

**Handläggare**  
Eskil Swerkersson  
Telefon: 08-50814020

**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd 2023-11-16

## Remiss av samråd om planärende – Fackverket 1 och del av Örby 4:1

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2020-14338

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan, som möjliggör bebyggelse av tre flerbostadshus i stadsdelen Högdalen, med totalt cirka 140 bostäder.

Förvaltningen bedömer i huvudsak att planområdet från förslaget kan fungera för exploatering, men att en del frågor behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Bland annat efterfrågar förvaltningen en tydligare beskrivning av hur dagvattenflöden och översvämningsrisker påverkas av planförslaget, samt att utformningen av platsen mellan tunnelmynningen och punkthuset i kvarter 1 ägnas stor omsorg, för att säkerställa att det blir en trygg och trevlig miljö där.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan inom fastigheten Fackverket 1 och del av fastigheten Örby 4:1, i stadsdelen Högdalen (dnr 2020–14338).

Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter. För fullständig sammanställning över vilka som tagit del av remissen, se bilaga.

Remissen inkom till förvaltningen den 26 augusti 2023 och pågår till och med den 6 november 2023. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på





**Bild 2.** Illustrationsplan som visar placeringarna av de olika byggnaderna från planförslaget utmed Sjösavägen. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.

### Skala och utformning

Byggnaderna i kvarter 2 och 3 från planförslaget föreslås uppföras som lamellhus, med tre våningar vardera. I kvarter 1 medger planförslaget ett punkthus med femton våningar.

Stadsbyggnadskontoret anger att utformningen och skalan är anpassad och inspirerad av befintlig bebyggelse i området, som präglas av både lamell- och punkthus omgärdade av naturmark.



### Park, rekreation och stadsliv

Planförslaget anger att befintlig naturmark har naturvärdesklassen visst naturvärde i kvarter 1, medan kvarter 3 har naturvärdesklass påtagligt naturvärde. Kvarter 2 saknar enligt planförslaget naturvärdesklass. Naturvärdena består bland annat av lönn, tall och asp. Enligt planförslaget föreligger de allra högsta naturvärdena i trädallén längs Sjösavägen.

Naturmark tas i anspråk för att möjliggöra exploatering, men stadsbyggnadskontoret bedömer att påverkan inte är stor, eftersom det finns park- och naturmark på andra ställen i stadsdelen. Planförslaget anger att ambitionen är att trädallén ska bevaras, men att den kan komma att påverkas negativt av exploateringen, och att det i så fall skulle föreligga risk att den skulle behöva avverkas. För åverkan på dessa träd krävs en dispens från Länsstyrelsen, och stadsbyggnadskontoret har lämnat in en ansökan om det för beskärning som de anser är nödvändig vid ett eventuellt genomförande av planen.

För att kompensera för naturvärden som tas i anspråk, föreslår stadsbyggnadskontoret att fällda träd placeras ut som faunadepåer, samt att planteringar tillskapas med växtval som gynnar pollinatörer. Eventuell grönkompensation ska utredas i det fortsatta planarbetet.

I planområdets närhet finns flera målpunkter för aktivitet och rekreation, bland annat parken Bandängen, Högdalens bollplan, Bäckahagens bollplan samt några olika naturområden. Dessa målpunkter bedömer stadsbyggnadskontoret är särskilt viktiga för barn och unga.

En yta mellan kvarter 1 och kvarter 2 planläggs i förslaget som parkmark. Inom ytan löper parkvägar från Högdalens bollplan och Sjösavägen ner mot gångtunneln under Sjösavägen. Trädallén, som idag löper utmed Sjösavägens södra sida, bedömer stadsbyggnadskontoret kan bevaras.

I anslutning till punkthuset från planförslaget anläggs ett entrétorg mot Sjösavägen. Från torget går det att ansluta till gångvägen, som bland annat leder vidare mot Högdalens centrum och Sjösatorg, via en trappa.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna exploateringen kan bidra med trygghet, i ett område som de menar har utmaningar kopplat till detta. De bedömer att den föreslagna exploateringen kan bidra med utökad kundunderlag till redan etablerade centrum, samtidigt som utformningen utmed Sjösavägen kan skapa bättre

förutsättningar för ett befolkat offentligt rum, både dag- och kvällstid.

#### Offentlig och kommersiell service

Planförslaget beskriver hur planområdet ligger cirka 300 meter från Högdalens centrum, där det bland annat finns vårdcentral, bibliotek, simhall, tandläkare, idrottshall såväl som ett relativt brett utbud av affärer, restauranger och annan kommersiell service. Öster om Sjösavägen ligger Bäckahagens F-9- skola och det finns flera förskolor i närheten av planområdet.

#### Dagvattens- och skyfallshantering

Planförslagets dagvattenutredning konstaterar att mark inom planområdet idag har begränsad infiltrationskapacitet. Inom ramarna för planförslaget föreslår stadsbyggnadskontoret olika åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten, vilket bland annat ska säkerställa att föroreningar i dagvattenflöden inte ska öka efter föreslagen exploatering. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de åtgärder som de föreslår är tillräckliga för att tillmötesgå direktiv inom staden kopplat till dagvattenhantering.

Vidare anger planförslaget att det förekommer lågpunkter i planområdet, och att höjdsättning av marken i samband med framtida exploatering behöver anpassas efter det för att skydda de nya byggnaderna.

#### Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Planförslaget anger att Sjösavägens bredd i huvudsak ska behållas, för att säkerställa möjligheterna till framtida busstrafik utmed vägen. I anslutning till kvarter 1 och 3 föreslås att gångbanor utmed Sjösavägen breddas till 2,5 meter, medan gångbanan över gång- och cykeltunneln breddas med en halvmeter. Den södra gång- och cykelvägen ner till gångtunneln under Sjösavägen skyddas genom att planläggas som park i planförslaget. Den norra anslutningen till gångtunneln tas i anspråk i planförslaget och ersätts med en trappa. Stadsbyggnadskontoret anger att lutningen på anslutningsramperna ner till gångtunneln idag inte uppfyller krav på tillgänglighet.

Parkeringsstal för cykelplatser i planförslaget är tre platser per 100 kvadratmeter ljus BTA, och cykelparkeringar ska anläggas både på förgårdsmark samt i cykelrum i byggnaderna. Stockholms stad har som krav att det ska vara 2,5-4 cykelparkeringar per 100 kvadratmeter ljus BTA.

Planförslaget konstaterar att den föreslagna exploateringen skulle göra det möjligt för fler människor att bo nära kollektivtrafik. De konstaterar att Högdalens tunnelbanestation ligger cirka 300 meter

från planområdet, där det går att resa med tunnelbanans gröna linje såväl som flera olika busslinjer.

Planförslaget möjliggör ett parkeringsgarage, med plats för 40 parkeringsplatser, under lamellhuset i kvarter 3. Parkeringsgaraget ska lösa behovet för kvarter 1 och 3, och infarter till garaget föreslås placeras i husets norra ände samt mitt på huset utmed Sjösavägen. Inom kvarter 3 föreslås ett friliggande parkeringsgarage med plats för 29 bilar, med infart från Sjösabrinken. Markparkering för funktionsnedsatta samt bilpool tillåts vid punkthuset i kvarter 1.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen bedömer i huvudsak att planområdet från förslaget kan fungera för exploatering, men att en del frågor behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

#### **Stadsliv och trafik**

Förvaltningen håller med stadsbyggnadskontorets bedömning om att de planerade byggnaderna kan bidra med nya kvalitéer utmed Sjösavägen, framförallt genom att entréer och lokaler i bottenvåningar riktar sig mot gatan.

Ambitionen om att bredda gångvägen på Sjösavägens södra sida anser förvaltningen är positiv, och det är viktigt att detta inte prioriteras bort i genomförandeskedet. Särskilt viktigt är det framför de nya byggnaderna, eftersom deras entréer hamnar i direkt anslutning till gångbanan. Förvaltningen anser vidare att staden bör sträva efter att få till en breddad gångbana utmed hela Sjösavägen, även om det inte skulle vara möjligt att få till hela sektionen inom ramarna för detta planarbete.

Förvaltningen efterfrågar att behovet av två infarter till parkeringsgaraget under kvarter 3 beskrivs i det fortsatta planarbetet. I den mån det är möjligt, anser förvaltningen att det fortsatta planarbetet behöver utreda hur negativ påverkan på fotgängare och cyklister kan minimeras i de sektioner där bilar behöver korsa gångbanan för att ta sig till parkeringsgarage. Om det går att helt ta bort en infart under till garaget i kvarter 3 skulle det troligen bidra till en säkrare miljö i anslutning till planområdet.

Rörande cykelparkeringar anser förvaltningen att det är positivt att parkeringstalet förhåller sig till stadens riktlinjer. Dock efterfrågar förvaltningen att totala antalet preciseras, istället för att det bara uttrycks i antal platser per ljus BTA, samt att det framgår hur många som hamnar i någon typ av parkeringslösning inomhus och hur

många som är i marknivå i anslutning till entréer. För att skapa goda förutsättningar för hållbara resmönster hos framtida hyresgäster, anser förvaltningen att det är bra om andelen cykelparkeringar inomhus är så hög som möjligt.

Utöver närheten till kollektivtrafik som planförslaget lyfter, vill förvaltningen påpeka att planområdet ligger nära ett av stadens primära stråk för cyklist, som löper utmed Örbyleden. Sträckan utmed Örbyleden är också en sektion i Stockholms regionala cykelstråk, som syftar till att koppla samman hela Stockholmsregionen för cyklist. Mot detta som bakgrund bedömer förvaltningen att planområdet har bra tillgång till hållbara transportalternativ.

### Upplåtelseform

Högdalen har idag en jämn balans mellan andel hyresrätter och bostadsrätter samt äganderätter, medan det i Bandhagen är en högre andel hyresrätter (se tabell 1). Enligt stadens översiktsplan ska stadsutvecklingen bidra till en blandning av upplåtelseformer i olika områden.

	Bandhagen	Högdalen	Totalt
Hyresrätt	61 %	50 %	55 %
Bostadsrätt	36 %	41 %	39 %
Äganderätt	3 %	8 %	6 %

Tabell 1. Fördelning av upplåtelseformer i Bandhagen och Högdalen. Källa: ODS 2023.

Förvaltningen bedömer att det är positivt att det byggs fler hyresrätter i Stockholm, särskilt i ansträngda ekonomiska tider då färre har råd att köpa en bostads- eller äganderätt. Sett över hela Bandhagen och Högdalen är det något högre andel bostads- och äganderätter jämfört med andelen hyresrätter. Eftersom skillnaden inte är så stor bedömer förvaltningen att planförslaget inte går emot direktiv från översiktsplanen rörande upplåtelseformer.



### Park och miljö

Förvaltningen håller med stadsbyggnadskontorets bedömning om att entrén till huset i kvarter 1, i nivå med tunnelmynningen, kan bidra positivt till hur platsen upplevs. Eftersom huset påverkar siktlinjer är det dock viktigt att stor omsorg ägnas utformningen av platsen, så att den inte upplevs som ett mörkt hörn efter exploatering. I bild 4 går det att se hur platsen ser ut idag och bild 5 illustrerar hur den kan se ut efter exploatering.



**Bild 4.** Gångväg ner mot tunneln under Sjösavägen.



**Bild 5.** Illustration från planförslaget som visar platsen mellan tunnelmynningen och huset i kvarter 1. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2023.



Rörande dagvattenhanteringen efterfrågar förvaltningen en tydligare beskrivning av hur dagvattenflöden och översvänningsrisker påverkas av planförslaget. Stadsbyggnadskontoret anger att föroreningar från dagvattenhantering inte ökar med tillkommande bebyggelse, men förvaltningen efterfrågar en bedömning om dagvattenflöden till omkringliggande områden ökar i och med planförslaget. En strategiskt viktig punkt för framförallt barn och unga är tunneln under Sjösavägen, och det är viktigt att översvänningsrisker där inte ökar.

I planförslaget står det att naturvärden som påverkas negativt ska kompenseras på olika sätt, vilket förvaltningen anser är positivt. I de fall som kompensationsåtgärder riktas mot parkmark vill förvaltningen vara med i planeringen av det. Vidare bedömer förvaltningen att grönkompensationsåtgärder bör vara aktuella för detta projekt, och vill även delta i planeringen av dem när det blir aktuellt.

### Barnrättsperspektiv

Gångstråket som löper genom planområdet är del av ett större nätverk av parkvägar som kopplar samman flera målpunkter för barn och unga i Bandhagen och Högdalen. Målpunkter består bland annat av Bäckahagens skola och bollplan, Högdalens bollplan och Bandängens parklek.

Eftersom tunneln under Sjösavägen är del i detta nätverk av parkvägar, och erbjuder en trafiksäker passage för barn och unga, är det särskilt viktigt att platsen mellan tunnelmynningen och huset i kvarter 1, samt trappan som ersätter den norra gångvägen ner dit, utformas på ett sätt så att det känns tryggt att röra sig där.

### Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2023 står det att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen, upplever att trafikmiljön är mindre säker samt är mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män. Denna statistik är för hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går tyvärr inte att få mer detaljerad statistik för Högdalen.

Enligt Region Stockholms resvaneundersökning från 2019, reser kvinnor mer kollektivt och går mer jämfört med män. Sjösavägen, leder till Högdalens tunnelbanestation och är därför ett viktigt stråk för invånare som reser kollektivt. Förvaltningen bedömer att husens placering, med entréer mot Sjösavägen, kan bidra till en tryggare stadsmiljö under framförallt kvällar och nätter. Om det skulle kunna bidra till att kvinnor känner sig tryggare när de går ensamma hem på kvällen, bedömer förvaltningen att det samtidigt bidrar till mer jämställda möjligheter att resa och röra sig inom staden.

### Tillgänglighet

Förvaltningen kan konstatera att planförslaget medger markparkering för funktionsnedsatta inom fastighetsmark för kvarter 1 och 2 och i garage för kvarter 3. Förslaget om att bredda gångbanan utmed Sjösavägen kan bidra till en högre grad av tillgänglighet i området, men förvaltningen vill påpeka att sett ur ett tillgänglighetsperspektiv är det viktigt att hela gångbanan utmed Sjösavägen är bred, och att staden därför bör verka för att det ska gå att få till.

Stadsbyggnadskontoret skriver att ingen av anslutningsramperna till gångtunneln under Sjösavägen har tillgänglig lutning idag, och förvaltningen förespråkar därför att möjligheten att få till en tillgänglig lutning på den södra rampen utreds i det fortsatta planarbetet.

### Förslag

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

### Bilaga

E-post om planärende på samråd- Fackverket 1 samt del av Örby  
4:1

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-11-03
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-11-01