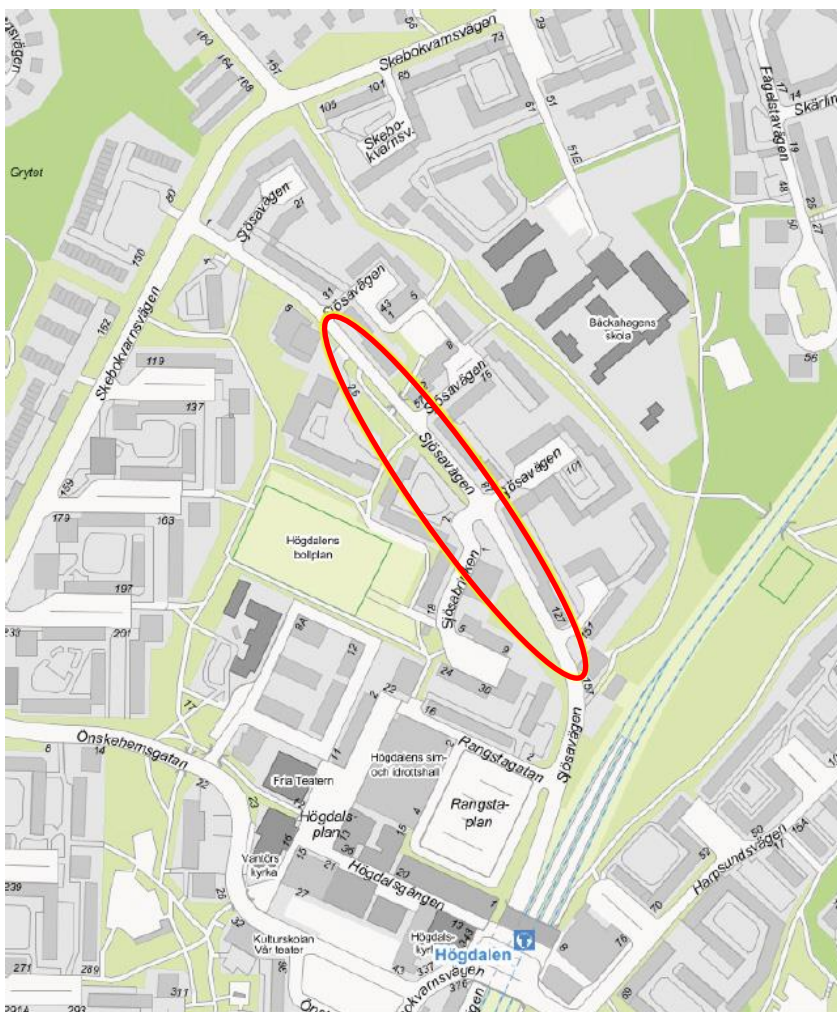


## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för del av fastigheten Fackverket 1 och del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Högdalen, Dp 2020–14338



Planområdets ungefärliga placering längst med Sjösavägens södra sida.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av samrådet .....	3
<b>Föreslagna förändringar.....</b>	<b>4</b>
<b>Sammanfattade synpunkter .....</b>	<b>5</b>
Allmänt om samrådet och planprocessen.....	5
Allmänt om planförslaget .....	6
Arkitektur och gestaltning.....	8
Kulturmiljö .....	9
Park, natur och vatten.....	10
Trafik .....	11
Teknisk försörjning .....	14
Hälsa och säkerhet .....	18
Miljö- och klimataspekter .....	19
Social hållbarhet .....	20
Olägenheter för privatpersoner .....	21
Övriga frågor .....	23
<b>Remissinstanser utan synpunkter .....</b>	<b>24</b>
<b>Sammanvägt ställningstagande .....</b>	<b>24</b>

## Inledning

### Förslagets syfte och huvuddrag

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.

Planförslaget omfattar två lamellhus och ett punkthus med sparad naturmark intill och bygger därmed vidare på stadsdelens befintliga bebyggelsestruktur.

Planförslaget bidrar till ett mer aktivt och tryggare gaturum genom att byggnaderna placeras mot gatan, med genomgående entréer och med möjlighet till lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. Byggnadernas form, kulör och placering gör att de upplevs som ett sammanhängande och konsekvent tillägg. Bilparkering anordnas i garage under mark. Gångtunneln under Sjösavägen ska bevaras och detaljplanen säkerställer att punkthusets bottenvåning mot tunnelmynningen är uppglasad för att möjliggöra en tryggare passage. Trädallén längs med Sjösavägen avses bevaras.

## Sammanfattning av samrådet

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 26 september 2023 och den 6 november 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, Högdalens bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta-Enskede-Vantör lördag den 30 september 2023. Samrådsmöte hölls torsdag den 12 oktober 2023 i lokal där cirka 20 personer närvarade.

### Huvudsakliga synpunkter

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

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget i stort men framför synpunkter i sak. Synpunkter som inkommit, och som planarbetet behöver studera eller redovisa tydligare, berör byggnadernas skala, påverkan på kultur- och stadsmiljön, dagvattenhantering och översvämningsrisk, 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 anser att förslaget inte bör genomföras i föreliggande form, 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.

### **Sammanvägt ställningstagande**

Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner att omvandla Sjösavägen till en stadsgata. Genom byggnadernas förhållningssätt till gatan med entréer och öppenhet i fasad bidrar planförslaget till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum. Planförslagets närhet till Högdalen centrum bidrar till ett större kundunderlag och möjligheten till att fortsatt kunna vara ett livskraftigt stadsdelscentrum.

Föreslagna 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.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna yttranden och synpunkter kan hanteras i det fortsatta detaljplanearbetet. Gällande planförslagets påverkan på kulturmiljön anses, med stöd i stadens planeringsdokument och framtiden antikvarisk konsekvensanalys, att förslaget har hanterat de frågorna på ett lämpligt sätt.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att följande frågor studeras vidare:

- En volymsänkning av kvarter tre för att anpassa sig till närliggande bebyggelse.

- Placering av ny elnätstation.
- Gångtunnelns möte med punkthuset och trappan upp till Sjösavägen i syftet att förbättra förutsättningar för trygghet.
- Förekomst av skyddsvärda arter inom planområdet genom en artskyddsbedömning.
- Säkerställa att bostäder klarar gällande riktvärden för trafikbuller.
- Angöring till kvarteren längs med Sjösavägen och Sjösabrinken.
- Möjligheter till räddningsinsatser för planerad bebyggelse och säkerställa framkomlighet till befintlig bebyggelse.
- Dagvattenhanteringen inom kvartersmark och provtagning av grundvatten för att klargöra behov av marksanering.
- Risk för översvämning av intilliggande bebyggelse och infrastruktur.
- Byggnadernas gestaltning.

## Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

## Allmänt om samrådet och planprocessen

*Två privatpersoner* ifrågasätter bristen på information av planförslaget och anser att de borde ha fått vetskap om planerna tidigare.

*Skönhetsrådet* anser att ett planprogram för Högdalen behövs avseende de detaljplaner som genomförts och kommer genomföras i stadsdelen. Rådet ser det som positivt att det aktuella planarbetet omfattar ett större område, vilket skiljer sig från tidigare projekt. Även *Samfundet S:t Erik* framhåller behovet av samordning och ett helhetsgrepp för hela närområdet Bandhagen–Högdalen. Trots vägledande underlag saknas en klar bild av stadsdelarnas samlade framtida utveckling på stadsdelsnivå.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2020 ett start-PM som förklarar projektets intentioner. Start-PM publiceras på hemsidan Stockholm växer (vaxer.stockholm.se) för allmänheten att*

*läsa. Något officiellt utskick skickas då inte ut, utan närboende, sakägare och remissinstanser informeras med ett utskick om samrådsförslag, enligt stadens rutiner och plan- och bygglagen.*

*Utvecklingen av Högdalen är i linje med intentionerna i översiktsplanen. Högdalen är utpekad som ett område för omfattande kompletteringar. Samordning mellan förtätningsprojekten i närområdet sker löpande. Förslagen stäms även av mot gällande planeringsdokument, som översiktsplanen, byggnadsordningen och arkitekturpolicyn samt gällande detaljplaner. Ett planprogram har fördelarna att visualisera en översiktlig bild över området innan det bebyggs eller planeras. Kontoret anser dock att det för närvarande inte är aktuellt med ett planprogram, då kontoret anser sig ha en tydlig bild över områdets framtida planerade utveckling.*

## Allmänt om planförslaget

*Kulturförvaltningen avstyrker förslaget för kvarter 1 och 2, men tillstyrker förslaget för kvarter 3 med standpunkten att skalan bör sänkas för att anpassas bättre till befintlig skala i området. Skönhetsrådet anser att tillkommande lamellhus inte bör överstiga fyra våningar. En privatperson anser specifikt att bebyggelsens skala i kvarter 1 behöver bli lägre för att bättre passa in i området. Tre privatpersoner ställer sig generellt frågande till varför en lägre skala inte föreslås för samtliga hus.*

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning anser att planområdet kan exploateras och är positiva till att hyresrätter möjliggörs i planförslaget. Förvaltningen framhäver synpunkter i sak som kan förbättra planförslaget.*

*Flera privatpersoner motsätter sig att platsen bebyggs över huvud taget och att planförslaget är olämplig av flera avseenden. Tre privatpersoner tillägger att det finns bättre platser att bygga på. Flera privatpersoner motsätter sig specifika delar av planen, där en bostadsrättsförening och en privatperson anser att kvarter 1 är olämpligt, medan en annan privatperson är kritisk till kvarter 3. Flera privatpersoner ställer sig kritiska till utvecklingen som pågår generellt i Högdalen. Många lyfter kritik att det byggs för tätt och att det föreslås höghus i området. Flera privatpersoner är kritiska till de senaste uppförda husen i området, främst gällande skala och utformning. Flera privatpersoner lyfter kritik till att allmänna ytor försvinner utmed Sjösavägen och att byggnationerna bidrar till försämrade livskvaliteter.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I Stockholmsöverenskommelsen (2013) har staden förbundit sig att uppföra 40 000 bostäder i hela söderort. I översiktsplanen (2018) föreslås bostäder i huvudsak inom kompletteringsområden samt närhet av befintliga tunnelbanestationer och gator. Högdalen är utpekad som ett stadsutvecklingsområde med stora utvecklingsmöjligheter, främst på parkeringsytor vid centrum och genom att bygga om befintliga gator till stadsgator. Sjösavägen är en av dessa gator som nämns ha stora utvecklingsmöjligheter. Förtätningen innebär att avsteg måste göras från nuvarande stadsbild med halvöppna gårdsrum samt sparad natur.*

*Genom bostadshus med entréer vända mot gatan innebär planförslaget ett nytt inslag i stadsbilden i Högdalen. Kontoret gör bedömningen att lamellernas volymer kan vara något högre för att rama in gatan, samtidigt som förslaget punkthus förhåller sig till den nya skalan med punkthus uppförda på 2000-talet. Kontoret föreslår att volymen för byggnaden inom kvarter tre sänks för att bättre anpassa sig till närliggande bebyggelse.*

*Kontoret anser att förslaget har avvägts mellan enskilda och allmänna intressen och är därför förenlig med Plan- och bygglagen. Förslaget att bebygga platsen är i linje med stadens gällande planeringsdokument och en del för att uppfylla Stockholmsöverenskommelsen.*

### Stadsgata

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ser positivt till exploatering längs Sjösavägen och potentialen att förbättra stadsmiljön genom entréer och lokaler i bottenvåningar mot gatan. Särskilt välkomnas ambitionen att bredda gångvägen söder om Sjösavägen. Trafikkontoret är även positivt till ambitionen att göra Sjösavägen till en mer stadsmässig gata. De anser dock att planförslaget begränsar gatans utrymme i vissa områden där dess funktion som huvudgata i området påverkas negativt.*

*Skönhetsrådet önskar att tydligare visioner för de lokalgator som kompletteras med ny bebyggelse. Dagens benämning "stadsgata" kan leda tanken fel. Två privatpersoner ställer sig tveksamma till "Stadsgata" och önskar mer information om vad det innebär. Flera privatpersoner anser att de inte vill ha en stadsgata i området som kommer innebära försvinnande av allé.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Högdalen byggdes under en tidsepok där bilen var i fokus. Sjösavägens funktion som en matargata var avsedd för att bilar enkelt skulle kunna ta sig fram i stadsdelen. Bostadsentréer placerades mot gårdarna och gatorna upplevdes som baksidor.*

*Gång- och cykelrörelser var förpassade till de gröna parkstråken som leder trafikseparerat från stadsdelens bostäder in till centrum. Planförslaget föreslår att ny bebyggelse placeras längs med Sjösavägen med entréer och en tydligare koppling till gatan. Motivet är att skapa ett nytt gaturum som kompletterar parkstråken. Gatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik. Stadsgators utformning varierar på specifika platser baserat på platsens förutsättningar och avvägningar mellan olika funktioner görs. För Sjösavägen kommer entréer att placeras mot gatan och en bredare trottoar byggas. Någon separat cykelbana ryms inte inom gatan. Den befintliga allén ska sparas.*

*I det framtida arbetet ska vägsektionen studeras ytterligare och dess konsekvenser i stadsmiljön tydligare redogöras. Eventuella avsteg mot planeringsdokumentet Stockholm gata kommer utredas vidare i samråd med trafikkontoret och redovisas till granskning. Planbeskrivningen kommer även komplettera avsnittet om stadsgata för att förtydliga begreppet och vad det innebär för Sjösavägen.*

## **Arkitektur och gestaltning**

*Skönhetsrådet anser att loftgångar inte bör uppföras, då de är främmande i området. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning anser att utformningen av platsen i kvarter 1 behöver studeras ytterligare, främst gällande siktlinjer och solljus.*

*Två privatpersoner har synpunkter på byggnadernas utformning, där ena personen anser att alla byggnader har bristfällig utformning, medan en annan är positiv till de låga byggnaderna, men är emot det höga husets utformning.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Samrådsförslaget redovisar ett förslag till bebyggelsens utformning. Ambitionen är att möjliggöra för en ny bebyggelse som är väl anpassad till platsens befintliga arkitektur och gestaltning, samtidigt som den ges ett nutida uttryck. Till kommande skede kommer planförslaget utreda bebyggelsens utformning ytterligare och reglera de utformningsbestämmelser som anses relevanta i plankartan för att säkra att bebyggelsen tar hänsyn till platsens karaktär. Kontoret anser att loftgångar är lämpligt på platsen då de är vända mot kvarterens gårdar och möjliggör för genomgående lägenheter i smala kvarter med bullerproblematik.*



## Kulturmiljö

### Landskaps- och stadsbild

*Kulturförvaltningen* motsätter sig bebyggelsen i kvarter 1 och kvarter 2. De anser att planförslaget inte beaktat de historiska stadsplaneidealens betydelse tillräckligt. De anser att det föreslagna höghuset vid kvarter 1 avviker från strukturen gällande placering och riktning av andra höghus utmed Skebokvarnsvägen. Huset kommer även för nära det intilliggande punkthuset norr om planområdet samt innebär ett stort ingrepp i naturmarken. I kvarter 2 är förvaltningen negativa till att lamellhuset placeras mitt framför bostadsgården i en hög och avvikande skala. Förvaltningen anser att områdets viktiga egenskaper, som den sparade naturmarken och halvöppna gårdsrummen, riskerar att gå förlorade till förmån för det nya huset. De anser att förslaget därför inte uppfyller kraven enligt Plan- och bygglagen avseende lämplig utformning och placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärden på platsen.

*Flera privatpersoner* anser att förslaget inte tar tillräcklig hänsyn till områdets kulturhistoriska värden, där färgval, skala och utformning är några av återkommande teman som lyfts.

*Skönhetsrådet* anser att planförslaget inte beaktat tillräckligt relationen till den befintliga bebyggelsen och naturmarken. Rådet anser att värdefullt berg i dagen, exempelvis vid gångtunneln bör bevaras, och att punkthusets placering därmed behöver utredas vidare. Rådet anser vidare att underbyggda garage bör undvikas för att spara grönska på gårdarna. *Trafikkontoret* uttrycker oro för de höga stödmurar, bergskärningar och bristande anpassning till befintligt landskap som föreslås i planen. Detta kan skapa barriäreffekter och förändra det ursprungliga strukturella sammanhanget i Högdalen. *Kulturförvaltningen* anser att lamellhuset i Kvarter 2 förminskar och omgestaltar befintlig bostadsgård avsevärt, genom föreslagen infartsramp för parkering.

*Samfundet S:t Eriks* betonar mötet mellan topografi och byggnaders bottenvåningar särskilt behöver hanteras i ett område med mycket berg i dagen. En *privatperson* instämmer i detta och uttrycker specifikt oro för att planförslaget innebär förlust av naturlig topografi.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Översiktsplanen (2018)* pekar ut Högdalen som ett område med förtätningspotential. *Översiktsplanen* framhäver bland annat att kulturmiljö ska tas tillvara i utvecklingen av staden. Syftet med planförslaget är att förtäta befintlig struktur med avstamp i befintlig bebyggelsestruktur och med ambitionen att möjliggöra en

*stadsgata. Västra Högdalen har ett tydligt och konsekvent planmönster där byggnaderna följer samma riktning. Det föreslagna punkthuset i kvarter 1 rättar in sig i strukturen som följer med bebyggelsen från Högdalen centrum.*

*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. Detta resulterar i att avsteg behöver göras från nuvarande stadsbild med halvöppna gårdsrum och sparad natur utmed Sjösavägen. De nya stadsgatorna blir ett komplement till de gröna parkstråken som finns i stadsdelen idag.*

*Kvarteren där ny bebyggelse föreslås placeras är smala och kuperade. För att kunna möjliggöra nya bostäder och uppfylla rådande parkeringsnorm krävs att gårdarna får underbyggda garage. Detta innebär att stödmurar behöver uppföras och bryter till viss del mot den befintliga landskapsbilden. För att bevara grönska inom planområdet skyddas natur på de platser där det är möjligt, trädallén längs med Sjösavägen bevaras, grön förgårdsmark föreslås mot gatan och det möjliggörs för grönska ovanpå garagens bjälklag.*

*Förslaget har tagit fram en kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning om platsens kulturmiljövärden. Planförslagets konsekvenser bedöms i relation till de kulturvärden och de riktlinjer som redovisas i kulturmiljöanalysen. Kontoret gör bedömningen att föreslagna kompletteringarna av bebyggelse har beaktat kulturmiljön. Föreslagen bebyggelse anses lämplig då den följer dåtidens planeringsidéologi om högre täthet intill centrum.*

*Planförslaget har i sin gestaltning beaktat befintlig bebyggelse vad gäller färgval, material och utformning. Bebyggelsens bottenvåningar och dess glaspartier ska studeras vidare för att bättre anpassas till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.*

## **Park, natur och vatten**

### **Park och grönområden**

*Flera boende vill inte att grönområdena ska förvinna inom planområdet och flera boende lägger till att de är viktiga för att bevara det lokala djurlivet, däribland fladdermöss som anses ha naturliga boplatser inom planområdet. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning betonar att grönkompensationsåtgärder behövs inom projektet och att de vill delta i planeringen av dessa när naturvärdena påverkas. En privatperson ställer sig skeptisk till*

betydelsen av grönkompensation och menar att det inte går att kompensera för uppvuxna träd.

*Trafikkontoret* anser att en inventering och utredning av vilka träd som kan sparas i förslaget saknas. Utredningen bör tydliggöra om träden som avses bevaras kan bevaras under byggtid eller beskäras om behov uppstår. *En privatperson* uttrycker specifikt en oro för att närliggande träd i anslutning till planområdet inte kommer gå att spara. *En privatperson* lyfter oro för att inte grönområden tas omhand vid exploatering.

*Miljöförvaltningen* upplyser kommunen om att angiven trädallé omfattas av artskyddet och dispens måste ansökas om allén inte går att spara. Förvaltningen ger rådgivande åtgärdsförslag om träd avses sparas. *En privatperson* anser att det är olyckligt att den sista delen av en tidigare allé som funnits utmed Sjösavägen i och med förslaget försvinner. *Flera privatpersoner* anser att de inte vill ha en stadsgata i området som kommer innebära försvinnande av allé.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholm har högt satta mål för bostadsbyggande, klimat och miljö. För att nå stadens miljömål är det därför viktigt att kompensera för grönytor som används till att bygga bostäder på. Vid kompensation kommer nya träd eller andra åtgärder att utföras inom eller i närhet av planområdet enligt exploateringskontorets ekologiska grönkompensation. I första hand ska den förlorade funktionen ersättas med samma eller motsvarande funktion eller värde. Var dessa kompensationer kommer vara är i dagsläget inte klart. Kontoret är medvetet om att det kommer att ta tid innan nyplanerad vegetation frodas. Ambitionen med planförslaget är att kompensera med gällande eller inom tid likvärdiga miljövärden.*

*Planförslaget avser att bevara trädallén längs med Sjösavägen. I det fortsatta planarbetet kommer en inmätning av träd i anslutning till föreslagen bebyggelse att genomföras, för att säkerställa vilka träd som kan bevaras. En artskyddsbedömning kommer genomföras för att klarlägga om detaljplanens genomförande kan kräva skyddsåtgärder för att inte riskera att hamna i konflikt med artskyddsförordningen.*

#### Trafik

*Trafikverket och Luftfartsverket* har inget att erinra på planförslaget.

#### Personbilsparkering och motortrafik

*Flera privatpersoner* tydliggör sin oro för ökad trafik och dess följd effekter, där *flera privatpersoner* lyfter oro för minskade parkeringar vilket flera tillägger redan är ett problem. *En bostadsrättsförening* delar synpunkten om en generell

parkeringsproblematik i Högdalen och anser att parkeringsutredningen är missvisande och tillägger att samordning borde ske med bebyggelse vid Rangstaplan. *Trafikkontoret* anser att trafikutredningen behöver kompletteras om förtydliganden kring vilka parkeringsplatser som behöver ersättas och vem som ansvarar för detta. *Hyresgästföreningen Sydost* förutsätter att el-laddning anordnas.

*Skönhetsrådet* förespråkar en modernare syn på mobilitet utan underbyggda parkeringslösningar och betonar att bilinnehavet är lågt i området med närhet till tunnelbanan. *En privatperson* anser att staden borde ha högre mobilitetsåtgärder och inte planera för mycket parkering. *Trafikkontoret* saknar en redogörelse för den specifika ambitionsnivån för mobilitetsåtgärder och vad det får för konsekvenser på planförslaget. *En bostadsrättsförening* ställer sig kritiska till mobilitetsåtgärder, då deras förening har mobilitetsåtgärder från 2021 som de anser inte fungerar som en åtgärd i praktiken.

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning* vill att planförslaget ska utreda ytterligare varför behovet av två infarter till parkeringsgaraget under Kvarter 3 finns.

*En privatperson* lyfter oro för sämre luft i och med ökad trafik och minskad natur.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Högdalen byggdes ut med bilismen som framtidsideal. Bilen fick styra stadsbilden där framkomlighet och parkeringsmöjligheter gavs stort utrymme. Idag jobbar staden aktivt med att prioritera andra transportmedel framför bil. När staden växer finns varken infrastruktur eller klimatmässigt försvarbara argument för att bygga ut staden med höga ambitioner för privatbilsanvändande. Planförslaget ska möjliggöra 0,5 parkeringsplatser per bostad för de nya bostäderna, vilket innebär att den tillkommande parkeringen ska täcka det tänkta behovet som uppstår av den nya bebyggelsen.*

*Till granskning kommer det beskrivas vald ambitionsnivå av mobilitetsåtgärder och konsekvenserna för planförslaget. Staden noterar problem med mobilitetsåtgärder för bostadsrättsföreningen, men har svårt att ta ställning till varför de specifika lösningarna har inneburit problem för föreningen. Alternativ för el-laddning är inget som regleras eller styrs i en detaljplan.*

*Kvarter 3 har en smal utbredning och för att få plats med det antal bilar som krävs enligt parkeringstalet behöver garaget byggas i två plan med separata infarter.*

*Stadsbyggnadskontoret noterar oro för sämre luft i och med en ökad biltrafik. Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för*

*planområdet. I samband med uppstart av ett planarbete tar Stadsbyggnadskontoret kontakt med Miljöförvaltningen för att få ett utlåtande kring vilka utredningar de anser bör göras kopplat till miljö- och hälsofrågor. De delar Stadsbyggnadskontorets bedömning att det inte behöver göras någon utredning av luftföroreningar. Detta baseras på att föreslagen byggnation inte bedöms medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.*

### **Gång- och cykeltrafik**

*Trafikkontoret poängterar att det är viktigt att behålla Sjösavägens totala sektionsbredd för att säkerställa gångbanornas standardmätt enligt stadens riktlinjer. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning anser att planen bör främja tillgänglighet genom bredare gångbanor längs Sjösavägen.*

*En privatperson är positiv till förslaget att bredda gångvägar och anlägga cykelvägar längs Sjösavägen men saknar tydlig information om hur detta ska genomföras. Två privatpersoner anser att en cykelbana bör byggas ut i samband med ombyggnad av Sjösavägen. En privatperson anser även att promenadstråk mellan Högdalen C och Sjösa torg måste rustas upp i samband med byggplanerna. En privatperson saknar tydlig information om hur en cykelbana ska kunna genomföras.*

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning vill att planförslaget ska utreda ytterligare hur påverkan på gångtrafikanter och cyklister från biltrafik kan minimeras. Förvaltningen efterfrågar en tydligare specificering av det totala antalet platser och dess fördelning mellan inomhus- och utomhusparkering. Förvaltningen framhåller vikten av att andelen cykelparkeringar inomhus maximeras för att främja hållbart resande.*

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Sjösavägen ska med planförslaget byggas om till en "Stadsgata" (se avsnitt Stadsgata under Allmänt om planförslaget). Ambitionen vid ombyggnad till stadsgata är att både gångtrafik och cykeltrafik ska ges ökade utrymmen. På grund av Sjösavägens befintliga bredd, och angränsande bebyggelse, kommer en cykelbana inte gå att anlägga.*

### **Kollektivtrafik**

*Trafikkontoret poängterar vikten av att behålla tillräcklig bredd på Sjösavägen för att möjliggöra buss i linjetrafik. För att upprätthålla nödvändigt sektionsmättet behöver Kvarter 1 ges mindre kvartersmark mot gata samt att Kvarter 3 flyttas längre bort från gatan.*

*Två privatpersoner menar specifikt att den ökade exploateringen kommer innebära sämre kapacitet för kollektivtrafik.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Sjösavägen planeras att få breddade gångbanor. Till följd av det kommer gatans utbredning minska i plankartan. Däremot kommer inte körbanans bredd minska i praktiken, utan sektionsmåttet bibehålls. För att möjliggöra busstrafikering i framtiden behålls körbanornas bredd likt idag. Enligt Trafikförvaltningen finns inga planer på utökad busstrafikering på Sjösavägen varför ingen ytterligare breddning av gatan ses som nödvändig.*

*Vid ett ökat antal bostäder i området kommer en större belastning på befintlig kollektivtrafik. Befolkningsökningen skapar även på sikt möjligheter till att utökad kollektivtrafik i Stockholm.*

*Trafikförvaltningen i Stockholm ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kollektivtrafiken. Förvaltningen är informerad om planförslaget genom detta samråd.*

#### Tillgänglighet

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning anser att planförslaget ska utreda möjligheten till en tillgänglig lutning på södra rampen intill gångtunneln vid Kvarter 1.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till nästa skede kommer möjligheten att skapa en tillgänglig ramp ned till gångtunneln att utredas.*

### Teknisk försörjning

#### Vattenförsörjning, spillvatten

*Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över möjligheten att separera spill- och dagvattenledningar för att minska belastningen på reningsverket med dagvatten. Stockholm vatten och avfall (SVOA) lyfter därtill att en befintlig ledning har kapacitetsbrist i området, varför utredning av ledningssystemet behövs i kommande skede innan anslutning av föreslagna byggnader. SVOA anger principer som ny bebyggelse ska förhålla sig till vid anslutning av dricksvatten och VA. De förtydligar att det finns servisledningar mellan befintliga fastigheter och att 2 meter avstånd krävs till dessa.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till nästa skede kommer kontoret föra en dialog med SVOA gällande kapacitetsbristen i området, vilka åtgärder som kan vara aktuella för att avhjälpa problemet och tidplanen för detta.*

## Dagvatten

*Länsstyrelsen* bedömer att kommunen behöver tillämpa åtgärdsnivån för hantering av dagvatten på hela planområdet och visa att tillräckliga ytor finns tillgängliga för dagvattenåtgärder. *Miljöförvaltningen* anser däremot att avsteg kan göras från åtgärdsnivån på allmänplats på grund av att ökning av hårdgjorda ytor är marginell samt att åtgärder i kraftig lutning och platsbrist anses olämpligt.

*Länsstyrelsen* anser att det även är otydligt med vilka åtgärder som anläggs för att möta behovet på rening och vilka som även ska hantera skyfall. *Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning* efterfrågar en tydligare beskrivning av hur planen påverkar dagvattenflöden och översvämningsrisker, främst om dagvattenflöden ökar till omkringliggande områden. *Länsstyrelsen* anser att dagvattenåtgärderna bör innebära bättre rening än sedimentation och hanteringen behöver relateras till eventuella markföroreningar inom och nära planområdet.

*Stockholm vatten och avfall (SVOA)* anser att framtiden dagvattenutredningen behöver läggas till eller komplettera vissa punkter i deras checklista för dagvattenutredning, så som förtydligande om ytterligare utredning, hantering av skyfallsvolym, kompensationsytor, m.m.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar att Länsstyrelsen och Miljöförvaltningen gör olika bedömningar gällande planförslagets hantering av åtgärdsnivån. Kontoret delar miljöförvaltningens bedömning och önskar vidare dialog med Länsstyrelsen för att redogöra för planförslagets förutsättningar för uppfylla åtgärdsnivån inom hela planförslaget.*

*Till nästa skede ska dagvatten- och skyfallsutredning samt planbeskrivning förtydliga konsekvenser och åtgärder i och med planförslaget. Utredningen ska även uppdateras utefter SVOAs kravlista.*

## EI/Tele

*Ellevio* noterar att tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad och föreslår att minst en ny elnätstation behövs inom planområdet för att möta den ökade belastningen. Det betonas även att lägen för nätstationer måste anpassas till planerade belastningar och Ellevios funktionskrav. Ellevio förväntar sig att bli involverade i framtida ledningssamordning.

*Trafikförvaltningen*, poängterar att planområdet ligger nära tunnelbana och likriktarstation, varför samordning måste ske med

förvaltningen i samband med byggnation, sprängningar och vibrationsalstrande arbeten.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar Ellivios önskemål om ytterligare elnätstation och kommer till nästa skede undersöka vart denna skulle kunna placeras inom eller i anslutning till planområdet. Kontoret kommer även till nästa skede att föra dialog med Ellevio och Trafikförvaltningen för att säkerställa att planerad bebyggelse kan uppföras i linje med framförda önskemål.*

#### Energiförsörjning

*Ellevio understryker vikten av att bebyggelsens uppvärmnings- och energilösningar koordineras med planerat elnät samt att fjärrvärme används.*

*Stockholm Exergi meddelar att fjärrvärmeledningar blir påverkade av planförslaget och att hantering av dessa ledningar finns beskrivet i planbeskrivningen.*

*Hysesgästföreningen Sydost ställer sig frågande kring hur mycket av byggnadernas energi som ska återvinnas på de nya fastigheterna. Föreningen ställer sig även frågande till varför det inte solceller redovisas.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret noterar Ellevios och Stockholm Exergis yttrande samt behov gällande koordinering av uppvärmnings- och energilösningar. Frågor kring energieffektivitet är inget som aktuellt planförslag tar ställning till utan kommer vara en fråga som kommer presenteras i bygglovsprocessen. Solceller möjliggörs genom planförslaget och finns även redovisat på illustration för föreslagen byggnad i kvarter 2 och 3.*

#### Avfallshantering

*Stockholm vatten och avfall (SVOA) påpekar att föreslagen angöringsficka i PM trafik för kvarter 1 inte är tillräckligt bred för att möjliggöra säker tömning av behållare på huvudgator. Det rekommenderas att angöringsfickan breddas till 3 meter för att minimera påverkan på trafiken. SVOA anger även att angöring för tömning av botten tömmande behållare i kvarter 2 från Sjöabrinken inte följer riktlinjerna om angöring och kommer i nuvarande förslag inte fungera.*

*Stockholm vatten och avfall (SVOA) föreslår att behållarna placeras längre ut från väggen på föreslagen bebyggelse för att underlätta tömningen. Behållare som placeras över eller under marknivå bör göras i samråd med Stockholm Vatten och Avfall. SVOA tillägger i*



sitt yttrande rekommendationer och krav som planförslaget ska möjliggöra.

*Hyresgästföreningen Sydost* anger att miljörum måste utföras med mekanisk till- och frånluft. Föreningen ställer sig även frågande kring hur matavfallshantering sker rent praktiskt.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar SVOAs synpunkt om tömning för sopbil i kvarter 1 och 2 och kommer till nästa skede att studera lösningarna ytterligare. Kontoret noterar även SVOAs rekommendationer och krav som planförslaget ska möjliggöra och ska även utreda detta vidare till kommande skede.*

*Miljörum kommer att utföras utefter de krav som ställs på miljörum enligt boverkets byggregler. Några exakta lösningar för invändig eller praktiska lösningar kring avfallshantering finns i dagsläget inte för planerad bebyggelse.*

#### Räddningstjänst

*Länsstyrelsen och Storstockholms brandförsvaret (SSBF) anger att garaget i kvarter 2 bör dimensioneras för att klara vikten av räddningstjänstens fordon, och detta bör säkerställas genom tekniska egenskapskrav på plankartan.*

*Storstockholms brandförsvaret (SSBF) betonar att utbyggnad av Kvarter 2 måste ta hänsyn till svängradier och axeltryck så att tillgänglighet bibehålls till befintliga bostäder. De anger vidare att planarbetet måste utreda huruvida förslaget påverkar stegutrymning eller andra tänkbara utrymningsmöjligheter som finns för befintliga bostäder. För kvarter 2 föreslår SSBF Tr2 trapphus, då vattenansamling vid 100-årsregn leder till att stegbilen inte kan ställas upp och användas. Även konstateras att Tr2 trapphus behövs för kvarter 1, då byggnaden är över åtta våningar och utom 10 minuter insatstid. SSBF framför vidare rekommenderade åtgärder avseende framkomlighet vid räddningsinsatser och riskhantering i övrigt och önskar fortsatt dialog i planarbetet.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till granskning kommer planförslaget säkerställa möjligheter för framkomlighet och utrymning för befintlig och planerad byggnation. Kontoret noterar även SSBF yttrande gällande rekommendationer och krav. Planarbetet kommer vidare att utreda dessa lösningar så att en god helhetssyn finns samt att dessa stäms av med brandförsvaret så att kraven uppfylls.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

*Länsstyrelsen* anser att kommunen behöver säkerställa lämpliga planlösningar och tekniska lösningar för att minska bullret för boende orsakat från Sjösavägen i kvarter 1. Vidare anser *Länsstyrelsen* att kommunen behöver säkerställa bostädernas utformning som genomgående lägenheter och/eller lägenheter under 35 kvadratmeter i kvarter 2 och 3. *Miljöförvaltningen* påpekar att tekniska lösningar, varav inglasning av balkong, som krävs för att åstadkomma en god ljudmiljö inte tillåts i plankartan. Förvaltningen anser att kommunen därför behöver se över plankartan.

1. *Två privatpersoner* lyfter specifikt att de senaste byggprojekten i området har påverkat dem negativt i form av buller från utbyggnadsarbeten.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planförslaget kommer att bearbetas till granskning och genom planbestämmelser säkerställa att bullerkraven kan uppfyllas.*

*Högdalen är i översiktsplanen utpekad som ett stadsutvecklingsområde vilket innebär att det även i framtiden kommer förekomma buller från byggarbeten i stadsdelen.*

### Risk

*Länsstyrelsen* anger att kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med beskrivning som visar att planförslaget blir lämpligt avseende skyfall samt visa att planförslaget inte innebär ökad risk för översvämning. *Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning* delar denna synpunkt och vill också att planförslaget ska utvecklas mer avseende dagvattenflöden och översvämningsrisker.

*Stockholm vatten och avfall (SVOA)* anser att utredning behöver kompletteras med alternativa vägar för utryckningsfordon som inte klarar översvämningsnivåer på gata, då utredning påvisar en lågpunkt som är 10-30 cm.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till nästa skede kommer skyfallsfrågan utredas vidare och vid granskning redovisa hur skyfallet kan avledas för att inte innebära ökad risk för översvämning eller försämrad framkomlighet för utryckningsfordon.*

## Ras, skred och erosion

*Länsstyrelsen* anser att kommunen måste utreda vidare bergkvaliteten i kvarter 1 för att visa att nybyggnation inte innebär risker för ras och skred.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Till granskning kommer PM Geoteknik att uppdateras och förtydliga att det inte föreligger någon risk för byggnationen, utan handlar om påverkan av val av byggmetod.*

## Förorenad mark

*Länsstyrelsen* anser att planerad markanvändning inte bör medföra risker för människors hälsa, och eventuella föroreningar i grundvattnet. Det behöver framgå till vilken nivå eventuell marksanering ska genomföras och kommunen behöver säkerställa nödvändiga åtgärder genom villkorsbestämmelser på plankartan.

*Hyresgästföreningen Sydost* undrar om byggnader uppförs radonsäkert.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Inför nästa skede ska grundvattenprover tas för att analysera eventuella föroreningar. Som anges i planbeskrivningen ska byggnation inom planområdet utföras radonskyddat.*

## Lukt

*Miljöförvaltningen* anser att planhandlingarna ska kompletteras med en bedömning av risk av störningar från befintlig bilverkstad inom fastigheten Bänkskåpet 1.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Kontoret avser att utreda om det föreligger någon risk från befintlig bilverkstad till nästa skede.*

## Miljö- och klimataspekter

### Hållbarhet och klimat

*Miljöförvaltningen* anser att planhandlingarna bör innehålla en redovisning av hur planen bidrar till att nå stadsbyggnadsmålet om En klimatsmart och tålig stad samt miljöprogrammets mål om Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm.

*Flera personer* anser att grönområdena är viktiga för mikroklimatet, där några specifikt lyfter skugga vid höga temperaturer eller rening av luft.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Till granskning avser Stadsbyggnadskontoret att i planhandlingarna tydligare redogöra för hur planförslaget bidrar till stadsbyggnadsmålet En klimatsmart och tålig stad. Planförslaget möjliggör för bostäder i ett kollektivtrafikhärläge vilket möjliggör för fler att nyttja kollektivtrafik istället för bilen. Planförslaget möjliggör för solceller på tak. Genom att samnyttja parkeringsgarage innebär det ett mindre ingrepp i naturmarken. Genom grönkompensation och bevarande av naturmark i anslutning till de föreslagna byggnaderna anser kontoret att det inte föreligger någon risk för värmeöar och skadliga luftföroreningar inom planområdet.*

**Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

*Länsstyrelsen bedömer att planen inte kan innebära en betydande miljöpåverkan.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret delar Länsstyrelsens bedömning.*

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

*Länsstyrelsen bedömer att kommunen måste förbättra dagvattenhanteringen för att nå uppsatta miljökvalitetsmål för vatten.*

*Stockholm vatten och avfall (SVOA) anser att dagvattenutredningen bör kompletteras med en diskussion kring hur det är möjligt att minska föroreningsbelastningen och därmed möjlighet att nå MKN när en naturyta bebyggs och hårdgörs.*

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Framtagen dagvattenutredning visar på att föreslagna dagvattenåtgärder klarar av åtgärdsnivån som innebär omhändertagande av 20 mm nederbörd, vilket för planområdet innebär 58 m<sup>3</sup> som ska renas och fördröjas. Stadsbyggnadskontoret kommer söka en dialog med Länsstyrelsen för att tydligare förstå vad de anser brister i framtagna dagvattenutredning.*

**Social hållbarhet****Barnrättsperspektivet**

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning betonar vikten av att utforma gångstråk och platser för barn och unga på ett sätt som främjar trygghet. Främst anser förvaltningen att tunnelmynningen*

och huset i kvarter 1 samt angränsande trappa utformas på ett vis som bidrar positivt till platsen.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planarbetet kommer fortsätta bearbeta platsen utanför tunnelmynningen för att möjliggöra en trygg passage genom tunneln.*

### Jämställdhet och trygghet

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning noterar möjligheten att placering och utformning av huset i Kvarter 1 kan bidra till att öka tryggheten för kvinnor i stadsrummet. Stadsdelsförvaltning anser dock att förslaget måste studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet vad gäller utformning av platsen mellan tunnelmynningen och punkthuset i Kvarter 1, främst avseende trygghet och trivsel.*

*Trafikkontoret understryker betydelsen av parkvägen genom gångtunneln vid Kvarter 1. Placeringen av huset intill parkvägen skapar en smal passage intill gångtunneln och påverka boendemiljön negativt. Placeringen av byggnaden skapar en otydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark. Kontoret föreslår att placeringen utreds vidare och att konsekvenserna redovisas tydligare med illustrationer.*

*En privatperson ifrågasätter planerna att bygga i ett vad den anser vara ett problematiskt område med hög kriminalitet och tror planförslaget bidra till ytterligare social utsatthet. Personen anser att polisen bör involvera i planeringen för att främja trygghet.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Planarbetet kommer fortsätta bearbeta platsen utanför tunnelmynningen för att möjliggöra en trygg passage genom tunneln. Kontorets anser att planförslaget kan bidra till en ökad trygghet längs med Sjösavägen då fler bostäderna bidrar till en ökad rörelse längs med gatan.*

### Olägenheter för privatpersoner

#### Insyn och ljus- och vindförhållanden

*Flera privatpersoner är negativa till att förslaget kommer att innebära insyn. Flera av dessa menar att exploateringen i sin tur kommer bidra till sämre ljusinsläpp, där soltimmar på vinterhalvåret nämns återkommande. Även efterfrågas tydligare utredningar av skuggbildning från kvarter 1. Två privatpersoner nämner specifikt att redan uppförda nybyggnationer har försämrat ljusförhållandena*

och att planförslaget ytterligare kommer försämra ljusinsläpp i lägenheterna. Bland annat lyfter *en privatperson* att träden som finns på platsen släpper igenom solljus, men bebyggelsen kommer stänga ute allt solljus. *En privatperson* anser att det byggs för mycket kring Sjösavägen och att gata som ett resultat kommer få lite solljus.

*En privatperson* uttrycker oro för att det kommer bli blåsig i och med att det byggs höga hus.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I samband med framtagandet av detaljplanen har solstudier tagits fram. Solstudierna påvisar att den nya bebyggelsen innebär viss skuggpåverkan främst på bebyggelse nordväst, norr och öster om planområdet. Nya solstudier kommer att tas fram till granskning, där skuggbildningen från kvarter 3 kommer att minska pga en lägre byggnadshöjd.*

#### Ekonomiska aspekter

*En bostadsrättsförening anser att uppförandet av byggnationen i kvarter 1 kommer innebära ett negativt fastighetsvärde för föreningen och dess medlemmar. En privatperson menar att förslaget kommer bidra till försämrade försäljningsförutsättningar av sin bostad. En privatperson anser att det byggs för tätt och högt i relation till befintlig byggnad i kvarter 2 och resulterar i minskad innegård, utsikt och utrymme, och anser att kompensation behövs för boende som påverkas negativt av byggprojektet i kvarter 2. En fastighetsägare undrar om utveckling av Kvarter 1 kan innebära en ersättningsskyldighet för utvecklaren om det innebär ett omöjliggörande av framtida utveckling av fastighetsägarens fastighet.*

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Högdalen är av staden utpekad som stadsutvecklingsområde där en omfattande kompletterings bebyggelse anses vara möjlig. Det är framförallt i anslutning till centrum och längs de större gatorna kompletteringsbebyggelsen anses vara möjlig.*

*Stadsbyggnadskontoret gör vid varje planarbete avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen och har gjort bedömningen att planförslaget är lämpligt. Vad gäller kvarter 2 planerar byggaktören för nya bostäder på sin egen fastighet och frågor om kompensation för minskad gårdsyta och utrymmen är inte en fråga för staden utan mellan hyresgäst och hyresvärd.*

*Det finns inget hinder att planlägga för en byggnad så som är föreslaget för kvarter 1. Intilliggande fastighet har ingen outnyttjad byggrätt och är planlagd med prickmark närmast kvarter 1.*

## Service och samhällstjänster

*Flera privatpersoner lyfter en oro för att planförslaget tillsammans med övrig exploatering av området kommer bidra till en brist på offentlig och kommersiell service, så som skolor, idrottsplatser eller matbutiker. Även en privatperson lyfter en fråga om några skyddsrum planeras.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stockholm har en strategisk planering för sin stadsutveckling behov i form av skola och idrottsplatser ses över kontinuerligt mellan berörda förvaltningar. Vad gäller kommersiell service är det marknadsstyrt, men det konstateras att det finns flertalet livsmedelsbutiker i Högdalen centrum som ligger några hundra meter bort från planområdet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har ett övergripande ansvar för landets skyddsrum och det är riksdagen som beslutar om skyddsrummens framtid.*

## Övriga frågor

*Hyresgästföreningen Sydost saknar kapitel om ventilation i planhandlingarna. Föreningen upplyser om att 3-glasfönster är viktigt att använda.*

*Hyresgästföreningen Sydost förutsätter att verksamhetslokal ska vara avsedd för de boende.*

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En process att ta fram en detaljplan ska utreda markens lämplighet för en viss användning, som bostäder, och vilka egenskaper som måste regleras för att detta ska vara möjligt. Detaljerad information om bostädernas inre funktion, så som ventilationssystem, är inget som studeras i detaljplaneskedet.*

*Detaljplanen möjliggör för en lokal men styr inte vilket innehåll eller för vem den ska vara avsedd för.*

## Formaliafrågor

*Länsstyrelsen lyfter att illustrationen på plankartan verkar beskriva bestämmelsen f9. Inte f10. Kommunen kan också behöva se över utformningsbestämmelsen som hänvisar till kvaliteter beskrivna i planbeskrivningen med anledning av kravet på tydlighet i 4 kap 32 § plan- och bygglagen.*

*Stockholm vatten och avfall (SVOA) önskar att servisledningar som hamnar inom kvartersmarken i norra kvarteret (kvarter 1) markeras med u-område i plankartan. Vidare har SVOA synpunkter på hur planbeskrivning ska förtydligas i vissa avsnitt.*

*Lantmäterimyndigheten* anser att bestämmelsen u<sub>1</sub> bör på plankartan förtydligas så att det framgår att det handlar om ledningsdragning i källarplanet på byggnaden, i likhet med planbeskrivningen.

*Stockholms brandförsvär (SSBF)* noterar att kvarter 2 har prickmark på gården, vilket omöjliggöra placering av brandgasventilation eller utrymningstrapphus av underliggande parkeringsgarage. Vidare anser *SSBF* att servitut behöver utredas mellan kvarter 2 och befintliga bostäder för att säkra utrymning.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna och avser att förtydliga plankartan i de fall det anses behövt. Det föreligger inget behov av servitutsbildning inom kvarter 2 då planerad byggnationen kommer tillhöra samma fastighet som befintliga bostadshus.*

## Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Luftfartsverket
- Försvarsmakten

## Sammanvägt ställningstagande

Föreslagna 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 i jämförelse med nuläget får en mer stängd och anlagd stads- och landskapsbild. En stor del av den grönska som idag utgör platserna blir exploaterad, 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.

Kontorets sammanfattande bedömning är att inkomna yttranden och synpunkter kan hanteras i det fortsatta detaljplanarbetet. Gällande planförslagets påverkan på kulturmiljön anses, med stöd i stadens



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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär  
en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Karin Stenqvist  
Enhetschef

Robert Moberg  
Stadsplanerare