

Handläggare
Anna Wiström
Telefon: 08-508 26731Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Box 8314
104 20 Stockholm

Planärende, nya bostäder i stadsdelen Högdalen, Örby 4:1

Sammanfattning

Ny bebyggelse i första hand för bostäder samt centrumändamål planeras på en nuvarande parkeringsyta i Högdalens centrum- öster om Högdalens sim- och idrottsanläggning, som fastighetskontoret förvaltar.

Kontoret ser ett antal punkter i förslaget som vi anser måste lösas och/eller tydliggöras. Det gäller parkeringsfrågan, parkering för personer med nedsatt orienterings- och rörlighetsförmåga, angöring till idrottsanläggningen samt frågan om ovälkommen insyn.

Ärendet

Bakgrund

Kontoret har fått ett detaljplaneförslag på granskning som möjliggör bland annat bostäder och centrumverksamhet på nuvarande parkeringsyta vid Rangstaplan i Högdalens centrum. Dikt an planområdet ligger Högdalens sim- och idrottshall, som kontoret förvaltar.

Planen syftar till att i enlighet med översiktsplanen komplettera och utveckla Högdalens centrum med cirka 360 bostäder, lokaler för centrumändamål samt ett nytt torg. Utvecklingen sker genom att omvandla markparkeringen vid Rangstaplan och syftar till att Högdalen ska kunna behålla sin roll som tyngdpunkt i söderort. Planen ska utgå från tunnelbanestadens grundtanke med en högre skala och koncentration nära centrum och tunnelbana

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kontorets transaktionsenhet vid dess ekonomiavdelning

Kontorets analys

Högdalens sim- och idrottshall ligger i direkt anslutning till planområdet. Anläggningen är mycket välbesökt. Här bedrivs omfattande verksamhet för barn, vuxna och seniorer. Även om Högdalens sim- och idrottshall inte direkt ingår i planområdet, berörs hallens verksamhet och innehåll av planförslaget på flera sätt.

Anläggningen används för föreningsidrott i simhall, motionsrum, idrottshall samt bowlinghall (privat aktör). Därtill använder allmänheten anläggningen för egenorganiserad idrott, exempelvis i gym och simhall. Besökare till Högdalens sim- och idrottshall kommer delvis från närområdet, men även från ett större upptagningsområde. Detta gäller i synnerhet simhallen och delar av föreningsytorna, exempelvis bågskytte, eftersom tillgången på dessa faciliteter är färre i staden. Det större upptagningsområdet innebär bland annat att en del besökare tar sig till anläggningen med bil.

Parkering

Om man anländer med bil vid besök till idrottsanläggningen sker idag parkering på en större parkeringsplats öster om hallen. I det nya planförslaget föreslås att parkeringsytan ersätts av i första hand bostadsbebyggelse samt ett nytt torg. I planförslaget är markparkeringen tänkt att ersättas av parkering i ett nytt garage. Det är viktigt att garaget dimensioneras för sim- och idrottshallens besökare och att parkering för allmänheten tillåts. Det vore dessutom fördelaktigt om garageuppgången placerades närmare sim- och idrottshallen eftersom det är en stark målpunkt i området. En parkeringsplats för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga måste fortsatt finnas för sim- och idrottshallens verksamhet. Kontoret noterar att man i detaljplanearbetets *PM trafikutredning* använt sig av äldre besöksstatistik, som inte längre gäller. Besöksantalet från 2023 uppgår till 1100- 1200 per dag för Högdalens sim- och idrottshall.

Angöring, hämta/lämna

Flera av idrottsanläggningens entréer är placerade mot Rangstaplan. Däribland huvudentré till simhall, förenings- och tävlingsentré till idrottshallen och leveransingång. Dessa entréer måste fortsatt kunna fungera på samma sätt som idag.

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

I detaljplaneförslaget illustreras en vändzon utanför sim- och idrottshallens huvudentré som är tänkt att användas i samband med hämta/lämna för samtliga i området. I nuvarande situation sker rundkörning kring parkeringen. Kontoret bedömer att en lösning

med vändzon kan komma att innebära trafikstockning och därmed en osäker trafiksituation utanför sim- och idrottshallens entré där bland annat en stor mängd barn befinner sig i anslutning till sina fritidsaktiviteter. Angöring och hämta/lämna bör ske på samma plats som idag även till övriga verksamheter i området. Bland annat till take away-restauranger och postutlämning dit många angör med bil.

Föreningsidrotten i Högdalens sim- och idrottshall innebär att flera bilar sannolikt kommer samtidigt för hämta/lämna. Flera träningar kan starta och sluta samtidigt. Det innebär tydliga toppar i fordonstrafik som behöver kunna angöra sim- och idrottshallen samtidigt. Denna aspekt belyses inte i PM trafikutredning eller i PM mobilitet och parkering. Sim- och idrottshallen besöks av en stor mängd barn och unga vilket ställer höga krav på en säker miljö utanför huvudentrén, detta inkluderar trafikmiljön eftersom barn nyttjar denna yta vid hämtning och lämning.

Den illustrerade körytan som löper sydost från vändzonen är i planbeskrivningen, s 53, markerad som enkelriktad för endast behörig trafik. All trafik bör kunna nyttja den enkelriktade gatan så att den bedömda trafikstockning, som kan komma att uppstå vid hämtning och lämning, undviks på den tilltänkta vändzonen.

Insyn

Kontoret ser stor risk för ovälkommen insyn från delar av den planerade bebyggelsen in till delar av anläggningens lokaler, bland annat gäller det för simhallen. Här vistas människor endast iklädda badkläder, ibland i oerhört känsliga positioner. Dagsljus är ett välkommet inslag för anläggningens verksamhet och personalens behov och Högdalens sim- och idrottsanläggnings höga arkitektoniska särdrag med stora glaspartier som ett bärande element, gör att insynsskydd på fasaden inte kan anses vara aktuell. Att ovälkommen insyn från den nyplanerade bebyggelsen in till verksamheten inte kan förekomma måste säkerställas i planen.

Slut

Fastighetskontoret

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2024-12-03
Jesper Sjöberg, Enhetschef	2024-12-03