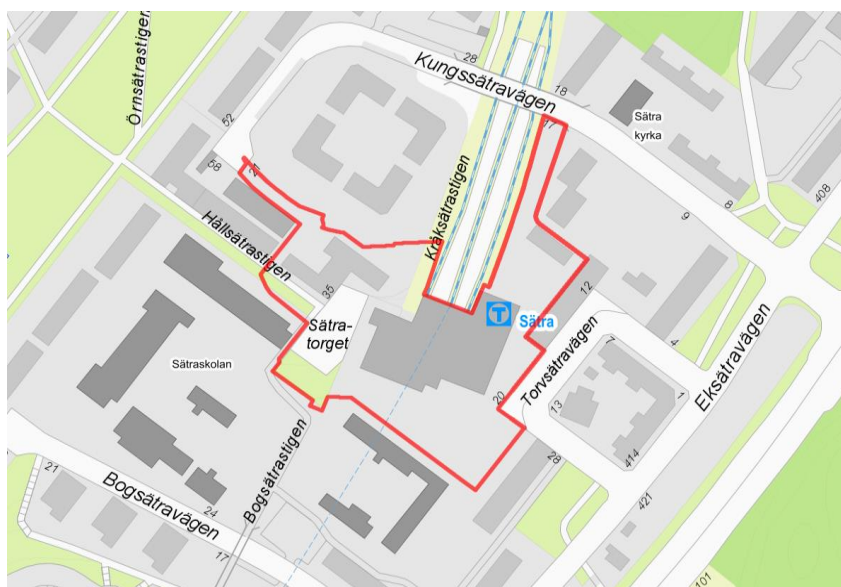


## Planbeskrivning Förslag till detaljplan för Sättra centrum (Högsättra 10, Djursättra 3 m.fl.) i stadsdelen Sättra i Stockholm.



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Detaljplanen är en del av Fokus Skärholmen. Planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av ca 550 nya bostäder (ca 39 000 kvm ljus BTA), centrumverksamheter (ca 6000 kvm ljus BTA) samt ny allmän plats i form av torg, gata och parkytor. Syftet är att skapa ett utåtriktat, urbant och tryggt stadsdelscentrum som bildar en naturlig samlingsplats för stadsdelen, som är karaktärsfullt och kompletterar, snarare än konkurrerar med närliggande Bredängs centrum och Skärholmens centrum.

Den nya bebyggelsen ska framstå som ett tydligt tillägg till den befintliga bebyggelsen och utgöra början på en ny årsring i Sättra. Syftet är också att skapa ett ökat lokalt befolkningsunderlag för service och folkliv genom att bebyggelsen ges en förhållandevis hög exploateringsgrad.

Planeringen har utgått från tre stadsbyggnadsprinciper som varit styrande för strukturen och utformningen:

1. Stationsnärlighetsprincipen, 2. Urbana värden-principen, 3. Utåtriktat-principen. Principerna innebär att en högre exploateringsgrad kan tillåtas i omedelbar anslutning till tunnelbanan och att bebyggelsen ska skapa en hög grad av stadsmässighet med en struktur som är utåtriktad och saknar baksidor.

Planförslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i sockelvåningarna. Rivningen bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte.

Kvarteren bebyggs med takträdgårdsförsedda podiumbyggnader i fem till sex våningar med bostäder i från torget, indragna högdelar upp till 16 våningar. Kvarterstrukturen bildar på så sätt ett tydligt inramat torgrum. Befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåret bevaras och förstärks med nytt tätskikt samt kompletteras med ett nytt bjälklag mot berget, så att torget blir en sluten platå. Ett nytt, sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs i öst-västlig riktning genom Sättra centrum vilket idag saknas då själva centrumanläggningen utgör en fysisk barriär. Infart till torget med bil sker via Kungssätravägen och Hållsättrastigen genom att del av Hållsättrastigen görs om från gång- och cykelstråk till lokalgata. Alternativet med infart till torget direkt från Torvsättravägen har förkastats dels p g a dess stora intrång på torgytan och dels p g a dess bedömda trafikallstrande på torget.

Mängden lokalyta som planeras är ungefär densamma som idag inryms i centrumanläggningen. Bebyggelsen orienteras för att maximera solinfallet på det nya torget och för att minimera upplevelsen av otrygga prång och baksidor. I detaljplanen säkerställs att samtliga bottenvåningar mot torget innehåller lokaler. Boendeparkering för de nya bostäderna anläggs delvis under jord och delvis i garage ovan jord. Angöring, inlastning och viss korttidsparkering till butikerna matas utifrån för att undvika fordonsflöden på allmänna platser.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd	2 april - 14 maj 2020
Granskning	30 juni – 31 augusti 2021
Antagande	Kvartal 1, 2022

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Sätra centrum - dåtid .....	9
Sätra centrum - nutid .....	10
Sätra centrum – framtid (Fokus Skärholmen) .....	12
<b>Planförslag</b> .....	<b>13</b>
Stadsbyggnadsprinciper .....	13
Ny bebyggelse .....	15
Gestaltungsprinciper .....	21
Allmänna platser .....	25
Trafik.....	29
Mark och teknik .....	32
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>38</b>
Miljömässig hållbarhet .....	38
Social hållbarhet .....	39
Ekonomisk hållbarhet .....	41
<b>Genomförande</b> .....	<b>41</b>
Organisatoriska frågor .....	41
Verkan på befintliga detaljplaner .....	42
Fastighetsrättsliga frågor .....	43
Ekonomiska frågor.....	49
Tekniska frågor .....	50
Genomförandetid .....	51
Utförande .....	52

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

##### *Övergripande Fokus Skärholmen*

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2. – Fokus Skärholmen*, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen*, Tyréns. 2016-09-11
- *Fokus Skärholmen – Parkeringstal*, Tyréns. 2016-08-22
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng*, SpaceScape, augusti 2017

##### *Tillhörande aktuell detaljplan*

- *Kulturmiljöutredning Sättra centrum*, Nyréns, mars 2019
- *Projektering dagvatten torg*, Ramböll 2021
- *Utredning buller, brand, geoteknik, skyddsrum, dagvatten, samt konstruktion Sättra centrum*, Ramböll, 2020-02-21
- *PM Geoteknik*, Ramböll 2021
- *Utredning mark och grundvatten*, 2021-06-24
- *Utredning Trafik*, WSP, Juni 2021
- *Antikvarisk konsekvensanalys*, Nyréns, januari 2021
- *Gestaltningprogram*, Urban Couture Arkitekter/Bergkrantz Arkitekter, Juni 2021
- *Solstudie*, Urban Couture Arkitekter, Juni 2021

#### Medverkande

Planen är framtagen av Peter Tomtlund, stadsplanerare på stadsbyggnadskontoret. Projektutvecklare har varit Emelie Häll från exploateringskontoret. Medverkande i planarbetet har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet och stadsdelsförvaltningen.

Byggaktörernas arkitekter har varit Urban Couture Arkitekter resp. Bergkrantz Arkitekter.

### Planens yfte

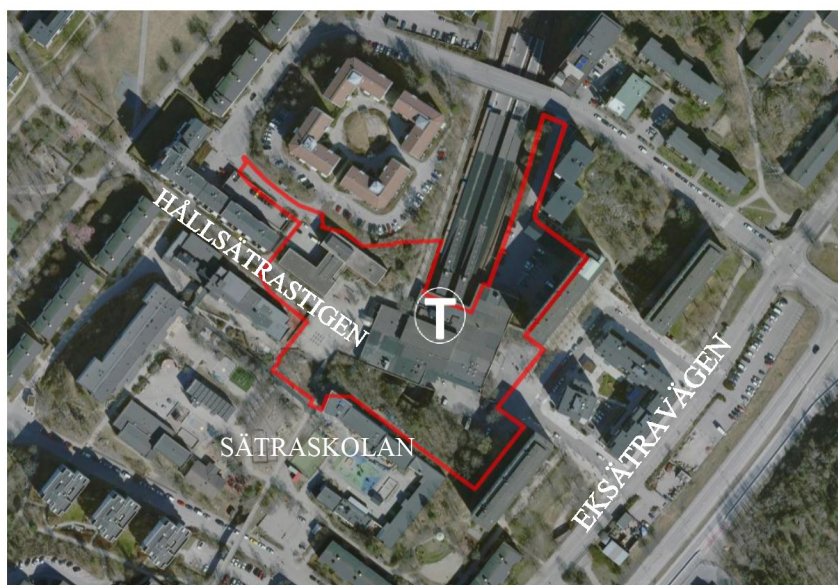
Syftet med detaljplanen är att de allmänna platserna och i synnerhet det nya torget ska ha stora urbana värden, vara soliga och upplevas som trygga och fria från baksidor. Torget ska omges av levande bottenvåningar i byggnader med hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet. Den nya bebyggelsen ska framstå som ett tydligt tillägg till den befintliga och utgöra början på en ny årsring i Sättra. Syftet är också att skapa ett ökat lokalt befolkningsunderlag för service och folkliv genom att bebyggelsen ges en förhållandevis hög exploateringsgrad. Sett från torget ska bebyggelsen inte upplevas som påträngande och visuellt störande. Trafikmängderna på torget ska minimeras med genomtänkt utformning av den anslutande, nya lokalgatan avseende material och grönska.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör rivning av befintlig centrumanläggning och anläggande av ett nytt torg som inramas av nya bostadshus med sammanlagt ca 550 lägenheter (ca 39 000 kvm ljus BTA), samt lokaler i bottenvåningarna (ca 6000 kvm ljus BTA) mot allmänna platser. Detta förbättrar rörelsevägarna för gång och cykel på lokal nivå genom Sättra och förbinder Sättra centrum östra delar med b.la. Sättradalsparken och Sättra naturreservat i väster.

### Plandata

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Skärholmen och omfattar cirka 13 500 kvm. Planområdet avgränsas i huvudsak av fastighetsgränserna för Högsättra 10 och Djursättra 3. Ingår i planområdet gör också torgyta och stationsbyggnad till tunnelbanan på fastigheten Sättra 2:1.



Planområdets avgränsning med tunnelbanestationen T i mitten

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Högsätra 10 och Djursätra 3, del av fastigheterna Högsätra 8 och Sätra 2:1 samt mycket liten del av fastigheterna Djursätra 4.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Stockholm* (antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018) är Sätra centrum utpekat som centrumområde kategori 3 ”lokalt stadsdelscentrum”. De fyra målen i översiktsplanen är tillämpbara på planområdet: En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad.

Specifikt för planområdet uttrycks i översiktsplanen: *”Bredäng och Sätra centrum kan stärkas genom att förtydliga torgbildningar och koppla centrum mot omgivande gator och gröna promenader”*. Vidare uttrycks möjlighet till komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

### Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sätra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen:

*Sammanhållen och varierad*: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.

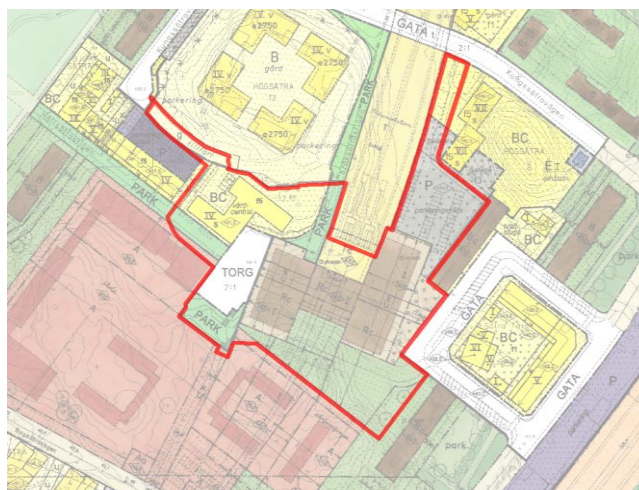
*Levande och innehållsrik*: Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.

*Delaktig och demokratisk:* Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen:  
*Allsidiga boendemiljöer, ett promenadvänligt gång- och gatunät,  
en mångfald av gemensamma rum, lokalt förankrad process*

Gällande och pågående detaljplaner

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanlagt med delar av sammanlagt fyra detaljplaner som alla kommer att ersättas av föreliggande detaljplan i den del de ingår i planområdet.



*Planområdet i relation till gällande detaljplaner "planmosaik"*

Markanvisning

Sätra centrumbyggnad förvärvades år 2016 av företaget Sätra centrum fastigheter AB som även övertog tomträtten på fastigheten Högsätra 10. Detta företag, tillsammans med tomträttsinnehavaren på Djursätra 3, Greendoor fastigheter AB, inkom under 2018 med ansökan om markanvisning. Ansökan behandlades av exploateringsnämnden 2018-06-14 som gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med byggaktörerna om att upplåta marken för handel, bostäder, kultur m.m. Markanvisningsavtal skrevs med byggaktörerna i enlighet med beslut i exploateringsnämnden 2018-06-14. Enligt avtalet ska del av mark på Högsätra 10 säljas till byggaktören och del av mark på Högsätra 10 och Djursätra 3 fortsätta upplåtas med tomträtt. Tomträtt ges även på de delar av Sätra 2:1 som behövs för exploateringen samt att Staden övertar ägandet av de delar på Högsätra 10, Djursätra 3 och Högsätra 2 som anges som allmän plats i detaljplanen. 2021-05-27 gjordes en tilläggsmarkanvisning med Greendoor fastigheter AB avseende 90 ytterligare bostäder (hyresrätter) på fastigheten Djursätra 3.



## Förutsättningar

### Sätra centrum - dåtid

Namnet Sätra betyder skogsäng och nämndes för första gången 1331. Ända fram till tidigt 1960-tal kunde Sätra bäst beskrivas som just en skogsäng. Stockholms stad hade decennierna innan köpt upp markerna runt omkring men först 1961 kom staden överens med markägaren om köpet av Sättras 510 hektar. Först nu kunde internationerna i 1952 års generalplan börja genomföras för sydvästra Stockholm. 1962 fastställdes generalplanen för Sätra-Bredäng och året därpå, 1963, godkändes stadsplanen för Sätra. Redan 1964 skedde de första inflyttningarna och på bara några få år var stadsplanen genomförd. När Riksdagen beslutade om Miljonprogrammets byggande 1965 var Sätra i stort sett redan färdigbyggt men likheterna med miljonprogramsområdena är ändå stora, då idéerna om t.ex. funktionsuppdelning och trafikseparering är desamma. Även om vissa kompletteringar i bebyggelsebeståndet gjorts på 2000-talet runt Sätra centrum så är själva gatu- och bebyggelsestrukturen, samt de flesta byggnader, intakta och helt i enlighet med 1963 års stadsplan.

Parkeringsytorna i Sätra dimensionerades för ett beräknat framtida bilbestånd på 500 bilar per 1000 invånare (att jämföra med det faktiska beståndet på färre än 300 bilar, 2017).

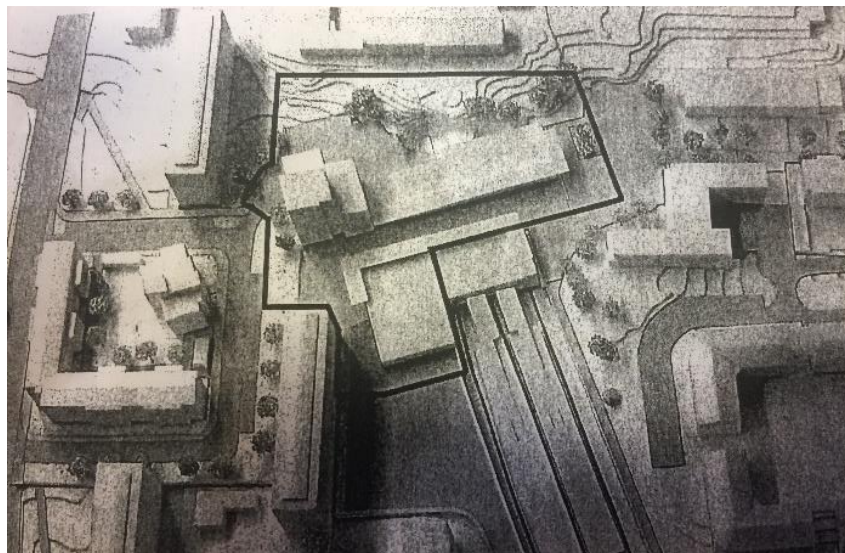
Folkmängden i Sätra på 1960-talet var ca 7000 invånare vilket, efter en nedgång på 80- och 90-talen, har ökat till 7670 invånare (31 dec, 2018).

Sätra centrum planerades som stadsdelscentrum med all service samlad i en enda centrumbyggnad, byggd över tunnelbanans spår och hopbyggd med tunnelbanans stationsbyggnad.

Centrumbyggnaden blev historisk som Stockholms första inomhuscentrum när den invigdes 16 maj 1965, ritad av arkitekterna Gunnar Lindman, Harald Mjöberg och Åke Arell för AB Vattenbyggnadsbyrå AB (VBB). I direkt närhet till denna centrumbyggnad anlades tre stycken 9-10 våningar höga skivhus och utanför dessa mestadels trevånings lamellhus. 1965 invigdes tunnelbanestationen som medförde smidig direkttransport till centrala Stockholm.

Mot bakgrund av konkurrensen från andra handelsområden och en allmän medvetenhet om bristerna i den byggda miljön har förnyelse av Sätra centrum diskuterats flera gånger under årens lopp. På 1990-talet utarbetades flera förslag på omdaning av centrumet inom ramen för den s.k. Ytterstadssatsningen. I samrådet för detaljplan för Sätra centrum södra delen (DP 2003-16319-54 A) år 2003 togs två förslag fram till förnyelse av Sätra centrum. Delen för Sätra centrum undantogs emellertid inför antagandet av detaljplanen och genomfördes således inte med

motiveringen att centrumanläggningens framtid behöver utredas ytterligare.



*Rendering över huvudförslag till förnyelse av Sättra centrum, från detaljplan för Sättra centrum, södra delen (DP 2003-16319-54 A). Förslaget undantogs från antagande. Idén var att klyva centrumanläggningen med en utomhuspassage.*

### **Sättra centrum - nutid**

Sättra centrumområde, vilket motsvaras i stort av planområdet, har förändrats relativt lite sedan 1965 även om några tillägg har gjorts i form av bostäder, b.l.a. vid Torvsättravägen och Kungssättravägen. Upplevelsen av området är en uppbruten bebyggelsestruktur i kuperad terräng med fragmenterade grönområden och en ganska otydlig arkitektonisk profil. Den befintliga bebyggelsestrukturen i Sättra centrum medför flera begränsningar för allmänheten. Kopplingen mellan västra och östra sidan av Sättra är svag och förutsätter att man rör sig inomhus i centrumbyggnaden. Även tunnelbanan, områdets starkaste målpunkt, nås härifrån. Cyklister får ta långa omvägar för att passera centrum. De offentliga torgytorna på båda sidor centrumbyggnaden saknar egentliga målpunkter och är lågt frekventerade. Detta medför problem vad gäller den upplevda tryggheten hos många befolkningsgrupper. Själva torget ligger centralt placerat men framstår som ganska anonymt. Från norr, på båda sidorna spåren, samt från sydost och till viss del från väster och öster möts gående till torget av blindväggar eller upplevda baksidor. Sättra centrums karaktär präglas i övrigt framför allt av framträdande bergsknallar och stora höjdskillnader.



Från övre vänster och medurs: 1. Säturatorget – fina solförhållanden men svag karaktär, 2. Gående från norr mot torget möts av en blindvägg, 3. Icke framkomlig passage pga. höjdskillnad utan trappa, 4. Outnyttjad naturmark mellan skolan och centrumet

Centrumanläggningen inhyser idag 3150 kvm BTA lokaler men saknar grundläggande urbana värden, såsom t.ex. offentliga sittplatser, möbleringszon och överblickbarhet. Eftersom den enda vägen till tunnelbanan går genom centrumanläggningen är den relativt frekventerad. Byggnaden är grönklassad av Stadsmuseet (särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt).

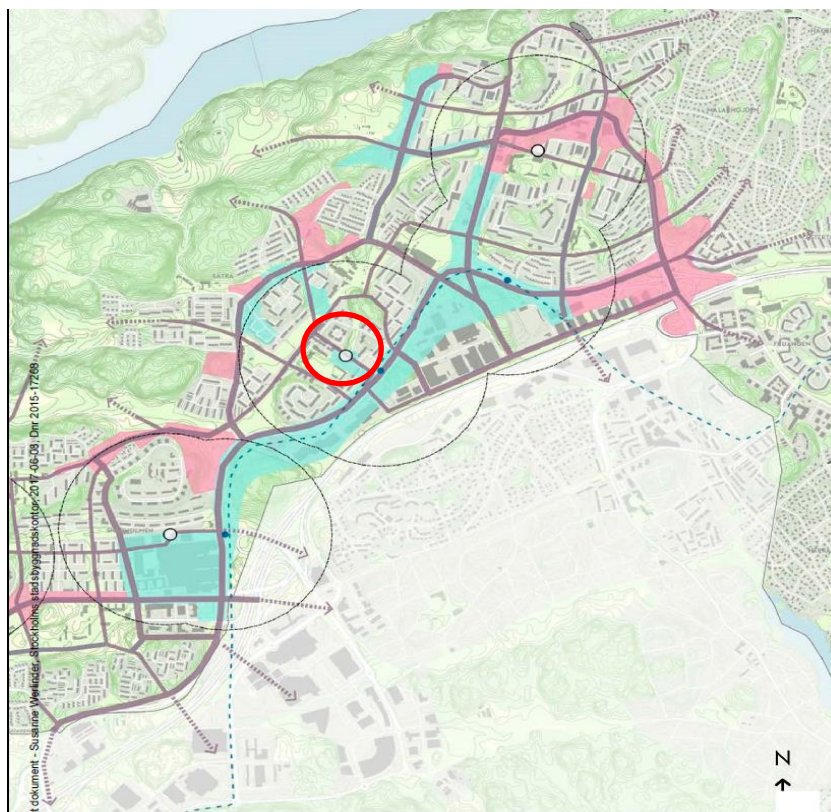


Tillbyggnaden med entresolvåning i centrumanläggningen under tidigt 2000-tal medförde mindre rymlighet och förvanskade originalutformningens överblickbarhet. Foto: Carlos Montecinos

### Sätra centrum – framtid (Fokus Skärholmen)

Inom Fokus Skärholmen har en helhetsstrategi för Skärholmens stadsdel tagits fram med ambitionen att bygga 4000 nya bostäder. I hela stadsdelsområdet Skärholmen ökar befolkningen till 2028 med drygt 8000 personer till ca 45000 invånare. Sätra centrum ligger mitt i stadsdelsområdet som lokalt centrum. Den stora utbyggnaden på lång sikt planeras längs med Skärholmsvägen mellan Skärholmen och Bredäng. Sätra centrum kommer därmed att få ett väsentligt utökat lokalt underlag för service och vistelse. Eftersom tunnelbanestationens läge inte är flyttbart garanteras att Sätra centrums läge inte flyttas. Däremot kan själva centrumområdet utökas mot Eksätravägen och Skärholmsvägen.

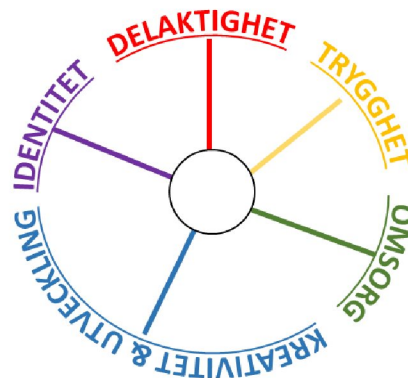
Spårväg Syd mellan Flemingsberg och Älvsjö, via Skärholmen och Sätra, byggs ut till 2030 och förstärker kopplingen till Kungens Kurva och Fruängen. Den exakta placeringen av spårvägens hållplats i Sätra är i nuläget (2020) inte beslutad.



Planerad utveckling av Skärholmen på lång sikt, med Sätra centrum markerat med röd ring.

## Planförslag

Staden och byggaktörerna har utifrån Fokus Skärholmens stadsbyggnadsstrategier identifierat fem värdeord från vilka planeringen av Sättra centrum ska utgå från: Identitet, delaktighet, trygghet, omsorg samt kreativitet och utveckling. Dessa värdeord har bedömts ligga i linje med de sociala målen i översiktsplanen och Fokus Skärholmen.



Värdeorden har sedan konkretiserats till tre stadsbyggnadsprinciper som har fungerat som vägledning vid framtagandet av planförslagets fysiska struktur.

### Stadsbyggnadsprinciper

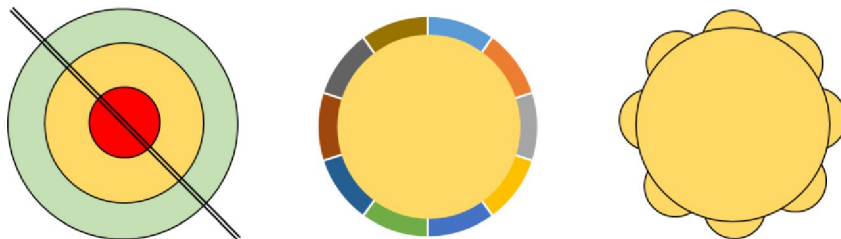
När Sättra centrum anlades under mitten av 1960-talet fanns ett tydligt stadsbyggnadskoncept. På lokal nivå skulle centrumet tydligt aviseras ut mot Skärholmsvägen och Södertäljevägen för att markera centrubildningen. Aviseringen genomfördes främst genom byggandet av tre identiska skivhus i 9-10 våningar samt att reservera marken mellan Skärholmsvägen och Sättra centrum för markparkering. Själva centrumanläggningen utformades som en medvetet intensiv och intim plats med alla centrumfunktioner samlade i samma byggnad som var överblickbar från tunnelbanans entré. Alla lokalerna vändes inåt och centrumanläggningens kontrast mellan inne (intensiv, intim) och ute (storskaligt, långa siktstråk) gjordes medvetet påtaglig.

Planförslaget tar sin utgångspunkt i de ursprungliga intentioner som fanns för Sättra centrum vid anläggandet i mitten på 1960-talet om ett markerat, aviserat, bilfritt, intensivt/intimt centrum men adderar tre moderna och genom forskning välbelagda principer till dessa intentioner, nämligen:

#### 1. Stationsnärhetsprincipen

Stadsbyggnadsforskning visar att ju närmare målpunkten ligger stationen desto högre sannolikhet att resan sker kollektivt istället för med bil. Principen handlar därför om att bygga tätt i kollektivtrafiknära lägen, främst spårvägsstationer. Ju närmare stationen desto tätare. Att bygga tätt och högt i centrum är egentligen en del av den ursprungliga strategin från 1960-talet men i planförslaget genomförs det hela mer konsekvent och med en betydligt högre exploateringsgrad. Samtliga ca 550 bostäder i planförslaget ligger inom 100 m gångväg från tunnelbanans entré

och en stor del av bostäderna har närmare till tunnelbanan än till närmaste boendeparkering.



Stationsnärhetsprincipen   Urbana värden-principen   Utåtriktat-principen

## 2. Urbana värden-principen

Befintlig centrumanläggning har urbana värden men värdena begränsar sig i princip till denna. I planförslaget sprids de urbana värdena ut över en mycket större yta genom att säkerställa lokaler i alla bottenvåningar mot det nya torget samt på anslutande stråk. I övriga bottenvåningar säkerställs med planbestämmelser ”aktiva bottenvåningar” oavsett användning vilket också skapar urbana värden. Andra aspekter i planförslaget i linje med principen är hög täthet av boende och arbetande, medvetet planerade rörelsestråk med stora gångflöden samt en tydlig uppdelning mellan publik (allmän) plats, semi-publik plats samt privata gårdar. Detta skapar en tydligare och mer stadsmässig miljö.

## 3. Utåtriktat-principen

Centrumanläggningen i Sättra planerades ursprungligen med lokalerna helt inåtvända men har efterhand vänt sig utåt i små steg genom att några lokaler har fått entréer och fönster även mot utsidan. Fördelen blev en verkligt intensiv plats i centrumanläggningen men nackdelarna blev betydligt fler med otrygga, oestetiska, fönsterlösa blindväggar som gör att hela anläggningens utsida upplevs som en baksida.

I planförslaget vänds hela centrumet ut och in - från inåtriktad till utåtriktad. Målsättningen är att helt eliminera blindväggar och upplevelsen av baksida. De baksidor som ändå uppstår pga. trafiktekniska skäl anläggs mot tunnelbanans spårskakt (hus A) och mot inlastningen/korttidsparkeringen (hus B). Bottenvåningarna ges särskild omsorg genom krav på en viss entrétäthet, markerade entréer, avvikande utformning med ”särskild omsorg”. Principen om utåtvänt är särskilt viktig för att skapa trygghet och trevnad.

Vid framtagandet av planförslaget har målet att skapa en optimal torgmiljö varit prioriterat, särskilt i fråga om mikroklimat och landskapsbild.

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Planförslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i bottenvåningarna. I de fyra kvarteren byggs sammanlagt ca 550 bostäder varav 122 studentlägenheter om sammanlagt ca 39 000 kvm ljus BTA samt ca 6000 kvm ljus BTA lokaler. Kvarteren bebyggs med takträdgårdsförsedda podiumbyggnader i fem till sex våningar med bostäder i, från torget, indragna högdelar upp till 16 våningar. Kvarterstrukturen bildar på så sätt ett tydligt inramat torgrum. Befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåret bevaras och förstärks.

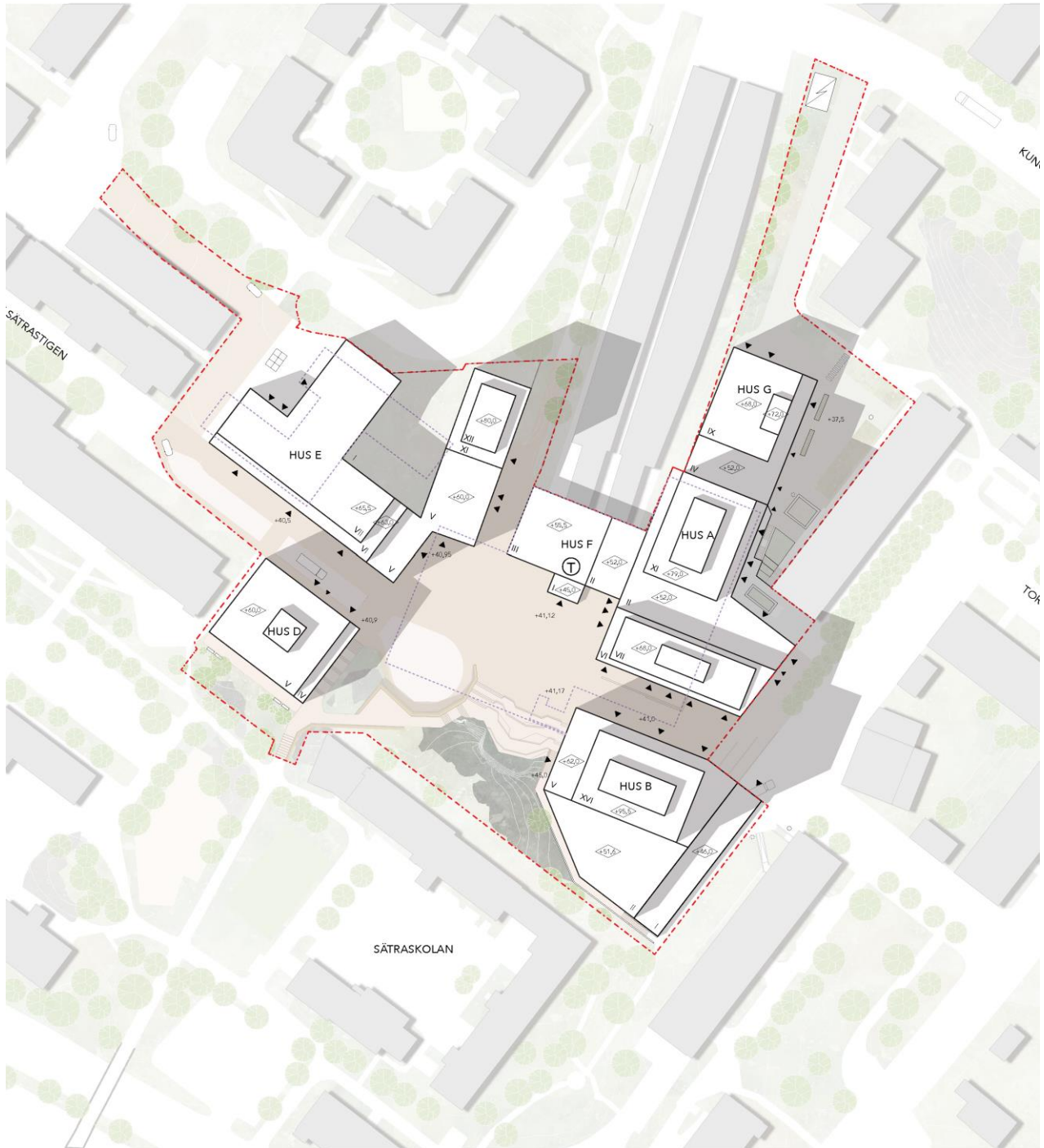
Den fysiska miljön utformas för att dels stärka den befintliga identiteten som ett samlande stadsdelscentrum med hög befolkningstäthet i kollektivtrafikhöga läge och dels för att stärka Sättra centrum som lokalt stadsdelscentrum/mötesplats och för att skapa en ny identitet som kompletterar, snarare än konkurrerar med närliggande Bredängs centrum och Skärholmens centrum.

Mängden lokalyta som planeras är ungefär densamma som idag inryms i centrumanläggningen. Bebyggelsen orienteras för att maximera solinfallet på det nya torget och för att minimera upplevelsen av otrygga prång och baksidor. I detaljplanen regleras att samtliga bottenvåningar mot torget ska innehålla lokaler.

Bostadsgårdar anläggs på de flesta tak och säkerställs med planbestämmelser i två olika typer: Takytor med socialt fokus och takytor med tekniskt/funktionellt fokus.

Ett alternativt förslag för hus A om vårdboende byggs istället för vanliga bostäder möjliggörs i detaljplanen med bestämmelse D.

	Hus A	Hus B	Hus D	Hus E	Hus F	Hus G
<b>Antal lgh</b>	98	106	44	267	0	40
<b>Ljus BTA (m<sup>2</sup>)</b>	10960	11500	3370	15990	930	2550
<b>Varav LOA (m<sup>2</sup>)</b>	3160	1490	170	340	930	0
<b>Garage (m<sup>2</sup>)</b>	0	0	0	1343		2550
<b>Antal vån</b>	2-11	2-16	5	6-12		4-9
<b>Max nockhöjd (m)</b>	+79,0	+94,0	+60,5	+80,0	+55,5	+68,0



Planförslaget som situationsplan (Urban Couture Arkitekter, 2021)





Planförslaget sett från söder (Urban Couture Arkitekter, 2021)



Planförslaget sett från nordväst (Urban Couture Arkitekter, 2021)



Planförslaget sett från norr (Urban Couture Arkitekter, 2021)



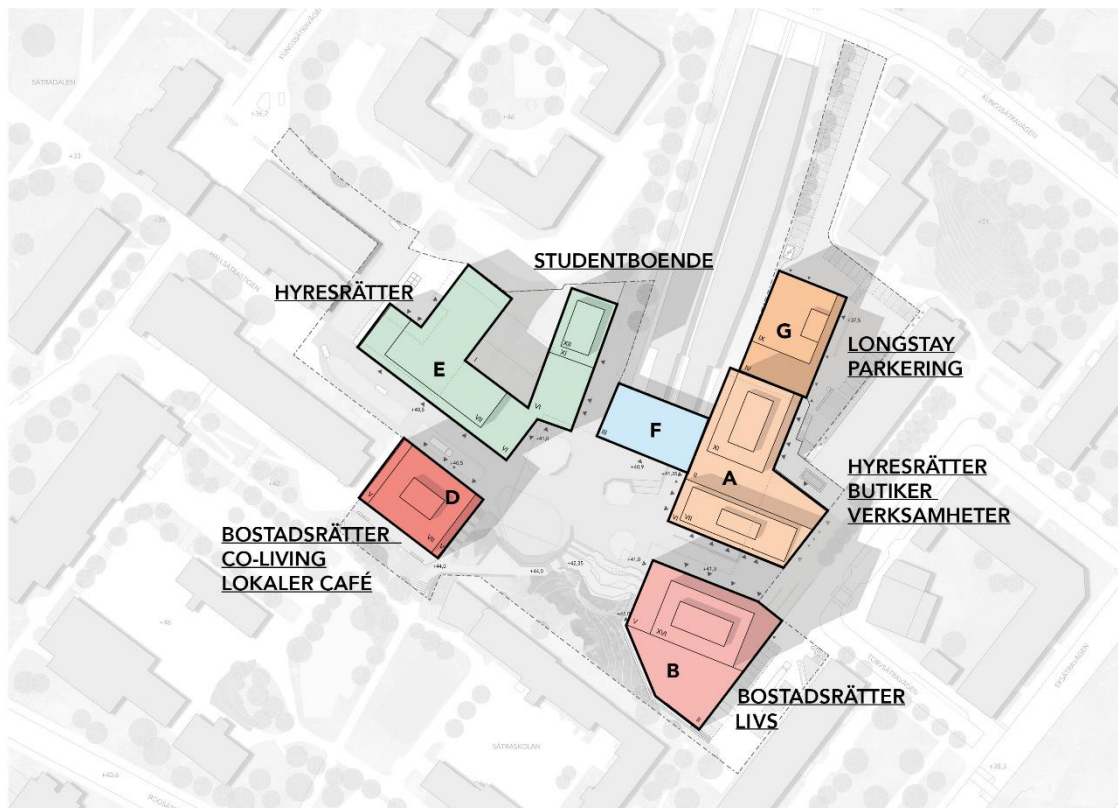
Torget sett från ögonhöjd passage Sätterskolan (Urban Couture Arkitekter, 2021)



Torget sett från ögonhöjd, (Urban Couture Arkitekter, 2021)



Lastintag vid hus B mot Högsåtra 4, (Urban Couture Arkitekter, 2021)



Programmering av byggnaderna (Bild: Urban Couture, 2020)



Visionsbild över Sättra torg, sett från Hållsättrastigen (Bild: Urban Couture Arkitekter, 2019)

## Gestaltungsprinciper

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 32§ får detaljplanen inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte.

### **Detaljplanens syfte som planbestämmelserna syftar till att uppfylla:**

*Syftet med detaljplanen är att de allmänna platserna och i synnerhet det nya torget ska ha stora urbana värden, vara soligt och upplevas som tryggt och fritt från baksidor.*

*Torget ska omges av levande bottenvåningar i byggnader med hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet. Den nya bebyggelsen ska framstå som ett tydligt tillägg till den befintliga bebyggelsen och utgöra början på en ny årsring i Sättra.*

*Syftet är också att skapa ett ökat lokalt befolkningsunderlag för service och folkliv genom att bebyggelsen ges en förhållandevis hög exploateringsgrad. Sett från torget ska bebyggelsen inte upplevas som påträngande och visuellt störande.*

Planbestämmelserna ska å ena sidan tillse att planens syfte uppfylls men å andra sidan ge flexibilitet till kreativa lösningar inom ramen för syftet. Detaljplanens horisont är 50-100 år, dvs. en till två byggnadsgenerationer.

### Bottenvåningarnas fasader

Den grundläggande strukturen till hur planbestämmelserna har satts för bottenvåningarna mot allmänna platser utgår från lägets påverkan på den allmänna platsens upplevelse, dvs. ungefär vad som ofta i fråga om skyltläge benämns "A-lägen", "B-lägen osv. De bästa lägena anges som C1 på plankartan, de näst bästa C2 osv. till C4. C1-områdena har högst krav i fråga om andel centrum (lokaler) i bottenvåningen, entrétäthet, uppglasning i bottenvåningen, bottenvånings höjd och bottenvånings gestaltningsskrav. C4-områdena har lägst krav. Samtliga bottenvåningar mot allmänna platser omfattas av ett grundkrav om tydliga markerade entréer/portiker minst var 20:e meter. I samtliga bottenvåningar mot allmänna platser tillåts centrum (lokaler) i bottenvåningen.

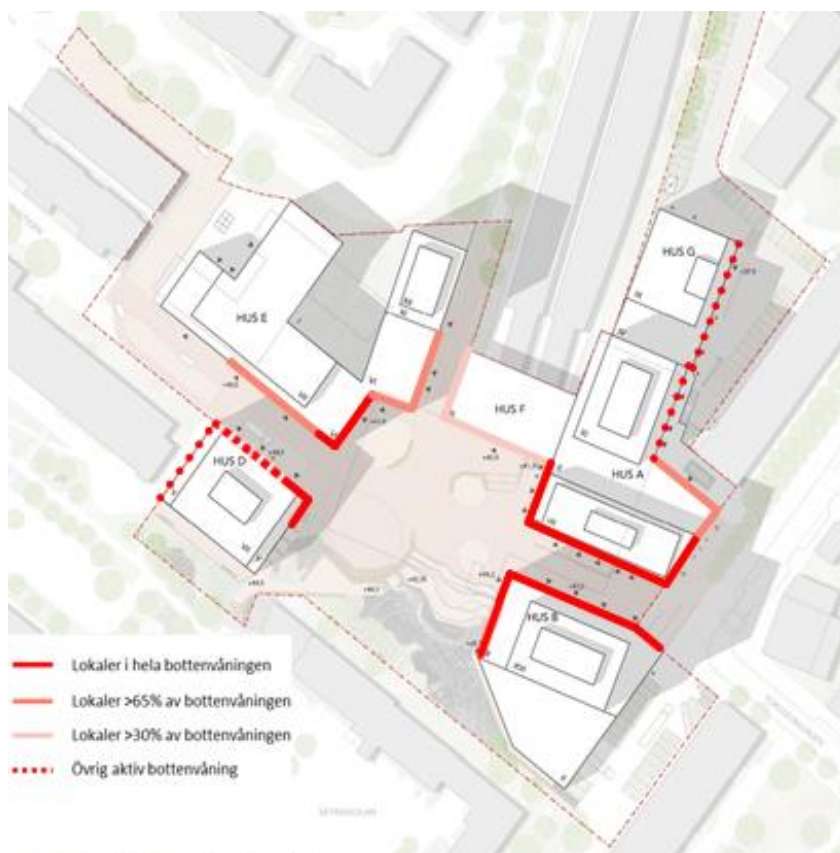


Illustration av bottenvåningarnas klassificering som har legat till grund för planbestämmelsernas indelning i C1-C4.

Vid bygglovsgivningen bör stringensen vid tolkningen av enskilda planbestämmelser öka med relevansen för vad bestämmelsen syftar till, dvs. levande bottenvåningar som skapar urbana värden.

I tillägg till ovanstående indelning regleras i illustration A på plankartan även att extra detaljering, identitet och variation i bottenvåningars fasader runt torget ska skapas med hjälp av relief, kulör, textur, konst och ornament. Planbestämmelsen avser att säkerställa en som upplevs som särskiljande och särskilt påkostad från en observationspunkt på torget. Fasaderna ska också ha en detaljrikedom som tydligt framträder från ett avstånd på ca fem meter och som skapar spänning, intresse och överraskning.

Entréer som är tydligt synliga från allmän plats ska utformas med Hörnlokaler ska vara uppglasade mot hörn så att genomsiktighet nås vid 45 graders vinkel genom hörn (röd streckad linje i illustration till höger).



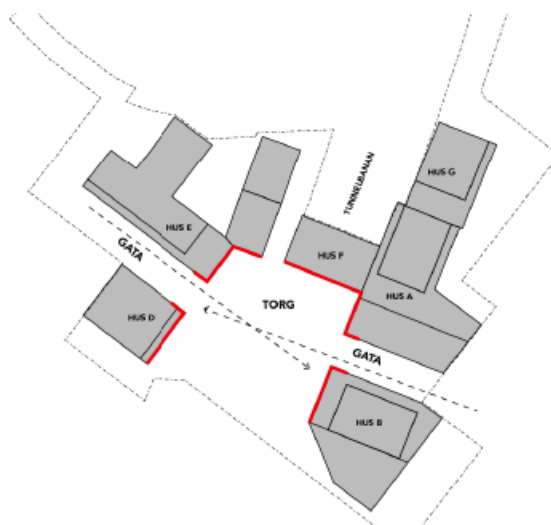


Illustration A på plankartan. Extra detaljering ska ske i rödmarkerade fasader (pilarna anger huvudsakliga siktlinjer)

#### Övre våningsplanens fasader

Att bebyggelsen inte ska upplevas som visuellt störande från torget sett säkerställs, förutom genom begränsningar av huskropparnas läge och höjd, med planbestämmelser om takräcken, takinstallationer, balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar. Fasadgestaltningen i övrigt regleras inte annat än i bottenvåningarna. Tolkningen av ”*hög arkitektonisk och materialmässig kvalitet*” bör därför vara strikt. Eftersom exploateringsgraden är hög och husen är höga är det viktigt att gestaltningen skapar lugn och harmoni. En gestaltning som inte tydligt samspelar men ändå särskiljer sig från befintliga fasader i området kan inte accepteras då syftet anger att en ny årsring ska skapas. De nya byggnadskropparna ska i framtiden inte kunna förväxlas som originalbyggnader från 1960-talet. Istället ska Sättras ursprungliga planering fortsatt tydligt kunna utläsas.

Enligt planbestämmelse med hänvisning till definition i illustration B ska varje byggnadskropp ges en annorlunda utformning än angränsande byggnadskropp. Bestämmelsen avser utformning i fråga om antingen kulör, material eller fönstersättning. Syftet är att skapa estetisk variation och om att varje byggnadskropp är delvis självständig men ändå med ett visst släktskap med angränsande byggnadskroppar. Syftet är också att den nya bebyggelsen ska addera en ny årsring till Sättra där kulörsättningen särskiljer sig från kringliggande, befintlig bebyggelse. Fasadkulörerna ska vara varma och lugna, dock inte samma kulör som befintliga skivhus på Högsättra 4-8. Färgerna i illustration B på plankartan anger inte föreslagna exakta kulörer. Färgsättningen kan däremot tjäna som vägledning i fråga om hur inbördes olika fasaderna bör utformas. Större likhet i färg i illustrationen indikerar ambitionen om en större likhet i faktisk fasadgestaltning. Hus F, tunnelbanans biljetthall,

kan tillåtas en något mer särskiljande utformning än övriga byggnader.



Illustration B i plankartan. Definition av vad som utgör olika byggnadskroppar.

#### Utskjutande byggnadsdelar/balkonger

På plankartan anges med planbestämmelse samt illustration C hur mycket balkonger får kraga ut från fasad. Syftet med begränsningen är främst att minska balkongers djup i smala passager samt mot allmänna platser. I bedömningen som föranlett planbestämmelsen anses balkonger vara trygghetsskapande och vitaliserande genom att tydligt avisera närvaro av människor. Balkonger utgör också en extra boendekvalitet som i viss mån kompenserar för de relativt små bostadsgårdarna. Därför tillåts stora, 2,0 meter utskjutande, balkonger på samtliga tillbakadragna högdelar samt mot innergårdar.

Planbestämmelsens mått är anpassade efter balkonger men gäller även som maximalt mått för andra utskjutande byggnadsdelar.



Illustration C i plankartan. Maximalt avstånd för utkravning av balkonger fasadvis



### Takträdgårdarna

För att kompensera för den begränsade tillgången på bostadsgårdar i markplan är det viktigt att takytorna används. Detta regleras med planbestämmelser i två olika minimumkvalitetsnivåer:  $f_1$  och  $f_2$ , där den förstnämnda ( $f_1$ ) ska utformas med sociala funktioner. Med detta begrepp åsyftas en kvalitetsnivå på disposition, vegetation och möblemang som är att likställa med en bostadsgård i markplan och som avses användas som gemensam yta för vistelse och rekreation för de boende i byggnaden. För områden med bestämmelse  $f_2$  är minimumkravet att huvuddelen av takytan kan användas som gemensam vistelseyta för de boende och för miljöbefrämjande teknik, men utan vidare angivna kvalitetskrav. Samtliga takytor avses vara privata och därmed endast vara tillgängliga för de boende i respektive hus eller bildad förening.



Takträdgård på Södermalm, BRF Täppan (Bild: Axeloth arkitekter)

### Allmänna platser

De allmänna platserna i projektet består av den nya angöringsgatan, det nya torget samt den nya naturparken som gränsar till torget. Att dessa ytor är allmänna innebär att staden ansvarar för utbyggnad och skötsel av dessa.

### Torget och naturparken

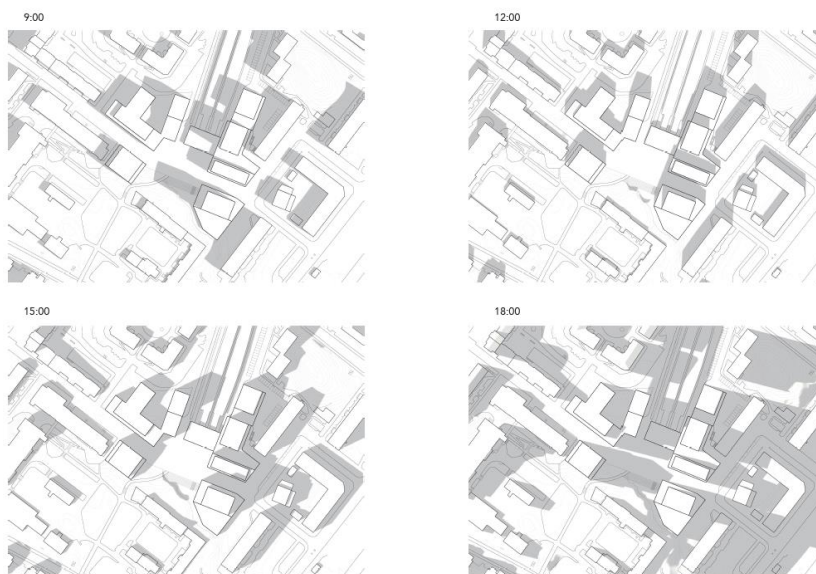
När centrumanläggningen rivs förbyts sekvensen av torg – centrum – torg till en enda, enhetlig mötesplats – det nya Sättra torg. Torget dimensioneras till en närmast kvadratisk form om 50x40 m (mätt fasad stationsbyggnad till bergväggen), eller 50x67m (mätt fasad stationsbyggnad till Sättraskolans fasad) vilket är mått och proportioner som använts under lång tid i historien och som återfinns vid många hyllade och prisbelönta torg i Europa, t.ex. Diamanttorget i Barcelona (50x40m), Plaza Sant Jaume i Barcelona (42x67m) eller, det mer närliggande och moderna; Liljeholmstorget (50x67m). Nämnda torg är också exempel på av byggnader inramade torg i fyra väderstreck med lokaler i samtliga bottenvåningar runtom. Sättra torg får

visserligen byggnader i tre väderstreck i torgnivå, men rumsligt bildar bergväggen inramning även i det fjärde väderstrecket.



Illustrationsbild från nordväst över det föreslagna torget (Nivå, 2020)

Bebyggelsen runt torget orienteras för att maximera solinfallet vilket är eftersträvansvärt under de flesta dagar på året. De få dagar på året då temperaturen överstiger det behagliga bildas dock naturliga skuggor på torget mellan hus A och hus B.



Skuggning av torget 1 juni. Se separat skuggstudie för detaljer (Urban Couture Arkitekter, 2020)

Dagens Sättra torg karaktäriseras b.l.a. av oregelbundna fasader vilket resulterar i många baksidor, prång och mörka hörn med

litet folkflöde. Runt det nya torget är däremot alla fasader raka och siktlinjerna långa. Det gör att upplevelsen av att någon kan gömma sig och plötsligt hoppa fram minskar. Likaså minskar ”vägsparreffekten” som finns idag vid ingångarna till centrumanläggningen (känslan av att någon kan blockera den enda passagen till tunnelbanan och butikerna).

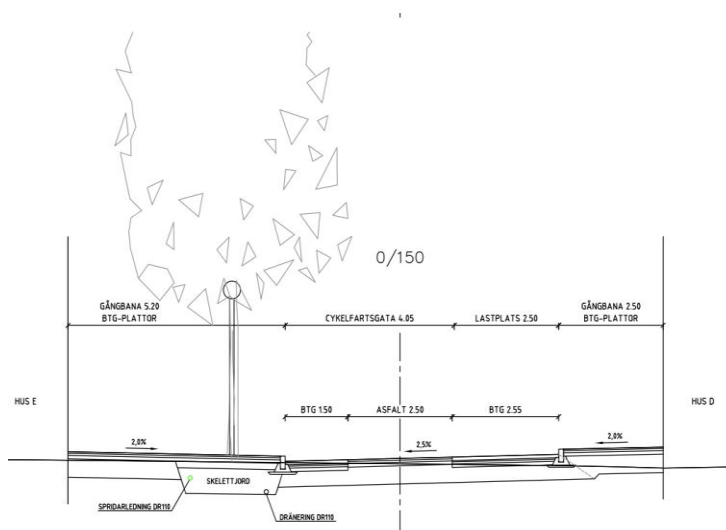
Gångkopplingarna mellan de mest frekventerade rörelsestråken görs gena. Alternativa gångvägar skapas i möjligaste mån. Torgens hörn utformas för vistelse och kombineras med höga gestaltningskrav i byggnadernas bottenvåningar. Torget kommer till stor del att vara en öppen yta med möjlighet för människor att samlas och mötas. Ytan gör det även möjligt att upplåta plats för tillfälliga evenemang och torghandel i mindre omfattning. En del av torget tas i anspråk för att möjliggöra vändning för fordon som angör tunnelbanans stationsbyggnad och hus D.

Torget ges en ny sammanhållen stenläggning, ny belysning och olika typer av sittplatser i både sol och skugga. Mot söder tas höjdskillnaderna mot skolan upp av gradänger som erbjuder sittplatser vända ut mot torget. Mot Sätterskolan anläggs trappförbindelse kantad av små platsbildningar med goda utblickar över torget.

Naturparken mellan torget och skolan är i blickfånget när man kommer till Sättra Centrum med tunnelbanan och har stor betydelse för upplevelsen av torget. Här sparas de flesta träd. Viss gallring kommer att ske för att ge de träd som är mest värdefulla ur ekologisk och estetisk synpunkt bättre växtförutsättningar. Komplettering kommer att ske med blommande träd och buskar som ses nedifrån torget och som man kan komma nära när man rör sig upp i trappan mot skolan. Även plantering av vårblostande lökväxter i parken kan upplevas från torget.

#### Angöringsgatan

Den nya angöringsgatan är en förutsättning för att klara angöring inom 25 meter (10 m enligt stadens riktlinjer, vilket dock ej klaras) till hus D samt till tunnelbanans stationsbyggnad. Angöringsgatan leder trafiken från Kungssätravägen, över Hållsättrastigen som idag är renodlad gång- och cykelbana och in på en vändplan på torget. Vändplanen dimensioneras efter 12 m-fordon vilket möjliggör leveranser, sophämtning, underhållsfordon och räddningstjänst.



Sektion Hållsättrastigen mellan hus D och E (Structor, 2020)

Angöringsgatans del av Hållsättrastigen ges en generös bredd (14,25 m). Själva körbanan utformas som cykelfartsgata och minimeras i bredd (4,05 m) vilket är tillräckligt för möte mellan personbil och lastbil. Gångbanan närmast fasaden till hus E kommer att vara generöst tilltagen (5,2 m). En skyddszon/möbleringszon separerar gångtrafiken från cykel-/biltrafiken. Utformning av gatan i fråga om markbeläggning, möblering etc. ska ske för att uppmuntra till låga hastigheter, dock med tydlig avgränsning mellan gående och bil-/cykeltrafik

Det kommer att vara möjligt att cykla över torget på de gåendes villkor. Torgets beläggning görs körbar men infart från Torvsättravägen tillåts endast för räddningstjänst. Torgets möblering ska tydliggöra för trafikanter att torget inte är avsett för motoriserad trafik. Eventuellt kan dynamiska hinder vid infarten komma ifråga för att utestänga obehörig trafik.

Angöringsgatan viker från Hållsättrastigen av norrut mot Kungssättravägen och ansluter till denna vid befintlig vändplan via befintlig gata på Högsätra gemensamhetsanläggning 1 vars körbana breddas till 5,5 m med 2,5 m gångbana på södra sidan. I korsningen vid uppfarten till bostadsrättsföreningarna Högsättrahöjden och Kungssättrahöjden anordnas ett lutningsfritt viloplan där två större fordon kan mötas. Den plana ytan kan behöva komma att utökas genom vidare sprängning. Frågan ska utredas inom ramen för detaljplanens fortsatta arbete.

För att möjliggöra utbyggnaden av gata på Hållsättrastigen påverkas trädraden framför skolbyggnadens matsal. Trädraden består av fem stycken parklindar, varav åtminstone fyra stycken behöver avverkas. Träden förefaller vara ca 30 år gamla och har samtliga en stamdiameter som överstiger 20 cm. Träden är

placerade ca 1,5 meter från gång- och cykelvägen och ca 11 meter från skolbyggnaden, på skolans tomt.



Passagen för den planerade gatan

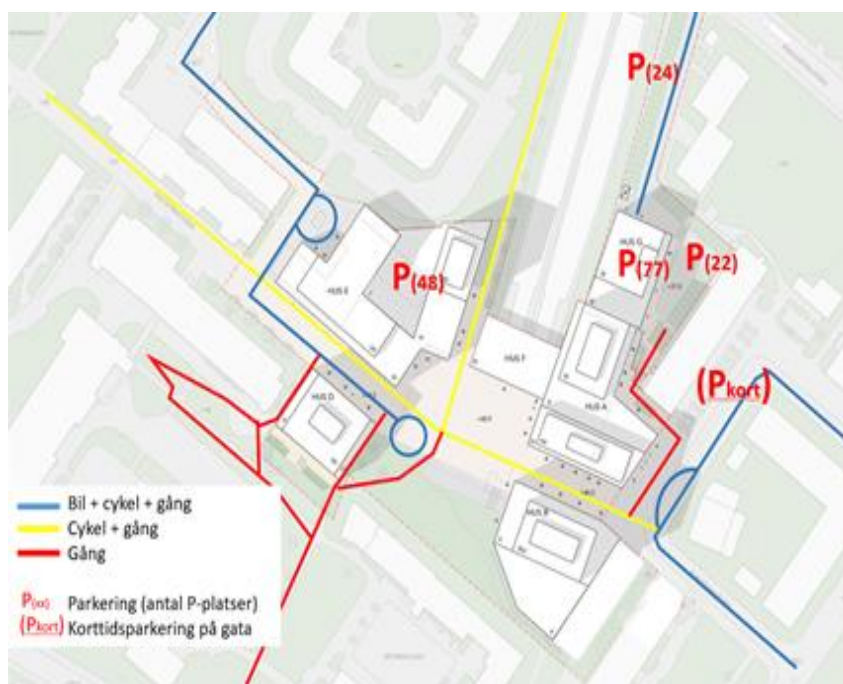


Hållsättrastigen med parklindarna till höger i bild

Träden är planterade endast längs en avgränsad del av gång- och cykelvägen och placeringen har samordnats med skolbyggnadens utbredning. Detta tyder på att de inte är avsedda som en trädrad längs gång- och cykelvägen utan som en del av skolgårdens gestaltning och inramning. Staden gör därför bedömningen att träden inte omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Dispens från biotopskyddet har sökts och ska erhållas innan detaljplanen antas. För att behålla grönska längs stråket ner mot Sätredalsparken ersätts de avverkade träden i trädraden med nya träd.

### **Trafik**

Sätra byggdes ursprungligen med ett stort mått av trafikseparering där själva grundtanken var att biltrafik och gång-/cykeltrafik inte skulle korsas. Planförslaget bygger på denna grundtanke men frångår principen avseende den nya angöringsgatan (se ovan, under rubrik angöringsgatan). Torget hålls dock i allt väsentligt fortfarande bilfritt. Den stora skillnaden jämfört med dagens situation är att det kommer att bli möjligt att cykla över Sätra torg i öst-västlig riktning.



Trafik och bilparkering. Angöring sker längs blå linjer eller i P-garage (P48 och P77)

En annan betydande förbättring gäller rörelsen mellan torgets östra del, mot Torvsättravägen, och norrut mot Högsätra 8 där nivåskillnaden idag omöjliggör passage. I planförslaget anläggs en trappa som upptar denna höjdskillnad.

Angöring för leveranser samt i- och urlastning till respektive fastighet sker via gatunätet eller i P-garaget/P-huset. I fråga om fordonstrafik blir torget därmed endast åtkomligt för räddningstjänsten.

#### Parkering för bil

Parkering för de nya bostäderna anläggs i parkeringsgarage och parkeringshus. Befintlig markparkering (51 platser) till befintliga bostäder på Högsätra 8 ersätts med ny markparkering (46 platser) i direkt anslutning till befintlig parkering. 18 P-platser för kunder till lokalerna i hus B anläggs i markplan. Totalt anläggs 189 P-platser vilket innebär ett nettotillskott på 138 P-platser.

#### Parkering för cykel

Sammanlagt anläggs ca 1340 cykelplatser på kvartersmark, huvudsakligen inomhus i gatunivå. Detta motsvarar ca 2,9 platser per 100 kvm ljus BTA, tillägg för studentboende exkluderat, vilket uppnår staden allmänna krav om 2,5-4 platser per 100 kvm ljus BTA men inte kravet för projekt inom Fokus Skärholmen på 3 platser per 100 kvm ljus BTA. Till dessa cykelplatser tillkommer ett större antal cykelplatser på allmänna platser.

### Räddningstjänst

För att underlätta räddningstjänstens insats ska räddningsfordon komma så nära byggnaden att slang och annan materiel inte behöver transporteras mer än 50 meter. Detta klaras i hela planområdet. Räddningstjänsten kan köra på torget genom att möblering och gestaltning anpassas fysiskt till att möjliggöra framkomlighet för räddningsfordon.

Samtliga byggnader dimensioneras med utgångspunkt i att utrymning förväntas kunna ske utan medverkan av räddningstjänsten. Detta innebär bland annat att flertalet hus planeras innehålla Tr2-trapphus. För tunnelbanan kan utrymning ske direkt till det fria då shoppingcentret försvinner. På torget finns även gott om plats för uppställning av personer som utrymt från tunnelbanan. Inbördes avstånd mellan byggnader utförs generellt med minst 8 meter. Om avståndet underskrids ska projektet se över eventuellt tillkommande åtgärder (exempelvis brandväggar). Räddningstjänstens insats kan förväntas påbörjas inom normal insatstid d.v.s. inom 10 minuter. Största avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till vattenbrandpost bör ej överstiga 75 meter.

I två av byggnaderna (hus A och B) kommer räddningshissar behöva anordnas som en konsekvens av byggnadernas höjd, i syfte att underlätta för räddningstjänsten vid en insats. Räddningshissarna utformas enligt SS-EN 81-72. Det finns en befintlig öppning en kort sträcka ovan tunnelbanespåren, som kommer att överdäckas. Öppningen bedöms inte ha någon brandteknisk funktion och överdäckningen påverkar därför inte brandskyddet för spåren.

### Tillgänglighet

Samtliga ytor inom det föreslagna planområdet liksom lägenheter kommer att göras tillgängliga för personer med rörelsehinder. Alla bostadshus förses med hiss. Tillgänglig parkering ska kunna anordnas inom 10 meter från bostadsentréerna med undantag för hus D vars tillgängliga parkering förläggs i inomhusgarage i marknivå vid hus E. Avståndet blir 14 meters väg utomhus vilket bedöms nödvändigt då anordnandet av parkering närmre entré skulle vidga gaturummet ytterligare vilket inte är önskvärt, då det kan riskera att fordonstrafiken inbjuds till högre farter.

Avfallshantering sker inomhus eller inom 10 meter gångväg med två undantag: ”Hus A – trapphus norr” 35 meter och, ”hus G” 13 meter.

Tillgänglig gångväg mellan torget och skolgården vidare söderut sker mellan hus D och skolbyggnaden uppför befintlig ramp. De allmänna tillgänglighetskraven uppfylls enligt BBR (1:12) och stadens utemiljöprogram (1:20). Tillgänglig gångväg från Kungssätravägen till torget sker genom portik på Djursätra 1 och via Hållsätrastigen.

## Mark och teknik

### Geoteknik

Grundvattennivån är i området låg och bedöms ligga under nivån för spårområdet. Troligen har grundvattnet i ett historiskt perspektiv legat högre men dränerats av spårområdet då tunnelbanan byggdes. Området bedöms inte vara skredområde och risken för att planerad bebyggelse orsakar stabilitetsproblem bedöms som liten. Normalt sker skred i kohesionsjord (t.ex. lera). Vid undersökningen har begränsade mängder lera påträffats. Planerade byggnader kommer att förses med grundläggning antingen på utskiftade massor av berg eller på borrade pålar. Detta innebär att ytterst liten del av last från hus hamnar på naturlig jord. Hus A och Hus G rekommenderas att utföras på borrade stålplåtar med medellängd ca 6 meter. Hus B bedöms kunna grundläggas på utskiftade massor ovan berg. Hus D bedöms delvis grundläggas på utskiftade massor ovan berg och delvis på borrade stålplåtar med medellängd ca 4 meter. Hus E bedöms delvis grundläggas på utskiftade massor ovan berg, på plansprängt berg samt på borrade pålar med medellängd ca 6 meter. Då nivåer och lägen för planerade byggnader fastställts rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar att utföras för att tydligare kunna bedöma mängder för bergschakt, bedöma pållängder noggrannare samt bestämma gränsen för de olika förstärkningsmetoderna för respektive hus.

### Markföroreningar

På fastigheten Högsätra 10 där centrumbyggnaden ligger har det tidigare funnits en kemtvätt, vilket gör att förhöjda halter av klorerade lösningsmedel kan finnas i grundvattnet och i marken (MIFO-1, 2004).

Området består idag till stor del av hårdgjorda ytor som utgörs av befintligt köpcentrum, allmän plats samt parkeringsytor. Den södra delen av planområdet utgörs av naturmark med träd. Undersökningen omfattade markprovtagning i 20 provpunkter samt installation av tre grundvattenrör. I en provtagningspunkt har halter avseende aromatiska kolväten strax överstigande det storstadsspecifika riktvärdet för flerbostadshus och det storstadsspecifika riktvärdet för nyanlagda parker och grönytor.



I grundvattnet har spår av klorerade alifatiska kolväten påträffats. Utifrån bergets plusnivåer bedöms de påträffade halterna kunna härstamma från kemtvättsverksamheten som har ägt rum i centrumbyggnaden. Utifrån erhållet analysresultat kan det inte uteslutas att halter av klorerade alifatiska kolväten förekommer i nivåer som kan medföra hälsorisker. Det rekommenderas att vidare undersökningar genomförs (t ex porgasmätningar) för att utesluta att hälsorisker föreligger.

Utförd undersökning är endast översiktlig och det går inte att utesluta att det kan förekomma delområde där det ställvis förekommer högre föroreningshalter i mark än vad erhållna resultat påvisar.

Med anledning av ovanstående kommer staden att överväga om föroreningarna behöver avgränsas i plan och förses med planbestämmelse om att markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked ges inom det avgränsade området.

#### Konstruktion

Sätra Centrum ska byggas om från ett inncentrum till ett utecentrum, d v s befintliga byggnader rivs så att det blir ett öppet torg. Torget kommer att belastas med trängsellast av människor samt av utryckningsfordon. Befintligt bjälklags bärkraft har beräknats som otillräcklig och behöver därmed förstärkas. Den nuvarande uppbyggnaden ovan det bärande bjälklaget kommer att rivas och ersättas med en ny överbyggnad. Överbyggnaden dimensioneras för bärighetsklass BK2. På torgets södra del läggs nytt bjälklag över befintlig öppning genom berget till tunnelbaneschaktet.

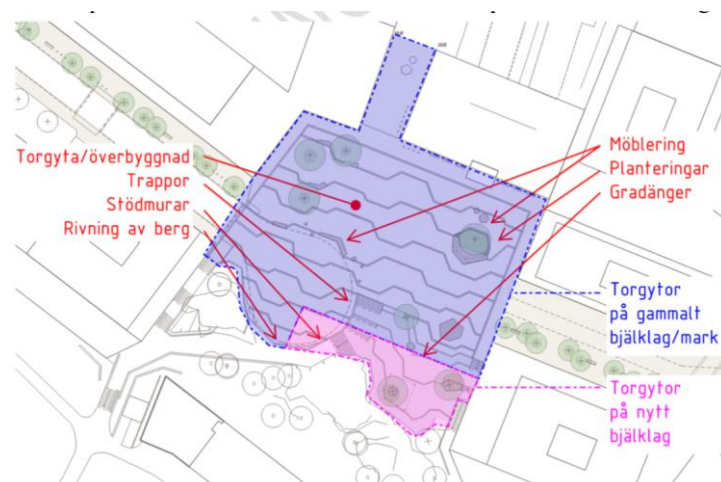
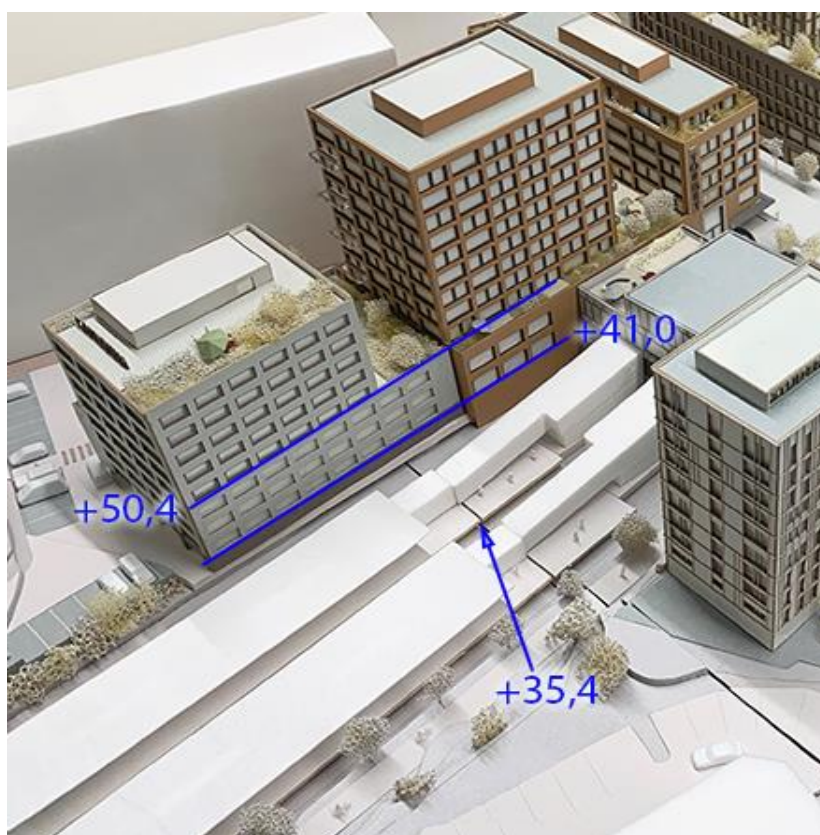


Illustration över vilka ytor på planerat torg som är belägna på befintligt respektive nytt bjälklag (ELU konsult, 2021)

### Risk för urspårning

Planområdet angränsar tunnelbanans spårområde och bebyggelse (hus A och hus G) planeras dikt an spårområdet. Spårområdets marknivå är belägen på ca +35,4 höjd och lägst belägna fönster på angränsande fasad på planerat hus på +41,0. Lägst belägna fönster till bostad ligger på +50,4 höjd. Denna höjdskillnad i kombination med att spårområdet utgörs av en station där tågens hastighet är kraftigt sänkt resulterar i minskad risk för urspårning av tåg och minskade konsekvenser vid sådan urspårning. Den samlade bedömningen är att urspårning som risk inte har behövt utredas vidare.



Nivåer för spårområdet (+35,4) samt närmast belägna fönster (+41,0) och närmast belägna bostadsfönster (+50,4)

Vid fasader på hus A och G som vetter mot spårområdet gäller att inga öppningsbara fönster mot spår får förekomma samt att arbeten som ska utföras på utsidan av fasad i framtiden ej får genomföras inom spårområdet.

### Dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren -Fiskarfjärden (SE657865 -161900). Vattenförekomsten omfattas även av miljö kvalitetsnormer för fisk - och musselvatten. Enligt VISS (juni 2021) har Mälaren -

Fiskarfjärden måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status på grund av höga halter av antracen och TBT.

Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet är uppdelad mellan allmän platsmark och kvartersmark, och består av fördröjning och rening enligt Stockholms stads riktlinjer.

Dagvattenhantering inom allmän platsmark fokuserar på rening och fördröjning av dagvatten från planerade gator och torg. Dagvatten föreslås hanteras i växtbäddar med skelettjord och gatuträd. På torget anläggs även fyra lågpunkter med dagvattenbrunnar som leder bort dagvatten via ledningsnätet. Pga. begränsningar i konstruktionen är det inte tekniskt möjligt med rening av dagvattnet på torget. Detta medför att en mindre del av torget får ett avsteg från åtgärdsnivån (utslaget på detaljplaneområdets totala hårdgjorda yta kommer ca 18,9 mm att omhändertas). Avsteget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten.

Dagvattenhantering inom kvartersmark föreslås utformas med gröna tak (regleras med f1 och f2 på plankartan) och växtbäddar. Nederbörd som faller utanför takytorna föreslås hanteras i nedsänkta växtbäddar, alternativt gräsbeklädda ytor, eller öppna dagvattenanläggningar på mark. Gröna tak föreslås inom de kvarter där det inte finns plats för öppna dagvattenanläggningar på mark. Eftersom de gröna taken endast tar hand om den nederbörd som faller på takytorna behövs det andra typer av anläggningar för att fördröja dagvattnet från de andra hårdgjorda ytorna inom kvarteren. Det dagvattnet föreslås i sin tur hanteras i nedsänkta växtbäddar, alternativt gräsbeklädda ytor. Föroreningsberäkningarna för området visar att med föreslagen dagvattenhantering erhålls erforderlig rening. Förutsatt att samtliga dagvattenåtgärder införs i planområdet bedöms inte statusen för MKN-vatten för recipienten Mälaren-Fiskarfjärden försämrats.

#### Skyfall

Vid extrema regnhändelser som skyfall överskrids ledningssystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att avrinning sker på markytan. Flödesvägarna enligt Stockholms stads skyfallsmodellering visar att vid skyfall (100-årsregn), kommer vattnet från planområdet att rinna mot väster och sydost och mynna i Fiskarfjärden vid Sättrastrandsbadet. Ytavrinningen kan ansamlas i områdets lågpunkter på grund av barriärer som vägar och bebyggelse och blir så kallade instängda områden. Översvämningar i lågpunkter som dessutom är instängda kan komma att orsaka stora materiella skador och medföra risk för hälsa och liv.

En skyfallsanalys har gjorts för området vid framtida förhållanden och de planerande byggnaderna. Enligt analysen ansamlas dagvatten i instängda ytor mitt på torget, vid entrén för tunnelbanans stationsbyggnads samt på marken vid de nordöstra kvarteren.

För att inte riskera att översvämma tunnelbanans stationsbyggnad har entrépunkten till denna varit styrande för torgets höjdsättning. Stationsbyggnaden förses i planförslaget med en entréutbyggnad i syfte att höja dess golvnivå och på samma gång minimera invändiga åtgärder i biljetthallen. Torget som är beläget på en bjälklagskonstruktion hamnar därmed på en så låg nivå att ytavrinning försvåras och måste därför avvattas via ledningsnätet för att inte orsaka översvämning av torget vid mindre regn.

Samtliga entréer inklusive tunnelbanans stationsbyggnad har placerats högre än omgivande mark för att inte riskera stillastående vatten vid fasad.

#### Avfallshantering

Soprum anläggs inom 50 meter från samtliga entréer.

#### Buller och vibrationer

En bullerutredning har gjorts för de planerade byggnaderna. Beräkningar och mätningar visar att aktuella riktvärden inte överskrids för de allra flesta av de cirka 600 lägenheterna. Ett fåtal lägenheter vid östra och södra fasaden på plan 11-16 i Hus B får ekvivalent ljudnivå på upp till 62 dBA. Några av dessa kan uppfylla riktvärde genom att utnyttja norra fasaden som ljuddämpad sida. 3-4 lägenheter behöver dock åtgärder så som indragna eller inglasade balkonger. Små lägenheter på upp till 35 m<sup>2</sup> kan placeras i detta läge då en ekvivalent ljudnivå på 65 dBA tillåts för dem. Möjligen kan mycket stora lägenheter utformas så att östra eller norra fasaden kan utnyttjas som ljuddämpad sida. Den sammantagna bedömningen är att det stora flertalet av projektets ca 600 lägenheter får en god ljudmiljö. Cirka fyra lägenheter får fasadbullernivåer som överskrider riktvärdet med 2 dB vilket bör kunna accepteras om dessa kompenseras med balkongåtgärder och/eller extra god ljudmiljö inomhus. En indikerande mätning av komfortvibrationer visar på låga nivåer väl under riktvärdet. Stomljud har inte utretts i detalj men säkerställs genom planbestämmelse på plankartan om högst 32 dB(A) SLOW vid tågpassage.

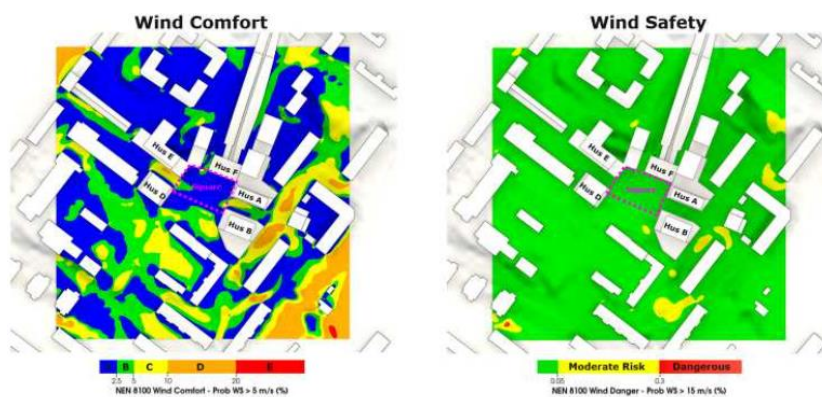
För befintlig bebyggelse på Högsätra 10 överskreds i samrådsskedet riktvärdena för maximal ljudnivå. Detta har till

granskningsförslaget åtgärdats genom att planerat lastintag till butik i hus B byggs in.

Buller och stömljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Planområdet ligger nära en station. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma.

### Vind

Inom ramen för genomförd vindutredning har två analyser gjorts: En vindsäkerhetsanalys och en vindkomfortanalys. Beträffande säkerhet har inga områden bedömts ligga inom zonen för potentiell säkerhetsrisk. Beträffande vindkomfort har två platser (mellan hus A och B samt mellan hus D och E) identifierats med åtgärdsbehov. Detaljerat förslag på ökad vindkomfort kommer att utvecklas inom ramen för det fortsatta planarbetet.



Vindkomfortanalysen (bild till vänster) har identifierat två områden som överskrider vind för normal komfort (>5% risk för vindstyrka > 5 m/s) medan vindsäkerhetsanalysen (bild till höger) har inte identifierat områden i riskzonen.

### Övrigt

För vatten/avlopp, el, tele m.m. Se *Genomförandebeskrivningen*.

## Konsekvenser

### Miljömässig hållbarhet

Det är vetenskapligt välbelagt att användandet av kollektivtrafik bland boende, arbetande och besökande ökar med närheten till närmaste spårstation (i mindre grad också till busshållplatser). Därför är ett av detaljplanens syften att skapa ökad bebyggelse- och befolkningstäthet i ett läge som är maximalt kollektivtrafiknära. Samtliga entréer i området nås inom 100 m från tunnelbanan vilket bidrar till ökat kollektivtrafiknyttjande och mindre bilåkande.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär en omfattande karaktärsförändring av rådande hus i park-planering med både en betydligt tätare struktur och avsevärt högre byggnadshöjder. Sätra centrum som landmärke återskapas genom att påtagligt stärka dess annonsering mot omgivningen, inklusive Skärholmsvägen och, till viss del, E4:an.

När Stockholms första inomhuscentrum rivs försvinner en del av Stockholms samhälls- och arkitekturhistoria. Det är en förlust även om det finns andra centra från 1960-talet och tidigt 1970-tal kvar i Stockholmsregionen som kan berätta en liknande historia, t.ex. Vårberg, Vårby gård, Huvudsta och Hallonbergen. Sätra centrumanläggning, inklusive biljetthallen, spårområden och dess omgivning inom fastigheten är grönklassat av Stadsmuseet. Biljetthallens interiöra karaktär ska bevaras. Spårområdet med perrong påverkas inte av planförslaget.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Det bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Planförslaget innebär bebyggelse på till allra största delen hårdgjorda ytor. Nettotillskottet av grönytor och vegetation blir t.o.m. positivt om bostadshusens takträdgårdar inkluderas. Detta

innebär att ekosystemtjänster tillförs och att kompensationsåtgärder för försämringar inte är aktuella. De grönytor som finns, framförallt skogen mellan Sätraskolan och torget, tillgängliggörs och får därmed ett socialt värde.

De negativa konsekvenserna avseende följande aspekter förblir måttliga och hanteras inom projektets genomförande.

### **Social hållbarhet**

Måluppfyllelse Fokus Skärholmen

Nedan följer en beskrivning av hur förslaget bidrar till att uppnå Fokus Skärholmens stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet.

*Allsidiga boendemiljöer:* Projektet bidrar med fler bostäder, lokaler för verksamheter samt fler och attraktivare målpunkter i det offentliga rummet. Det diversifierade utbudet av bebyggelse typer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer ger förutsättningar för en större mångfald av hushåll. Bebyggelsen medför också ökad befolkningstäthet i Sätra, vilket ökar förutsättningar för en funktionsblandad stadsmiljö med ökat vistelseunderlag till torget och ökat kundunderlag för det lokala centrumet. Lokaler inryms i samtliga bottenvåningar mot torget samt på ytterligare några platser i exponerade lägen vilket gör att lokalernas bidrag till stadslivet stärks jämfört med dagens placering i centrumanläggningen. Varje lokal får också en möjlig ”förgårdsmark” på torget med plats för mindre möblemang.

*Ett promenadvänligt gång- och cykelnät:* Planförslaget skapar en helt ny cykelkoppling genom Sätra centrum genom att befintlig centrumanläggning rivs och cykling möjliggörs över torget och Sätrastråket (Hållsäturstigen). Gångstråket över Sätraskolan till torget förstärks med ytterligare en alternativ nedgång/trappa till torget som möjliggör kortare gångsträcka till tunnelbanan och mot nordost. Gångstråket rustas upp. Trevliga utblickar ner mot torget skapas för gående från söder.

Gångstråket från norr (Kråksäturstigen) får en tydligare entré till torget och gångstråket från nordost (Högsätra 8) förstärks och förskönas från att idag gå över en parkeringsplats till att gå över en innergård. Med bebyggelse kring de offentliga rummen väntas planförslaget bidra med en ökad känsla av trygghet och stadsliv i de allmänna stråken. Sammantaget bedöms gång- och cykelkopplingarna i och runt Sätra centrum förbättras. Kopplingarna med just torget eller tunnelbanan som målpunkt bedöms förbättras avsevärt.

*En mångfald av gemensamma rum:* Istället för dagens fragmenterade sekvens av förtorg – centrumanläggning –

huvudtorg skapas istället ett enhetligt, inramat utomhustorg med tydliga och naturliga kopplingar i alla väderstreck. Ovanför torget, ca fyra meter upp, skapas en naturpark med utblickar över torget från små platsbildningar. Torget och parken bildar tillsammans en rumslig enhet som blir en naturlig mötesplats för grannskapet och hela stadsdelen. Torget i sig blir en plats för både vistelse och för rörelse till tunnelbanan, skolan, centrumfunktionerna och bostäderna. Tanken med torgets utformning är att den ska signalera just gemenskap för Sättras befolkning och en tydlig frånvaro av viadukter, vrår, blindväggar och baksidor vilket ofta upplevs som otrygga platser där ”någon kan gömma sig” och fungerar i praktiken ibland som tillhåll för ljusskygga verksamheter. Detta är särskilt viktigt för de grupper i samhället som upplever störst otrygghet, dvs. kvinnor och barn

*Lokalt förankrad process:* Den lokala förankringen av projektet

#### Boendemiljö

Tillkommande bebyggelse medför en väsentligt högre bebyggelse- och befolkningstäthet. Detta motiveras med det kollektivtrafiknära läget och de positiva effekter som skapas (se ovan). Risken är att en sådan täthet påverkar den invändiga boendemiljön negativt genom att skapa mörka lägenheter med mycket insyn och dålig utsikt.

Bebyggelsestrukturen har anpassats i första hand till att inte skugga torget och att skapa utblickar mot torget. Det har också beaktats att byggnaderna inte skuggar varandra och att säkerställa ett minsta mått (10 m) mellan byggnadskropparna.

Av befintlig bebyggelse får framför allt de nedre våningarna på följande adresser något sämre dags- och solljusinflöde: Torvsättravägen 12-16 samt Kungssättravägen 15. I gengäld förbättras dess gårdsmiljöer och närmiljöer.

Med en hög exploateringsgrad har bostadsgårdarna av nödvändighet blivit förhållandevis små. Förutsättningar har saknats för att skapa rymliga bostadsgårdar åt de nya bostäderna i markplan även om det i varje kvarter har prioriterats att skapa en viss mängd sådan yta. Istället säkerställs i detaljplanen att en huvuddel av takytorna på i första hand lågdelarna iordningsställs som bostadsgårdar. Detta koncept bedöms kunna uppnå kommunens uttryckta krav i bl.a. arbetet med grönytefaktor och sociala boendemiljöer.

#### Sätterskolans skolmiljö

Sätterskolan angränsar planområdet och dess ca 1 ha stora skolgård påverkas mycket marginellt i storlek men desto mer i upplevelse, främst av visuell påverkan från hus D och i viss mån hus B. Påverkan begränsas till själva känslan av förekomsten av



bostäder med utblickar mot skolgården då både hus B och D står norr om skolgården och därmed i princip inte alstrar någon skuggning över skolgården.

Vid planförslagets framtagande har bedömts att denna påverkan . Mest negativ påverkan gäller det faktiska avståndet mellan hus D och de ytor på skolgården som används för vistelse och lek. Avståndet mellan dessa är som minst ca 16 meter. Smitpassagen mellan Sättrastråket (Hållsästrastigen) och skolgården påverkas också negativt genom sin nya begränsade bredd på fyra meter mellan hus D och närmaste skolbyggnad. På många platser i staden, framför allt i innerstaden, är denna påverkan och dessa avstånd mellan skolgård och närmaste grannbyggnader mycket vanlig.

## **Ekonomisk hållbarhet**

### Företagsekonomisk hållbarhet

Staden äger den mesta av marken inom planområdet och får en intäkt för varje BTA (kvadratmeter bygggrätt) som tillåts på den sålda marken, en försäljningsintäkt för bostadsrätter och en årsvis löpande intäkt för hyresrätter. Exploateringsgraden i planförslaget är hög vilket ger mer intäkter till staden och högre potentiell vinst för byggaktörerna. En hög exploateringsgrad har varit en förutsättning för projektet för att kunna möta kostnaderna för utbyggnad av allmän plats.

### Samhällsekonomisk hållbarhet

Planförslaget bedöms samhällsekonomiskt hållbart då fler bostäder byggs i kollektivtrafiknära läge på redan ianspråktagen mark. Fler bostäder skapar flyttkedjor och större diversitet på bostadsmarknaden. Befintlig infrastruktur såsom gator, ledningar och tunnelbana nyttjas i hög grad och gång- och cykeltrafik genom centrum och stadsdelen underlättas vilket förbättrar folkhälsan.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för detaljplanens genomförande samt för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av gator och torg.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av mark utlagt som park.

Byggaktörerna inom planområdet ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation av anläggningar inom kvartersmark. Detta infattar även rivning av befintlig bebyggelse vilken byggaktören är ägare till. Byggaktörerna ansvarar även för drift och skötsel av kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse mellan exploateringskontoret och respektive byggaktör.

#### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

#### Avtal

Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen ska upprättas mellan Stockholms stad (Staden) och byggaktörerna inom området innan detaljplanen antas.

Ett genomförandavtal och förvaltningsavtal ska upprättas mellan Centrumägaren och SLL (AB Stockholms Lokaltrafik, Trafiknämnden samt Stockholms Läns Landsting) inför genomförandet av projektet. Genomförandavtalet ska reglera förutsättningarna för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning. Förvaltningsavtalet ska reglera parternas framtida förhållande gällande drift- och underhållsansvar. Idag finns ett utredningsavtal mellan parterna.

Genomförandavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar ska tecknas mellan Staden och ledningsägare inför antagande av detaljplan om behov finns.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanelagt med delar av sammanlagt fyra detaljplaner som alla kommer att ersättas av föreliggande detaljplan i den del de ingår i planområdet.

Detaljplanens namn	Dnr	Laga kraft	Detaljplanens syfte
Gällande detaljplaner som ersätts i sin helhet			
-			
Gällande detaljplaner som delvis ersätts			
Delstadsplan 3 centrumområdet inom stadsdelen Sättra	0180-6178	1963-07-25	Disposition av tunnelbanans sträckning inkl. stationsbyggnad och befintlig centrumbyggnad med omgivning.
Detaljplan för del av kv. Högsättra mm.	Dp 93104	1996-03-06	Bostäder (bostadsrätterna Kungssätrahöjden och Högsättrahöjden)
Detaljplan för Sättra centrum, norra delen	DP 2003-16320-54	2006-03-30	Bostäder norr om Sättra centrum.
Detaljplan för Sättra centrum, södra delen	DP 2003-16319-54 A	2007-01-25	Bostäder i kvarter omedelbart väster och öster om Sättra centrum. Byggnaden med vårdcentral tilläts byggas på från två till fyra våningar (ej genomfört).

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Huvuddelen av fastigheterna inom planområdet ägs av Stockholms stad men är upplåtna med tomträtt, se tabell nedan.

Fastighet	Fastighetsägare	Tomträttsinnehavare	Del i planområdet
Djursättra 3	Stockholms stad	Greendoor	Hela
Högsättra 10	Stockholms stad	Sättra centrum fastigheter	Hela
Högsättra 8	Stockholmshem	-	Del av
Sättra 2:1	Stockholms stad	-	Del av
Högsättra 2	Stockholms stad	SISAB	Liten del av
Högsättra 4	Stockholmshem	-	Liten del av
Djursättra 2	Stockholms stad	BRF Teatern I Sättra	Mycket liten del av
Djursättra 4	Stockholms stad	BRF Högsättrahöjden	Liten del av
Djursättra 5	Stockholms stad	BRF Kungssätrahöjden	Mycket liten del av

Andelen berörda fastighetsägare inom planområdet kan komma att minska tills dess att detaljplanen tas upp för antagande. Detta då en mycket liten del av vissa fastigheter berörs inom planområdet. Detta gäller främst fastigheterna Djursättra 2 och 5.

#### Användning av mark

Inom kvartermark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, centrum, vård, elnätstation, skolan, spårområde för

stationsbyggnad samt stationsbyggnad. På mark utlagd som allmän plats medges gata, torg och park.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

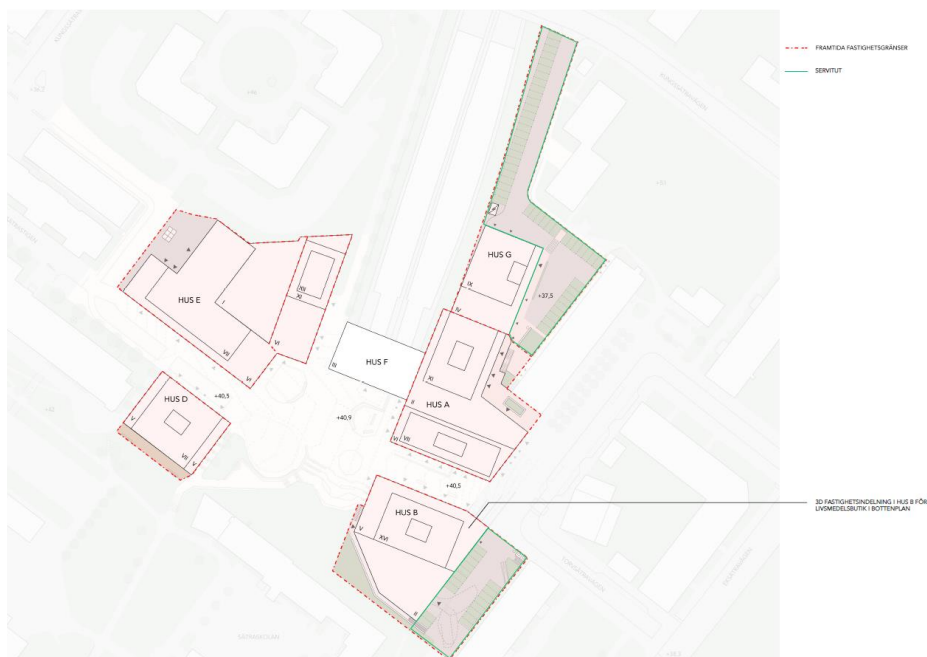
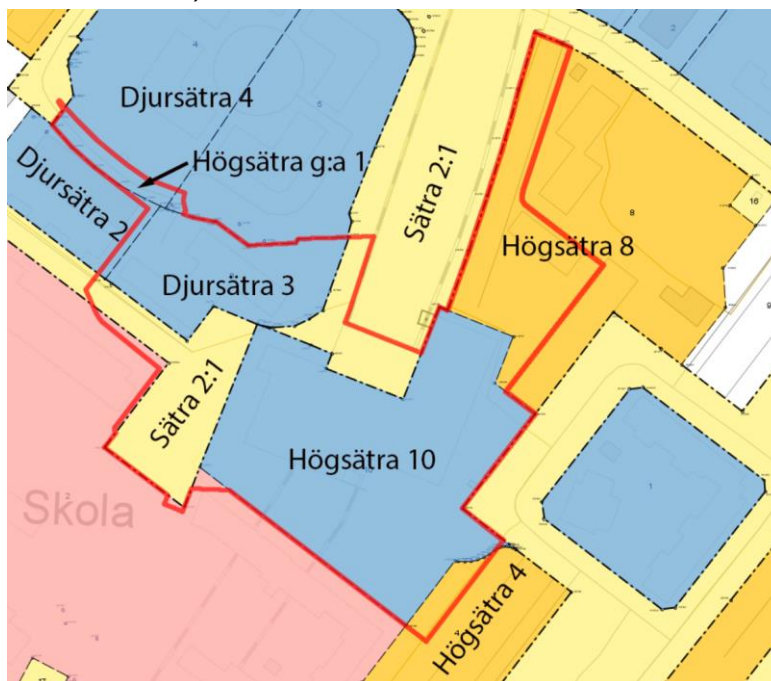


Bild visar de olika framtida bostadskvarteren (Bild: Urban Couture Arkitekter, 2020)



Bilden visar gällande fastighetsindelning, planområdet med röd linje

### Djursätra 3

Del av fastigheten Djursätra 3 är även utlagt som allmän plats på plankartan och ska därmed överlåtas till Stadens fastighet, Sätra 2:1.

Den del av fastigheten Högsätra 10 som utgörs av kvartersmark, benämnt hus E ska överföras till bostadsfastigheten, Djursätra 3.

Djursätra 3 ska därefter ombildas till två bostadsfastigheter. Dessa två fastigheter inryms inom mark utlagd som kvartersmark, benämnt hus E. Parkering tillhörande båda bostadsfastigheter ska lösas i gemensamt garage. Gemensamhetsanläggning föreslås bildande för garaget samt för övriga gemensamma anläggningar såsom exempelvis miljörum. *(redovisas med g3 på plankartan)*

### Högsätra 10

Fastigheten är idag bebyggd med en centrumbyggnad. Den del av fastigheten som utgörs av kvartersmark, benämnt hus E ska överföras till bostadsfastigheten, Djursätra 3.

Den del av fastigheten som utgörs av kvartersmark, benämnd hus D ska överföras till den nya bostadsfastigheten, benämnd hus D.

Högsätra 10 ska därefter ombildas så att den utgörs av två fastigheter för bostadsändamål, benämnda hus A och B samt en 3D-fastighet för handel i bottenplanet av, benämnda hus B. Se avsnitt, *3D-fastighetsbildning*.

Ledningsrätt (u) för allmännyttig underjordisk ledning har avsatts inom fastigheten, inom bostadsfastighet, benämnd hus A.

Den del av bostadsfastighet Högsätra 4 som idag utgörs av parkering ska överföras till den nya bostadsfastighet, benämnd hus B i enlighet med plankarta.

Den del av Högsätra 10 som är utlagd som allmän plats, GATA, TORG samt PARK på detaljplanekartan ska överföras till Stadens fastighet Sätra 2:1.

Den del av Högsätra 10 (blivande tunnelbaneentré) som utgörs av kvartersmark, T2T1 ska överföras till Sätra 2:1.

Mark tillhörande fastighet som är utlagt med S på plankartan ska överföras till Skolfastigheten, Högsätra 2.

### Högsätra 8

Genom avstyckning från Högsätra 8 ska en ny bostadsfastighet bildas, benämnd hus G. Bostadsfastigheten, hus G är även tänkt att innefatta ett garage. I detta garage ska gemensam parkering för hus A, B, D samt befintligt bostadshus inom Högsätra 4 lösas. Gemensamhetsanläggning föreslås bildande för garaget (*redovisas med g3 på plankarta*).

Den nya bostadsfastigheten ska även belastas av en gemensamhetsanläggning för gemensam infart och utfart (*redovisas med g1 på plankartan*). Detta för att kunna ta sig till hus G/garage från allmän gata, Kungsättravägen.

Genom avstycknings från Högsätra 8 kan en ny fastighet för teknisk anläggning (elnätstation) bildas. Omfattningen markeras med blå färg och betecknas E1 på plankartan.

Ledningsrätt (u) för allmännyttig underjordisk ledning har avsatts inom fastigheten.

#### Sätra 2:1

Denna fastighet kommer att utökas med mark utlagd som allmän plats (GATA, TORG och PARK) på detaljplanekartan. Mark tillhörande denna fastighet som är utlagd med S på plankartan ska överföras till Skolfastigheten, Högsätra 2. Från Sätra 2:1 bildas det även en ny fastighet för bostadsändamål, hus D.

Utbyggnad av tunnelbaneentré ska i samband med övrig överföring av Torg överföras till Sätra 2:1

Genom avstyckning av Sätra 2:1 ska en ny 3D-fastighet med ändamål centrum bildas ovanpå befintlig tunnelbanestation. Omfattningen har markerats med T2T1C3 på plankartan. Angöring löses genom hus A Se även avsnitt, *3D-fastighetsbildning..*

#### Högsätra 2

Skolfastigheten ombildas genom att mark utlagd som allmän plats på plankartan överförs till Sätra 2:1. Mark utlagd med S på plankartan, tillhörande Sätra 2:1 och Högsätra 10 överförs till skolfastigheten Högsätra 2.

Ledningsrätt (u) för allmännyttig underjordisk ledning har avsatts inom fastigheten.

#### Högsätra 4

Del av denna bostadsfastighet överförs till ny bostadsfastighet, hus B.

#### Djursätra 2

Den del av bostadsfastighet som är utlagd som allmän plats överförs till Sätra 2:1.

#### Djursätra 4

Den del av bostadsfastigheten som är utlagd som allmän plats överförs till Sätra 2:1. Denna mark är idag till största del belastad av Hagsätra ga:1, gemensamhetsanläggning med ändamål, väg. Denna gemensamhetsanläggning ska upplösas då marken är utlagd som allmän plats på detaljplanekartan.

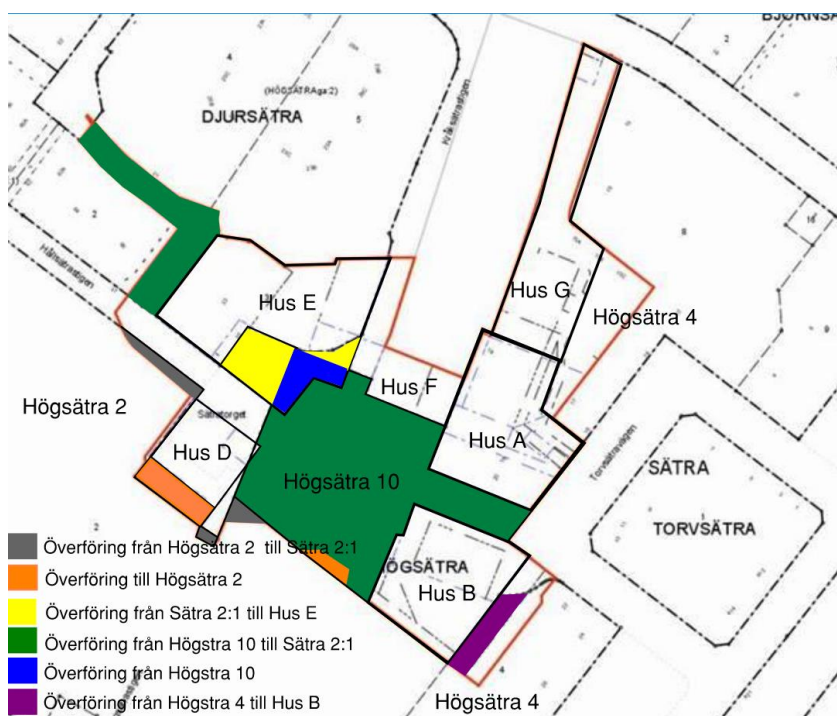
#### Djursätra 5

En mindre del av bostadsfastighet är utlagd som allmän plats, den delen överförs till Sätra 2:1.

#### Högsätra ga:1

Gemensamhetsanläggningen, Högsätra Ga:1 ska upplösas. Detta innebär att den omprövas (hävs) i förrättning hos lantmäterimyndigheten.

De fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen är Djursätra 2-5. Anledningen till upplösandet av gemensamhetsanläggningen är att marken på plankartan är utlagd som allmän plats och därmed saknas behov av gemensamhetsanläggningen.



Bilden illustrerar de fastighetsreglering (marköverföringar) som blir aktuella.

#### Grönt område:

Genom fastighetsreglering förs del av Djursätra 2, 3, 4 och 5 och Högsätra 2 och 10 över till Sätra 2:1 för att där utgöra mark för allmän plats (gata, torg och park).

#### Grått område

Genom fastighetsreglering förs del av Högsätra 2 till Sätra 2:1 för att där utgöra allmän plats (gata och park) .

#### Orange område

Genom fastighetsreglering förs del av Sätra 2:1 över till Högsätra 2 för att där utgöra mark för skola.

#### Magenta område

Genom fastighetsreglering förs del av Högsätra 4 över till Högsätra 10 för att där utgöra mark för i huvudsak bostadsändamål, Hus B.

#### Gult, blått område, Hus E

Genom fastighetsreglering förs delar av Sätra 2:1 över till Djursätra 3 för att där utgöra mark för i huvudsak bostadsändamål (gula områden).

Genom fastighetsreglering förs del av Högsätra 10 över till Djursätra 3 för att där utgöra mark för i huvudsak bostadsändamål (blå område intill de gula områdena).

#### 3D-fastighetsbildning

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar, i fall där olika användningar önskas äganderättsligt skiljas från andra och renodlas i separata förvaltningsobjekt. Lämpligheten i dessa indelningar, som vanligtvis sker genom avstyckning, avgörs i lantmäteriförrättning. Tredimensionell fastighetsbildning skapar ofta behov av kompletterande rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Behov av sådana rättigheter prövas i lantmäteriförrättning.

#### Avtal vid lantmäteriförrättning

Staden behöver inför antagande av detaljplanen teckna avtal med fastighetsägare vilkas mark behöver tas i anspråk för allmän plats. I de fall fastigheterna är upplåtta med tomträtt behöver avtal med tomträtthavaren tecknas.

Skriftligt avtal/överenskommelse om gemensamhetsanläggningar för gemensam in- och utfart och gemensam markparkering bör upprättas mellan berörd part. Alternativt bör skriftligt avtal/överenskommelse om servitut för markparkering upprättas mellan berörd part.



Skriftligt avtal om omprövning (hävning) av Högsätra ga:1 måste upprättas mellan deltagande fastigheter/tomträttshavare till Högsätra ga:1 och fastighetsägaren till Sätra 2:1, Stockholms kommun.

### **Ekonomiska frågor**

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringskostnader för Staden. Detta i form av byggnation av gata och torg i enlighet med föreslagen ny struktur samt investering i parkmark. Se även, *Kvalitetsprogram för allmän plats*.

Byggaktörerna bekostar planarbetet.

Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt svarar för genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Tomträttshavaren till Högsätra 10 står för kostnad kopplad till förstärkning av konstruktionen till och med tätskikt inom fastigheten Högsätra 10. Tomträttshavaren står även för kostnad för överdäckning av det hål som idag finns mellan dagens centrumbyggnad och naturmark mot skolbyggnaden. Detta framgår i undertecknat markanvisningsavtal mellan tomträttshavaren och Staden och kommer att förtydligas vid tecknade av överenskommelse om exploatering.

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt Vatten och avloppsledningsnät. Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av fastighetsägaren vid anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet enligt vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Inom planområdet är kvartersmark markanvisat för bostad upplåtet som både hyresrätt samt bostadsrätt. För bostäder som upplåts med hyresrätt upplåter Staden marken med tomträtt. För bostäder som upplåts med bostadsrätt säljer Staden marken. Vid försäljning tillämpas marknadspris för byggrätterna.

### **Fastighetsbildning**

Staden bekostar fastighetsbildning då marken ska upplåtas med tomträtt. För den kvartersmark som ska säljas ansvarar byggaktören för att bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att bilda fastigheten och nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

### Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan Staden och ledningsägare. Nyanläggning av ledningar för den tillkommande bebyggelsen bekostas av respektive ledningshavare och finansieras med anslutningsavgifter från kommande brukare.

### Grönkompensation

Rekreativa värden påverkas genom att det befintliga torget väster om centrum till stor del bebyggs. Dessa värden bedöms bli fullt kompenserade inom projektet genom tillblivelsen av det nya torget framför tunnelbaneingången. En del träd i gatumark och grönyta på kvartersmark påverkas också av exploateringen samt en biotopskyddad allé som planeras att avverkas förutsatt att dispens beviljas. Avverkning av träd i allén och andra befintliga träd på allmän platsmark kompenseras också inom projektet genom att nya träd planteras i gata och på torg till ett antal som gott och väl överstiger det antal som avverkas. Grönytekompensation sker inom projektet.

### Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata, torg och park på allmän plats. Byggaktörerna ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

## Tekniska frågor

### Konstruktion

Konstruktionen över tunnelbanan kommer att behöva förstärkas. Förstärkningen av bjälklaget planeras att ske ovanifrån, se även avsnitt *Höjdsättning* samt framtagna utredningar gällande konstruktionen. Den förstärkta konstruktionen ska klara räddningsfordon (BK2). Överbyggnad ska även ske över det hål som idag finns mellan centrumbyggnaden och Sätterskolan.

### Höjdsättning

Höjdsättningen av torgytan är en central punkt inom projektet. Höjdsättningen är beroende av den förstärkning av bjälklaget som sker på ovansida av befintligt bjälklag samt av kringliggande höjder. Det är exempelvis viktigt att kopplingen mellan Sättersdalsparken och Sätters Torg är tillgänglig enligt stadens riktlinjer, dvs. att lutningen är godtagbar. Höjdsättningen av det nya torget behöver även förhålla sig till befintliga byggnader såsom biljetthall samt till hantering av dagvatten och skyfall.

Höjdsättningen har i samband med framtagning av systemhandling för allmän plats utretts vidare.

### Dagvatten och skyfall

Dagvatten från den allmänna platsen kommer att tas omhand med hjälp av växtbäddar och gatuträd. På det nya torget har fyra

lågpunkter tillskapats för att kunna avvattna densamma. Det är inte tekniskt möjligt att få in någon rening på torget eftersom det finns begräsningar i konstruktionen. Detta medför att en mindre del av torget får ett avsteg från åtgärdsnivån (utslaget på detaljplaneområdets totala hårdgjorda yta kommer ca 18,9 mm att omhändertas). Avsteget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten.

En skyfallssimulering genomfördes för att säkerställa att torget kan evakuera skyfallsvatten, vilket det gör. Däremot har det visat sig att det finns risk för att framtida biljetthall kan översvämmas. Därför har en utbyggnad tillskapats. Ingen försämring för omkringliggande bebyggelse vid skyfall har påvisats. Se även avsnitt *Dagvatten och skyfall* samt *kvalitetsprogram allmän plats*.

#### Skyddsrum

Inom planområdet finns det idag skyddsrum. Detta framgår i utredningen, *Översiktlig utredning skyddsrum*. Lucka för åtkomst till skyddsrum mellan spårområdet planeras att finnas på torget.

#### Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB svarar för utbyggnad av VA-system till följd av tillkommande bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

#### EI/Tele

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt telenät. Planförslaget möjliggör att två elnätstationer kan uppföras inom planområdet. En i dess norra del och en inom Hus A.

#### Fjärrvärme

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till fjärrvärme.

#### Markföroreningar

En översiktlig undersökning har gjorts och det går inte att utesluta att det kan förekomma delområde där det ställvis förekommer högre föroreningshalter i mark än vad erhållna resultat påvisar. Kompletterande provtagning utförs under befintliga byggnader (om massor finns) under utförandet.

#### Sulfider

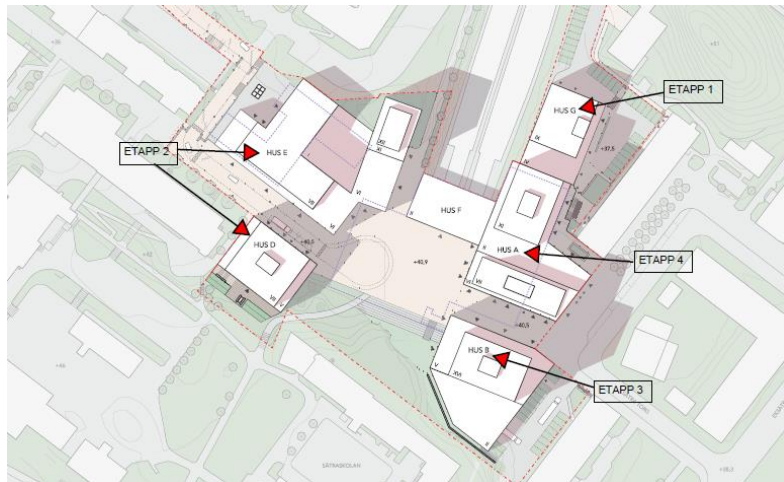
En undersökning för att se risken för sulfidförande berg på yligt berg enligt Stockholms stads vägledning är pågående. Efter initiala undersökningar har det bedömts att det finns risk för sulfidförekomst i berget. Dessa resultat är dock inte slutgiltiga då kompletterande analyser genomförs. Berget kommer att hanteras utefter de resultat som analyserna visar.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

## Utförande

Detaljplan utförs i etapper. Se etappindelning för de olika kvarteren nedan.



Etappindelning för de olika kvarteren

Inför att byggnation påbörjas ska anmälan till SLL ske.

Centrumbyggnaden planeras att rivas i två etapper, dels i början av genomförandefasen och därpå i sin helhet efter att etapp 3 är färdigställd. Inflyttning i respektive byggnad planeras efter färdigställande.

Tunnelbanan ska vara öppen under hela utförandeskedet. Den allmänna gatan från Kungsätravägen behöver vara utbyggd innan inflyttning i hus E och D sker.

De tillfälliga bostäder som finns inom Högsätra 8 behöver rivas/flyttas inför att Hus G byggs.

Under utförandeskedet är kommunikation med allmänheten och särskilt skolan en viktig parameter som behöver samordnas mellan Staden och byggaktörers entreprenad. Det är även viktigt att trygga skolvägen under utförandeskedet.

*Denna planering är preliminär och beskriver inte alla skeden i utförandet utan kan ändras beroende på hur projektet fortskrider.*

### Tidplan

Godkännande av detaljplan, Stadsbyggnadsnämnden	Kvartal 4, 2021
Antagande av detaljplan, Kommunfullmäktige	Kvartal 1, 2022
Fastighetsbildning, projektering, bygglov och upphandling m.m.	Kvartal 2, 2022
Rivning samt byggnation	2022 – 2030

*Denna tidplan är preliminär och gäller under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*