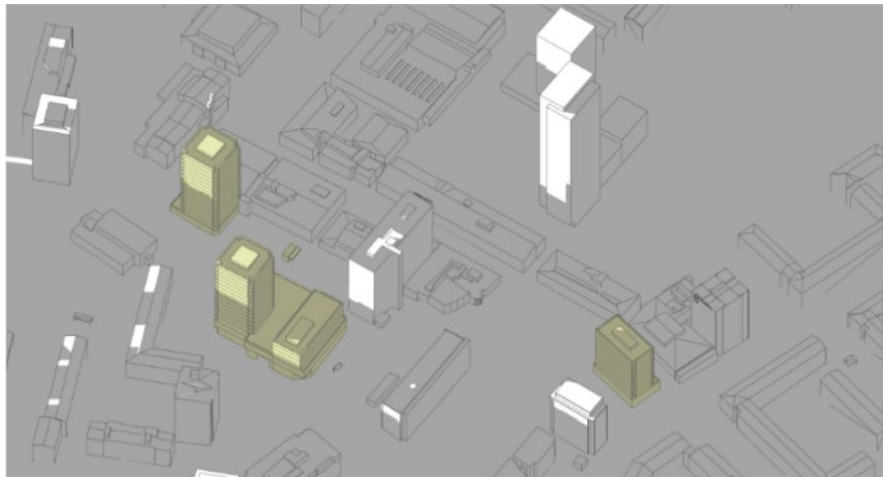
Skuggstudie vårdagjämning 20 mars klockan 9.00. (Equator)



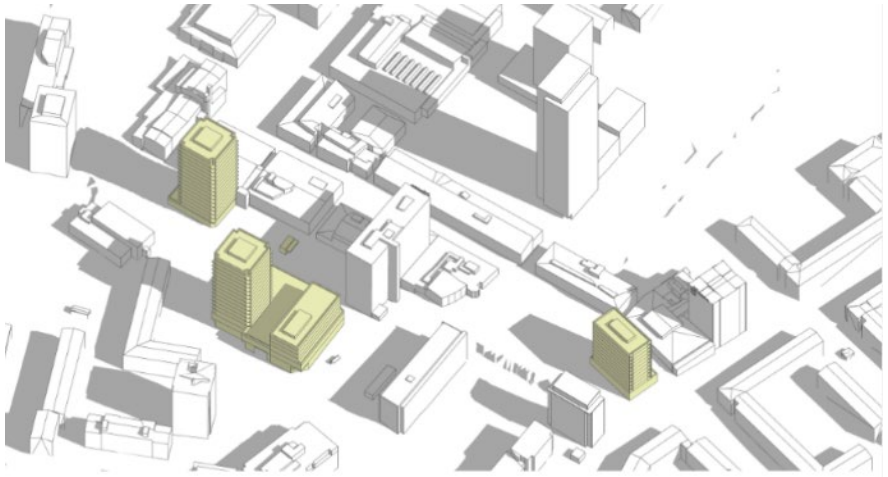
Skuggstudie vårdagjämning 20 mars klockan 12.00. (Equator)



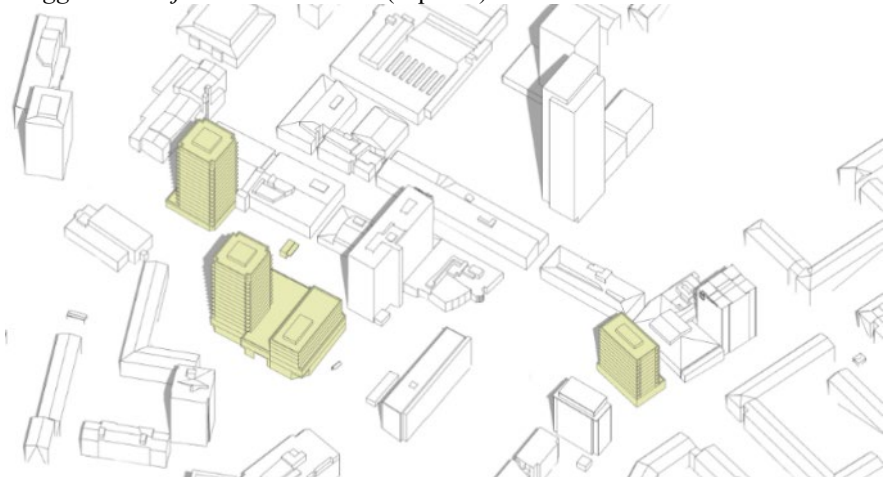
Skuggstudie vårdagjämning 20 mars klockan 15.00. (Equator)



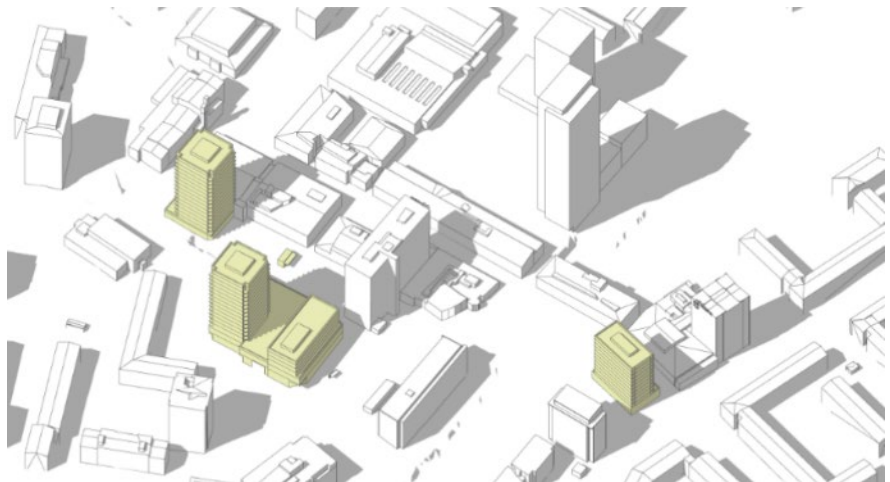
Skuggstudie vårdagjämning 20 mars klockan 18.00. (Equator)



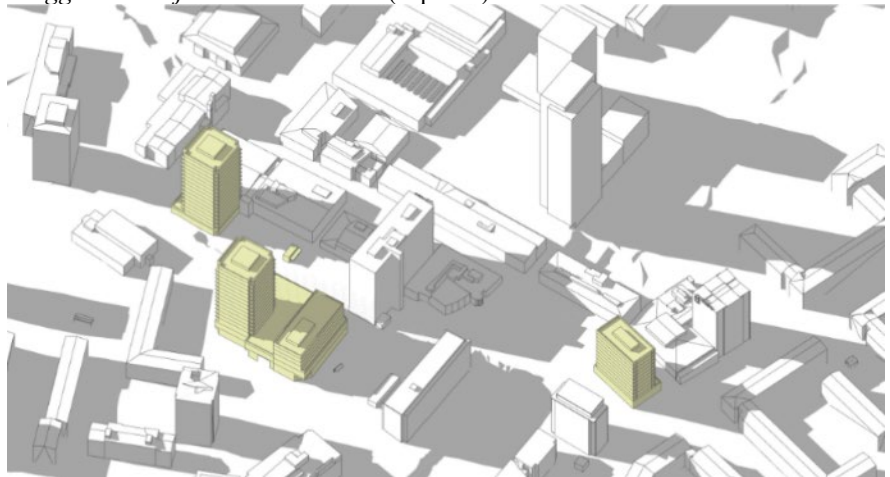
Skuggstudie 20 juni klockan 09.00. (Equator)



Skuggstudie 20 juni klockan 12.00. (Equator)



Skuggstudie 20 juni klockan 15.00. (Equator)

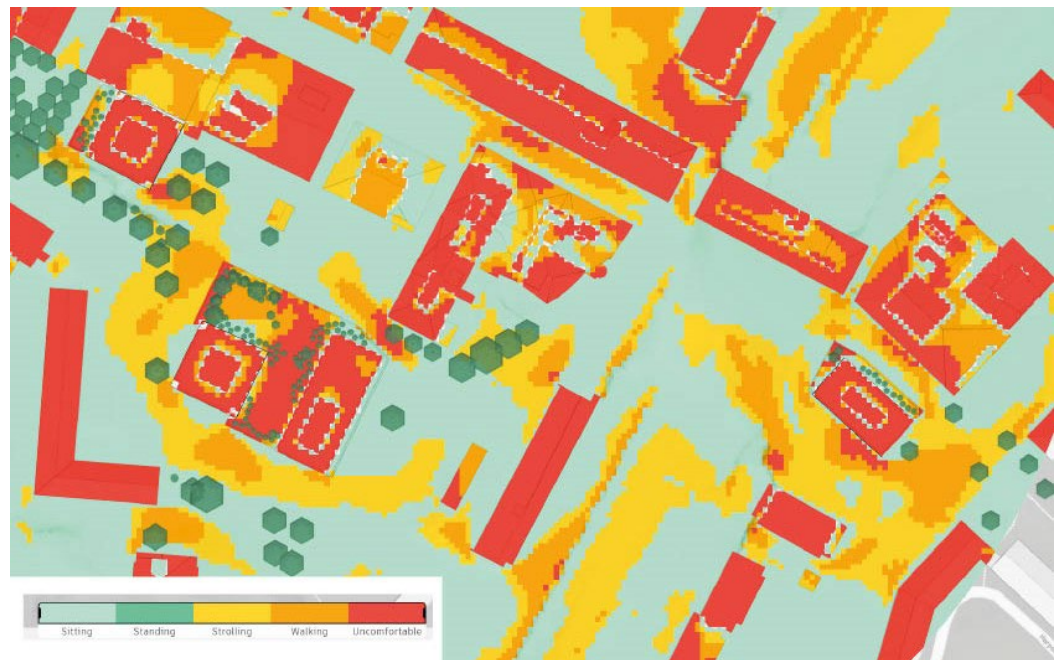


Skuggstudie 20 juni klockan 18.00. (Equator)

Vindkomfort

Det kommer till viss del vara vindar som kan uppfattas som obekväma för den som vill stanna till på platsen. Stora delar av bostadsterrasserna har i vindkomfortstudien relativt höga vindhastigheter. Likaså på allmän plats mellan Skivhuset och Önskehemskvarteret, i kvarter Imrörets sydöstra hörn och söder om kvarter Fotot. Däremot uppvisar torgen relativt goda vindförhållanden.

Genom välplacerad grönska inom kvartersmarken och den allmänna platsmarken kan planen ha en positiv effekt på lokalklimatet inom planområdet. Både som vinddämpande åtgärd och för att minska risken för värmeöar.



Vindstudie över planområdet. Ljusgrön är ytor med minst påverkan av vind, och rött är ytor med mest påverkan av vind. (Equator)

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms generellt inte överskrida halterna för miljömålet. Spridningsberäkningarna visar att luftkvaliteten i det aktuella området inte överskrider MKN, varken för PM10 eller NO2. Luftpartikelhalter bedöms öka vid vältrafikerade vägavsnitt, främst till följd av ökad trafikmängd.

Vatten

Planområdets ytvattenavrinningsområde Magelungen bedöms endast påverkas i händelse av skyfall eller överdimensionerade flöden som medför att dagvattennätet inom det tekniska avrinningsområdet inte förmår att avleda dagvattnet.

Dagvatten på kvartersmark fördröjs inom fastigheterna via brunnar i bjälklag innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Önskehemsgatan respektive Högdalsgången. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Mälaren-Fiskarfjärden via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för dagvattenhantering i området. Föroreningsutsläppen bedöms minska i det planerade området med de föreslagna dagvattenåtgärderna. Detta beror på att trafikerade ytor ersätts av byggnader och torg, vilket ger mindre föroreningar.

Dessutom minskar hårdgjorda ytor, vilket leder till mindre avrinning och färre utsläpp. Renande dagvattenanläggningar bidrar också till minskningen.

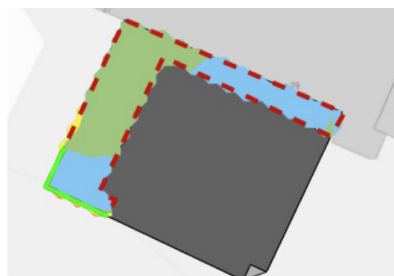
Buller

En bullerutredning (Akustikkonsulten, 2025) för detaljplanen har tagits fram. Planförslaget påverkas av trafikbuller främst från Önskehemsgatan, Skebokvarnsvägen och Harpsundsvägen samt verksamhetsbuller från intilliggande kylmedelkylare i befintligt centrum.

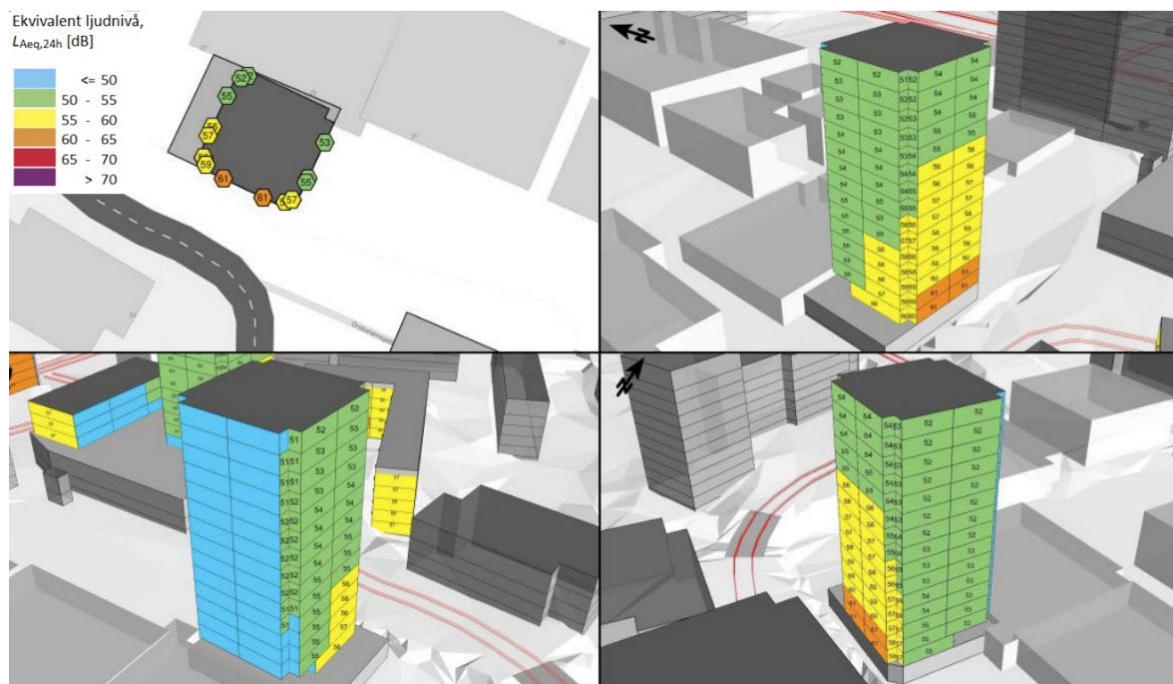
Det förekommer ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA i alla tre kvarteren. För lägenheter om högst 35 kvadratmeter klaras riktvärden utan åtgärder. För lägenheter större än 35 kvadratmeter vars fasad överstiger 60 dBA krävs tekniska åtgärder för att klara riktvärdena. Genom att välja rätt fönster och uteluftdon kan riktvärden inomhus uppfyllas. Att genomföra tekniska åtgärder för att möjliggöra för fler större lägenheter i kvarter Imröret och kvarter Fotot är lämpligt utifrån Högdalens befintliga bestånd och övrig planerad bebyggelse i närområdet. Att möjliggöra för större lägenheter genom tekniska åtgärder innebär dessutom en större flexibilitet över tid. Däremot anses det inte vara lämpligt med tekniska åtgärder för lamellhuset på grund av utformningsskäl.

Kvarter Imröret

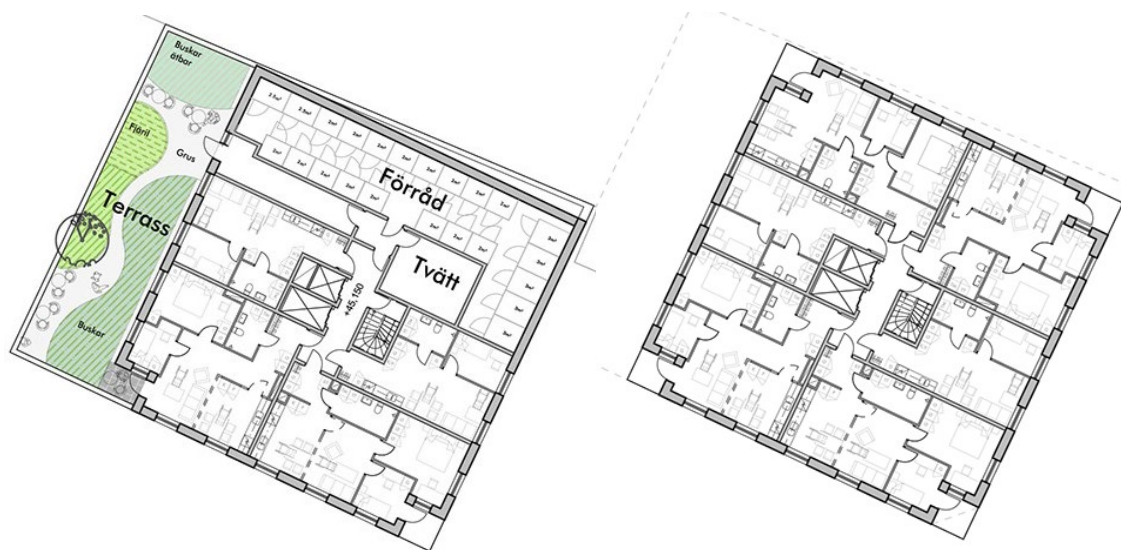
Vid fasad uppgår ekvivalent ljudnivå som högst till 61 dBA och maximal ljudnivå som högst till 76 dBA. Lägenheter större än 35 kvadratmeter som har fasad mot väster på de två nedersta våningsplanen behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid enkelsidiga lägenheter eller hörnlägenheter så kan detta tillskapas genom att balkong på hörn av huset förses med ett tätt räcke till en höjd av 1,1 m. Utöver detta krävs absorbent i tak och att hälften av bostadsrummen vetter mot denna balkong med fönster och/eller fönsterdörr. Med dessa åtgärder blir maximal ljudnivå under gränsvärdet på 70 dBA.



Bullerstudie som visar bullernivåer på bostadsgård för kvarter Imröret. För att klara bullervärdena för gemensam uteplats behövs en 1,6 meter bullerskärm i sydvästra hörnet. De blå ytorna klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. (Akustikkonsulten)



Bullerstudie som visar bullernivåer vid fasad för kvarter Imröret. (Akustikkonsulten)

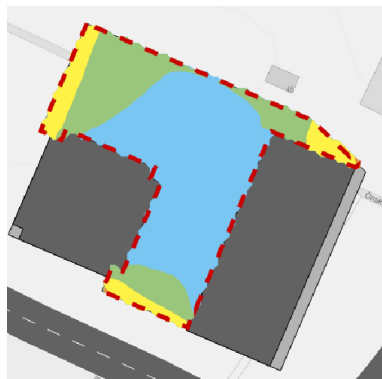


Kvarter Imrörets plan 11 till vänster och plan 12 till höger. Med ovan föreslagna bullerskyddsåtgärder kan bostäderna uppföras större än 35 kvadratmeter. (Equator)

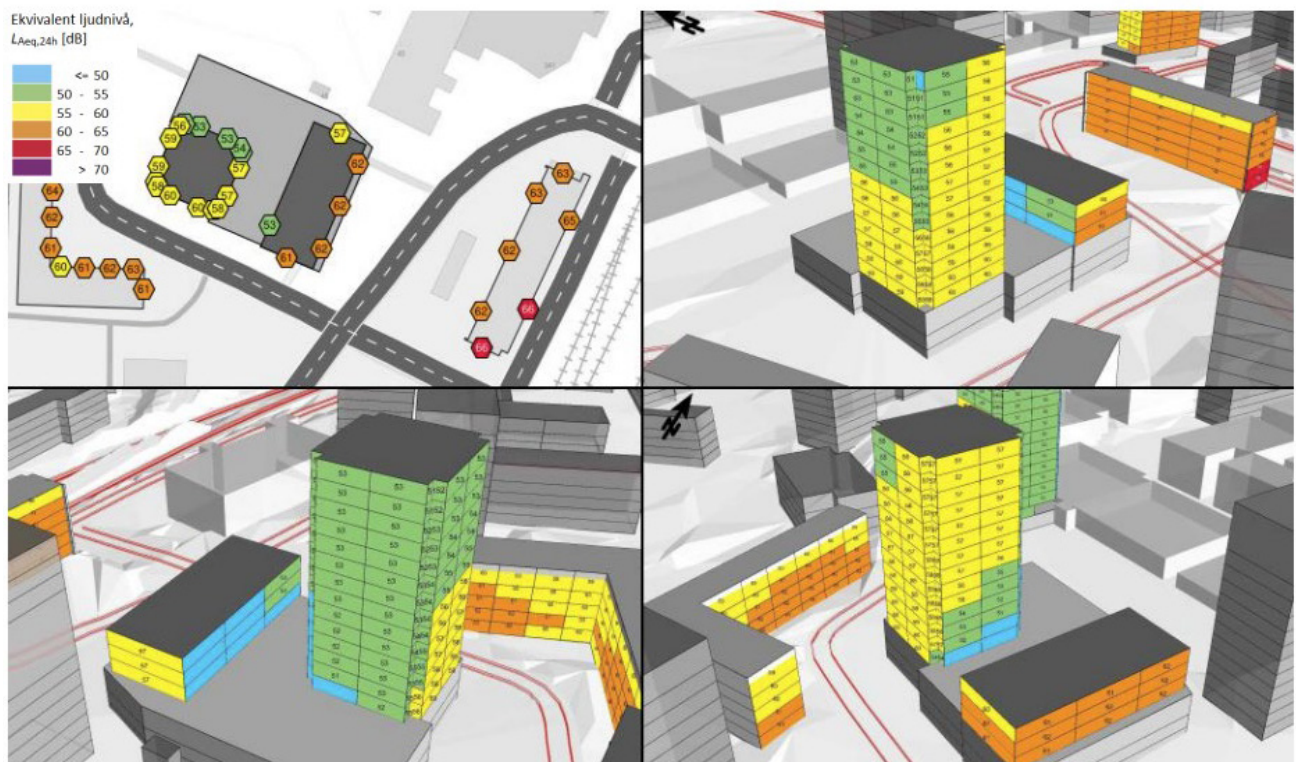
Önskehemskvarteret

Vid punkthusets fasad uppgår ekvivalent ljudnivå som högst till 60 dBA och maximal ljudnivå som högst till 75 dBA. För punkthuset behöver inte bostädernas planlösningar anpassas för att klara riktvärdena för buller.

Vid lamellhusets fasad mot Skebokvarnsvägen uppgår ekvivalent ljudnivå som högst till 62 dBA och maximal ljudnivå som högst till 79 dBA. Endast lägenheter om högst 35 kvadratmeter kan placeras mot fasad i öster och söder för att klara gränsvärdena för buller.



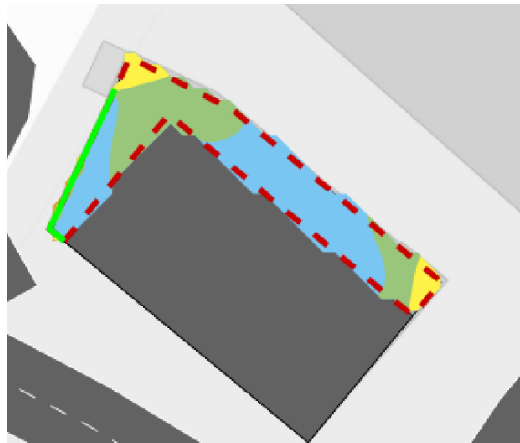
Bullerstudie som visar bullernivåer på bostadsgård för Önskehemskvarteret. Den blå ytan klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. (Akustikkonsulten)



Bullerstudie som visar bullernivåer vid fasad för Önskehemskvarteret. (Akustikkonsulten)

Kvarter Fotot

Vid fasad uppgår ekvivalent ljudnivå som högst till 65 dBA och maximal ljudnivå som högst till 79 dBA. Lägenheter som är större än 35 kvadratmeter och har en ekvivalent ljudnivå som överstiger 60 dBA behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Dessa lägenheter avser alla med fasad mot söder, mot nedersta bostadsplanet mot väster och de tre nedersta bostadsplanen mot öster. Vid enkelsidiga lägenheter eller hörnlägenheter så kan riktlinjerna uppfyllas genom att balkong på hörn av huset förses med ett tätt räcke till en höjd av 1,1 meter samt att balkonger som vetter mot Skebokvarnsvägen får bullerskyddsskärm som monteras från golv till tak mot Skebokvarnsvägen. Utöver detta krävs absorbent i tak och att planlösning planeras så att hälften av bostadsrummen vetter mot denna balkong med fönster och/eller fönsterdörr.



Bullerstudie som visar bullernivåer på bostadsgård för kvarter Fotot. För att klara bullervärdena för gemensam uteplats behövs en 1,6 meter bullerskärm i väster, se grön linje. De blå ytorna klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. (Akustikkonsulten)



Bullerstudie som visar bullernivåer vid fasad för kvarteret Fotot. (Akustikkonsulten)



Kvarter Fotot, plan 11 till vänster och plan 12-20 till höger. Med ovan föreslagna bullerskyddsåtgärder kan bostäderna uppföras större än 35 kvadratmeter. (Equator)

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

I bullerutredningen (Akustikkonsulten, 2025) har en inventering av befintliga bullerkällor närområdet genomförts. Inventeringen visar på att det finns en befintlig bullerkälla i centrum som behöver åtgärdas för att uppfylla krav på industribuller vid de planerade bostäderna inom kvarter Imröret.

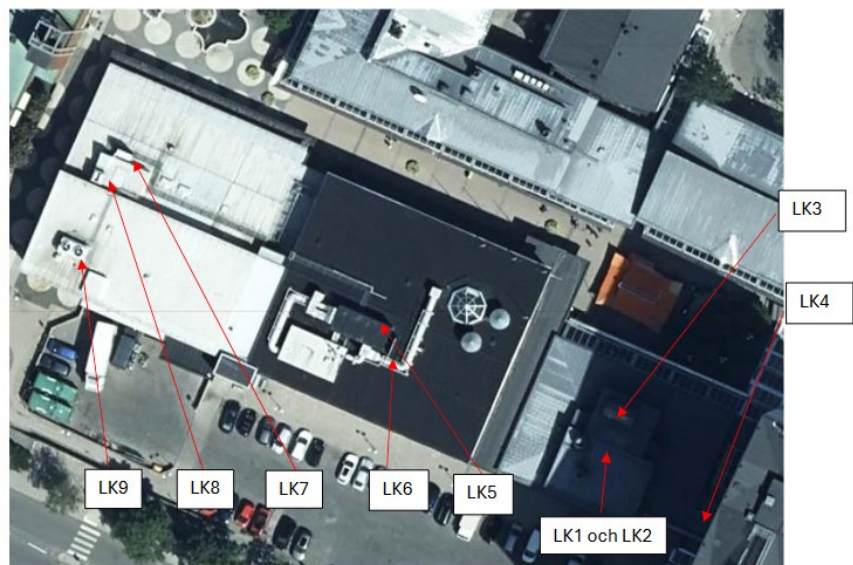


Bild över befintliga ljudkällor inom Imröret 7 och 10. LK9 är en kylmedelkylare med bulleralstring som överskrider riktvärdena för ljud från installationer. (Akustikkonsulten)

Planförslaget innebär en omledning av trafiken på Önskehemsgatan. Detta kommer troligtvis innebära en ökning av trafikbullernivåerna vid befintliga bostäder inom fastigheten Putsbruket 3 och Tvärslån 3. Det innebär att bullerskyddsåtgärder krävs för att klara riktvärdena enligt Infrastrukturpropositionen (1996/97:53).



Bullervärden med planförslaget utifrån trafikprognos år 2040. Putsbruket 3 längst till vänster i bild och Tvärslån längst till höger i bild. (Akustikkonsulten)

De ekvivalenta ljudnivåerna beräknas öka med upp till 3 dB på delar av fasaden, från 59 dBA till 62 dBA för Tvärslån 3. För Putsbruket 3 beräknas ökningen vara 7 dBA på det mest utsatta stället, från 57 dBA till 64 dBA.

Det bedöms inte vara tekniskt möjligt att upprätta bullerskyddsåtgärder för att klara Infrastrukturpropositionens bullernivåer utomhus vid fasad. Dessa är 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. Istället krävs att riktvärdena för inomhus uppfylls. Dessa är 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå (nattetid).

Närmare undersökningar av fasadens ljudisolering samt åtgärder på fönster och ventiler kommer att resultera i förslag på lämpliga åtgärder. Inför granskning ska ett avtal mellan berörda parter upprättas för att säkerställa en god ljudmiljö i de befintliga bostäderna. Avtalet ska säkerställa att byggaktören åtar sig att genom lämpliga åtgärder tillse att befintliga bostäder klarar gränsvärdena för buller.

Skyfall

För byggnadernas skyfallshantering handlar det om att vattnet kan rinna av utan att det sker en större dämning som kan skada byggnaden. Infiltrationsbrunnar föreslås få bräddmöjlighet från markytan för att omhänderta den första volymen som överskrider infiltrationskapaciteten. Höjdsättningen av byggnadernas bjälklag bör utformas så att vattnet leds bort från entréer och fasader, till utkastare mot gatan. Detta fungerar som en säkerhetsåtgärd ifall brunnarna inte skulle fungera, eller räcka till.

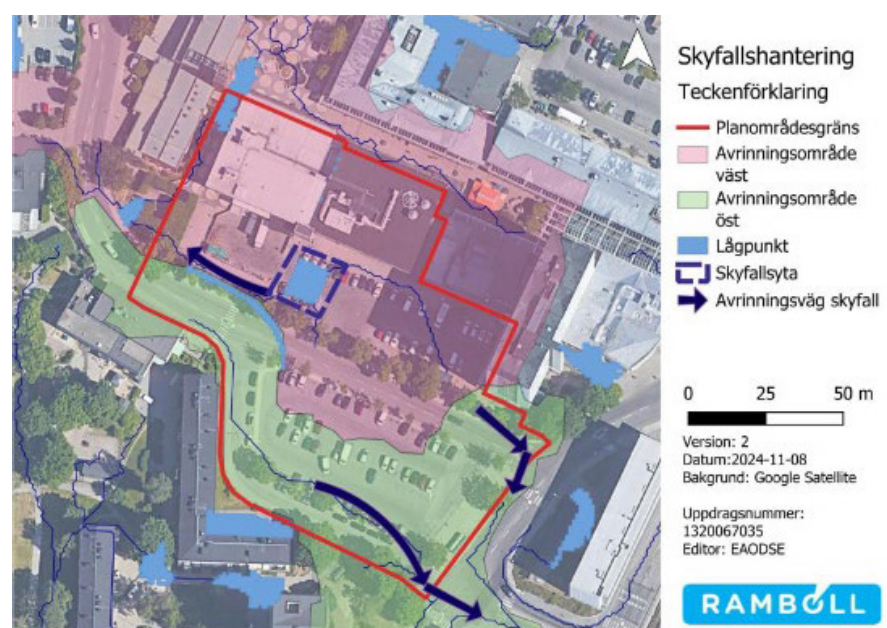
Den planerade höjdsättningen på allmän plats bygger i stora drag på liknande avrinningsmönster som för den befintliga höjdsättningen. Höjdsättning för kvarter Fotot planeras med små förändringar och bedöms inte innebära några förändringar jämfört med dagens situation.

Totalt behövs 68 m³ fördröjas inom det västra planområdet för att hantera skyfallssituationen. Denna volym kompenserar för ett ökat avrinningsområde och minskade lågpunktsvolymen så att inte situationen vid skyfall för befintlig bebyggelse nedströms förvärras.

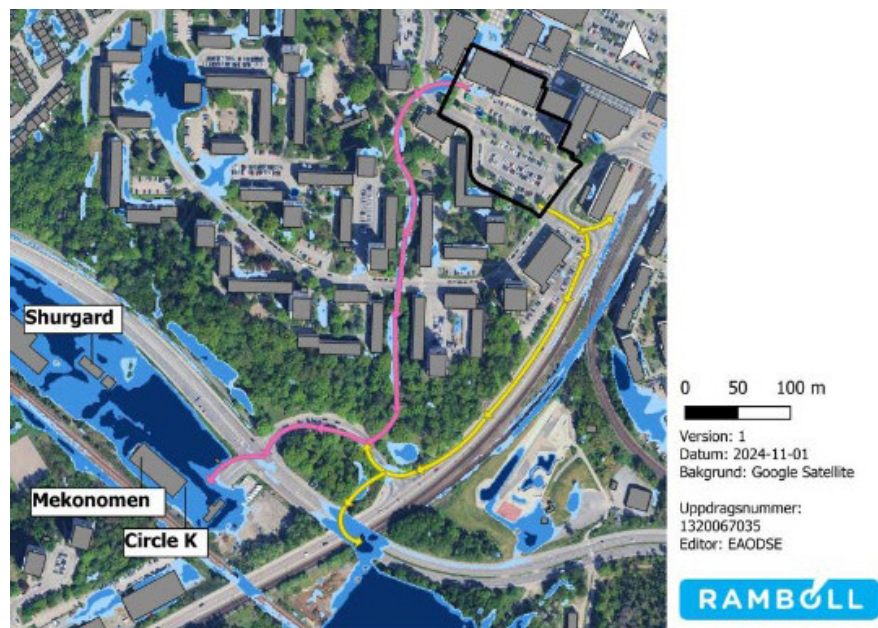
I planförslaget redovisas en skyfallsyta som kan ta hand om 24 m³ på Önskehemsplan. En viss volym kommer även kunna hanteras i de föreslagna dagvattenanläggningarna.

Planerad höjdsättning medför att mer vatten rinner västerut, vilket kräver kompensation för att inte påverka bebyggelsen nedströms negativt. Avrinningsområdet västerut ökar något, motsvarande en avrinningsvolym på cirka 44 m³. Det behöver studeras i nästa skede om det går att anlägga ytterligare skyfallsytor inom planområdet för att ta hand om de resterande 44 m³. I annat fall behöver en hydraulisk modell upprättas för att fastställa om den tillkomna volymen och de ökade flödena innebär någon risk för nedströms bebyggelse. Garageinfarten vid Önskehemsgatan bör höjdsättas med marginal ovan gatans nivå för att undvika att skyfallsflöden tar sig ner i det planerade garaget.

Framkomligheten för räddningstjänsten till planområdet bedöms vara god vid ett 100-års regn då Önskehemsgatan är framkomlig under hela skyfallet.



Bilden visar föreslagen skyfallshantering inom planområdet. (Ramboll)



Bilden visar avrinningsvägar från planområdet till nedströms liggande lågpunkter. (Ramboll)

Erosion, Ras och Skred

Planförslaget bedöms inte påverkas av risk för erosion, ras eller skred.

Vibrationer

Mätningar indikerar att stömljud och komfortvibrationer för kvarter Fotot är så höga att det behöver beaktas vid en framtida detaljprojektering. Kvarter Fotot ska anläggas på ett sådant sätt att det inte föreligger någon risk för vibrationer överskridande gränsvärdena. Detta regleras genom planbestämmelse.

Elektromagnetiska fält

Föreslagen elnätstation inom Önskehemskvarteret ska anläggas på ett sådant sätt att ytor för stadigvarande vistelse får godtagbara riskavstånd till elektromagnetiska fält.

Social hållbarhet

Planförslaget tillskapar stadskvaliteter genom en ökad andel dag- och nattbefolkning. Förslaget bedöms kunna bidra positivt till upplevelsen av platserna, med allmänna rum som ramas in av den nya bebyggelsen.

Planförslaget bidrar till en ökad trygghet genom ett mer befolkat, och av fler iakttaget, offentligt rum. Planförslaget kan genom att möta omgivningen med levande bottenvåningar bidra till en ökad upplevd trygghet.

Planförslaget bidrar till fler arbetsplatser i söderort vilket är i linje med översiktsplanens intentioner.

Barn

Planförslaget bedöms förbättra barns möjlighet till rörelse och trygghet i centrum då stora delar av exploateringen sker på bilparkering. Den allmänna platsmarken planeras att stärka rörelsemönster med trygga och trafikseparerade gångvägar som knyter samman noder. Tydliga gångstråk och reducerade fordonsrörelser på torget bidrar till en säkrare miljö för barn.

Jämställdhet

Planförslaget tillgängliggör markyta från bilparkering och bilväg som procentuellt främst används av vuxna män. Med föreslagna arbetsplatser och bostäder skapas en jämnare fördelning av markanvändningen.

Trappan som möjliggörs öster om tunnelbanestationen syftar till att stärka kopplingen mellan Högdalen centrum och stadsparken Bandängen. Genom att tillskapa en kortare och trafikseparerad koppling till parkstråket från centrum möjliggörs ett nytt alternativ för rörelse i området. Trappan ökar även tryggheten längs gång- och cykelvägen som går genom tunneln intill tunnelbanespåren under centrum.

Trafik

Motortrafik

I trafik- och mobilitetsutredningen (Sweco, 2024) redovisas trafikprognoser för 2040. En ökad trafik i området är att vänta på grund av generell trafikökning och utökad busstrafik. En busshållplats i vardera riktningen kan anläggas på Skebokvarnsvägen. Biltrafiksflödet förväntas fungera i området. Dock kan korsningarna bli ansträngda under maxtimmarna, men inte överbelastade.

Den södra delen av Önskehemsgatan breddas för att möjliggöra för busstrafik. Körbanebredd blir 10 meter och den nya gångbanan vid Önskehemskvarteret får en varierande bredd mellan 2,5- 5 meter. De 15 befintliga gatuparkeringarna längs med Önskehemsgatan får inte längre plats och kommer utgå.

Kvarter Imrörets angöring för leveranser och sophämtning sker på Önskehemspan västra sida. I Önskehemskvarteret planeras miljörum för bostäderna på byggnadens södra sida, och angöring föreslås ske från en lastficka utmed Önskehemsgatan. Här kan även servicebilar till föreslagen nätstation i Önskehemskvarteret stanna.

För butikslokalerna sker inlastning för leveranser och sophantering via garaget.

I kvarter Fotot föreslås sophantering och leveranser ske via befintlig lastficka längs Skebokvarnsvägen. För att möjliggöra parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) till kvarteret Fotot föreslås RHP som kantstensparkering. Om befintliga mått på Harpsundsvägen blir för smala kan den befintliga refugen utgå och två små refuger anläggas med en heldragen linje mellan.

Önskehemsplan

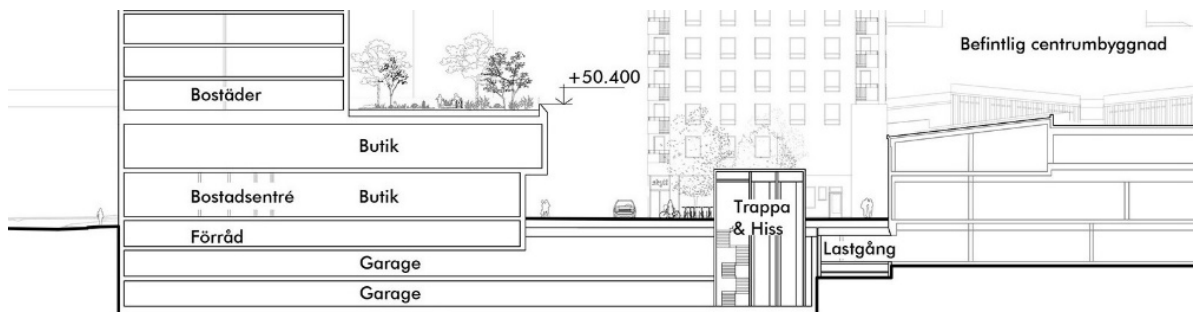
Önskehemsplan föreslås bli körbart och infart sker väster om Önskehemskvarteret. Infarten är dimensionerad för att en sopbil (LOS) och en personbil ska kunna mötas. Körbanan är enkelriktad motsols och innebär att gångbanor behöver korsas vid flertalet tillfällen. Sophantering för Skivhuset kommer ske från en lastplats på Önskehemsplans östra sida. Lastplatsen kommer även användas för slamsugning av befintliga fettavskiljare i centrum. Inkörning av lastbilar till lastplatserna kommer kräva backning för att få rak uppställning. På torget föreslås 18 besöksparkeringar till centrum, varav två är parkering för rörelsehindrade (RHP).



*Illustrationsplan över Önskehemsplan, Önskehemskvarteret och kvarter Imröret.
(Landskapslaget)*

Parkeringsgaraget

Parkeringsgaraget i Önskehemskvarteret ska ta hand om bostadsparkering för föreslagen bebyggelse, besöksparkering till centrum, in- och utlastning samt sophantering för handelsverksamheterna i centrum. I garaget finns hiss och trapphus som försörjer bostadshusen i Önskehemskvarteret samt hiss och trapphus som leder upp till torgytan.

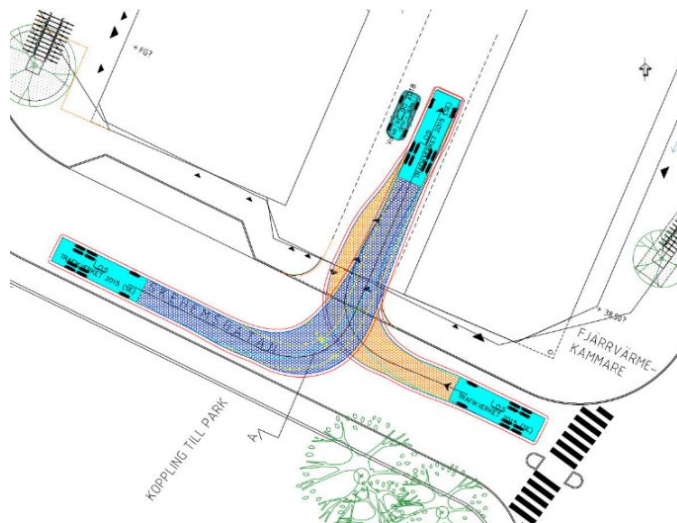


Sektionen visar Önskehemskvarterets nedre våningar och Önskehemsgatan med hissbyggnad i nord-sydligriktning. (Equator)

På Önskehemsgatan föreslås parkeringsgaraget ansluta direkt mot huvudgatan. Tillfarten ansluter mot gångbanan utmed Önskehemsgatan i fasadliv, vilket medför begränsad sikt. Rampen ner mot garaget har en lutning på 10 % med övergångslutningar på 5 % både mot Önskehemsgatan och nere i garaget.

Vilplanet mot Önskehemsgatan uppgår till 8,4 meter, för att en lastbil ska kunna stå i den lägre lutningen när de möter gångbanan utmed gatan. Det innebär ett avsteg från Stockholms stads planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark som pekar ut ett minsta mått på 10 meter på övergångslutningen.

Rampen är dimensionerad för sopbilar (LOS). När en sopbil ska köra in i garaget från gatan kan andra bilar inte köra ut på grund av lastbilens sveprörelse. Ett möte mellan sopbil och personbil kan ske cirka 15 meter in på rampen. Under rusningstid kan detta leda till intressekonflikter mellan privatbilar och större fordon. Det kan krävas anpassade leveranstider för att underlätta flödet till och från garaget.

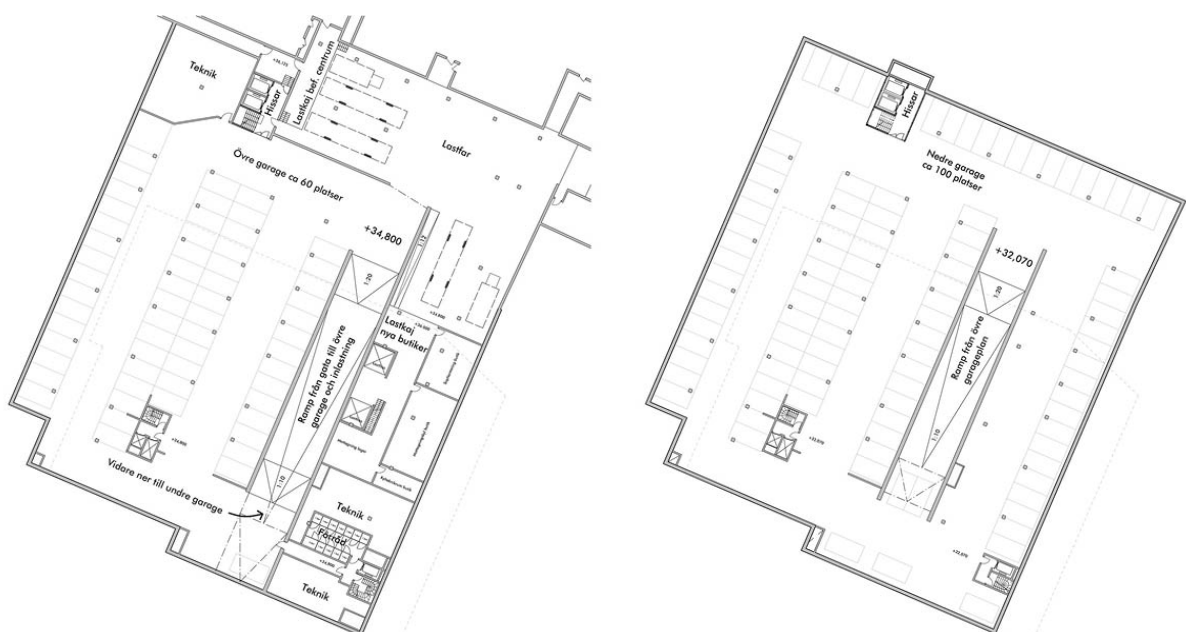


Körstudie som visar infart till garage från Önskehemsgatan. (Sweco)

En trafik- och mobilitetsutredning (Sweco, 2024) har tagits fram för detaljplanen. Det projektspecifika parkeringstalet är 0,45 bilplatser per lägenhet. Det planeras för cirka 160 parkeringsplatser i garaget för boende i de tre kvarteren och besökare till centrum.

Det planeras inte för några mobilitetsåtgärder för besöksparkeringen, däremot föreslås mobilitetsåtgärder för bostadsbebyggelsen motsvarande ambitiös nivå. Det innebär en reduktion av parkeringsefterfrågan med 25 %.

En förutsättning för detaljplanen har varit att minst 70 besöksparkeringar ska finnas i garaget. Tillsammans med de 18 besöksparkeringar som anläggs på Önskehemsplan överskrider det uppskattade behovet med 12 besöksparkeringar.



Planlösning över Önskehemskvarterets övre garageplan till vänster och nedre garageplan till höger. (Equator)

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade (rhp) föreslås finnas både i garage och som markparkering på Önskehemspan. För att möjliggöra rhp till boende inom kvarter Fotot föreslås kantstensparkeringsplatser på allmän plats längs med Harpsundsvägen. Parkeringen kommer anläggas när behov ett eventuellt behov uppstår. Behovet av antal rhp, placering av dessa och dess påverkan på framkomlighet behöver studeras vidare i nästa skede för att uppfylla Boverkets regler om angöring inom 25 meter. Generellt har planområdet svaga lutningar, under 5 %.

Gång- och cykeltrafik

Totalt beräknas behovet till 137 cykelplatser för handel och 526 för bostäder, vilket ger sammanlagt 663 platser. Cykelparkering för bostäder är planerade i cykelrum i varje kvarter och cykelparkering för handel är planerad på allmän platsmark vid olika entréer till centrum.

Cykeltrafiken kommer likt tidigare vara i blandtrafik på gatorna runt planområdet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär att busstrafiken kommer ledas om från Önskehemsgatans norra sträckning till den södra. En ny busshållplats planeras på Skebokvarnsvägen med ett hållplatsläge i vardera riktningen. Flera hållplatslägen är svårt att få till på grund av närhet till korsningar, Skebokvarnsvägens linjeföring i radie, övergångsställen samt in- och utfart från fastighet Tvärslån 3.