



Örby 4:1 (del av) och kv Fackverket Stockholm Konsekvensbeskrivning kulturmiljö

2023-04-18 SAMRÅDSHANDLING

UPPDRAG

Uppdragsnamn: 332999 Kv Fackverket, Kulturmiljöstöd
Titel på rapporten: Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, Örby 4:1 (del av) och Fackverket, Stockholm
Version: Samrådshandling
Datum: 2023-04-18

MEDVERKANDE

Beställare: Bergsundet Projekt Sjösavägen AB och Fackverket AB
Kontaktperson: Marcus Örtvall (Bergsundet)
Rada Markowic (Fackverket)

Uppdragsansvarig: Martin Lagergren, byggnadsantikvarie Tyrens AB
Handläggare: Martina Berglund, Reichmann Antikvarier AB

ÖVRIGT

Rapport: *Rapporten läses vid utskrift i liggande A3.*
Bilder och illustrationer är skapade av Tyréns AB om inget annat anges.

Framsida: *Modellfoto över Sjösavägen sedd mot öster, Koncept*

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



INNEHÅLL

INLEDNING.....	5
Bakgrund	5
Konsekvensbeskrivning kulturmiljö	5
Tidigare utredningar	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Översiktsplan	7
Stockholms byggnadsordning	8
Stockholms Arkitekturpolicy	9
Gällande Stadsplan	10
Plan- och bygglagen	11
Kulturhistorisk klassificering.....	12
Kulturvärden	13
PLANFÖRSLAGET	14
Område 1	14
Område 2	16
Område 3	18
KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN	20
Disposition	20
Påverkan på stadsplanen.....	21
Påverkan på Bandhagen	24
Påverkan på stadsbilden längs Sjösavägen	26
Konsekvenser i relation till riktlinjer i kulturmiljöanalysen.....	30
Samlad bedömning	41



Sjösavägen med gångtunnel mot Sjösatorg. I bildens mitt punkthus från 2020 i kv Bänkskåpet.

INLEDNING

BAKGRUND

Tyréns Sverige AB har fått i uppdrag av Bergsundet AB och Myrkotten AB att upprätta en konsekvensbeskrivning för kulturmiljö kopplad till detaljplanearbete för Kv Örby 4:1 (del av) och Fackverket 1 inom stadsdelen Högdalen i Stockholm. Planen syftar till att pröva uppförande av ny bebyggelse på tre platser längs med Sjösavägen vid gränsen mellan Högdalen och Bandhagen.

Föreliggande konsekvensbeskrivning har utarbetats till plansamrådet.

KONSEKVENSBESKRIVNING KULTURMILJÖ

En konsekvensbeskrivning för kulturmiljö tas fram i samband med planläggning som berör kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer. Syftet med konsekvensbeskrivningen är att beskriva den påverkan som bedöms uppstå på kulturvärden och analysera vilka konsekvenser planen ger för kulturvärden och kulturmiljön. Konsekvensbeskrivningen ska fungera som stöd för myndigheter, remissinstanser och allmänhet i planprocessen.

TIDIGARE UTREDNINGAR

En kulturmiljöanalys har tagits fram av Tyréns Sverige AB, 2022-05-04. I analysen beskrivs planområdets och omgivningens historik och nuvarande bebyggelse. I rapporten ingår kulturhistorisk värdering av bebyggelsen inom planområdet. Det redogörs också för platsens relation till och betydelse för riksintresset för kulturmiljö.

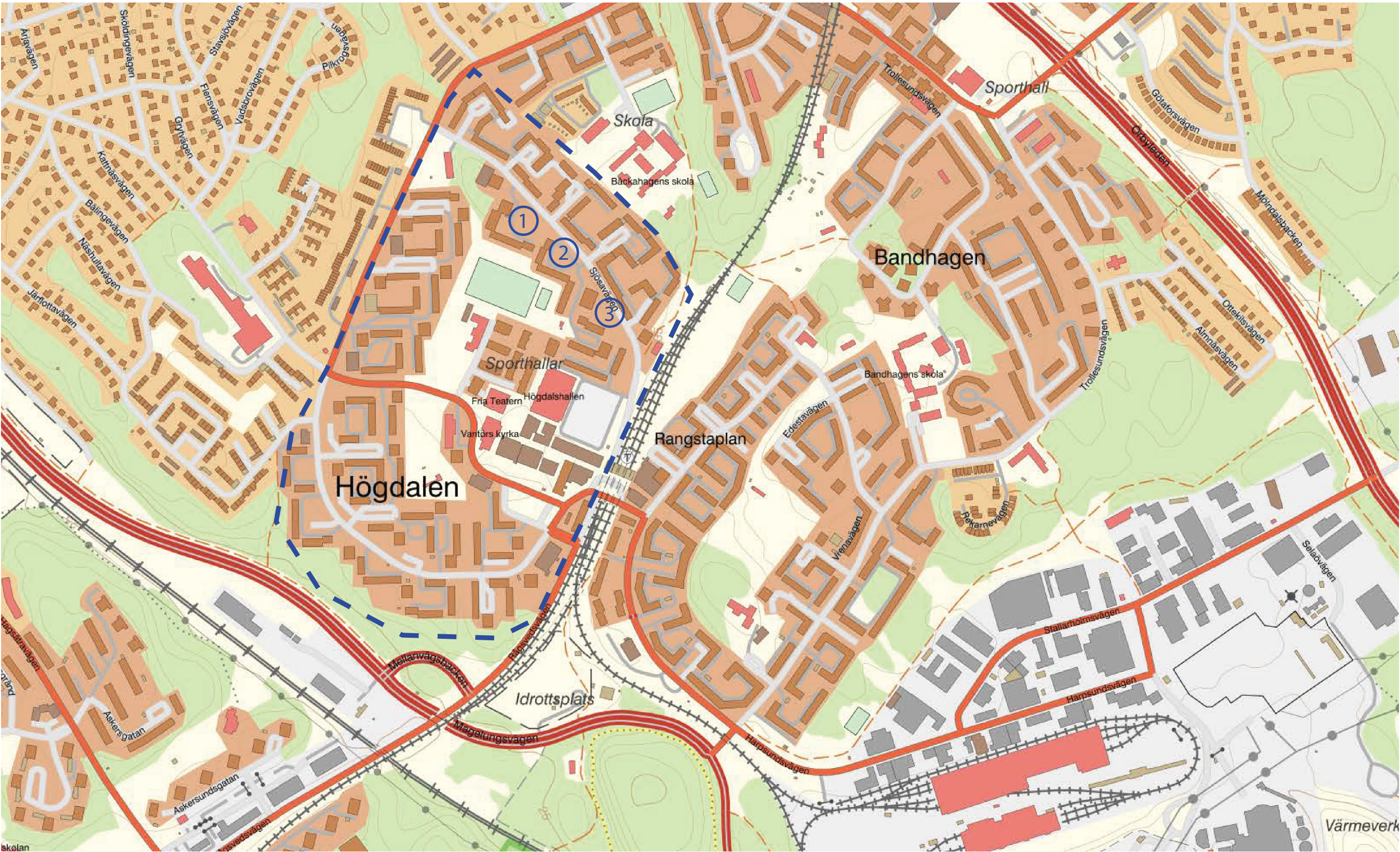
Kulturmiljöanalysen fungerar som underlag för föreliggande konsekvensbeskrivning. Planförslagets konsekvenser bedöms i relation till de kulturvärden och de riktlinjer som redovisas i kulturmiljöanalysen.



Snebild från Start-PM (dat 2020-11-12) som visar ungefärliga platser för markanvisningar. Område 1 ligger i anslutning till kv Bänkskået, område 2 i kv Fackverket och område 3 i kv Valvankaret.



Kulturmiljöanalys Örby 4:1 och kv Fackverket Stockholm, Tyréns Sverige AB, 2022-05-04.



Karta över Högdalen med det aktuella planområdet inom Örby 4:1 och ungefärliga platser för föreslagen ny bebyggelse i anslutning till kvarteren Bänkskåpet, Fackverket och Valvankaret. Källa: Lantmäteriet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

I aktuell översiktsplan (2018) redogör Stockholms stad för hur kulturmiljöer ska tas tillvara i utvecklingen av staden, under rubriken Kulturmiljö i en växande stad. Relevant i detta fall är bl.a. att:

- Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden ska ses som en resurs i stadsutvecklingen.
- Att väva samman ny bebyggelse med befintliga värden är angeläget i stadsbyggandet. Nya tillägg i stadsväven ska uttrycka ett medvetet förhållningssätt till kulturmiljöns värden.
- När staden förändras krävs ett medvetet förhållningssätt till topografi, stadssiluett och mötet med vattnet. Högre byggnader ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan. Grönska, parker och naturområden ska utvecklas så att kulturvärden tas tillvara samtidigt som nya estetiska och sociala värden tillförs.
- Stadsbyggandet ska ta sin utgångspunkt i kunskap om stadsdelarnas olika karaktär, hur de samspelar med landskapets förutsättningar, deras olika stadsplanemönster och hustyper. Ett medvetet förhållningssätt till befintliga kvaliteter är därför en förutsättning vid tillägg och omvandlingar.
- Kulturmiljöns värden ska fortlöpande identifieras, säkerställas, tas omhand och utvecklas.
- Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

- Stadens rum och bebyggelse ska utvecklas i relation till alla skalor, från detalj till staden som helhet.
- Det byggda ska ta stöd i kunskap om historien, spegla samtiden och planeras för framtida behov.
- Det byggda ska utformas med stöd i kunskap om den specifika platsen.
- Arkitekturen ska uttrycka sin samtid, utvecklas med stöd i kunskap om Stockholms karaktär samt kunna beskrivas som idé.
- Det byggda ska användas som verktyg för att bidra till att lösa samhällets långsiktiga behov och tillföra staden hållbara kvaliteter med människan som utgångspunkt.

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER BANDHAGEN-HÖGDALEN

Planområdet ligger inom stadsdelen Högdalen. I den till översiktsplanen tillhörande stadsutvecklingskartan redovisas större delen av Högdalen som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattade komplettering föreslås.

I översiktsplanen anges följande angående området Bandhagen-Högdalen:

Högdalen och Bandhagen byggdes ut under 1950-talet som tidstypiska tunnelbanecentrum, omgivna av lamell- och punkthus i sparad naturmark. Högdalen planerades som ett av ytterstadens större centrum. Områdena knyts bland annat samman av den uppskattade parken Bandängen.

Det prioriterade strategiska sambandet Bandhagen-Högdalen-Rågsved är viktigt att stärka genom att utveckla Rågsvedsvägen till stadsgata med ny bebyggelse samt genom kommande utveckling av Bandängen som stadspark. De stora stadsutvecklingsmöjligheterna i stadsdelarna tas främst till vara genom att komplettera med ny bebyggelse på parkeringsytor vid centrum samt längs befintliga gator som Trollesundsvägen/Skebokvarnsvägen, Grycksbovägen och Sjösavägen. Kompletteringsbebyggelsen i stadsdelarna ger ett större kundunderlag och stärkta centrum som därmed bidrar till ett mer befolkat och tryggt offentligt rum. I Högdalens verksamhetsområde görs satsningar inom miljöteknikområdet och verksamhetsområdet kommer att utvidgas söderut.

Översiktsplan för Stockholms stad (2018), s. 155

STOCKHOLMS BYGGNADSORDNING

Stockholms byggnadsordning kan ses som ett tematiskt tillägg till översiktsplanen som förtydligar planens delar om allmänna intressen: Kulturmiljö i en växande stad och Arkitektur och gestaltning. Stockholms arkitekturpolicy är ytterligare en komponent (tillsammans med översiktsplanen, riksintressebilagan och byggnadsordningen) i den övergripande strategi Stockholms stad har för stadens arkitektur.

Byggnadsordningen inleds med följande punkter:

Byggnadsordningen beskriver hur staden har vuxit fram historiskt, stadslandskapets förutsättningar och stadsdelarnas karaktärer. Den innehåller också vägledningar och processtöd för stadens fortsatta utveckling.

Högdalen är en del av utbyggnaderna av de s k tunnelbanestäderna under 1950- och 60-talen. Följande vägledande punkter för Tunnelbanestäderna redovisas i byggnadsordningen:

VÄGLEDNINGAR - TUNNELBANESTAD

- Utveckla tunnelbanestäderna med utgångspunkt ur de centrala parkstråken, de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av höga punkthus kring centrum, flerfamiljshus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter. Beakta punkthusens skulpturala verkan i stadslandskapet.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till tunnelbanestäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Ta tillvara befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med förgårdsmark i gaturummet och de centrala parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader. Undvik parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar.
- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Förändra sammanhållna grupper av småhus med hänsyn till helheten i gestaltning och utformning.



T h Framsidan på boken Stockholms byggnadsordning. Källa Tidskriften Arkitektur, arkitektur.se.

STOCKHOLMS ARKITEKTURPOLICY

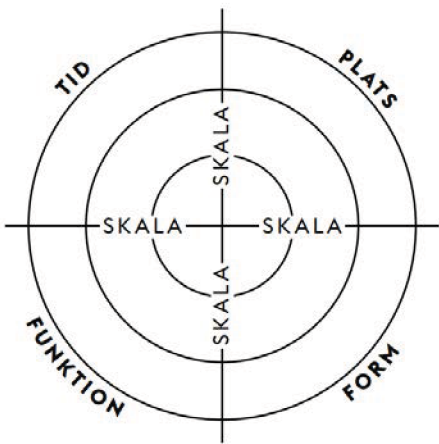
Med utgångspunkt i översiktsplanen utgör Stockholms arkitekturpolicy tillsammans med Stockholms byggnadsordning och kommande vägledningar en familj av dokument som bidrar med kunskap, strategier och arbetssätt till stöd för stadens gestaltning. Andra dokument som kopplar till Arkitekturpolicy är Vision 2040, Stockholms stads klimatmål, Agenda 2030, Gestaltad livsmiljö, Stockholms Framkomlighetsstrategi och Stockholms Miljöprogram.

Arkitekturpolicy redogör för förhållningssätt inom arkitektur och samhällsutveckling samt ger konkreta metoder för ett kvalitativt byggande. Policyn omfattar planering av alla skalor, från staden som helhet till utformning och gestaltning av enskilda byggnader och detaljer.

I kapitlet *Identitet* finns riktlinjer för hur arkitekturen ska bidra till att "stärka, bekräfta och utveckla stadens karaktär och identitet" med grund i Byggnadsordningen. Här framförs bland annat vikten av att identifiera värdebärare, utveckla Stockholms särart och att gestalta med en Stockholmsk prägel.

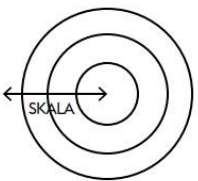
Under kapitlet *Byggstenar* beskrivs de delar som tillsammans bildar staden, från den stora skalan ner till byggnadens komposition och detaljering.

I policyn finns *Verktyg för stadens gestaltning* som, genom att kombinera ett antal frågeställningar med byggnadsordningen, ska inbringa kunskap om projektets arkitektoniska förutsättningar och möjligheter. Verktøget är tänkt ska finnas med i alla faser under ett byggprojekt och hos alla inblandade. Verktøgets grafiska presentation utgörs av en genomkorsad cirkel rymmer de olika aspekterna **tid**, **plats**, **form** och **funktion**.

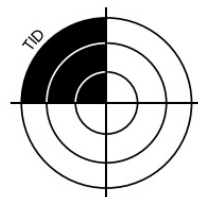


Den grafiska representationen av verktøget. Stockholms Arkitekturpolicy (2021).

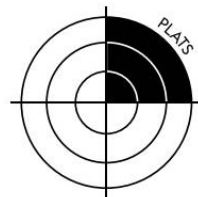
Följande frågeställningar kan ställas inom verktøgets respektive tema:



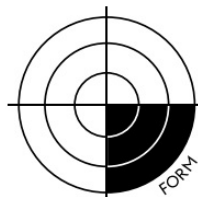
SKALA - Stadens rum och bebyggelse ska utvecklas i relation till alla skalor, från staden som helhet till detalj.



TID - Hur förhåller sig projektet till Stockholms historiska utveckling? Hur formas projektet av vår samtid, regler, ekonomi, miljö och arkitektoniska ideal? Hur kommer projektet åldras och fungera för framtida behov?



PLATS - Vilken betydelse har projektet i stadens siluett? Hur förhåller sig projektet till stadslandskapet och omgivande stadsbyggnadskaraktärer? Hur förhåller sig projektet till omgivande bebyggelse och stadsrum?



FORM - Hur beskrivs projektets arkitektoniska idé i förhållande till helhetsupplevelsen av Stockholm och stadens karaktär? Hur beskrivs projektets arkitektoniska idé i förhållande till stadslandskapet och intilliggande stadsbyggnadskaraktärer? Hur genomförs den arkitektoniska idén i byggnadens alla delar i volymhantering, konstruktion, fasadkomposition, material, kulör och detaljer?



FUNKTION - Hur bidrar projektet till att öka Stockholms stadskvaliteter med människan som utgångspunkt? Hur bidrar funktionen till omgivande bebyggelse och stadsrum? Hur utformas bebyggelsen och stadsrummen i förhållande till dess funktioner och innehåll?

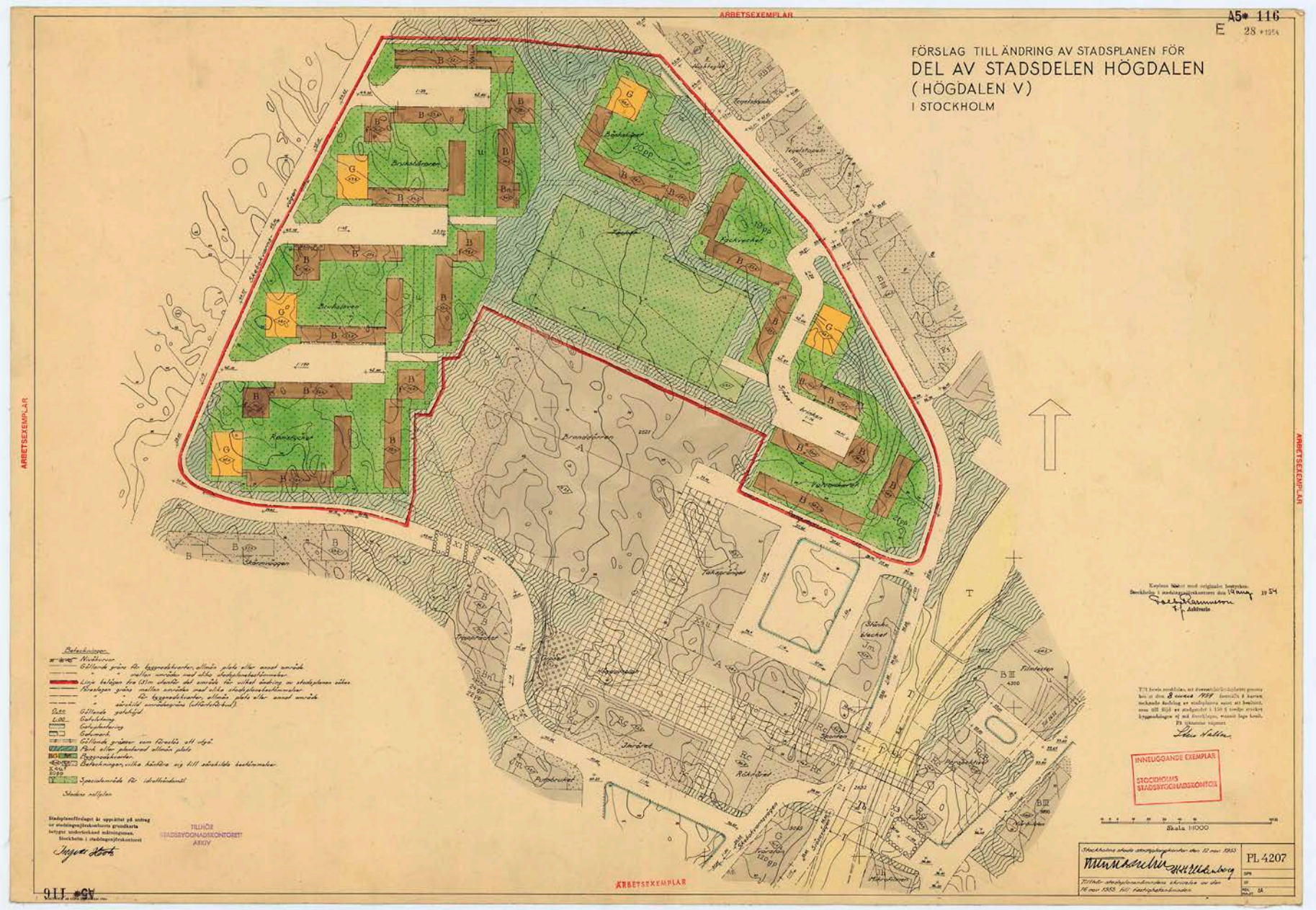
Figurer och text hämtade från Stockholms Arkitekturpolicy (2021).

GÄLLANDE STADSPLAN

PL 4207

Gällande detaljplan (stadsplan) för fastigheterna är PL 4207, Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Högdalen (Högdalen V) i Stockholm, som vann laga kraft 1954. Undantaget är fastigheten Valvankaret 3 där en ny detaljplan (dp 2010-10261) vann laga kraft under 2013 som möjliggjorde rivning av ett befintligt parkeringsgarage och uppförande av ett nytt punkthus på platsen.

För de övriga fastigheterna i kv Bänkskåpet, Fackverket och Valvankaret anges bostadsändamål med möjlighet att med Byggnadsnämndens medgivande inreda lokaler för handel och hantverk i mindre omfattning. Planen anger garageändamål i två byggnader i respektive kvarter. För gård och omgivande förgårdsmark anges prickmark som inte får bebyggas samt parkmark.



Gällande stadsplan, PL 4207 för del av Högdalen från 1954. Källa: Stadsbyggnadsnämndens arkiv.

PLAN- OCH BYGGLAGEN

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur mark- och vattenområden används samt hur markanvändningen skall utvecklas. Lagen fastställer att planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet och ställer krav på att kommunen upprättar en översiktsplan över hela kommunen. Lagen innehåller föreskrifter om bland annat detaljplaner och bygglov.

Planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, andra miljöaspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden. Lagen fastställer att byggnader eller områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Dessa kan av kommunerna skyddas genom bestämmelse i detaljplan. Skyddet regleras i PBL:s 8 kapitel och de bestämmelser som läggs in i planen är juridiskt bindande.

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt Plan- och bygglagen är även 2 kap. 1§, 3§, 6 § tillämplig.

PBL 2 KAP. ALLMÄNNA OCH ENSKILDA INTRESSEN

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

6 § Tredje stycket

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

PBL 8 KAP. KRAV PÅ BYGGNADSVERK, BYGGPRODUKTER, TOMTER OCH ALLMÄNNA PLATSER

Plan- och bygglagens åttonde kapitel reglerar krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser. Vid en bygglovsprövning omfattas byggnader som bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde av förbud mot förvanskning av kulturvärden, 8 kap. 13§. För alla byggnader gäller även varsamhetskrav och särskilda krav vid underhåll enligt 8 kap. 17§ och 14§.

Förbud mot förvanskning

13 § En byggnad eller som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Enligt 13 § 1 st. p.4 ska förvanskningsförbudet även tillämpas på bebyggelseområden.

Underhåll och varsamhet

14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

KULTURHISTORISK KLASSIFICERING

Vid bedömning av bygglov och åtgärder enligt Plan- och Bygglagen har Stockholms stad antagit en klassificeringskarta med kulörmarkeringar för byggnader av olika kulturhistoriskt värde. Klassificeringen som utförs av Stockholms stadsmuseum är ett kunskapsunderlag utan rättsligt bindande verkan.

- De tre klasser som stadsmuseet använder sig av är:
- **Blått** - bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.
 - **Grön** - högt kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
 - **Gult** - bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

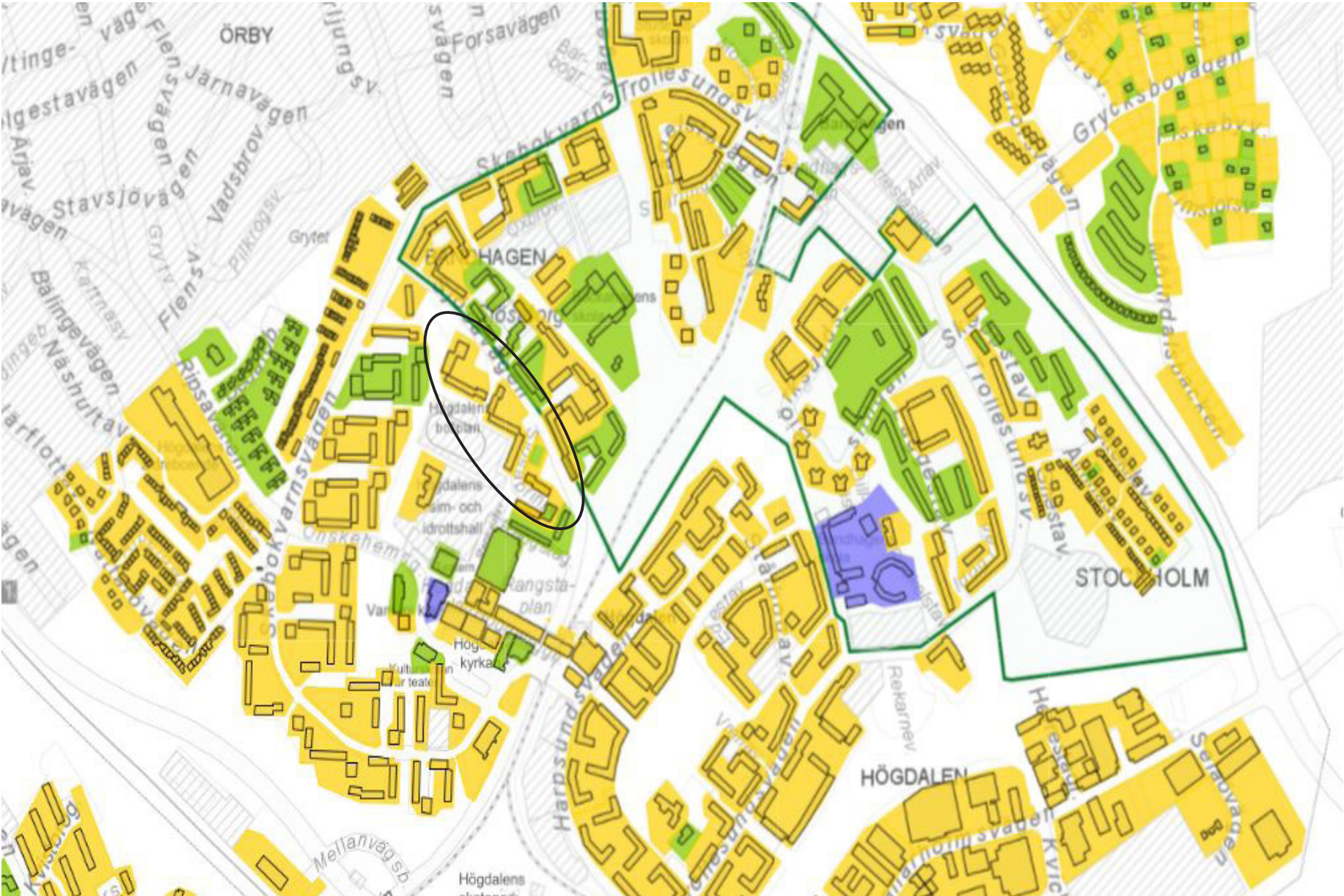
Fastighet markerad med grått går inte att hänföra till någon av ovanstående kategorier. Det finns även fastigheter som är markerade med streckning vilket betyder att de ännu inte är klassificerade, alternativt att fastigheten är obebyggd. Fastigheter som inte är klassificerade kan alltså ha stora kulturhistoriska värden som stadsmuseet ännu inte tagit ställning till.

Högdalen har till större delen gulmarkerade byggnader, ett antal grönmarkerade och endast en blåmarkerad – Vantörs kyrka.

Fastigheterna Bänkskåpet och Fackverket är gulmarkerade liksom två av lamellhusen i kv Valvankaret, det vill säga har ett visst värde/positiv betydelse för stadsbilden. Punkthuset och två av lamellhusen i kv Valvankaret är grönmarkerade.

Hela Bandhagen bortsett från den sentida bebyggelsen kring Trollesundsvägen, öster om centrum, har pekats ut som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. I dessa områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden.

För kulturhistoriskt värdefulla fastigheter och miljöer ska plan- och bygglagens förbud mot förvanskning samt de generella paragraferna om hänsyn, varsamhet och anpassat underhåll tillämpas.



Klassificeringskarta med de aktuella kvarteren ungefärligt markerade inom svart oval. Källa: DpWebmap.

KULTURVÄRDEN

Tyréns Sverige AB har gjort en kulturmiljöanalys för Örby 4:1 (del av) och Fackverket (2022-05-04) med en värdering och konkretisering av kulturvärden i form av värdebärande karaktärsdrag för Bänkskåpet, Fackverket och Valvankaret.

KVARTEREN LÄNGS SJÖSAVÄGEN

Bebyggelsen längs Sjösavägen på Bandhagensidan uppvisar 1950-talets fina rumsliga kvaliteter med omsorgsfullt planerade gårdar och en varierad folkhemsarkitektur av framstående arkitekter som t ex Sture Frölén. Husen uppfördes av olika privata byggherrar, ofta mindre byggmästarfirmor, vilket gav en utpräglad variation och detaljomsorg. En stor del grönska integrerades runt parkeringsytorna och platsbildningen Sjösatorg utgjorde en central punkt för handel och service i närområdet. Bandhagen har som helhet, undantag finns öster om centrum, en stark 1950-talskaraktär och utgör ett mycket pedagogiskt exempel på det tidiga 1950-talets omsorgsfulla stadsbyggande. Planmönstret och tätheten i kvarteren längs Sjösavägen är goda exempel på tidens strävan efter goda boendemiljöer vid omslutna rum men ändå med öppna samband mot omgivningen.

Högdalensidan uppvisar en fin anpassning till den något mer kuperade topografin. Här är fasadarkitekturen enklare men ändå tidstypisk och även här finns ursprungliga detaljer bevarade. Gedigna material som puts och tegel, träportar med sten- och tegelomfattning, originalfönster (i något fall) och tegeltak bidrar till det arkitektoniska värdet. De öppna gårdarna saknar däremot den rumslighet som finns på Bandhagensidan och uppvisar en relativt hög grad av förändring.

När dessa kvarter uppfördes var byggandet fortfarande till stor del manuellt och husen anpassades därför i högre grad till topografin, vilket ger området och stadsbilden miljömässiga värden.

Förtätningarna som gjorts på senare år har, från kulturvärdessynpunkt, inneburit vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön runt. I kv. Bänkskåpet har instängsling av gård mot naturmark brutit mot stadsdelens grundläggande karaktär av öppna samband mellan byggnader och omgivningen. Byggnadens sockel ut mot Sjösavägen har haft ansatsen att koppla byggnaden till gatan men resultatet kan inte självklart ses som ett tillskott. Punkthuset i kv. Valvankaret har placerats på ett till stadsdelens karaktär mer förenligt sätt i relation till Sjösavägen (men där kan resultatet ifrågasättas utifrån andra grunder som inte har med kulturmiljövärden att göra).

PLANOMRÅDET

Område 1/Kv Bänkskåpet

Området och den intilliggande gårdsytan har otydliga gränser och sentida tillägg i form av betongsten och murar gör att upplevelsevärdet är relativt lågt. Gångtunneln under Sjösavägen utgör en viktig förbindelse med Sjösatorg och mellan de båda stadsdelarna, den är ett värdefullt vittnesbörd om tidens trafikseparering. Den utpräglade topografin med berg i dagen som från början var kalt och endast hade ett fåtal träd vittnar om de särpräglade terrängförhållanden stadsbyggandet skedde i. Berget saknar den idealkaraktär som ofta eftersträvades under 1950-talet, där de bara berghällarna gärna omgavs av uppvuxna tallar och ädellövträd.

Område 2/Kv Fackverket

Bostadsgården i kv. Fackverket är på tidstypiskt sätt grupperad runt en bergknalle men den har inga betydande upplevelsemässiga kvaliteter. Ursprungliga anlagda inslag är få. Oxelraden längs Sjösavägen är karaktäristisk för många av 1950- och 60-talens gaturum, i detta fall är den markant eftersom den är så koncentrerad och tydlig. Oxlarna bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde.

Område 3/Kv Valvankaret

Några av byggnaderna vid område 3 grönklassades av Stadsmuseet då de vid inventeringstillfället år 2005 var helt oförändrade. Sedan dess har bl a garagebyggnaden rivits och punkthusets balkonger bytts ut vilket innebär att flera aspekter av kulturvärdena påverkats negativt. Den mycket utpräglade topografin användes för att ge punkthuset en större monumentalitet, vilket också innebar att huset blev något av ett landmärke i stadsdelen. Följden av den särpräglade topografin blev även att lekytorna blev små, av dessa finns endast spår kvar.

Den branta slänten med naturmarkskaraktär (som övergår i plan gräsyta närmast Sjösavägen) har unga träd med bara någon enstaka individ kvar från tiden före att stadsdelen byggdes ut. Den ursprungliga idén och strävan efter "hus i park" är dock fortfarande tydlig och bidrar till arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden.

VÄRDEBÄRANDE KARAKTÄRSDRAG

KV BÄNKSÅPET/OMRÅDE 1

- Fasader av ljus ädelputs
- Sadeltak belagt med takpannor
- Portomfattningar av sten med koppardetaljer
- Trafikseparerad gångförbindelse i kontakt med bergsformation (tillhörande Örby 4:1)

KV FACKVERKET/OMRÅDE 2

- Fasader av ljus ädelputs
- Sadeltak belagt med takpannor
- Portomfattningar av sten
- Bostadsgård med delvis bevarad naturmarkskaraktär

KV VALVANKARET/OMRÅDE 3

- Fasader av ljus ädelputs samt gult tegel
- Sadeltak belagt med takpannor
- Bevarade ursprungliga portar av trä med sten- och tegelomfattning

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget är uppdelat i tre delområden som föreslås bebyggas med hus av olika karaktär. De tre förslagen redovisas och bedöms här separat. I förslagen kallas de tre platserna för kvarter medan de här kallas för områden, siffrorna är dock desamma.

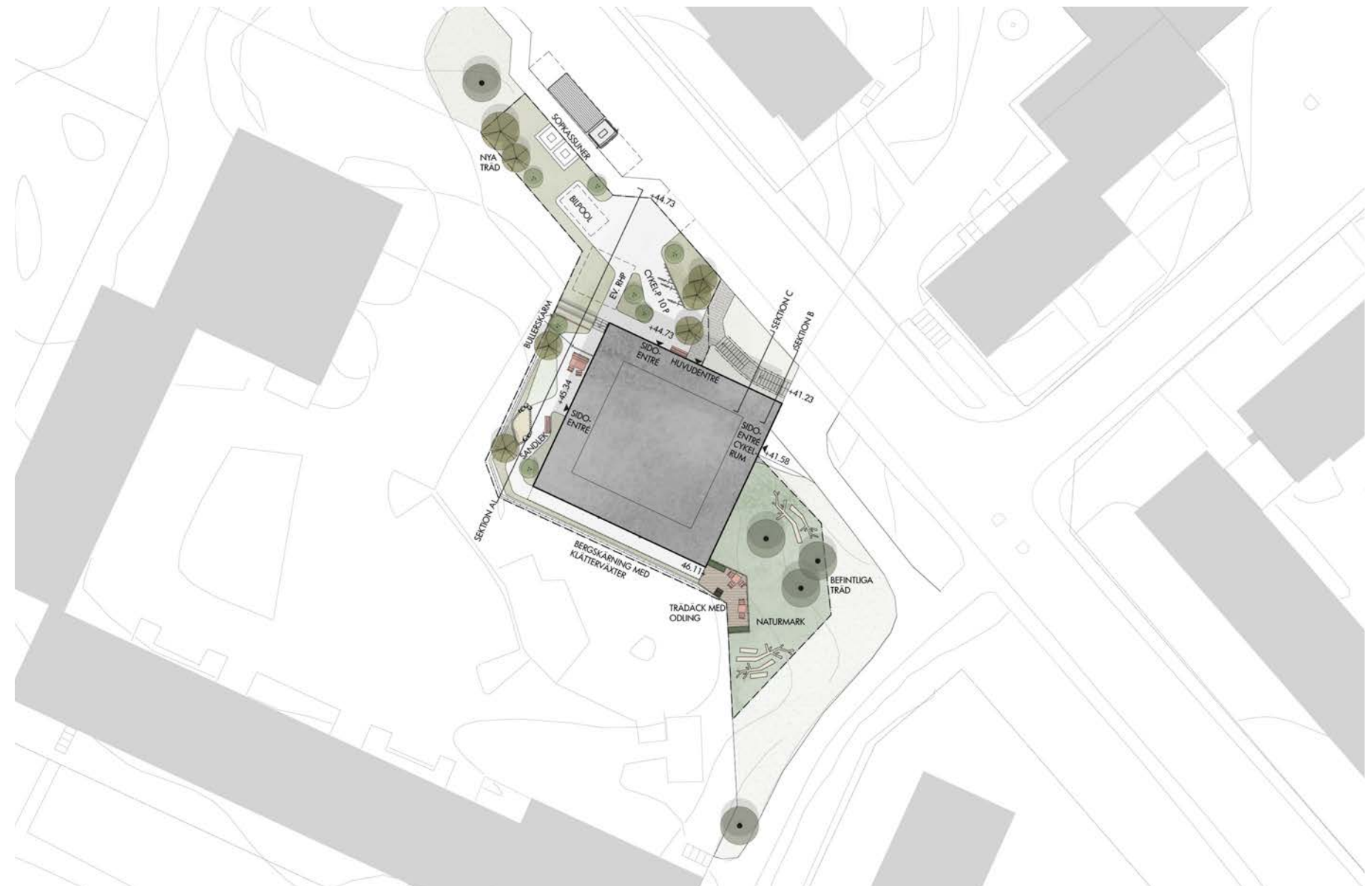
OMRÅDE 1

Område 1 ligger längst norrut och i anslutning till det befintliga kv Bänkskåpet. Marken består idag av dels bostadsgård för boende i kv Bänkskåpet, dels av uppvuxen naturmark med träd och berg i dagen. Inom kvarteret i norr har ett nytt punkthus i 14 våningar byggts under 2020.

Den nya planen föreslår komplettering med ytterligare ett punkthus i 15 våningar med lägenheter om 1-4 rok. Huset är kopplat till två marknivåer med en övre i norr där huvudentré ligger med koppling till Sjösavägen och en nedre som istället kopplar till gång- och cykeltunneln under Sjösavägen mot Sjösatorg. I entréplan mot Sjösavägen föreslås en bokal med större och högre fönster utåt gatan medan övriga fönster har en mer traditionell utformning med mittpost. Fasaderna i förslaget är av betong där sockeln sträcker sig upp till och med tredje våningen med en mörkare kulör och reliefverkan. Även fönsterbröstningar ges en avvikande kulör och utformning i likhet med balkongfronterna som också ges något rundade hörn. En indragen takvåning innehåller teknikutrymmen och fläktrum.

Mot nordost planeras ett entrétorg med både ordnade planteringar och naturlika planteringar inspirerade av stadsdelen och befintlig naturmark på platsen. I väster finns en mer privat gemensam gård med plats för bänkar och sandlåda. I söder byggs ett trädäck med kontakt mot den sparade naturmarken. Sopkassuner placeras längs Sjösavägen i norr med plats för parkeringsficka.

Mot söder skapas en bergsskärning där berget sprängs bort vilken ska "döljas" med klätterväxter och i väster planeras en bullerskärm att sättas upp.



Situationsplan över område 1. Illustration BAU Arkitekter.



Fasad mot nordost (mot Sjösavägen)



Fasad mot sydost



Fasad mot sydväst



Fasad mot nordväst

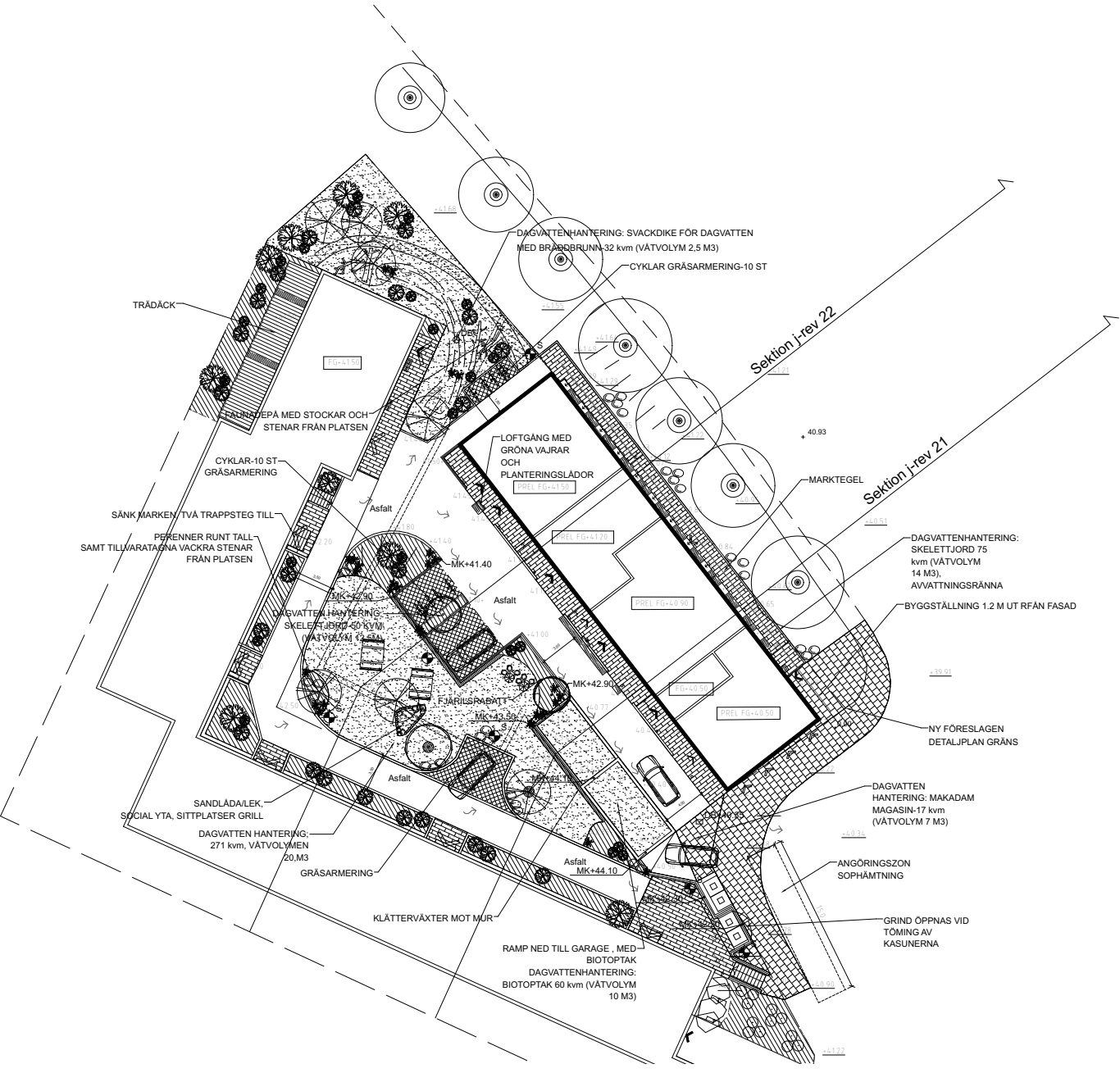
Fasadritningar över punkthuset vid område 1. Illustration BAU Arkitekter.

OMRÅDE 2

Område 2 ligger i anslutning till kv Fackverket och består idag av bostadsgård på en mindre höjd och parkeringsytor samt en trädrad av oxel. Platsen föreslås bebyggas med ett lamellhus i fem våningar med lägenheter om 1-3 rok. Huset placeras längs Sjösavägen men bakom den bevarade trädallén. Lamellen ges en enkel form med fasader av puts med sockel över bottenvåningen som utförs i en mörkare kulör. Här föreslås fönstren vara stora och höga med särskild accentuering i sydost där en lokal eller bokal planeras.

Fönstren har i övrigt en rytmisk placering och så kallade spanska balkonger med pinnräcken har placerats i öster, väster och norr. Mot söder ger loftgångar i rödbrunt stål en annan karaktär. Dessa planeras på sikt att täckas av gröna klätterväxter. Entrén mot norr är genomgående in mot gården. Taket har getts en röd plåt som mot söder täcks med röda solceller. Kulörer på fasader plockas upp från intilliggande hus med ljus, beige och brun puts i olika valörer.

Huset underbyggs med ett garageplan som på gården täcks med gröna ytor. Nedfart till garaget sker i sydost där en trappa leder upp till den övre nivån på gården. Här kommer det att finnas träd och planteringar, sandlåda och sittplatser. Kassuner för avfallshantering placeras mot Sjösavägen där även en mur ordnas i anslutning till garageinfarten.



Situationsplan över område 2. Illustration Konzept.



Fasad mot söder



Fasad mot öster



Fasad mot väster



Fasad mot norr

Fasadritningar över lamellhuset vid område 2. Illustration Koncept.

OMRÅDE 3

Område 3 ligger vid Sjösavägens södra del och består idag av ett kuperat mindre skogsområde med uppvuxet blandat trädbestånd. Norr om den föreslagna placeringen uppfördes ett punkthus 2018 på platsen för ett tidigare garage.

Planförslaget innebär att ett lamellhus i fem våningar placeras längs Sjösavägen. Huset består av två något förskjutna byggnadskroppar lagda efter terrängen och innehåller lägenheter om 1,5-3 rok. De två byggnadskropparna med fasader av betong föreslås få varsin ljusare och mörkare gråbrun kulör men består i övrigt av samma formspråk och detaljer. Sadeltaket täcks av röd plåt med möjlighet till solceller åt söder. Balkongernas plåtfronter med rundade hörn ges en mörk kulör liksom pinnräcken i franska balkonger och loftgångar. Två entréer från Sjösavägen föreslås bli något indragna och kläs med träpanel. Fönsteröppningar är symmetriskt placerade med markerade omfattningar. Bottenvåningens öppningar är höga med varierad utformning.

Två garageplan förläggs delvis under husets norra del med två oberoende in- och utfarter. Marken ovanpå föreslås få en mindre lekplats, planteringar och sittplatser som också gränsar till en bergsskärning i väster med sparad naturmark. Grusbelagda gångar och trappor leder runt huset där också en mindre yta med naturmark sparas i söder. Här föreslås även plats för avfallshandtering och parkering för sopbil. Mot gatan planeras förgårdsmark med planteringar.



Situationsplan över område 3. Illustration BAU Arkitekter.



Fasad mot nordost (mot Sjösavägen)



Fasad mot sydost



Fasad mot sydväst (mot gård)



Fasad mot nordväst

Fasadritningar över lamellhuset i område 3. Illustration BAU Arkitekter.

KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN

DISPOSITION

I konsekvensbeskrivningen bedöms i vilken grad de aktuella förslagen påverkar kulturhistoriska värden. Konsekvenserna redovisas under följande rubriker:

- Påverkan på stadsplanen
- Påverkan på Bandhagen
- Påverkan på stadsbilden längs Sjösavägen
- Konsekvenser i relation till riktlinjer i kulturmiljöanalys
 - Mötet med Sjösavägen
 - Naturmark och bostadsgårdar
 - Hustyper
 - Material och kulör
 - Skala



Möte mellan bebyggelse i Bandhagen närmast och nya punkthus i Höögdalen.

Bedömningsskala

De kulturhistoriska bedömningarna som redovisas i denna analys bygger på nedanstående skala för konsekvenser:

Stora negativa konsekvenser - kan uppstå när höga kulturmiljövärden påverkas. Skyddad eller skyddsvärd bebyggelse och miljöer berörs. I riksintresseområden påverkas utpekade uttryck och/eller värdekärnor. Påverkan innebär att läsbarheten av landskapets och/eller bebyggelsens utveckling över tid försvåras kraftigt eller upphör helt. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser bryts eller går förlorade. Kulturmiljö som fragmenteras så att dess helhet inte kan uppfattas.

Måttliga negativa konsekvenser - uppstår när viktiga kulturmiljövärden påverkas i mindre grad än ovan. Läsbarheten av landskapets och/eller bebyggelsens utveckling över tid försvåras. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser går delvis förlorade eller försvagas. Strukturer och samband som försvagas och blir mindre tydliga. Påverkan kan även innebära att enstaka kulturhistoriskt värdefulla objekt; välbevarade, unika eller på annat sätt särskilt värdefulla blir svårtolkade, fragmenterade eller går förlorade.

Små negativa konsekvenser - uppstår när kulturmiljövärden påverkas i mindre grad. Påverkan innebär att läsbarheten av landskapets/bebyggelsens utveckling över tid fortfarande är möjlig. Historiska samband, strukturer, funktioner och betydelsebärande företeelser försvagas eller påverkas men kan även i framtiden uppfattas. Enstaka kulturmiljöobjekt av mindre betydelse påverkas eller tas bort. De enstaka objekten är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet eller unika eller sällsynta av sin typ.

Inga konsekvenser - varken negativa eller positiva, förväntas på befintliga kulturmiljövärden.

Positiva konsekvenser uppstår när projektet bidrar till att tydliggöra och förstärka kulturmiljöns samband och strukturer.

PÅVERKAN PÅ STADSPLANEN

I förslaget placeras ett punkthus i område 1, kv Bänkskåpet, en lamell i område 2, kv Fackverket och ytterligare en lamell i två något förskjutna byggnadskroppar i område 3, kv Valvankaret. Lamellhusen placeras något indragna från Sjösavägen så att förgårdsmark bildas. I kv Fackverket bevaras också raden av oxelträd framför huset. Punkthuset placeras på en naturlig höjd och fritt från omkringliggande hus.

Samtliga nya byggnader innebär mer eller mindre sprängning av befintliga bergsformationer.

VÄRDE OCH KONSEKVENS

Den västra delen av Högdalen behåller idag till stora delar sin ursprungliga utformning med omväxlande lamell- och punkthus samt intilliggande garagebyggnader. Tillägg har skett i några fall vilket kan ses på illustrationen här intill. Många av de ursprungliga husen har dock förändrats genom t ex byte av fönster och portar. Lamellhusen har fått behålla sina putsfasader även om vissa har putsats om medan i princip alla punkthus har tilläggsisolerats och klätts med plåt.

Karaktäristiskt för området är de sammankopplade byggnaderna genom arkader, entréer från kvarterens mitt där även markparkering ofta finns och balkonger mot gårdssidor. Typiskt är också de relativt stora mellanrummen mellan punkthusen med lamellhus intill; punkthusen är aldrig placerade tätt ihop. Tidigare kompletteringar har många gånger frångått denna princip och punkthus har placerats på ett avvikande sätt.

Föreslagen placering av punkthus vid kv Bänkskåpet ger en ökad stadsmässighet längs Sjösavägen. Punkthusets läge är något närmare befintligt punkthus än vad ursprungligt planmönster ger, samtidigt som ett godtagbart respektavstånd ändå finns. Raden av de nya punkthusen längs Sjösavägen påminner om de befintliga punkthusen längs Skebokvarnsvägen.

Lamellhusen är enligt den ursprungliga planen placerade i räta vinklar mot varann. I östra Högdalen och i Bandhagen förekommer något mer uppbrutna former men fortfarande med generösa ytor emellan. Föreslagen ny lamell i kv Fackverket bryter av mot detta mönster då den placeras snett mot befintliga byggnader och därmed avviker från den ortogonala principen. Generellt är dock inte det ursprungliga planmönstret lika tydligt längs Sjösavägen som i andra delar av västra Högdalen.



Snedbild över Sjösavägen med befintlig och föreslagen ny bebyggelse. Illustration Koncept.

En större avvikelse sker genom att man spränger bort de bergsformationer som förekommer på alla tre platser, vilka man tidigare har sparats och anpassat bebyggelsen efter.

Små till måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden. Den kulturhistoriskt intressanta stadsplanen i västra Högdalen förändras märkbart men i den del som är minst karaktäristisk.

- Punkthus 1950/60-tal
- Punkthus 2000-tal
- Lamellhus 2000-tal

Illustrationen visar ursprungliga och tillkomna punkt- och lamellhus i Högdalen. De blåa äldsta punkthusen är till stora delar placerade efter ett grafiskt mönster medan de gröna punkthusen från 2000-talet har fått en mer sporadisk och delvis tätare placering. Tillkomna lamellhus följer till stora delar ursprungligt planmönster förutom i stadsdelens mitt.

PÅVERKAN PÅ STADSPLANEN



Föreslagen ny och befintlig bebyggelse längs Sjösavägen.
Illustrationer Koncept.



PÅVERKAN PÅ BANDHAGEN

I förslaget placeras ny bebyggelse på tre olika platser längs Sjösavägen som idag utgör gränsen mellan de båda stadsdelarna Högdalen och Bandhagen.

VÄRDE OCH KONSEKVENSN

Bebyggelsen längs Sjösavägen på Bandhagensidan uppvisar 1950-talets fina rumsliga kvaliteter med omsorgsfullt planerade gårdar och en varierad folkhemsarkitektur av framstående arkitekter som t ex Sture Frölén. Husen uppfördes av olika privata byggherrar, ofta mindre byggmästarfirmor, vilket gav en utpräglad variation och detaljomsorg. En stor del grönska integrerades runt parkeringsytorna och platsbildningen Sjösatorg utgjorde en central punkt för handel och service i närområdet. Bandhagen har som helhet, undantag finns öster om centrum, en stark 1950-talskaraktär och utgör ett mycket pedagogiskt exempel på det tidiga 1950-talets omsorgsfulla stadsbyggande.

En stor del av Bandhagen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö.

Planmönstret och tätheten i kvarteren längs Sjösavägen är goda exempel på tidens strävan efter goda boendemiljöer vid omslutna rum men ändå med öppna samband mot omgivningen. Till stora delar vänder dock Bandhagen Sjösavägen ryggen genom att husens entréer är förlagda till säckgator och innergårdar.

Sett från Bandhagen-sidan kommer främst punkthuset i område 1 att vara väl synligt, vilket ger intrycket av en mer storskalig och stadsnära karaktär än i nuläget.

Sjösavägen i sig utgör en fysisk gräns mellan stadsdelarna. Då ny bebyggelse placeras närmare vägen än nuvarande byggnader minskas gaturummet något och luftigheten mellan fasaderna påverkas. Även skalan vid gaturummet ändras något.

Föreslagna byggnader ansluter dock mer till Högdalen till sin utformning och de båda stadsdelarnas olika karaktärer blir fortsatt avläsbara.

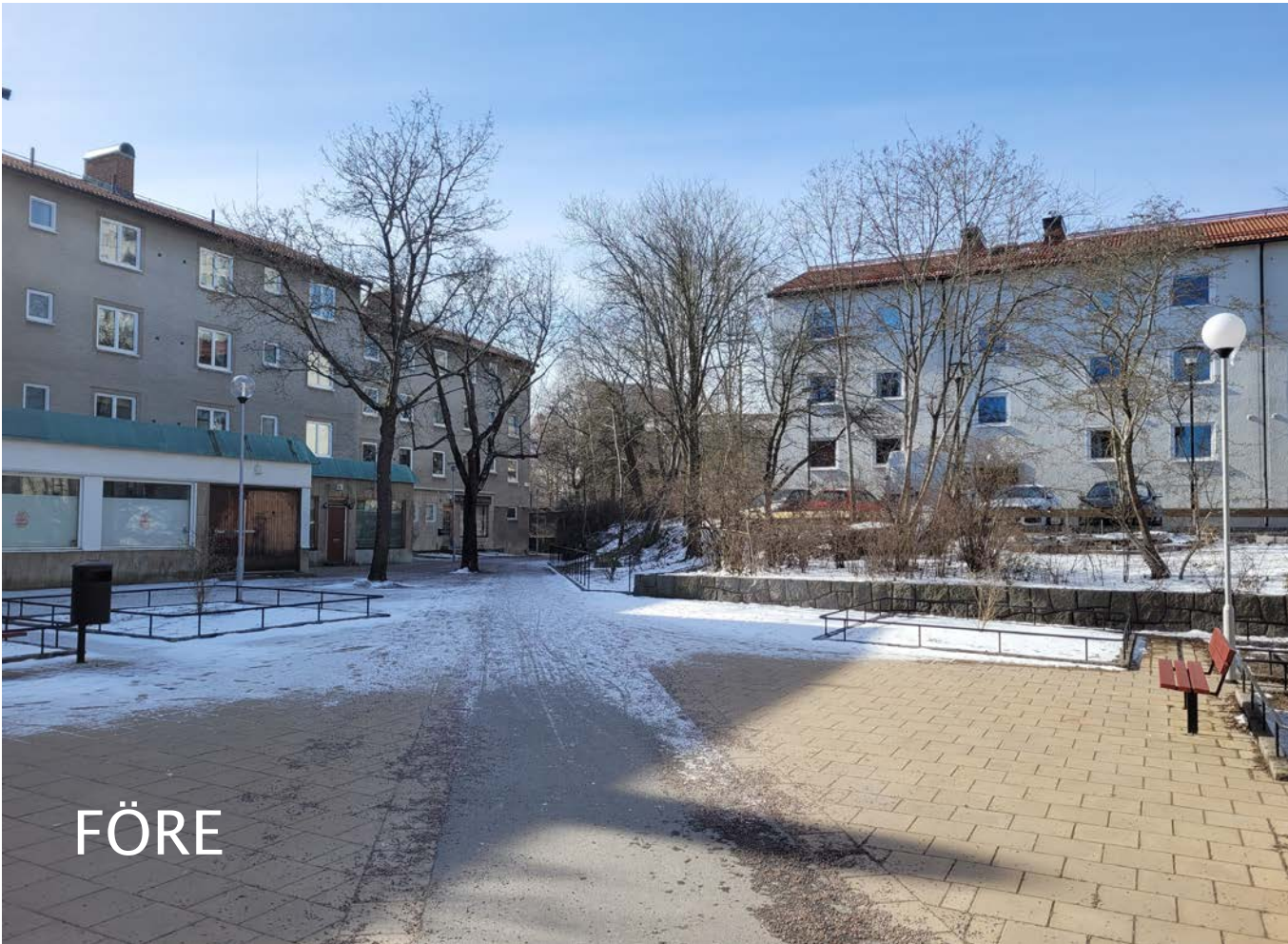
Små negativa konsekvenser för kulturvärden.

Nedan t v Lummig bostadsgård i kv Tegelstapeln, Bandhagen.

Nedan t h I Bandhagen är entréer vända mot säckgator och innergårdar.



PÅVERKAN PÅ BANDHAGEN



Nedan t v Sjösatorg med gångvägsförbindelsen mot Högdalen.

Nedan t h Samma vy från torget där det nya punkthuset blir ett nytt inslag.
Illustration BAU Arkitekter.

PÅVERKAN PÅ STADSBILDEN LÄNGS SJÖSAVÄGEN

VÄRDE OCH KONSEKVENSN

Högdalen-sidan av Sjösavägen uppvisar en fin anpassning till den något mer kuperade topografin. När dessa kvarter uppfördes var byggandet fortfarande till stor del manuellt och husen anpassades därför i högre grad till topografin, vilket ger området och stadsbilden miljömässiga värden.

Här är fasadarkitekturen enklare än i Bandhagen men ändå tidstypisk och även här finns ursprungliga detaljer bevarade. Gedigna material som puts och tegel, träportar med sten- och tegelomfattning, originalfönster (i något fall) och tegeltak bidrar till det arkitektoniska värdet. De öppna gårdarna saknar däremot den rumslighet som finns på Bandhagen-sidan och uppvisar en relativt hög grad av förändring.

Förtätningarna som gjorts på senare år har, från kulturvärdessynpunkt, inneburit vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön längs Sjösavägen. I kv. Bänkskåpet har instängsling av gård mot naturmark brutit mot stadsdelens grundläggande karaktär av öppna samband mellan byggnader och omgivningen. Byggnadens sockel ut mot Sjösavägen har haft ansatsen att koppla byggnaden till gatan men resultatet kan inte självklart ses som ett tillskott. Punkthuset i kv. Valvankaret har placerats på ett till stadsdelens karaktär mer förenligt sätt i relation till Sjösavägen. Dess dubbla garageinfarter och slutna murar mot gatan har dock påverkat gatumiljöns karaktär negativt.

Det finns idag en karaktärsskillnad mellan Högdalen- och Bandhagen-sidan där småskaligheten och de bearbetade detaljerna främst finns i Bandhagen medan enklare och mer rationell bebyggelse finns i Högdalen. De två punkthus som de senaste åren uppförts på Högdalen-sidan har genom sin sort och skala tydliggjort skillnaden mellan stadsdelarna.

Planförslagets tillägg kommer att befästa skillnaderna genom ytterligare ett punkthus och en större skala på de nya lamellhusen. Å andra sidan kommer de två lamellerna orienteras längs gatan och stärka gaturummet på ett sätt som har likheter med hur det ser ut på Bandhagen-sidan.

På Högdalen-sidan tillkommer flera nya inslag i gatubilden, inte minst i form av gavlar som bildar nya motiv när man rör sig längs gatan. Detta tillför kvaliteter men innebär ytterligare avvikelser från den ursprungliga stadsbilden där byggnaderna på Högdalen-sidan låg indragna och utan tydlig kontakt med Sjösavägen.

Den ökade tätheten i gaturummet sker på bekostnad av sparad natur i form av berg i dagen och träd. Dessa inslag minskar. Den mest karaktärsskapande grönskan, oxelraden, bibehålls.

Små negativa konsekvenser för kulturvärden. Tre nya byggnader innebär en betydande förändring av stadsbilden. Från kulturmiljösynpunkt bedöms konsekvenserna bli små negativa. Det kommer ännu vara möjligt att avläsa den ursprungliga stadsbilden.

Föreslagen ny och befintlig bebyggelse längs Sjösavägen. Illustration Koncept.



PÅVERKAN PÅ STADSBILDEN LÄNGS SJÖSAVÄGEN



Nedan t v Vy längs Sjösavägen österut med Bandhagen till vänster. Källa: Google maps.

Nedan t h Samma vy med det nya punkthuset vid mötet med Sjösavägen. Illustration BAU Arkitekter.

PÅVERKAN PÅ STADSBILDEN LÄNGS SJÖSAVÄGEN

Nedan t v Vy längs Sjösavägen västerut.

Nedan t h Samma vy med den nya bebyggelsen synlig. Illustration: BAU Arkitekter.



FÖRE



EFTER

PÅVERKAN PÅ STADSBILDEN LÄNGS SJÖSAVÄGEN



Nedan t v Område 3 som består av ett mindre skogsparti på en kulle.

Nedan t h Nytt lamellhus föreslås på samma plats. Illustration BAU Arkitekter.

KONSEKVENSER I RELATION TILL RIKTLINJER I KULTURMILJÖANALYSEN

På sid 53 i kulturmiljöanalysen presenteras under rubriken "Förutsättningar för förändring" kulturhistoriska riktlinjer för detaljplanearbetet. Hur väl planförslaget följer dessa riktlinjer beskrivs nedan.

MÖTET MED SJÖSAVÄGEN

I kulturmiljöanalysen beskrivs området längs Sjösavägen som känsligt för tillägg som avviker från det tydliga planmönstret. Planförslaget innebär att den uppbrutna karaktären på Högdalen-sidan till stora delar försvinner då den tätas till genom nya byggnadskroppar som också förändrar den nuvarande småskaligheten.

Förgårdsmark är ett bärande inslag i befintlig stadsbild även om den ofta är oprogrammerad och obearbetad. I planförslaget har förgårdsmark planerats för de båda lamellhusen och ses som viktigt för att ge de nya husen en omhändertagen karaktär. En större hänsyn tas därmed till gaturummet där också lokaler och mobilitetsrum är tänkta att levandegöra gatan. Detta är något som förändrar mötet med Sjösavägen samtidigt som det ur kulturmiljöperspektiv kan vara relevant att ta större hänsyn till gaturummet än tidigare då mer fokus låg på gårdar och koppling till grönytor. Punkthuset har en orientering och ett möte med gatan som följer ett modernistiskt förhållningssätt. Orienteringen är också anpassad till de befintliga punkthusen i Högdalen.

Önskan om att öppna upp husens bottenvåningar mot Sjösavägen tar sig uttryck i stora, ibland spröjsade fönsterytor. Dessa behöver studeras mer noggrant och möjligen skalas ner för att ges ett utförande som är bättre anpassat till befintlig arkitektur.

Vid område 2 behålls raden av oxlar, vilka kommer att bryta ner skala och vertikalitet längs Sjösavägen. Gaveln mot Sjösabrinken blir dock högre, även om vertikaliteten där mildras av sockelvåningens bredare fönsterpartier.



Gavel mot öster på föreslaget hus i område 2 med sparad rad av oxlar mot Sjösavägen. I bakgrunden syns det föreslagna punkthuset. Illustration Konzept.



Föreslaget nytt lamellhus i område 2
sett mot öster. Illustration Koncept.

NATURMARK OCH BOSTADSGÅRDAR

De tänkta platserna för exploatering angränsar tätt intill bostadsgårdar. Trots att planförslaget nya byggnader relativt väl har anpassats efter topografin kommer bostadsgårdar att påverkas i samtliga fall. Vid område 2 tas delar av befintlig gård i anspråk samtidigt som den integreras i det nya och uppdateras. Den naturmark som finns i anslutning till område 1 och 3 försvinner till stora delar och påverkar både bostadsgårdar och anslutningen till Sjösavägen.

Ursprungligt utförande av planteringar och markbeläggning på gårdarna är endast sporadiskt förekommande och ersätts nu av nya växter och anläggningar. Delvis är dessa inspirerade av 1950- och 60-talet gällande tidstypiska växtval och planerade geometriska former.

OMRÅDE 1 - KV BÄNKSKÅPET

I område 1 innebär planförslaget att ett punkthus uppförs på den naturmark som direkt angränsar till befintlig bostadsgård i kv Bänkskåpet.

Värde och konsekvens

Området för exploatering och den intilliggande gårdsytan har otydliga gränser och sentida tillägg i form av betongsten och murar gör att upplevelsevärde är relativt lågt.

Gångtunneln under Sjösavägen utgör en viktig förbindelse med Sjösatorg och mellan de båda stadsdelarna, den är ett värdefullt vittnesbörd om tidens trafikseparering.

Den utpräglade topografin med berg i dagen som från början var kalt och endast hade ett fåtal träd vittnar om de särpräglade terrängförhållanden stadsbyggandet skedde i. Berget saknar den

idealkaraktär som ofta eftersträvades under 1950-talet, där de bara berghällarna gärna omgavs av uppvuxna tallar och ädellövträd.

Konsekvenserna av att platsen nu bebyggs innebär att naturmark, som både är en inofficiell förlängning av bostadsgården (trots gunnebostaket däremellan) och ett grönt inslag i gatumiljön, tas i anspråk. En del av naturmarken mot söder behålls däremot och gröna ytor tillskapas både mot Sjösavägen och gångvägen mot Sjösatorg, vilket delvis upprätthåller den ursprungliga karaktären. Landskapet runt huset ges en samtida gestaltning men som har släktskap med 1950-talet.

Den viktiga förbindelsen med Sjösatorg behålls och förstärks sannolikt även då aktiviteten ökar.



T.v. Spårad naturmark på platsen för område 1.
T.h. Berg i dagen med en del senare uppkommen vegetation.



FÖRE



EFTER

Nedan t v Gångväg mot Sjösatorg
under Sjösavägen.

Nedan t h Samma vy med föreslagen
ny exploatering. Illustration BAU
Arkitekter.

Nedan t v Vy längs gångvägen
mellan Högdalen och Bandhagen
i område 1. Illustration BAU
Arkitekter.

Nedan t h Det nya punkthuset får
förgårdsmark med mycket grönska
mot Sjösavägen. Illustration BAU
Arkitekter.



NATURMARK OCH BOSTADSGÅRDAR

OMRÅDE 2 - KV FACKVERKET

Ett nytt lamellhus placeras enligt förslaget med långsidan längs Sjösavägen på platsen för den tidigare parkeringen och på en del av den tidigare bostadsgården. Befintliga oxelträd som står på rad utanför befintlig fastighet behålls.

Värde och konsekvens

Bostadsgården i kv Fackverket är på tidstypiskt sätt grupperad runt en bergknalle men den har inga betydande upplevelsemässiga kvaliteter. Ursprungliga anlagda inslag är få. Oxelraden längs Sjösavägen är karaktäristisk för många av 1950- och 60-talens gaturum, i detta fall är den markant eftersom den är så koncentrerad och tydlig. Oxlarna bedöms ha särskilt kulturhistoriskt värde.

Förslaget innebär att stora delar av bostadsgården tas i anspråk och integreras som en del av den nya bebyggelsemiljön. Förändringsgraden blir här hög då befintlig mark utgår och bilparkeringen flyttas bort från marken och stadsbilden. Gården underbyggs med

ett garage som även innebär angöring via gården där takuppbyggnader och trappor med murar och räcken tillsakapas samtidigt som bergsknallen försvinner. Detta hamnar tätt inpå befintligt hus och påverkar läsbarheten av ursprunglig planering och markförhållanden. Effekten blir också en tät gård där loftgångskonstruktionen blir ett påtagligt inslag.

Raden av oxlar ut mot Sjösavägen behålls däremot i sin helhet vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Nedan t v Rad av oxlar vid befintlig parkering och bostadsgård vid område 2.

Nedan t h Bostadsgården har idag få ursprungliga planerade inslag.





T v Föreslagen planering av gårdsrum i område 2. Illustration Koncept.

Nedan t v Vy mot Sjösavägen med kv Fackverket till vänster.

Nedan t h Samma vy med föreslagen ny exploatering. Illustration Koncept.



NATURMARK OCH BOSTADSGÅRDAR

OMRÅDE 3 - KV VALVANKARET

I område 3 föreslår den nya planen att ett längre lamellhus uppförs längs Sjösavägen på platsen för en relativt brant slänt med naturmark som övergår i plan gräsyta. Här sprängs bergsskärningen ut något så att bostadshuset tillsammans med ett underbyggt garage ska få plats.

Värde och konsekvens

Några av byggnaderna vid område 3 grönklassades av Stadsmuseet då de vid inventeringstillfället år 2005 var helt oförändrade. Sedan dess har bl a garagebyggnaden rivits och punkthusets balkonger bytts ut vilket innebär att flera aspekter av kulturvärdena påverkats negativt. Den mycket utpräglade topografin användes för att ge punkthuset en större monumentalitet, vilket också innebar att huset blev något av ett landmärke i stadsdelen. Följden av den särpräglade topografin blev även att lekytorna blev små, av dessa finns endast spår kvar.

Den branta slänten med naturmarkskaraktär (som övergår i plan gräsyta närmast Sjösavägen) har unga träd med bara någon enstaka individ kvar från tiden före att stadsdelen byggdes ut. Den ursprungliga idén och strävan efter "hus i park" är dock fortfarande tydlig och bidrar till arkitekturhistoriska och samhällshistoriska värden.

Sluttningen har inte särskilt höga kulturvärden eller vistelsevärden, den tillhör dock en av platserna i området som har bäst bevarad karaktär av sparad natur mellan husen. Konsekvensen av att naturmarken bebyggs blir att den gröna barriären mellan Sjösavägen och befintlig bebyggelse i kv Valvankaret till stora delar försvinner. Att naturmark bevaras som kilar längst i söder och väster upp mot sluttningen är därför positivt. Denna bevarade natur skapar mjuka övergångar mellan husen, men karaktären av "hus i park" försvagas.

Längs Sjösavägen skapas förgårdsmark och friytorna blir små också vid den befintliga lamellen, men marken är svårutnyttjad även idag. Platsen är en norrsluttning som tidigare var bebyggd med ett garage innan punkthuset uppfördes och hade då en verklig baksideskaraktär.

Positivt är att parkeringen kan lösas på ett sätt som inte blir skrymmande genom att underbyggas och med en relativt diskret infart i norr. Att spränga och skapa bergsskärningar skiljer sig dock markant från 1950-talets sätt att bygga



T v Område 3 sett mot öster med kv Valvankaret på höjden ovanför.
T h Samma plats sedd mot väster med punkthuset från 2017 till höger i bild.

NATURMARK OCH BOSTADSGÅRDAR



T v En grön kil skapas mot kv
Valvankaret. Illustration: BAU
Arkitekter.

HUSTYPER

Ett mycket tydligt karaktärsdrag i Högdalen är de många punkthusen placerade intill, och som i så gott som samtliga fall, är förbundna med intilliggande lamellhus. Tidigare förtätningsprojekt har frångått denna princip, något som dock är svårt att efterfölja vid just förtätning. Ett annat karaktärsdrag är det genomgående respektavståndet mellan respektive punkthus som bidrar till en luftighet trots den höga exploateringen.

Befintliga lamellhus är uppförda i ca 3-4 våningar med placering som i mycket hög grad anpassades efter den befintliga naturen. Byggnadskropparna är många gånger lätt förskjutna i förhållande till varandra med olika antal våningar och bildar vinklade längor, ibland med arkader emellan. Tidigare utförda förtätningar har istället inneburit att enstaka lameller placerats på i princip redan platt mark och på ett sätt som inte anknyter till tidigare mönster.

Planförslaget innebär endast förtätning med punkthus och lamellhus, vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt. Dessa har också, vilket efterfrågades i kulturmiljöanalysen, i högre grad än i tidigare förtätningsprojekt, anpassats till terrängen. Detta genom att den långsträckt lamellen vid område 3 har brutits upp i två byggnadskroppar som fått en lätt förskjutning och också getts något olika kulörer. De båda lamellhusens loftgångar bryter dock av mot de ursprungliga hustyperna. Att loftgångarna placerats in mot gårdarna istället för mot gatan och döljs av de stängda gavlarna blir därför en förmildrande omständighet.

I övrigt skiljer den vertikalt betonade arkitekturen med mer regelbunden och repetitiv fönstersättning, likartade fönsterformer, mörkare fönster och en tydligt markerad sockelvåning tillsammans med franska/spanska balkonger (i område 2) tydligt ut sig från befintliga byggnader. Ändå finns ett omisskänligt släktskap tack vare takvinkel och kulörverkan.

Punkthuset vid område 1 är placerat delvis på en tidigare bergsknalle vilket gör att den får ett högt läge, detta är dock inget främmande i stadsdelen utan ett grepp som tidigare tillämpats i t ex kv Valvankaret. Placeringen föreslås något närmare intilliggande punkthus än enligt ursprunglig plan och från fotbollsplanen kan punkthusen uppfattas stå tätt. Ytterligare ett punkthus på platsen ger ändå en rytm längs Sjösavägen som kan härledas till Skebokvarnsvägen.

En avvikande samtida fönstersättning med mindre variation än 50-talets punkthus, relief i fasaden och avvikande balkongplacering gör att den nya byggnaden blir ett tydligt läsbart tillägg.

Små negativa konsekvenser för kulturvärden.

Ovan och t h Lamellhusens föreslagna loftgångar och vertikalitet skiljer sig från 1950-talets lamellhus. Takvinkel och kulörverkan samspelar dock med det befintliga. Illustration ovan Koncept, t h BAU Arkitekter.



MATERIAL OCH KULÖR

I planförslaget har stor hänsyn tagits till de befintliga material och ljusa kulörer som redan finns på platsen. Samtliga föreslagna byggnader har getts ljusa fasader i grå, beige och bruna kulörer med fönsteromfattningar och andra detaljer som anknyter till det redan byggda.

Kulörerna och materialen knyter an till Högdalen-sidans återhållsamma karaktär snarare än till Bandhagens-sidans starkare kulörer och mer lekfulla detaljering, vilket ur kulturmiljösynpunkt är väldigt relevant. Angreppssättet gör att föreslagen bebyggelse i detta hänseende smälter väl in. I förslagen finns också en hel del samtida inslag genom t ex fasader av betong som ger god läsbarhet.

Små negativa konsekvenser för kulturvärden.

SKALA

De tre i kulturmiljöanalysen föreslagna vpunkterna i jämnhöjd med det sentida punkthuset på Bandhagen-sidan mot nordväst och i jämnhöjd med nytt punkthus i kv Bänkskåpet mot sydost samt från Sjösatorg har illustrerats i förslagen.

Topografin ser olika ut och möjligheterna att inpassa byggnader på ett naturligt sätt i stadsbilden är därmed individuell för varje plats. Den föreslagna bebyggelsen i form av lamellhus är fem våningar, d v s något högre än befintliga motsvarande byggnader. Det föreslagna punkthuset är högre än de ursprungliga men korrelerar med de senare tillkomna.

Högdalen-sidan ligger lite högre av topografiska skäl samt att de befintliga punkthusen bidrar till en mer stadsmässig karaktär och ger andra volymer i jämförelse med Bandhagen. En skalförskjutning finns alltså redan idag, men kommer att förstärkas ytterligare av de nya husen.

Måttliga negativa konsekvenser för kulturvärden.



Entrésituation mot Sjösavägen vid det föreslagna punkthuset. Illustration: BAU Arkitekter.

SAMLAD BEDÖMNING

Förslaget innebär en förtätning av bebyggelsestrukturen i tunnelbanestaden Högdalen. Att bebyggelsen tätar inte långt från centrum och tunnelbanestationen är från kulturmiljösynpunkt logiskt sett till tunnelbanestadens uppbyggnad. Exploatering och täthet skulle enligt 1950-talets planeringsideologi vara högre i anslutning till dessa nav i stadsdelen. Högdalens centrum är dessutom ett storcentrum och hjärtat i en stadsdelsgrupp som sträcker sig från Bandhagen till Hagsätra. Ny bebyggelse som stödjer storcentrumet är angelägen för att denna tyngdpunkt i söderort ska behålla sin roll och för att efterkrigstidens bärande planeringstankar ska bli fortsatt giltiga och läsbara.

Planens flerbostadshus föreslås uppföras inom den ursprungliga zonen för flerbostadshus. De gör därmed inte gränserna mellan stadsdelens olika inslag såsom flerbostadshus, centrum, parkstråk och småhusbebyggelse otydligare.

Västra Högdalen planerades med ett konsekvent planmönster som är unikt för stadsdelen. I den berörda delen är greppet inte lika tydligt. De trekantiga löst formade öppningarna och norrvända mötena med Sjösavägen gör att planmönstret inte är lika tydligt här som i andra delar av Högdalen eller Bandhagen på andra sidan gatan. Här finns inte samma rumsskapande planformer. Planens nya byggnader påverkar därför inte de mest karaktärsstarka strukturerna Högdalen.

Det idag tydliga mötet och gränsen mellan stadsdelarna vid Sjösavägen där Bandhagen kommer ut mot vägen och Högdalen backar undan förändras genom planförslaget. Utsuddningen av denna karaktär är påbörjad genom de två sentida punkthus som redan uppförts längs gatan. Genom planen ändrar Sjösavägen karaktär, punkthusen blir nu verkligt etablerade och gaturummet tätar med nya inslag och motiv, främst i form av gavlar. Nya lamellhus på Högdalen-sidan byggs med smal förgårdsmark lika byggnaderna i Bandhagen. Sjösavägen som gräns mellan två stadsdelar med olika karaktär blir tydligare genom punkthusen och en större skala men mindre tydlig genom att bebyggelsen tätar och genom att lamellhus orienteras längs gatan. Som helhet bedöms planförslaget innebära små negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön i Bandhagen.

Att parkeringslösningarna från 1950-talet successivt blir ersatta med bostäder minskar läsbarheten kring bilismens roll i den ursprungliga planeringen. Parkeringsfrågan löses nu på ett annorlunda sätt. En nedfart på gården i Område 2-Fackverket är en negativ aspekt i relation till den befintliga gårdsmiljön. I Område 3-Valvankaret är ett garage i slänten med gård ovanpå ett för stadsdelen främmande inslag – underbyggda ytor förekommer i regel inte i stadsdelen - men kan inpassas tämligen diskret mot naturmarken.

Sprängningar och nya bergsskärningar kommer att påverka den befintliga karaktären där i befintlig situation mycket berg är synligt och bevarat i naturlig form. Punkthuset i Område 1-Bänkskåpet kan dock utföras med relativt litet avtryck i naturmarken. I Område 3-Valvankaret bevaras kilar av naturmark mot grannbyggnaderna. I Område 2-Fackverket påverkas den befintliga karaktären mer långtgående. Bortsett från att det finns berg i dagen på den befintliga gården är kulturvärdena här begränsade, gården domineras av parkeringsytor och har få för 1950-talet typiska kvaliteter bevarade.

Sett till utformning bedöms valet att förtäta med punkthus och lamellhus som har mycket gemensamt med stadsdelens ursprungliga bebyggelse vad gäller form och kulörskala, men en fönstersättning och detaljering som är samtida, lämplig.

Loftgångsbyggnader förekommer inte i Högdalens 1950-talsbebyggelse. De som föreslås här skiljer sig på ett kulturhistoriskt lämpligt sätt från befintliga hus. Loftgångarna blir inte iögonfallande i Område 3-Valvankaret men mer framträdande i kv 2. Det blir läsbart att dessa byggnader är senare tillägg till den ursprungliga strukturen.

I fortsatt planarbete och inför bygglov bör följande beaktas:

Gestaltning av bottenvåningar och dess glaspartier bör studeras vidare för en bättre anpassning till den omgivande kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Tyréns Sverige AB

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte Stockholm
Org.Nr: 556194-7986



TYRÉNS