

**Handläggare**  
Robert Moberg  
Telefon 08-508 271 31**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Redovisning av plansamråd och  
ställningstagande inför granskning av förslag till  
detaljplan för del av fastigheten Fackverket 1  
och del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen  
Högdalen (140 bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Planförslaget möjliggör tre flerbostadshus, två lamellhus med fem våningar och ett punkthus med 15 våningar, längs med Sjösavägen. Totalt möjliggör planförslaget cirka 140 bostäder. Bebyggelsen ska genom sin utformning och placering bidra till ett tryggare och mer befolkat gaturum. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Fastigheterna Örby 4:1 och Fackverket 1 ägs av Stockholms stad. Fackverket 1 är upplåten med tomträtt till Fackverket AB. Den 12 november 2020 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder till Bergsundet Projekt nr 1 AB för två platser inom fastigheten Örby 4:1. Den 27 maj 2021 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder till Fackverket AB inom fastigheten Fackverket 1. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Planförslaget sändes ut på samråd 26 september till 6 november 2023. Under samrådet har 49 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget i stort men framför synpunkter i sak, bland annat gällande byggnadernas skala, påverkan på kultur- och stadsmiljön, möjlighet till angöring,

*Bilaga: Samrådsredogörelse*

dagvattenhantering och anpassning av marknivåer. Enstaka remissinstanser och flertalet närboende, som framfört synpunkter, önskar att förslaget inte genomförs med hänvisning till bland annat förändrad stads- och landskapsbild, förlorad grönyta, påverkan på djurlivet och olägenhet för grannar.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat angöring, dagvattenhantering och byggnadernas utformning att studeras vidare. En artskyddsbedömning föreslås genomföras för att utreda eventuell förekomst av skyddsvärda arter inom planområdet. Vid punkthuset, i kvarter ett, ska byggnadens och trappans möte med tunnelmynningen studeras vidare i syfte att säkerställa en trygg passage genom tunneln. Byggnadshöjden för det södra kvarteret föreslås sänkas för en bättre anpassning till närliggande bebyggelse.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

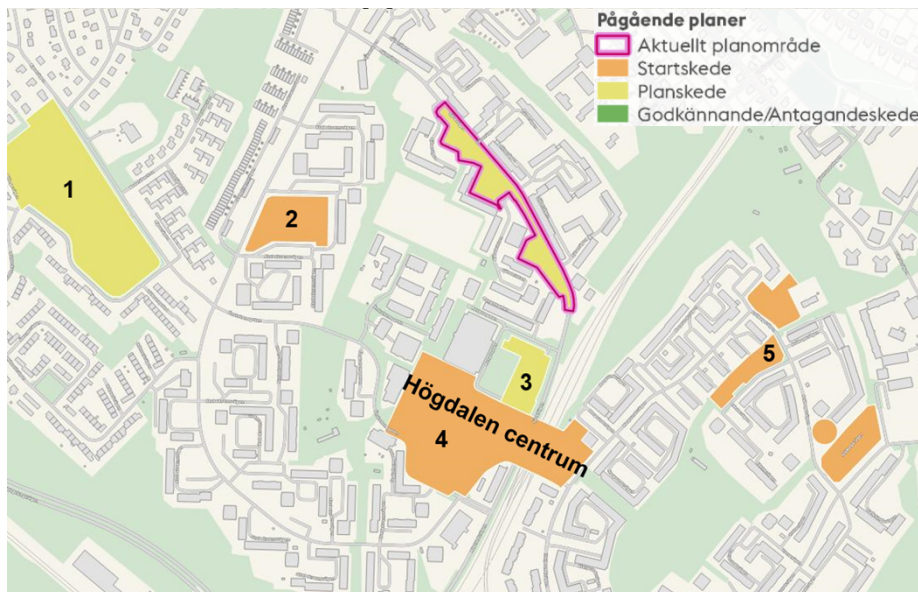
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för flerbostadshus med cirka 140 bostäder fördelat på tre kvarter, längs med Sjösavägens södra sida. Bebyggelsen ska med sin utformning och placering intill gatan bidra till ett tryggare och mer befolkat gaturum.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Örby 4:1 och Fackverket 1. Planområdet är cirka 10 000 kvadratmeter och ligger längs med Sjösavägens södra sida, i stadsdelsgränsen mellan Högdalen och Bandhagen. Högdalen centrum ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Mellan planområdet och Högdalen centrum ligger Högdalens bollplan integrerat med parkstråket som leder genom västra Högdalen.



Karta över Högdalen med planområdet inom rosa linje. Pågående detaljplaner i närområdet är numrerade utifrån listan i avsnittet Pågående detaljplaner i området.

### Pågående detaljplaner i området

1. Hemsystern 1 m.fl, dnr 2018-13464, vård- och omsorgsboende, trygghetsboende och skola. 147 bostäder. Planskede.
2. Brukslaven 1, dnr 2023-08322, cirka 35 bostäder. Startskede.
3. Område vid Rangstaplan, del av Örby 4:1, dnr 2013-13851, cirka 365 bostäder. Planskede.
4. Del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemsplan, dnr 2020-11016, cirka 190 bostäder och 5 000 kvadratmeter centrumändamål. Startskede.
5. Bildfönstret 1 och 2 m.fl, dnr 2019-05694, cirka 170 bostäder. Startskede.

### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två stadsplaner:

- PL4207 från år 1953.
- PL4132 från år 1953.

Stadsplanerna medger bostadskvarter, gatumark och park eller planterad allmän plats inom planområdet. Planlagd bostadsgård inom fastigheten Fackverket 1 får inte bebyggas och ska inrymma 19 parkeringsplatser. Genomförandetiden har gått ut.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Örby 4:1 ägs av Stockholms stad. Fastigheten Fackverket 1 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Fackverket AB. Planförslaget innebär att Fackverket AB förtätar med nya bostäder på sin tomträtt.

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

Högdalen är utpekad som ett stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter. De stora stadsutvecklingsmöjligheterna finns främst på parkeringsytor vid centrum och längs befintliga gator. Översiktsplanen lyfter vikten av att stärka det strategiska sambandet mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved. Syftet är att förbättra tillgängligheten till stads kvaliteter samt bidra till rörelser och utbyten mellan områdena. Sjösavägen är i översiktsplanen utpekad som en stadsgata av lokal karaktär.

### Stockholms byggnadsordning

Planområdet omfattas av stadsbyggnadskaraktären *tunnelbanestad*. Vägledningen framhåller att grupper av nya byggnader ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé, med hänsyn till närliggande bebyggelse. Centrala stråk kan utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse.

### Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

### Nuvarande förhållanden

Högdalen har en karaktäristisk siluett som gör stadsdelen enkel att identifiera på håll. I en krans runt centrum finns bostadsbebyggelse med tre- till fyra våningar högt punkthus. Ett trafikseparerat parkstråk leder genom området och passerar planområdet i en tunnel under Sjösavägen. Högdalen har stegvis kompletterats med högre punkthus i 14-16 våningar, vilket infört en ny skala i stadsdelen.





Flygvy från norr. Planområdet med kvarter 1-3 markerad med lila linje. Byggnader uppförda på 2000-talet markerade i kartan med text eller inringade med vit linje. Vypunkter för foton i gult.

Utmärkande för Högdalen och Bandhagen är byggnadernas anpassning till topografin, grönska som omgärdar byggnaderna och att entréer är vända mot gårdarna. Stora ytor upptas av markparkering både inom storgårdskvarteren och i säckgator på allmän platsmark.

Befintliga lameller söder om Sjösavägen ligger på en högre marknivå och är indragna från gatan. Två punkthus längs Sjösavägens södra sida har tillkommit på 2000-talet och är placerade närmare gatan. Sjösavägens norra sida består av lamellbebyggelse i tre våningar som följer gatan.

De tre platserna inom planområdet är smala och kuperade. Mellan byggnaderna och Sjösavägen finns grönska och markparkeringar. Planområdet består till stor del av uppvuxen natur med berghällar på flera platser. Gångbanan längs med planområdets norra del är smal. En trädallé finns längs med Sjösavägen i höjd med det mellersta kvarteret (kvarter två). Intill det norra kvarteret (kvarter ett) ligger en gångtunnel som förbinder Högdalen och Bandhagen med ett sammanhängande parkstråk. Den är skolväg för barn som går i Bäckahagens skola i Bandhagen.



Vy 1. Foto taget mot norr, kvarter ett till vänster och gångtunneln till höger.



Vy 2. Foto taget mot söder. Kvarter två till höger om trädallén.



Vy 3. Foto taget mot norr. Kvarter tre vänster om gatan.

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planförslaget möjliggör tre flerbostadshus med totalt cirka 140 bostäder. Möjlighet till centrumändamål medges i bottenvåningen. I det södra (kvarter tre) och mellersta kvarteret (kvarter två) föreslås lamellhus i fem våningar. I det norra kvarteret (kvarter ett) föreslås ett punkthus i 15 våningar. Parkering för det norra och södra kvarteret anordnas under lamellen i det södra kvarteret. Parkering för det mellersta kvarteret anordnas i garage och inrymmer även de befintliga markparkeringar som finns inom kvarteret. Lamellernas bostadsgårdar har sydvästligt läge och byggs ovanpå garagens bjälklag. Bostadsgården för det mellersta kvarteret är körbar för att kunna angöra till befintliga bostäder inom fastigheten. Punkthuset i kvarter ett får en bostadsgård i västligt läge. Naturmark ska finnas kvar längs med parkstråket intill punkthuset samt mellan befintlig bebyggelse i kvarteret Valvankaret och det södra kvarteret. Gatans nuvarande körbredd föreslås behållas med angöringsfickor längs med Sjösavägen för det norra och södra kvarteret samt längs med Sjösabrinken för det mellersta kvarteret. Gångbanan längs med Sjösavägen föreslås breddas vid det norra och södra kvarteret.





*Illustrationsplan. Vypunkter för illustrationer i rosa. Bild framtagen av Kragh & Berglund landskapsarkitekter.*

### Arkitektonisk idé

Planförslaget ska bidra till att aktivera Sjösavägen och tillskapa mer rörelse längs med gatan. Bebyggelsen ska ges en väl gestaltad bottenvåning med entréer mot gatan. För att förbättra trivseln och framkomligheten för gående möjliggörs en breddning av befintlig gångbana utmed Sjösavägen. Placeringen av byggnaderna sker med visst indrag från gatan för att möjliggöra grön förgårdsmark och bevarande av befintlig trädallé. Vad gäller typologi, kulör och material ska byggnaderna anknyta till områdets befintliga bebyggelse och utformas som ett sammanhållet tillägg.



*Flygvy från norr. Bild framtagen av Rarada of Sweden, Koncept Arkitekter.*

I norra kvarteret (kvarter ett) föreslås att punkthusets volym och riktning inordnar sig i Högdalens stadsplanemönster. Placeringen av punkthuset anpassas för att möjliggöra en trygg passage genom gångtunneln under Sjösavägen. Huvudentrén är placerad mot Sjösavägen.



*Vypunkt ett. Vyn visar punkthusets bottenvåningar med entré mot Sjösavägen. Bild framtagen av Byrån för Arkitektur & Urbanism.*



*Vypunkt två. Kvarter ett sett från Sjösavägen i sydöst. Bild framtagen av Byrån för Arkitektur & Urbanism.*

Söder om punkthuset föreslås två lamellhus som placeras längs med Sjösavägen. Lamellerna föreslås utformas med sadeltak med möjlighet till solceller mot gårdarna. Bostäderna i det mellersta kvarteret (kvarter två) har entréer i bottenplan eller genom loftgångar mot gården. Det södra kvarteret (kvarter tre) har två trapphus med loftgångar mot gården. Lamellerna föreslås få garage under byggnad och bostadsgård.





Vypunkt tre. Illustration av kvarter två och trädallén sett från Sjösavägen. Kvarterets befintliga bostäder till vänster i bild. Bild framtagen av Rarada of Sweden och Konzept Arkitekter.



Vypunkt fyra. Illustration på bostadshus och bostadsgård för kvarter två, sett från befintlig byggnad inom fastigheten. Bild framtagen av Rarada of Sweden och Konzept Arkitekter.



Vypunkt fem. Illustration av kvarter tre med entré och förgårdsmark mot Sjösavägen. Bild framtagen av Byrån för Arkitektur & Urbanism.



Vypunkt sex. Illustration av kvarter tre sett från Sjösavägen i sydöst. Bild framtagen av Byrån för Arkitektur & Urbanism.

## Förslag till ändringar inför granskning

Kontoret föreslår att samrådsförslaget i stora drag bibehålls.

Detaljplanen behöver möjliggöra för en elnätsstation och placering av denna kommer utredas inför granskning. Detta kan innebära att planområdet behöver utökas.

Punkthuset och trappans möte vid tunnelmynningen i kvarter ett föreslås studeras vidare för att säkerställa en trygg passage genom tunneln.

Den föreslagna byggnaden inom det södra kvarteret (kvarter tre) har korta avstånd till intilliggande bebyggelse, vilka har en betydligt lägre byggnadshöjd. Byggnadshöjden föreslås sänkas för att bättre harmonisera med den befintliga lamellbebyggelsen. Byggnadens fasad föreslås få en tydligare uppdelning, till exempel genom en livförskjutning i fasad.



*Genom att exempelvis förbättra siktlinjen från trappan ned till rampen, eller genom mer öppenhet i fasad, kan tryggheten öka.*



*Röd streckad pil och linje illustrerar att byggnadshöjden för kvarter tre föreslås sänkas för att uppnå en bättre anpassning till närliggande bebyggelse.*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planförslaget innebär ett tillskott med bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge intill ett större stadsdelscentrum. Bostäderna är ett viktigt bidrag till att uppfylla stadens bostadsmål inom tunnelbanans influensområde.

### En socialt sammanhållen stad

Genom en väl gestaltad bottenvåning med entréer och öppenhet i fasad säkerställer planförslaget utblickar och ökad rörelse längs Sjösavägen och genom tunneln under Sjösavägen. Detta bidrar till en ökad trygghet och bedöms vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Med fler boende i Högdalen centrumets närhet kan det fortsatt vara ett livskraftigt stadsdelscentrum. Planförslaget möjliggör för centrumändamål i bottenvåningen vilket skapar en flexibel användning över tid.

### Kulturmiljö i en växande stad

Matargatorna i Högdalen planerades i en tid när bilen stod i centrum. Gång- och cykeltrafik var tänkt att ske i parkstråken mellan bostäderna och centrum. Planförslaget är en del av den övergripande utveckling som föreslås i Högdalen, där matargatorna omvandlas till att bli trygga och promenadvänliga stråk, med en urban karaktär. De nya stadsgatorna blir ett komplement till de gröna parkstråken som finns i stadsdelen idag.

### Arkitektur och gestaltning

Genom sin form, material och kulör förhåller sig byggnaderna till sin omgivning. Kvarteren är smala, och för att möjliggöra förgårdsmark mot gatan föreslås lamellerna utformas med loftgångar. De placeras mot bostadsgårdarna söderut. På grund av att garage anläggs under mark innebär det att naturmark påverkas. Bostadsgårdarna avses få planterad grönska ovan bjälklag.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär en bättre framkomlighet genom att en breddning av befintlig gångbana längs med delar av Sjösavägen föreslås. Detaljplanen medför att den planlagda gatusektionen i södra delen av planområdet minskar då kvartersmarken planläggs ut till befintlig gångbana. Planförslaget innebär att det kommer finnas fler infarter längs med Sjösavägen och Sjösabrinken.

För att kunna få plats med en byggnad inom det norra kvarteret (kvarter ett) föreslås rampen väster om gångtunneln tas bort. Rampens lutning är brant och uppfyller inte de tillgänglighetskrav som gäller i dag. Rampen föreslås ersättas med en trappförbindelse. Rampen som leder österut från gångtunneln kommer finnas kvar.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att naturmark med påtagligt naturvärde exploateras. Inför granskning föreslås att en artskyddsbedömning tas fram. Syftet är att klarlägga om detaljplanens genomförande kan kräva skyddsåtgärder för att inte riskera att hamna i konflikt med artskyddsförordningen.

Placeringen av föreslagen lamell inom det mellersta kvarteret (kvarter två) har anpassats för att kunna bevara den befintliga trädallén längs med Sjösavägen.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet ligger intill Högdalens bollplan som håller på att rustas upp med bland annat konstgräs med kylslingor. Planförslaget möjliggör för fler att bo nära en multisportyta.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Inför granskning behöver frågor rörande trafikbuller, möjlighet till räddningsinsatser vid brand, markförorening, dagvattenhantering, risk för översvämning och bergkvalitet utredas vidare.

### Teknisk försörjning

För att klara elförsörjningen av planerad bebyggelse är bedömningen att en ny elnätstation behövs. Placeringen av denna



ska utredas inför granskning och kan medföra att planområdet behöver utökas.

Stockholm Vatten och Avfalls kombinerade spill- och dagvattenledning har underkapacitet och behöver dimensioneras upp inför ett genomförande av detaljplanen.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Samrådet genomfördes 26 september till 6 november 2023. Ett samrådsmöte hölls den 12 oktober i form av ett öppet hus i Bäckahagens skola där cirka 20 personer deltog.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2020 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Till beslutet lämnade dåvarande majoritet ett särskilt uttalande där följande frågor ansågs vara särskilt viktiga att studera:

- *Bebyggelsens utformning och placering med respekt för områdets befintliga kvaliteter.*
- *Möjligheten att placera lameller längs med gatan.*
- *Lämpligheten att placera ny bebyggelse inom kvarter två mot bakgrund av befintlig bebyggelses karaktär och boendekvaliteter.*
- *Arkitektur med stor omsorg och hög kvalitet, i linje med stadens byggnadsordning och arkitekturpolicy.*
- *Hur ny bebyggelse kan utvecklas med beaktande av befintlig bebyggelse, topografi, natur och ett varierat och levande taklandskap.*

Planförslaget föreslår två lameller placerade längs med gatan och ett punkthus med entré mot gatan. Gestaltningen har anpassats för att smälta in med den befintliga bebyggelsen vad gäller form, kulör och material. Det har under planarbetets gång konstaterats att ytorna för respektive kvarter är för trånga för att följa parkeringsnormen och samtidigt bevara befintlig grönska innanför lamellerna. Kvarter två bedöms vara lämplig att bebygga då befintlig trädallé går att bevara

samtidigt som det går att plantera ny grönska ovanpå garagets bjälklag.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådsperioden inkom det 18 yttranden från remissinstanser och 31 yttranden från allmänheten.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget i stort men framför synpunkter i sak. Framför allt vad gäller byggnadernas skala, påverkan på kultur- och stadsmiljön, dagvattenhantering och översvämningssrisk, anpassning till marknivåer, behov av ny elnätstation, trafikbuller, risk för markförorening, geotekniska risker, vägutformning och angöring samt trygghetsfrågor kopplat till gångtunneln under Sjösavägen. Enstaka remissinstanser, de flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att förslaget inte genomförs. De hänvisar framförallt till förändrad stads- och landskapsbild, förlorad grönyta, påverkan på djurlivet, ökad brist på parkeringsplatser och olägenhet för grannar i form av skuggning, insyn och buller.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna yttranden och synpunkter kan hanteras i det fortsatta detaljplanearbetet och föreslår att samrådsförslaget i stora drag bibehålls. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att följande frågor studeras vidare:

- Att sänka bebyggelsen i kvarter tre för att bättre anpassa sig till närliggande bebyggelse.
- Lämplig placering av tillkommande elnätstation.
- Gångtunnelns möte med punkthuset och trappan upp till Sjösavägen.
- Förekomst av skyddsvärda arter inom planområdet.
- Angöring till kvarteren längs med Sjösavägen och Sjösabrinken.
- Dagvattenhanteringen inom kvartersmark och provtagning av grundvatten.
- Risk för översvämning av intilliggande bebyggelse och infrastruktur.
- Byggnadernas gestaltning.

Planförslaget behöver till granskning säkerställa möjlighet till räddningsinsatser för planerad och befintlig bebyggelse samt att gällande riktvärde för buller uppfylls. Gällande planförslagets påverkan på kulturmiljön anses, med stöd i stadens

planeringsdokument och framtagna antikvarisk konsekvensanalys, att förslaget har hanterat de frågorna på ett lämpligt sätt.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	december 2024
Antagande SBN	april 2025

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget, som i linje med översiktsplanens intentioner bidrar till Sjösavägens omvandling till stadsgata. Genom byggnadernas förhållningssätt till gatan med entréer och öppenhet i fasad bidrar planförslaget till ett mer befolkat och tryggt rum. Planförslagets närhet till Högdalen centrum bidrar till ett större kundunderlag och möjligheten till att fortsatt kunna vara ett livskraftigt stadsdelscentrum.

Planförslagets lamellhus innebär en skalförskjutning mot Sjösavägen, jämfört med befintliga lamellhus. Det innebär en påverkan i skuggbildning och insyn hos grannar. Den kuperade terrängen, i kombination med parkeringsgarage under mark, innebär att planförslaget får en mer anlagd stads- och landskapsbild, med mindre öppenhet mellan kvarteren. En stor del av den grönska, som idag utgör platserna, blir exploaterad och ny grönska föreslås planteras ovanpå garagens bjälklag. Sammantaget anses planförslaget, med det nya förhållningssättet till gatan och landskapet, vara motiverad för att stärka gaturummet i ett utpekat, viktigt gatustråk nära Högdalen centrum. Med byggnader på båda sidor Sjösavägen kan en grön stadsgata utformas genom att bevara



trädallén, säkerställa förgårdsmark och bevara naturmark på de platser som inte bebyggs.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsöverenskommelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT