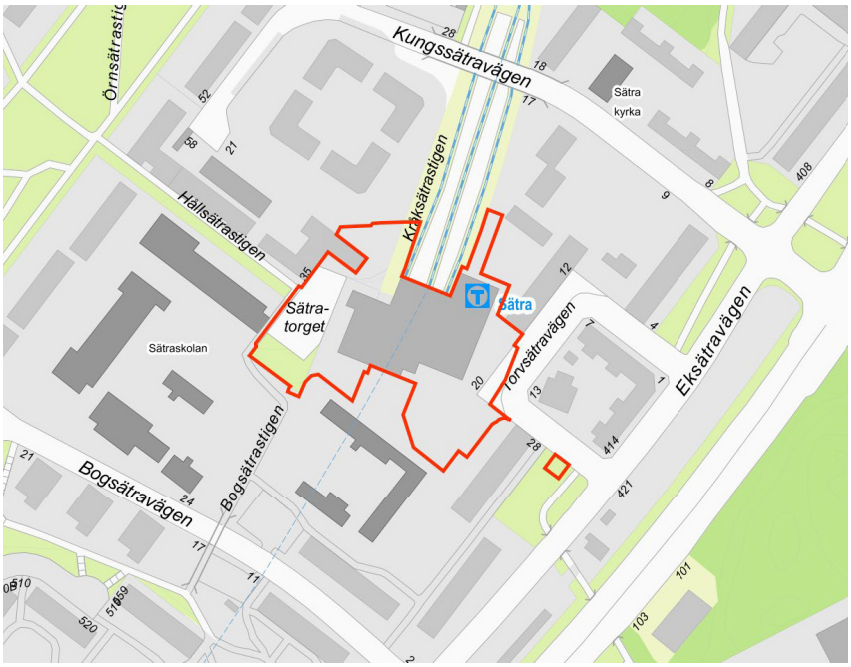
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Peter Tomtlund
Telefon 08-508 27 484

Granskningshandling
Dnr 2018-15976
2026-09-03

Planbeskrivning
Förslag till detaljplan för Sätra centrum (Högsätra 10, Djursätra 3 m.fl.) i stadsdelen Sätra i Stockholm.



Stadsbyggnadskontoret

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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Sammanfattning

Detaljplanen är en del av Fokus Skärholmen. Planförslaget prövar omfattning, placering och utformning av ca 450 nya bostäder, centrumverksamheter samt ny allmän plats i form av torg och parkytor. Syftet är att omvandla Sätra centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum. Det nya Sätra torg ska utgöra stadsdelens naturliga hjärta och en karaktärsfull mötesplats som kompletterar utbudet i Bredäng och Skärholmen

Den nya bebyggelsen ska framstå som ett tydligt tillägg till den befintliga bebyggelsen och utgöra början på en ny årsring i Sätra. 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. Stationsnärhetsprincipen, 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.

Befintlig centrumanläggning rivs vilket bedöms som nödvändigt för att uppnå planens syfte. Genom att ersätta den nuvarande, barriärskapande centrumanläggningen med ett öppet torg, läks stadsdelen samman. Det nya torget blir en länk som kopplar ihop Sätras östra och västra delar och skapar naturliga siktlinjer och flöden. Omgivande kvarter bildar ett tydligt inramat torgrum med lokaler i bottenvåningarna och bostäder i, från torget, indragna högdelar ovanpå i upp till 17 våningar.

Mängden lokalyta som planeras för i bottenvåningarna 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. Boendeparkering för de nya bostäderna anläggs till största delen i garage ovan jord men utom synhåll från torget. Angöring, inlastning samt parkering för rörelsehindrade till lokalerna runt torget sker från torget. Inlastning till livsmedelsbutikerna sker från Torvsätravägen där det också anläggs korttidsparkering till centrum enligt intentionen i gällande detaljplan för Södra Sätra centrum.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Befintlig brokonstruktion över tunnelbanespåret bevaras och förstärks med nytt tätskikt samt kompletteras med ett nytt bjälklag mot berget. Ett nytt, sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs i öst-västlig riktning genom Sätra centrum vilket idag saknas, då själva centrumanläggningen utgör en fysisk barriär. Infart till torget med bil sker från Torvsätravägen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat 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

Godkännande	September, 2026
Antagande	Januari 2027

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Innehåll

Sammanfattning **2**

Inledning **5**
Handlingar 5
Planens syfte och huvuddrag 6
Plandata 6
Tidigare ställningstaganden 7

Förutsättningar **9**
Sätra centrum - dåtid 9
Sätra centrum - nutid 11
Sätra centrum - framtid 13

Planförslag **14**
Stadsbyggnadsprinciper 14
Ny bebyggelse 16
Utformningsbestämmelser 23
Allmänna platser 31
Trafik 35

Konsekvenser **39**
Undersökning om betydande miljöpåverkan 40
Miljömässig hållbarhet 40
Social hållbarhet 41
Tekniska frågor 44

Genomförande **54**
Organisatoriska frågor 54
Fastighetsrättsliga frågor 56
Användning av mark 57
Ekonomiska frågor 65
Tekniska frågor 66
Genomförande 68

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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, Sätra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen*, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sätra 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–Sätra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*

Tillhörande aktuell detaljplan (uppdaterade 2019 – 2021):

- *Kulturmiljöutredning Sätra centrum, Nyréns, mars 2019*
- *Utredningar för: geoteknik, vind, skyddsrum samt konstruktion Sätra centrum, Ramböll, februari 2020*
- *Sätra torg, kvalitetsprogram allmän plats, Nivå, mars 2020*
- *PM Geoteknik, Ramböll, november 2020*
- *Antikvarisk konsekvensanalys, Nyréns, januari 2021*
- *Utredning mark och grundvatten, juni 2021*
- *Projektering dagvatten torg, Ramböll, juni 2021*
- *Utredning stomljud från tunnelbana, Ramböll, oktober 2021*
- *PM påkörnings- och suicidrisk, Ramböll, oktober 2021*
- *Utredning brand, Ramböll oktober 2021*
- *Utredning dagvatten, Ramböll juni 2021*
- *Utredning Trafik, WSP, Juni 2021*
- *Kompletterande miljöteknisk undersökning, Ramböll november 2021*

Tillhörande aktuell detaljplan (uppdaterade 2026)

- *Dagvatten- och skyfallsutredning (inkl avvattningsplan) Sätra centrum, Structor augusti 2026*
- *Buller- och vibrationsutredning, Akustikbyrån, juni 2026*
- *Solstudie, Urban Couture Arkitekter, feb 2026*

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

- *Gestaltningsprinciper, Urban Couture Arkitekter/Bergkrantz Arkitekter, maj 2026*
- *Parkerings-PM FFAB, april 2026*
- *Mobilitets-PM GreenDoor, april 2026*

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 Hus A, B, D) resp. Bergkrantz Arkitekter (Hus E).

Planens syfte och huvuddrag

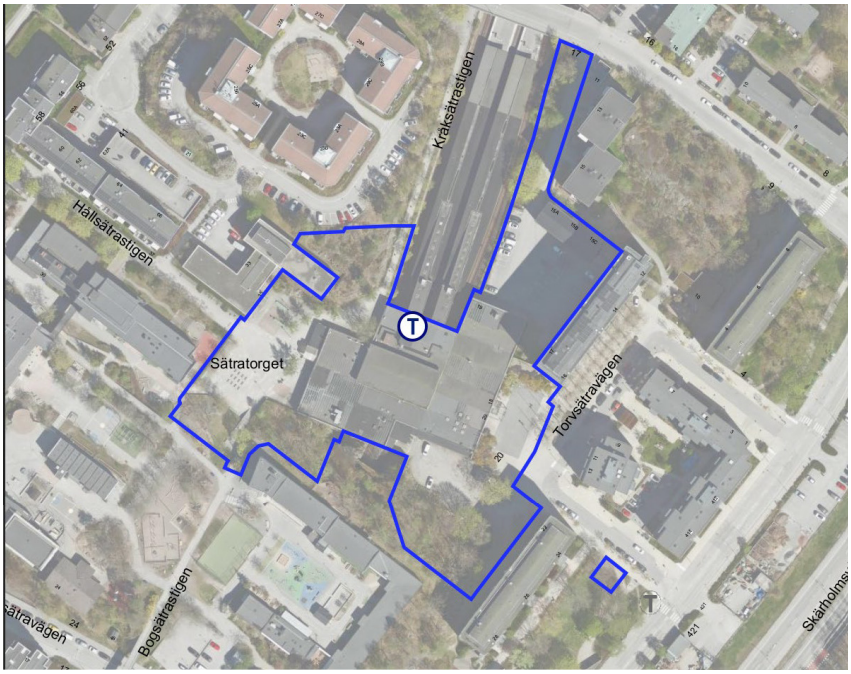
Detaljplanen möjliggör rivning av befintlig centrumanläggning och anläggande av ett nytt torg som inramas av nya bostadshus med sammanlagt ca 450 lägenheter (ca 32 000 kvm ljus BTA), samt lokaler i bottenvåningarna (ca 3000 kvm ljus BTA) mot allmänna platser. Detta förbättrar rörelsevägarna för gång och cykel på lokal nivå genom Sätra och förbinder Sätra centrums östra delar med b.la. Sätradalsparken och Sätra naturreservat i väster.

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 bebyggelsen och utgöra början på en ny årsring i Sätra. 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.

Plandata

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Skärholmen och omfattar cirka 14 000 kvm. Planområdet avgränsas i huvudsak av fastighetsgränserna för Högsätra 10 och Djursätra 3. Ingår i planområdet gör också torgyta och stationsbyggnad till tunnelbanan på fastigheten Sätra 2:1.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Planområdets avgränsning med ingång till tunnelbana genom befintlig centrumanläggning.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Högsätra 2, 4, 8 och 10 samt Sätra 2:1 och Djursätra 3.

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

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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 stadsbyggnads-strategier som ska förverkliga målen:

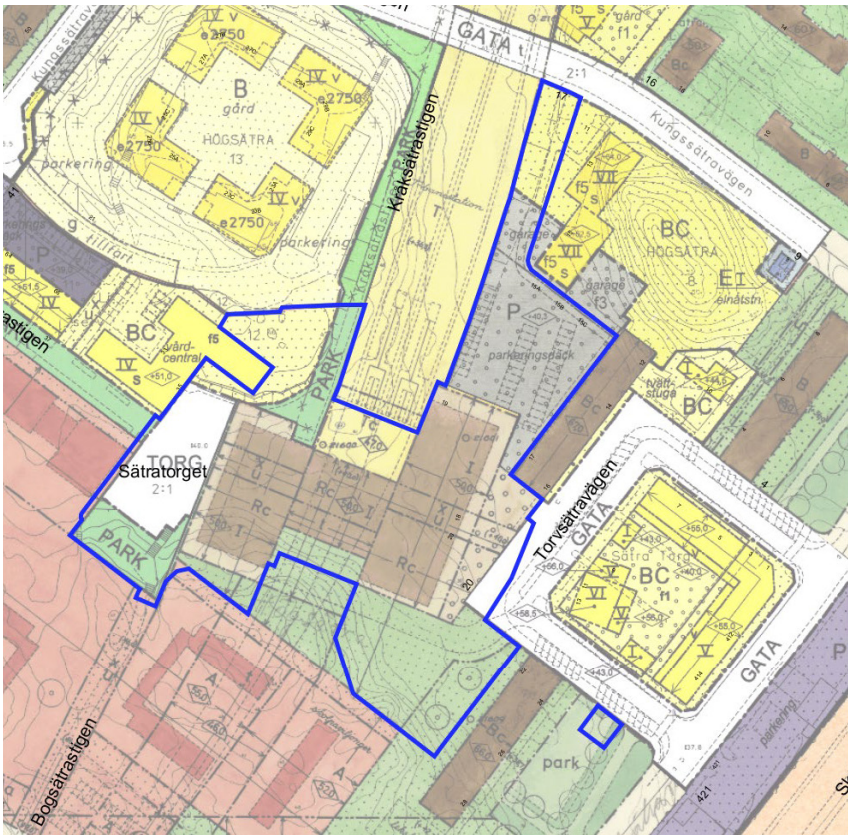
Sammanhållen och varierad: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.
Levande och innehållsrik: Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – 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 detaljplanelagt med delar av sammanlagt fyra detaljplaner som alla ersätts av föreliggande detaljplan i berörd del.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Planområdet i relation till gällande detaljplaner ”planmosaiken”

Markanvisning

Sätra centrumbyggnad förvärvades år 2025 av företaget Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB som även övertog tomträtten på fastigheten Högsätra 10. Detta företag, tillsammans med tomträttsinnehavaren på Djursätra 3, Greendoor fastigheter AB, inkom under 2025 med ansökan om markanvisning. Ansökningarna avses behandlas av exploateringsnämnden under 2026 och ska därefter undertecknas innan detaljplanens antagande. Markanvisningen bygger på att del av mark på Sätra 2:1 säljes respektive upplåtes med tomträtt till byggaktörerna. Läs mer i detaljplanens *genomförandebeskrivning*.

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 Sätras 510 hektar. Först nu kunde internationerna i 1952 års generalplan börja genomföras

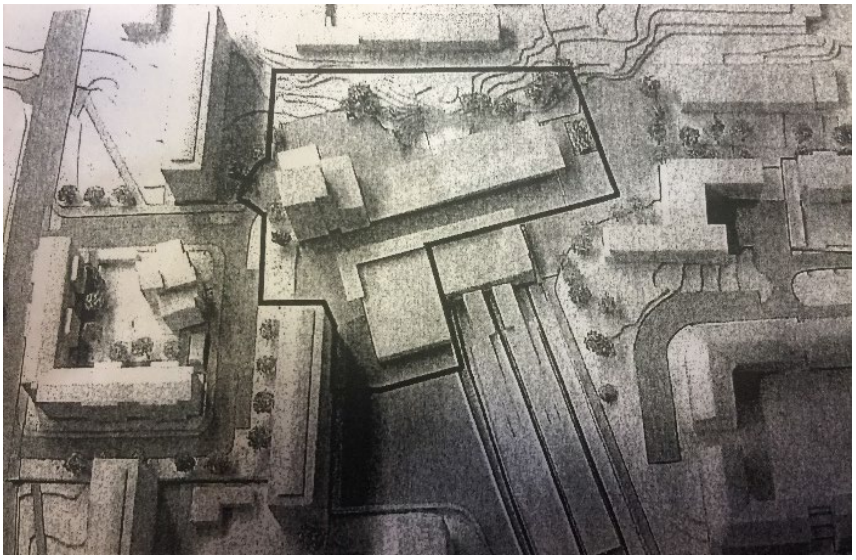
Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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 Vattenbyggnadsbyrån 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.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



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

Sätra centrum - nutid

Sätra centrumområde, vilket motsvaras i stort av planområdet, har förändrats relativt lite sedan 1965 även om några tillägg har gjorts i form av bostäder, b.la. vid Torvsätravägen och Kungssätravägen. Upplevelsen av området är en uppbruten bebyggelsestruktur i kuperad terräng med fragmenterade grönområden och en ganska otydlig arkitektonisk profil. Den befintliga bebyggelsestrukturen i Sätra centrum medför flera begränsningar för allmänheten. Kopplingen mellan västra och östra sidan av Sätra 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. Sätra centrums karaktär präglas i övrigt framför allt av framträdande bergsknallar och stora höjdskillnader.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Från övre vänster och medurs: 1. Sätratorget – 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 cirka 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).



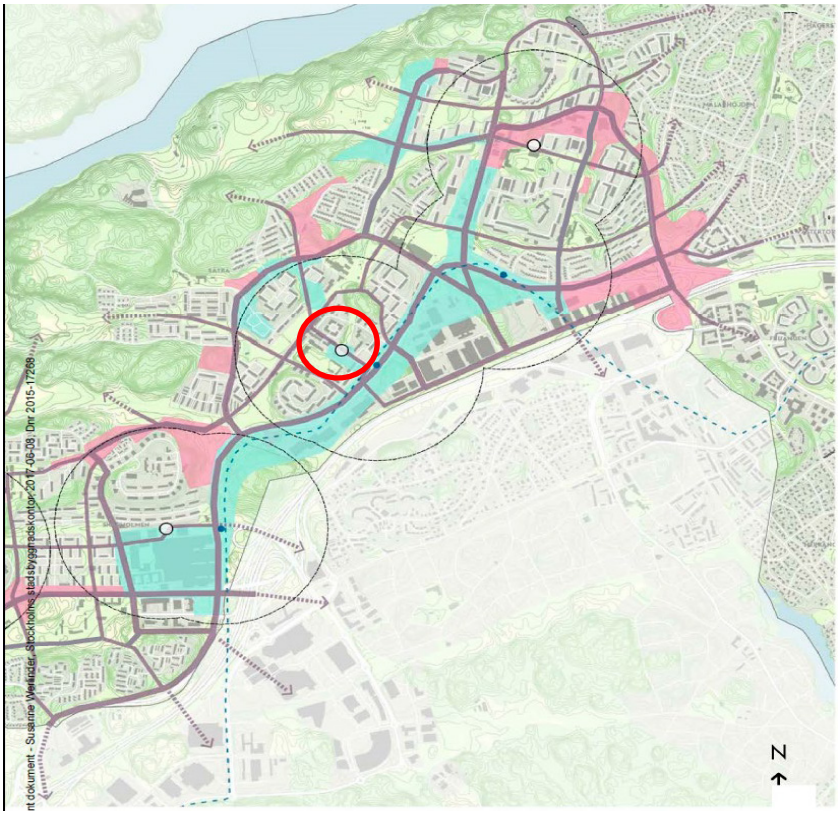
Tillbyggnaden med entresolvåning i centrumanläggningen under tidigt 2000-tal medförde mindre rymlighet och förvanskade originalutformningens överblickbarhet. Foto: Carlos Montecinos

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Sätra centrum - framtid

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 är icke-flyttbart garanteras att Sätra centrums läge inte flyttas. Däremot kan själva centrumområdet utökas mot Eksätravägen och Skärholmsvägen.

Spårvägsförbindelse mellan Älvsjö och Flemingsberg, via Sätra, ”Spårväg Syd” har tidigare varit aktuell men projektet är i nuläget (2025-2026) pausat.

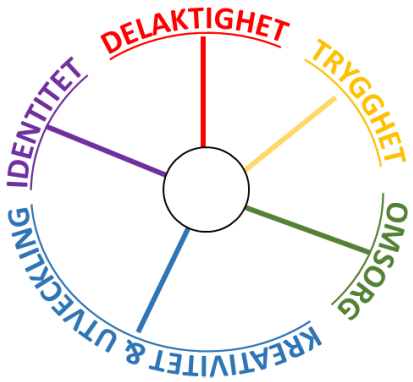


Planerad utveckling av Skärholmen på lång sikt, med Sätra centrum markerat med röd ring.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Planförslag

Staden och byggaktörerna har utifrån Fokus Skärholmens stadsbyggnadsstrategier identifierat fem värdeord från vilka planeringen av Sätra centrum ska utgå: 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

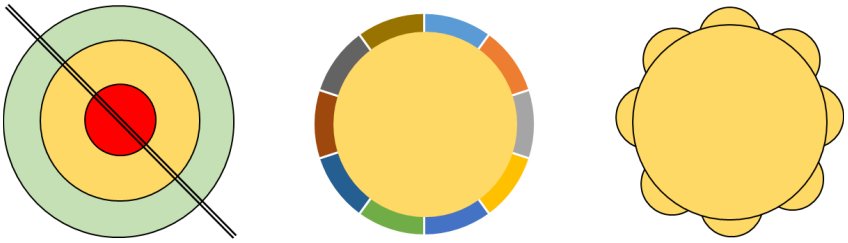
När Sätra centrum anlades under mitten av 1960-talet fanns ett tydligt stadsbyggnadskoncept. På lokal nivå skulle centrumet tydligt aviseras ut mot Skärholmsvägen och Södertäljevägen för att markera centrumbildningen. Aviseringen genomfördes främst genom byggandet av tre identiska skivhus i 9-10 våningar samt att reservera marken mellan Skärholmsvägen och Sätra 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 Sätra 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

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

men i planförslaget genomförs det hela mer konsekvent och med en betydligt högre exploateringsgrad. Samtliga ca 450 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 Sätra 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 inåtriktat till utåtriktat. Målsättningen är att helt eliminera blindväggar och upplevelsen av baksida. De baksidor som ändå uppstår pga. trafiktekniska skäl anläggs mot tunnelbanans spårschakt (hus A) och mot inlastningen/korttidsparkeringen (hus B).
Bottenvåningarna ges särskild omtanke genom krav på en viss entrétäthet, markerade entréer, avvikande utformning med

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

”särskild omsorg”. Principen om utåtvänt är särskilt viktig för att skapa trygghet och trevnad.

Vid framtagandet av planförslaget har den överordnade principen varit att och mål att skapa en optimal torgmiljöi fråga om trivsel, skönhet och landskapsbild.

Ny bebyggelse

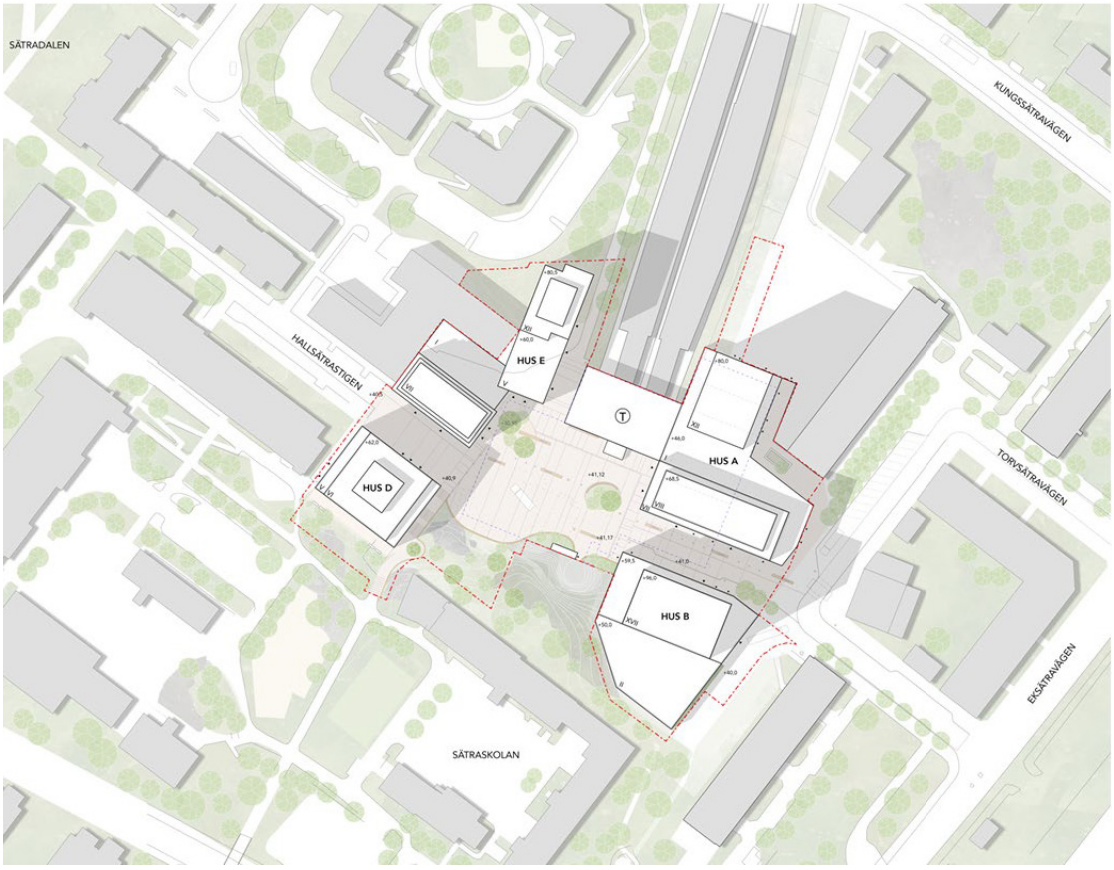
Övergripande
Planförslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i sockelvåningarna. De fyra kvarteren har arbetsnamnen: Hus A, hus B, hus D och hus E. I de fyra kvarteren byggs sammanlagt ca 450 bostäder om sammanlagt ca 32 000 kvm ljus BTA (ca 21 000 kvm BOA) samt ca 3000 kvm ljus BTA lokaler för centrumändamål. Kvartersstrukturen utgörs av stadsmässiga podiumbyggnader i fem till sex våningar, krönta av grönskande takträdgårdar. Från dessa reser sig indragna högdelar på upp till 17 våningar, vilket skapar en varierad siluett och säkerställer ljusinsläpp till torget. Kvartersstrukturen bildar på så sätt ett tydligt inramat torgrum. Befintlig överdäckningskonstruktion över tunnelbanespåret förstärks. Befintlig konstruktion vid sidan av tunnelbanan som bildar bottenplatta åt dagens centrumanläggning rivs med centrumanläggningen.

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

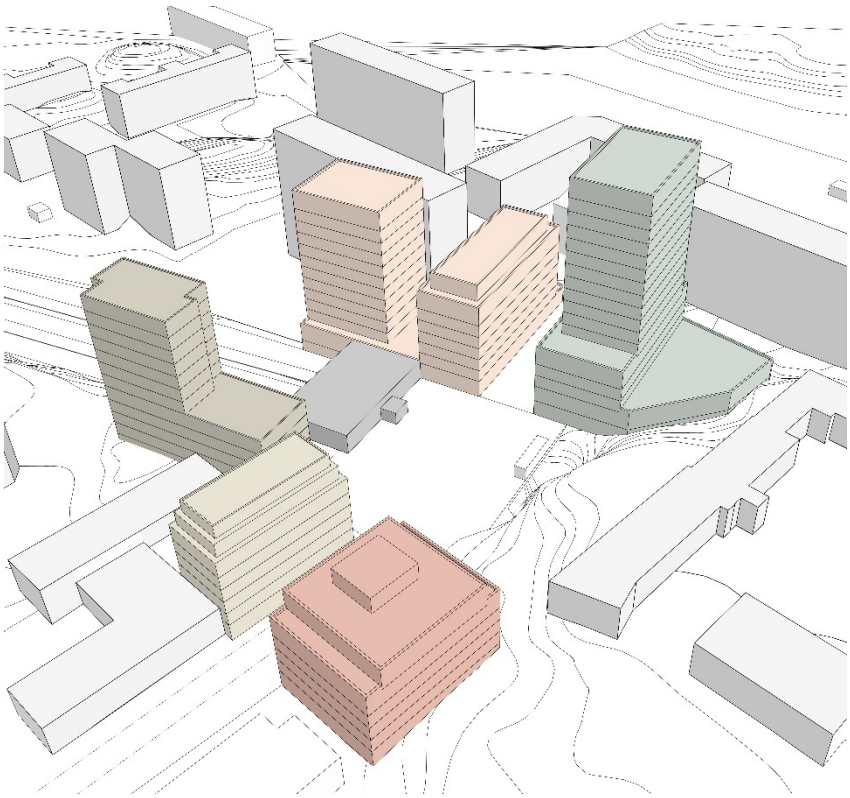
Mängden lokalyta som planeras är ungefär densamma som idag inryms i centrumanläggningen. Bebyggelsen orienteras för att maximera solinfallet på det nya torget och för att minimera upplevelsen av otrygga prång och baksidor. I detaljplanen regleras att samtliga bottenvåningar mot torget ska innehålla lokaler.

Bostadsgårdar anläggs på ett tak i varje kvarter som säkerställs med planbestämmelse f_1.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

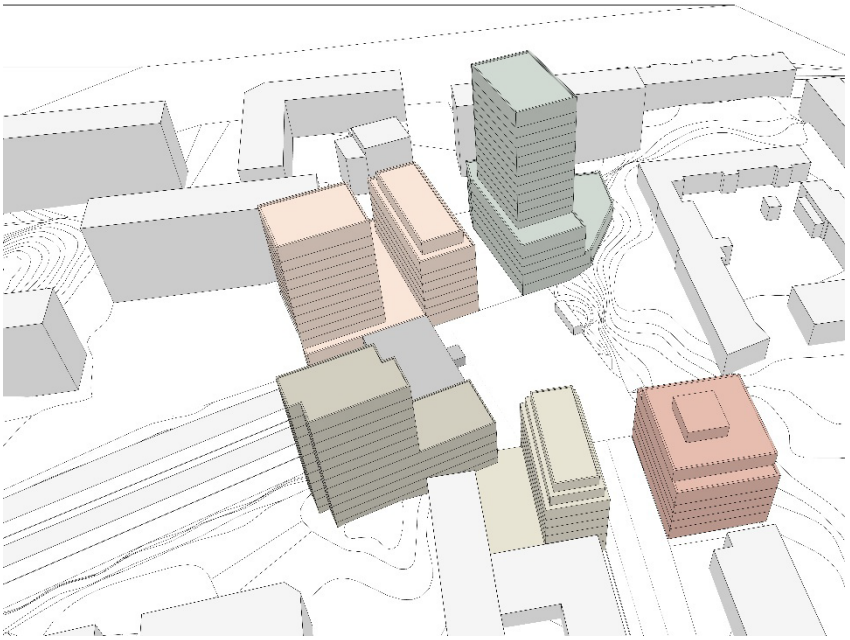


Situationsplan över planförslaget (Urban Couture Arkitekter, 2025)

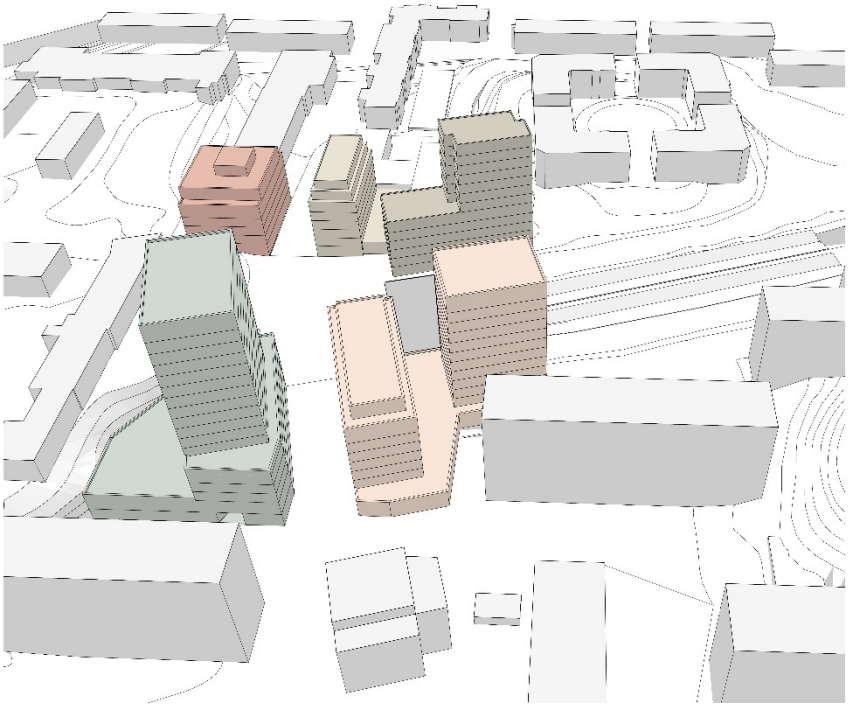


Planförslaget sett från sydväst (Urban Couture Arkitekter, 2025)

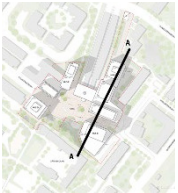
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



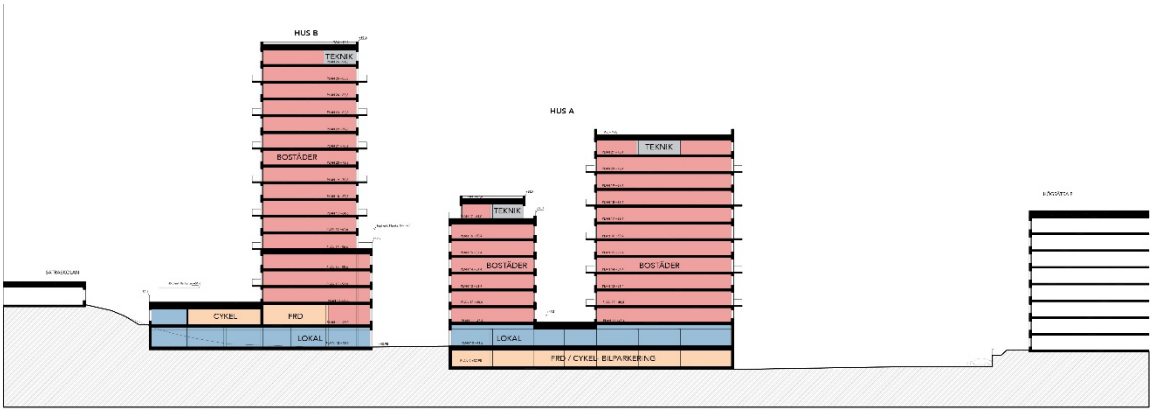
Planförslaget sett från nordväst (Urban Couture Arkitekter, 2025)



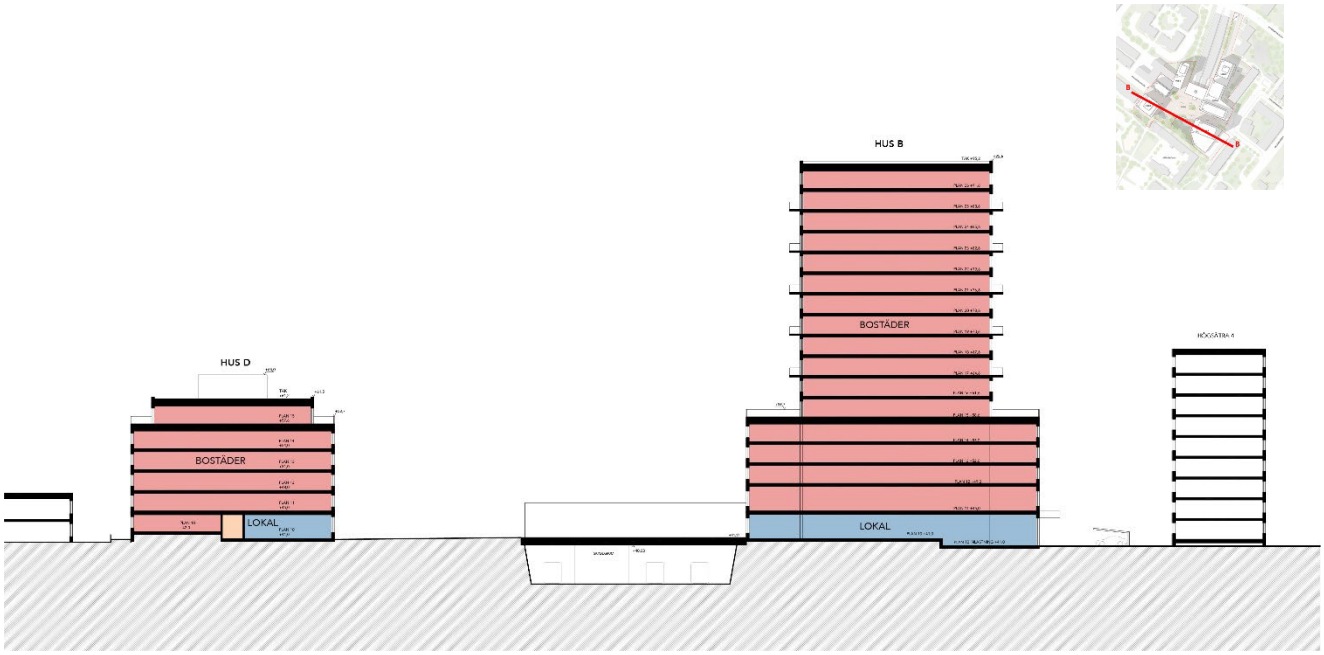
Planförslaget sett från öster (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

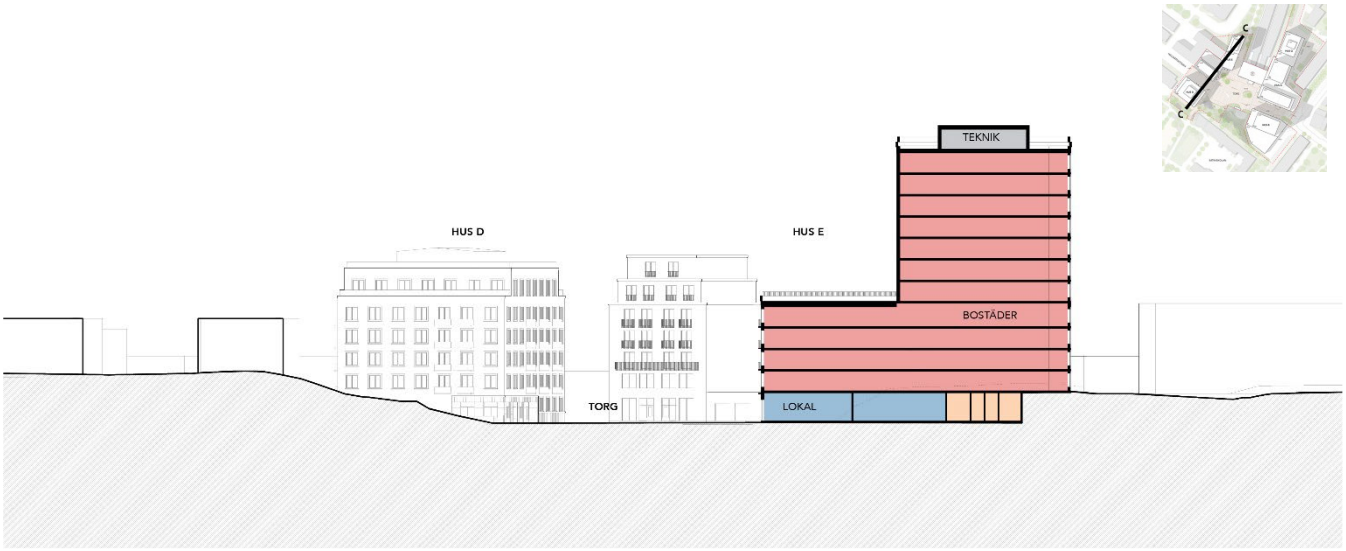


Sektion genom hus A, B och D inkl angränsande, befintlig bebyggelse (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Sektion genom hus B och D, inkl angränsande, befintlig bebyggelse (Urban Couture Arkitekter, 2025)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Sektion genom hus E norra delen (hus E södra och hus D) med, Sätraskolan längst till vänster (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Förslag till programmering av byggnaderna (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Visionsbild över Sätra torg, sett från Hållsätrastigen (Urban Couture Arkitekter, 2025)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Rendering över Sätra torg, sett från Hållsätrastigen (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Rendering över Sätra torg, sett från infarten österifrån mellan hus A och hus B (Urban Couture Arkitekter, 2025)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Rendering över Sätra torg, sett från Sätraskolan, hus D till vänster i bild, T-banan i fonden (Urban Couture Arkitekter, 2025)

I hus A ges möjlighet i planen till vårdboende istället för vanliga bostäder. Detta påverkar dock inte byggnadernas disposition eller yttre gestaltning. I hus A och i hus B planeras för möjlighet till livsmedelsbutik, en per hus.

Ytsammanställning för respektive hus

	Kvm BOA	**Kvm LOA**	**Högsta antal våningar**
Hus A	6 697	1 378	12 (8 södra huset)
Hus B	6 809	1 240	17
Hus D	2 508	144	6
Hus E	4 800	238	12 (7 södra huset)
TOTALT	20614	3 000	6-17

Utformningsbestämmelser

I detaljplanen regleras planförslagets utformning genom juridiskt bindande planbestämmelser på plankartan, dels i form av platsspecifika f-bestämmelser och dels genom bestämmelser som gäller i hela planområdet. Planbestämmelserna utvecklas i planbeskrivningen (nedan) och ytterligare i gestaltningsprogrammet för att ge vägledning i bygglovsskedet vid tolkningen av planbestämmelserna.

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.

Utformningsbestämmelse	**Tolkningsvägledning**
Bottenvåningar som vetter mot allmänna platser ska ha en lägsta höjd om 4,0 meter i genomsnittlig höjd per fasadlängd.	För att säkerställa att bottenvåningarnas centrumfunktioner ges

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

	tillräckligt visuellt utrymme i fasaden.
Fasadernas utformning ska följa gestaltningsprinciperna på sidan under rubriken "gestaltningsprinciper" i planbeskrivningen	Gestaltningsprinciperna anger en viljeinriktning för fasadernas gestaltning.
Relief, textur, konst och ornament ska användas för att skapa extra identitet, variation och detaljering i sockelvåningar enligt Illustration A	De till torget direkt angränsande fasadsocklarna ges en högre detaljeringsnivå för att skapa unika fasader som ger stadsdelen en stark identitet och rik upplevelse på nära håll.
Varje byggnadskropp enligt Illustration B ska ges en annorlunda utformning än angränsande byggnadskropp	För att skapa variation i den större skalan och undvika känslan av monotoni.
Balkonger får finnas till det djup och den omfattning som redovisas enligt illustration C på plankartan.	Fasadernas uttryck framhävs utan att skymmas av balkonger, huvudsakligen mot torget och i de nedre våningsplanen, för att tillåta mer identitetsskapande fasadutformningar.
Utkragande byggnadsdelar får inte uppföras, med undantag för balkonger enligt Illustration C samt med undantag för skärmtak ovanför sockelvåningar	Fasadernas uttryck renodlas generellt.
Balkonger upp till våning 8 ska uppföras med pinnräcken med minst 70% genomsiktlighet. Balkonger ovanför våning 9 ska uppföras med balkongräcken om minst 70% genomsiktlighet.	Bestämmelsen förhindrar att balkongplattor och balkongräcken dominerar fasaderna vilket riskerar att skapa ett ostrukturerat intryck.
Balkonger får ej glasas in.	Samma som ovan.
Tekniska installationsutrymmen ska placeras med ett indrag från fasad om minst installationens höjd och får överskrida angiven nockhöjd med högst 3,5 meter.	Bestämmelsen förhindrar att taken domineras visuellt av tekniska inrättningar.
Tekniska installationsutrymmen på tak ska utformas med samma kulör och i huvudsak	Samma som ovan.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

samma uttryck som underliggande våningsplan	
Utskjutande byggnadsdel över allmänna platser ska ges en fri höjd om minst 4,0 meter över mark. I övrigt minst 2,5 meter.	I enlighet med stadens planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän platsmark.
Utanpåliggande loftgångar får ej finnas	Samma syfte som balkongbestämmelserna ovan, men inkluderar även ej utkragande.
Elementskarvar ska inarbetas som en del av byggnadens gestaltning.	Bestämmelsen sätter fokus på att byggnaderna ska ges en medveten utformning på detaljnivå.

Bottenvåningarnas fasader

Samtliga bottenvåningar mot allmänna platser omfattas av ett grundkrav om en minsta höjd om 4,0 meter, mätt mellan bjälklag.

I illustration A på plankartan regleras att extra detaljering, identitet och variation i bottenvåningars fasader runt torget ska skapas med hjälp av relief, kulör, textur, konst och ornament. Med extra detaljering avses att sockelvåningens fasad förses med utsmyckande detaljer i den mindre skalan (cirka 0,1 – 3 m). Planbestämmelsen avser att säkerställa en utformning som uppleves som särskiljande och särskilt omsorgsfullt gestaltad från en observationspunkt på torget. Fasaderna ska ha en detaljrikedom som för den förbipasserande på nära håll skapar spänning, intresse och överraskning.

Entréer som är tydligt synliga från allmän plats ska utformas med hög takhöjd och ska glasas i fullhöjd. Hörnlokaler ska vara uppglasade mot hörn så att genomsiktlighet nås vid 45 graders vinkel genom hörn (se illustration till höger).



Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

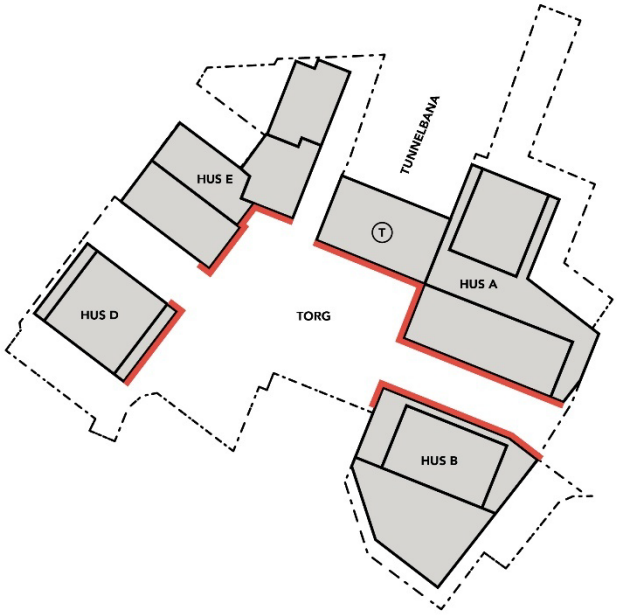


Illustration A på plankartan. Extra detaljering ska ske i rödmarkerade fasader.

Övre våningsplanenens fasader

Att bebyggelsen upplevs som balanserad och harmonisk från torget sett säkerställs, förutom genom begränsningar av huskropparnas läge och höjd, med planbestämmelser om takräcken, takinstallationer, balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar. 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 Sätras ursprungliga planering tydligt kunna utläsas även i framtiden.

Enligt planbestämmelse med hänvisning till definition i illustration B ska varje byggnadskropp ges en annorlunda utformning än angränsande byggnadskropp. Med annorlunda utformning avses att ett eller ett fåtal element utformas annorlunda än angränsande byggnad, t.ex. kulör, fasadmaterial, listverk eller fönstersättning. Syftet är att skapa estetisk variation och ett intryck av 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 Sätra där kulörsättningen särskiljer sig från kringliggande, befintlig bebyggelse. Fasadkulörerna ska vara varma och lugna, dock inte samma kulör som befintliga skivhus på Högsätra 4-8.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Kulörerna 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.



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 att minska balkongers visuella dominans på fasaderna, med tonvikt på de nedre våningsplanen betraktat från torget. Balkonger är 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 ska även gälla för andra utskjutande byggnadsdelar om inte undantag särskilt kan motiveras.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Illustration C i plankartan. Maximalt avstånd för utkragning av balkonger fasadvis samt maximal fasadlängd som får upptas av balkonger.

Gestaltningsprinciper

De fem gestaltningsprinciperna nedan syftar till att ge ytterligare vägledning åt den balans mellan sammanhållenhet och variation som bedöms nödvändig för att säkerställa arkitektoniskt hög kvalitet i gestaltningen av byggnadernas fasader. Gestaltningsprinciperna finns konkretiserade med exempel på fasadutformningar i gestaltningsprogrammet.

- **Icke-dominerande balkongutformning**

Utöver de specifika planbestämmelserna bör balkonger utformas med smidesräcken eller jämförbar materialkvalitet, och där balkongräcken förekommer i de nedre våningsplanen bör räckena ges viss detaljering. Det övergripande syftet med denna gestaltningsprincip är att låta balkongerna ta så lite visuellt utrymme som möjligt och gestaltas som en fast del av byggnadens fasad snarare än som påhängda anordningar. I den mån visuellt utrymme tas ska balkongen tillföra identitet och inte monotoni.

- **Sammanhållen och i huvudsak symmetrisk fönstersättning med markerade fönster**

För att undvika ostrukturerade fasader hålls fönstersättningen enkel, i raka lodräta fönsteraxlar. Detta underlättar fasadernas läsbarhet vilket är en fördel då antalet synliga fasader från torget är många och exploateringsgraden är hög. Fönsterna kan med fördel markeras, antingen med fönsteromfattningar, eller med

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

fönsterkarmar i avvikande kulör. Detta för att säkerställa ett visst mått av detaljering och komplexitet på fasaderna.

- **Förhöjd och markerad bottenvåning med fönster på bottenvåningarna som förstärker bottenvåningens karaktär**

Bottenvåningarnas fasader är placerade närmast betraktaren på marken vilket ökar kravet på kvalitativ utformning. . Förhöjd bottenvåning syftar till att säkerställa att bottenvåningarnas centrumfunktioner ges tillräckligt visuellt utrymme i fasaden och att fasaderna ges en tydlig proportionering i nederdel och mittdel. Bottenvåningarnas fönstersättning har potential att fungera identitetsskapande genom sin storlek, form och placering.

- **En sammanhållen färgskala där svart och vitt undviks som dominerande fasadkulörer. Mörkare nyanser i lågdelarna och ljusare i högdelarna kan prövas.**

Olika byggnadskroppar ges olika kulörer enligt illustration B på plankartan. Detta säkerställer variation i fasadindelningen men det skapar också ett större behov av att arbeta med en sammanhållen färgskala för hela planområdet så att variationen inte övergår till ett rörigt intryck. Färgskalan hålls inom ganska vida ramar men ytterligheter, såsom svart och vitt å ena sidan, och starka primärfärger å andra sidan, undviks. Mörkare fasader nedtill och ljusare upptill kan bidra till en högre grad av sammanhållning om det genomförs konsekvent.

- **Markerad våningsindelning samt markerad takfot**

Gestaltningsprincipen syftar till att förstärka fasadernas horisontalitet och horisontella indelning i botten-mitten-topp. Identitetsskapandet i fasaderna förstärks av de många möjligheter till detaljering och kreativitet som principen omfattar.

Jämte de fem gestaltningsprinciperna ska en sjätte princip gälla specifikt för parkeringshuset: Fasader på parkeringshuset ska utformas med en medveten gestaltning så att de blir levande och karaktärsfulla. I synnerhet norra och östra fasaderna, som vetter mot befintlig bebyggelse, ska utformas för att motverka blindväggskaraktär. Huvuddelen av varje våningsfasadlängd ska vara öppen, dock inte nödvändigtvis uppglasad.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna i markplan är relativt små vilket kompenseras för genom takträdgårdar (se nästa stycke) och bostädernas omedelbara närhet till Sätra centrum och allmänna platser. Då

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

gårdarna är små är huvudregeln att samtliga ytor ska vara programmerade, dvs. ges en specifik funktion eller förses med grönska. Vid hus som angränsar prickmark ska marken närmast fasad förses med planteringar såsom häck, blomrabatter eller buskar. Syftet med detta är att skapa gröna mervärden samt ett effektivt markutnyttjande. Regeln gäller inte platser som ges annan specifik användning, t.ex. uteplats, cykelparkering, sittplatser etc.

Takträdgårdar

För att kompensera för den begränsade tillgången på bostadsgårdar i markplan och för att hantera dagvatten direkt vid nedfallet ska takytorna användas effektivt. Detta regleras med planbestämmelse f_1. Takytor ska utformas med sociala och ekologiska funktioner. Med begreppet *sociala* 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. Med begreppet *ekologiska* avses någon form av vegetation som bidrar till dagvattenhantering eller andra ekologiska funktioner. 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)

Övriga vegetationsbestämmelser (n-bestämmelser)

Med syftet att minska den visuella påverkan av lastinfaret vid hus B resp infarten till garaget på Hus A mot befintliga bostäder på Högsätra 4 resp 8 så har en n2-bestämmelse införts på plankartan om sammanhängande vegetationsskärm. Skärmens höjd om lägst 1,8 meter säkerställer att trafikfunktionerna döljs från ögonhöjd på marken samt de nedre våningsplanen i bostadshusen.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Med sammanhängande vegetationsskärm avses vegetation med en täthet som visuellt avskärmar respektive trafikfunktion som avses. Exempel på detta kan vara en häck, täta träd- eller buskplanteringar eller ett plank/mur inbäddad i grönska och klätterväxter.



Exempel på vegetationsksärm om minst 1,8 m höjd.
Bild från vegtech.se

Bestämmelse n1 syftar till att försköna en bottenvånings fasad som annars riskerar att upplevas som stum. Vegetationen avses täcka en större del av fasaden. Ju lägre vegetation desto högre krav på täthet, exempelvis blomsterrabatt med buskplanteringar, med eller utan kombination av mindre träd och klätterväxter direkt på fasad.

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 Sätra torg. Torget dimensioneras till en närmast kvadratisk form om

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

50x40 m (mätt fasad stationsbyggnad till bergväggen), eller
50x67m (mätt fasad stationsbyggnad till Sätraskolans fasad)

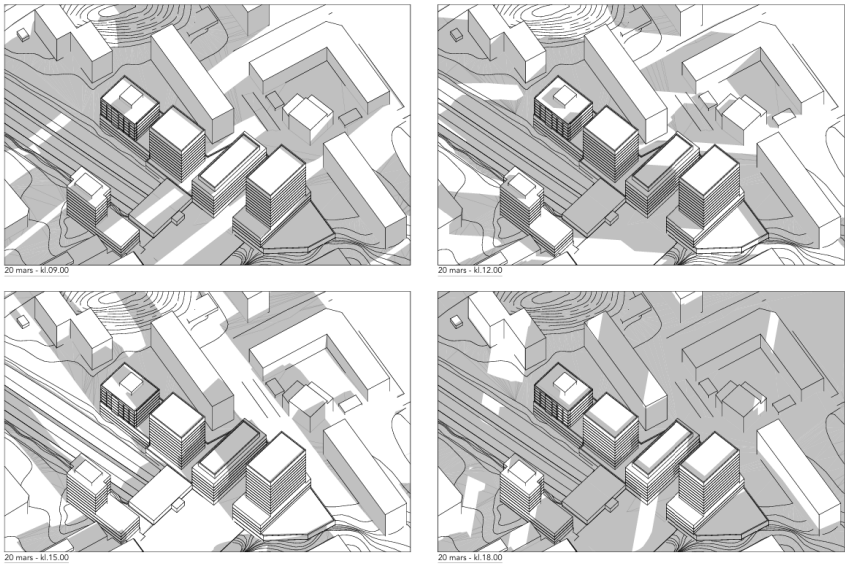


Situationsplan allmän plats (Nivå arkitektur, 2025)

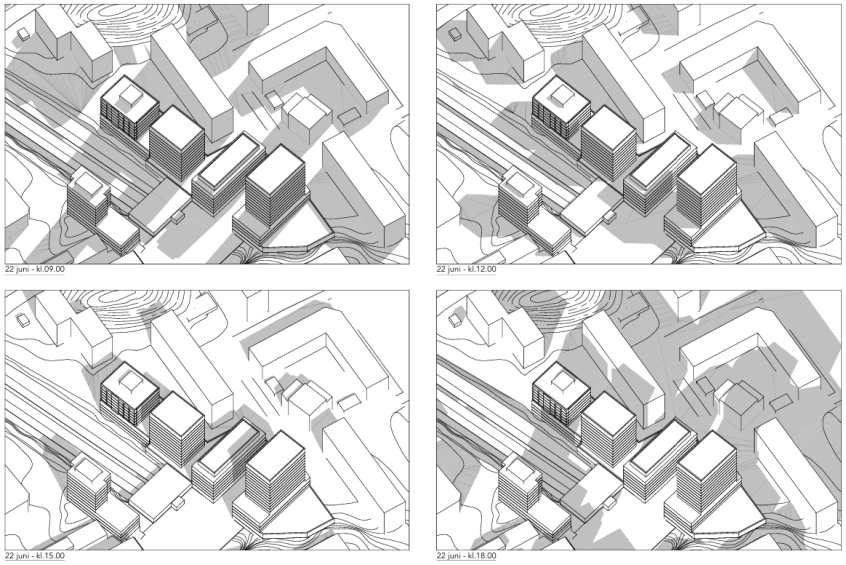
vilket är mått och proportioner som använts under lång tid i historien och som återfinns vid många hyllade och prisbelönta torg i Europa, t.ex. Diamanttorget i Barcelona (50x40m), Plaza Sant Jaume i Barcelona (42x67m) eller, det mer närliggande och moderna; Liljeholmstorget (50x67m). Nämnda torg är också exempel på av byggnader inramade torg i fyra väderstreck med lokaler i samtliga bottenvåningar runtom. Sätra torg får visserligen byggnader i tre väderstreck i torgnivå, men rumsligt bildar bergväggen inramning även åt söder.

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.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Skuggstudie av planförslaget 20 mars (Urban Couture Arkitekter, 2025)



Skuggstudie av planförslaget 20 juni (Urban Couture Arkitekter, 2025)

Dagens Sätra torg karaktäriseras b.la. 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 ”vägspärrseffekten” som finnas 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 tillskapas. Torgens hörn utformas för vistelse och kombineras med höga gestaltningskrav i byggnadernas bottenvåningar. Torget kommer till stor del att vara

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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, hus D och hus E.

Torget ges en ny sammanhållen stenläggning, ny belysning och olika typer av sittplatser i både sol och skugga. Mot Sätraskolan anläggs trappförbindelse kantad av små platsbildningar med goda utblickar över torget.

Naturparken mellan torget och skolan är i blickfånget när man kommer till Sätra 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.

På torget mot bergväggen anläggs en mindre byggnad som ingång till underliggande skyddsrum. Byggnaden får inte göras högre än nödvändigt och ska undvika att skapa ytor på baksidan som kan upplevas otrygga.

Angöringsgatan

Den nya angöringsgatan (se sektion mellan hus A och B på sid 19) in på torget är en förutsättning för att klara angöring till bostäder och lokaler i hus D, lokaler i hus E samt till tunnelbanans stationsbyggnad. Enligt Boverkets byggregler ska angöring kunna ske inom 25 m från entré. Mellan planerad entré till tunnelbanans biljetthall och yttre kant till planerad vändplan på torget är det 27 meter. Avsteget från Boverkets byggregler motiveras med att en placering av vändplanen närmare entrén skulle medföra en oproportionerlig försämring av torget i förhållande till nyttan med en närmare angöring. Angöring till tunnelbanan förbättras även från dagens situation om 75 m gångavstånd varav ca 32 m utomhus.

Angöringsgatan mellan hus A och hus B leder trafiken från Torvsätravägen in till en vändplan på torget. Vändplanen dimensioneras efter 12 m-fordon vilket möjliggör leveranser, sophämtning, underhållsfordon och räddningstjänst. Angöringsgatans ges en bredd om cirka 14 meter vilket möjliggör att längsgående fickor för angöring sopbil och varuleverans samt, parkeringsplatser för rörelsehindrad kan anläggas. Själva körbanan utformas med samma eller liknande markbeläggning

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

som sidoytorna, utan kantsten. Torgets möblering ska tydliggöra för trafikanter att torget i första hand är en vistelseyta. Slentriantrafik ska undvikas. Dynamiska hinder vid infarten övervägas för att utestänga obehörig trafik.

Trafik

Sätra byggdes ursprungligen med ett stort mått av trafikseparering där själva grundtanken var att särskilja biltrafik från gång- och cykeltrafik. Torget i planförslaget frångår denna grundtanke genom att blanda samtliga trafikslag, men på fotgängarnas villkor. För cykeltrafiken blir den stora skillnaden jämfört med dagens situation att det blir möjligt att korsa Sätra torg i öst-västlig riktning.



Trafikrörelser med genomfört planförslag. Angöring sker längs blå linjer eller, i fallet hus E, utanför planområdet.

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

Angöring och leveranser till lokalerna i hus A sker direkt från lastficka på Torvsätravägen och i mindre omfattning från torget och dess infartsgata. För hus B sker angöring från samma infartsgata medan inlastning till planerad livsmedelsbutik sker från lastintag på husets södra sida, med backvändning över Högsätra 4. Till hus D och lokalerna i hus E sker angöring och inlastning från torget och till bostäderna i hus E över Högsätra 4.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Trafik – kollektivtrafik

Sätra trafikeras av tunnelbanans röda linje, linje 13, mellan Norsborg och Ropsten. Stationen trafikeras av 5900 avstigande varje vardag (år 2018). Sätra trafikeras även av 12 turer per vardag med busslinje 163 mellan Sätra och Kärrtorp. Planförslaget möjliggör en enklare och mer intuitiv tillfart till tunnelbanans entré som friläggs från centrumanläggningen.

Boendeparkering för bil

Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion antogs av kommunfullmäktige den 15 december 2025. I riktlinjerna anges parkeringstalet för Sätra centrum till 5 platser per 1000 kvm BOA vilket inkluderar besöksparkering. Detta parkeringstal kan ytterligare sänkas med åtgärder, se nedan.

	Kvm BOA	**P-tal 5 p/1000 kvm BOA ***	**P-tal 4 p/1000 kvm BOA ****	**P-tal 2 p/1000 kvm BOA*****
Hus A	6697	33	27	13
Hus B	6809	34	27	14
Hus D	2508	13	10	5
SUMMA HUS A-D	16014	80	64	32
Hus E	4769	24	19	10
TOTAL SUMMA P-BEHOV	20783	104	83	42

** Inklusive grundläggande utbud av mobilitetstjänster (sid 8 i Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion)*

*** Inklusive grundläggande och ambitiöst utbud av mobilitetstjänster (sid 8-9 i Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion)*

** Inklusive ambitiöst utbud av mobilitetstjänster enl. ovan samt i nybyggda områden med stark miljöprofil eller vid särskilt motiverade skäl (sid 7 i Stadens riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion).*

Planförslaget bedöms ha goda förutsättningar för ett lågt parkeringstal. Respektive byggaktör har visat att det finns fysiskt utrymme inom de begränsningar planen medger att anordna mobilitetsåtgärder med ambitiöst utbud. Utöver detta bedöms följande skäl relevanta för att sänka parkeringstalet ytterligare:

- Hela planområdet är beläget i direkt närhet till Sätra tunnelbanestation och Sätra centrum.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

- Planområdet har ett väldigt strategiskt läge ur kommunikationssynpunkt med närhet till flera stadsdelscentrum, regionala stadskärnor, natur och ett rikt utbud av fritidsaktiviteter. Inom 15 min promenad nås bland annat: nio förskolor, ett stort antal busshållplatser, en grundskola, en skola för vuxenutbildning/Komvux och SFI, tre kyrkor/moskéer, Sätrahallen och Sätra idrottsplats, ett stort antal mindre och större parker och lekplatser.

- En kartläggning genomförd till ett mobilitetsprogram för intilliggande områden (Mobilitetsprogram för Sätra 2:1, Trivector 2024) visar att det finns ett överutbud av parkeringsplatser i området i nuläget. Endast ca 60% av platserna var använda vid studiens genomförande, och området befinner sig längre bort från alternativ kommunikation än detta planområde. Samma rapport slår fast att bilinnehavet i Sätra är generellt lågt, och detta utan några större mobilitetsåtgärder.

- En stor andel av hushållen är redan bilfria och studier visar att yngre generationer i allt större utsträckning väljer bort bilanvändning. Med utökade mobilitetsåtgärder och kollektivtrafik kommer färre och färre behöva eller vilja ha bil.

Parkering för planerade bostäder i hus A, B och D anläggs i garage i suterrängplan under torgnivå i hus A. För hus E finns möjlighet att inom fastigheten anordna 5-7 P-platser.

I planförslaget finns sammantaget förutsättningar för att anlägga parkering i hus A i den mån som krävs för att klara ett parkeringstal om 5 platser/1000 kvm BOA för hus A, B och D. För hus E finns förutsättningar för att friköpa befintliga parkeringsplatser i närområdet (pga. ovan nämnt överutbud) och därmed klara ett parkeringstal om upp till 5 platser/1000 kvm BOA.

Det exakta parkeringstalet fastställs vid bygglovsgivningen utifrån de mobilitetsåtgärder, miljöprofil samt övriga, särskilda skäl som anförts ovan. Om antalet anordnade parkeringsplatser understiger parkeringstalet så behöver exploateringsgraden vid bygglovsgivningen anpassas till det parkeringstal som klaras.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Det rekommenderade parkeringstalet för bostäder i detaljplanen sätts till 3 parkeringsplatser per 1000 kvm BOA.

Centrumparkering för bil

Ett 15-tal parkeringsplatser iordningställs på gatumark på Torvsätravägen i enlighet med planförslaget i gällande detaljplan för Sätra centrums södra del som inte tidigare genomförts. Möjlighet ges i planen att även anlägga cirka 12 platser i markplan under tak på Högsätra 4.

Tillgänglig parkering

Parkering för rörelsehindrad (PRH) anläggs inom 10 m från samtliga bostadshuvudentréer. För hus D och E anläggs sådan PRH på torgets vändplan, för hus B längs infartsgatan till torget och för hus A i garage på kvartersmark. PRH för lokaler mot torgets infartsgata anläggs som längsgående parkering utmed körbanan. Samtliga hus uppförs med hiss.

Parkering för cykel

Enligt stadens riktlinjer för mobilitet och parkering vid nyproduktion som antogs av kommunfullmäktige den 15 december 2025 ska 40 cykelplatser per 1000 kvm BOA anläggas, vilket ger ett behov enligt nedanstående tabell:

	Kvm BOA	**Cykel P-tal 40** **platser/1000 kvm BOA**
Hus A	6697	268
Hus B	6809	272
Hus D	2508	100
SUMMA HUS A-D	16014	641
Hus E	4769	190
TOTAL SUMMA CYKEL P-BEHOV	20783	831

Cykelparkering ska vara lättillgänglig, väderskyddad samt möjliggöra fastlåsning av cykeln i dess ram. Cykelparkering ska tillgodoses på kvartersmark, i huvudsak inomhus eller i annat avskilt och väderskyddat utrymme. Utöver detta ska även 10 procent av cykelparkeringsplatserna vara anpassade för utrymmeskrävande cyklar.

På torget tillskapas ett antal allmänna cykelparkeringsplatser i omedelbar närhet till tunnelbanans stationsentré.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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 centrumbyggnaden försvinner. På torget finns även gott om plats för 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 brandklassade fasader och fönster). 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 i och med byggnadernas höjd i syfte att underlätta för räddningstjänsten vid en insats. Räddningshissarna utformas enligt SS-EN 81–72. Det finns en befintlig öppning ovan tunnelbanespåren en kort sträcka som överdäckas. Öppningen bedöms inte ha någon brandteknisk funktion och överdäckningen påverkar därför inte brandskyddet för spåren.

Tillgänglighet på allmän plats

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.

Konsekvenser

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Beslutet bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen/bilaga 2 och 4 till förordning om miljökonsekvensbeskrivning.

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. Miljökvalitetsnormer klaras. Planförslaget tar minimalt med grönyta i anspråk och denna yta innehåller inga djur- eller naturvärden.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

Miljömässig hållbarhet

Det är 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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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.

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 bebyggelsetyper, 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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

centrumanläggning rivs och cykling möjliggörs över torget och Sätrastråket (Hållsätrastigen). 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 (Kråksätrastigen) 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 Sätras mångsidiga befolknings 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 säkerställdes i samrådet med bl.a. hög närvaro på plats i centrumet, samarbete med Sätraskolan och ett mycket uppmärksammat digitalt plansamråd.

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

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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: Torvsätravägen 12-16 samt Kungssätravägen 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.

Barnkonsekvenser

Sätraskolan 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 är negativ men inte orimlig. 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 Sätrastråket (Hållsätrastigen) 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.
Planförslaget har i övrigt mycket positiv påverkan på barns livsmiljö då tryggheten och orienterbarheten förbättras i centrum. Torget blir en naturlig mötesplats och träffpunkt, vistelsevärden tillförs. Inga befintliga värden tas i anspråk av planförslaget.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Tekniska frågor

Biotopskydd
Viss grönska och rekreativa värden påverkas genom att planförslaget genomförs. Dessa värden bedöms bli fullt kompenserade inom projektet genom tillblivelsen av det nya torget. Träd stående på rad behöver fällas på två platser: 1. På Sätra torgs västra sida (fyra träd), 2. Vid Torvsätravägen (tre träd). Båda trädraderna står i omedelbar anslutning till befintlig bebyggelse och samtliga träd på båda platserna är äldre än 30 år. Däremot är trädraden på Sätra torg endast fyra träd. Länsstyrelsen har tidigare medgivit dispens (beslut 521-17827-2020) från biotopskyddsbestämmelserna för fem andra träd cirka 10-80 meter bort, längs Hållsätragränd. Detta är en dispens staden ej längre avser nyttja.

Staden bedömer att träden på Sätra torg utifrån konstaterandena ovan inte omfattas av biotopskydd för allé enligt 7 kap. 11 § MB 4 § och 4 § punkt 4, Förordningen (1998:1252) om områdesskydd. Staden bedömer dock att träden på Torvsätravägen omfattas av biotopskydd.
Dispens från biotopskyddsbestämmelserna planeras att sökas hos Länsstyrelsen för de berörda träden på Torvsätravägen efter att detaljplanen fått laga kraft. Återplantering av ädellövträd föreslås ske i närområdet. Avverkning av träd i allén och andra befintliga träd på allmän platsmark kompenseras också inom projektet genom att nya träd planteras på och runt det nya torget där så är möjligt. Grönytekompensation sker inom projektet.



De fyra radstående träden på Sätra torgs östra sida (rött)samt övriga, ej radställa träd (gult), som planeras att avverkas

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Tre radstående träd på Torvsätravägen som planeras att fällas men som omfattas av biotopskydd.

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 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 rekommenderas att utföras på borrade stålpålar 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 stålpålar 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

Byggnaderna på aktuellt undersökningsområde är byggda på 1960-talet som en del av miljonprogrammet. Innan exploateringen bestod området av åkermark och skog. På del av Högsätra 10, i centrumanläggningens södra hörn, har tidigare en kemtvätt legat. Kemtvätten var aktiv under 1960- och 1970-talet

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

och perkloretylen/tetrakloreten (PCE) har brukats. Under 2019–2020 utfördes en översiktlig miljöteknisk undersökning inom undersökningsområdet avseende jord, grundvatten och asfalt, som påvisade alifatiska och aromatiska kolväten överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) och i en provpunkt noterades halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Halterna översteg med liten marginal det storstadsspecifika riktvärdet för flerbostadshus samt det storstadsspecifika riktvärdet för nyanlagda parker och grönytor. Även polycykliska aromatiska kolväten med hög molekylvikt (PAH-H), nickel, kobolt och koppar påträffades i halter över KM i varierande omfattning. Dessa halter understeg samtliga av de storstadsspecifika riktvärdena. Uttagna asfaltsprover påvisade låga halter PAH och bedöms ej innehålla stenkolstjära.

Efter detaljplanens granskning har en kompletterande provtagning genomförts i fråga om porgas, inomhusluft, undersökning av trädkärnor samt grundvatten.
Vid mätningar av porgasen i området har en konservativ beräkning av den hypotetiska halten i utomhusluften utförts i enlighet med Naturvårdsverkets modell. Efter beräkning till utspädda hypotetiska halter i utomhusluften har de påvisat låga halter som inte bedöms utgöra någon risk med avseende av inandning av ånga i framtida bostäder. Mätningar av inomhusluften har påvisat låga halter vilka inte bedöms utgöra någon risk med avseende på inandning. Sammantaget bedöms det inte föreligga några risker avseende inomhusmiljö och porgas i dagsläget.

I samband med rivning av befintlig centrumbyggnad bör provtagning av massor genomföras (om massor uppkommer). Ett urval av jordprover bör analyseras med avseende på klorerade lösningsmedel, alifatiska och aromatiska kolväten, PAH, BTEX och metaller.

Markföroreningar ska avhjälpas till en sådan nivå att kvarvarande föroreningar inte utgör en risk för människors hälsa och miljö. Åtgärdsmål sätts utifrån markanvändning i samråd med tillsynsmyndighet.

a1 - ***Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpts. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.***

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Konstruktion

Sätra Centrum ska byggas om från ett inomhus- till ett utomhuscentrum. Befintlig centrumanläggning rivs så att ett öppet torg skapas. Hela torget belastas med trängsellast av människor, möblering samt av utryckningsfordon, del av torget även av övriga fordon. Befintligt bjälklags bärkraft har beräknats som otillräcklig och behöver därmed förstärkas. Konstruktion som inte är ovan spårområdet planeras att rivas. Konstruktion ovan spårområden förstärks. Överbyggnaden dimensioneras för bärighetsklass BK2.

Risk - urspårning

Planområdet angränsar till tunnelbanans spårområde och bebyggelse (hus A) 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.
Om en påkörning ändå sker i anslutning till Sätra centrum kan överdäckningens bärverk möjligen skadas. Om bärverket skadas i betydande utsträckning kan det teoretiskt sett inträffa ras vilket bland annat leder till påverkan på personer som vistas ovanpå överdäckningen. Bärande pelare kommer inte att anläggas i närheten av spåren. Istället kommer befintliga väggar att användas för att föra ned överdäckningens laster, liksom är fallet idag. Över de befintliga öppningarna som ska täppas för kommer stålbalkar läggas tvärs spåren i höjd med befintligt bjälklag för överdäckningen. Bärverk över eller i anslutning till trafikerade järnvägsspår bör, enligt europeiska konstruktionsstandarder (Eurokod, SS-EN 1991-1-7), dimensioneras för exceptionella situationer så som påkörning till följd av urspårning.

Vid fasader på hus A som vetter mot spårområdet gäller att inga öppningsbara fönster mot spår eller balkonger får förekomma. Spårområdet får inte användas för att utföra arbeten på fasaderna på hus A.

Risk - suicid

Takterrasserna på de planerade byggnaderna kommer inte att vara tillgängliga för allmänheten. Suicidrisken på terrasserna blir därmed att jämföra med vanliga balkonger. I Boverkets byggregler finns endast rekommendationer för fallskydd och inga föreskrifter avseende förhindrande av suicid. Takterrassernas

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

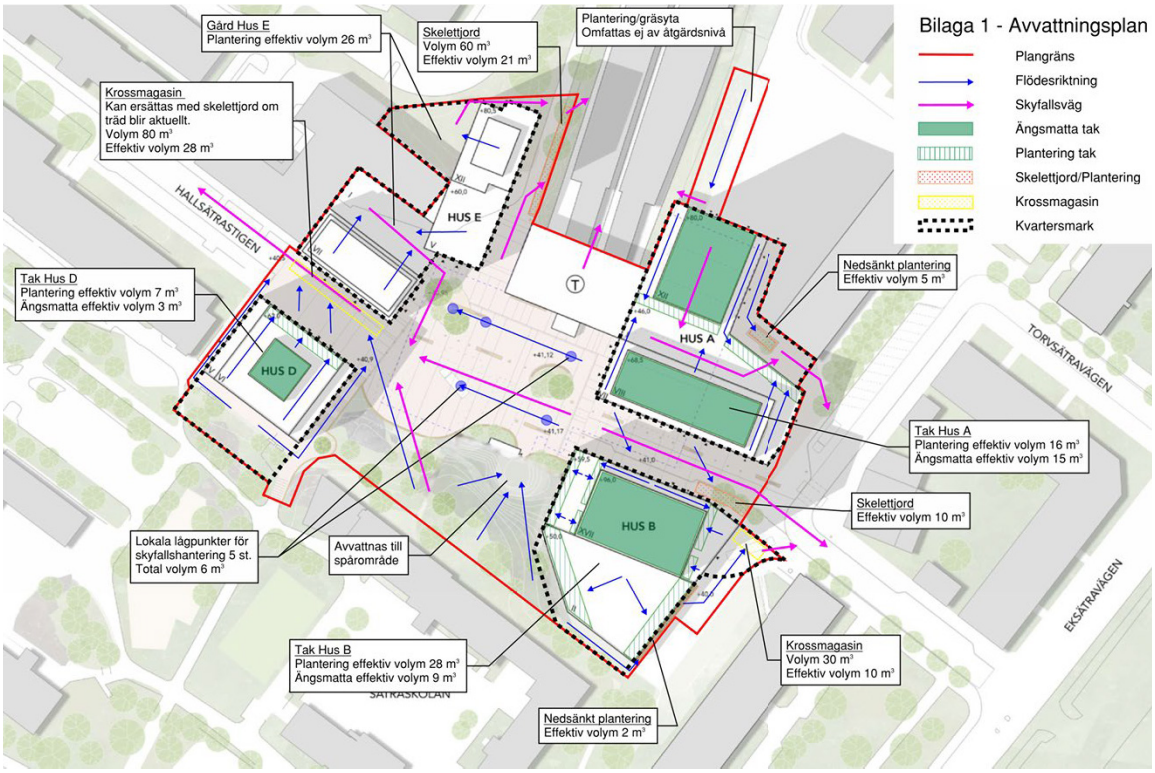
räckeshöjd bör dock vara högre än det höjdmått Boverket rekommenderar för vanligt balkongräcke (1,1 m). Räckens höjd regleras inte i detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Structor, 2026) för att beskriva de befintliga och nya dagvattenförhållandena i och med den planerade bebyggelsen i Sätra Centrum. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå ska allt dagvatten från hårdgjorda ytor ledas till lokala dagvattenanläggningar för fördröjning och rening innan vidare avledning. De lokala anläggningarna ska dimensioneras för en åtgärdsnivå motsvarande 20 mm nederbörd som helhet för planområdet.

För rening och fördröjning föreslås på stora delar av taken en blandning av tjockare gröna tak i form av ängsmatta och nedsänkta planteringar. Taken på de nya byggnaderna är utformade för att kunna hantera de första 20 mm nederbörd. På hårdgjorda ytor där utrymmet för ytliga lösningar är begränsat, hanteras dagvattnet primärt genom underjordiska krossmagasin som renar och fördröjer dagvattnet. Dessa placeras strategiskt i lågpunkter för att effektivt fördröja och rena vattnet innan det leds vidare. till det allmänna dagvattennätet. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs lokalt enligt åtgärdsnivån 20 mm innan avledning sker till dagvattenledningar i Torvsätravägen och Hållsätrastigen. Vatten leds sedan genom dagvattennätet till Mälaren. I planområdets norra del rinner ytvatten ner på tunnelbanans spår efter fördröjning och rening i krossmagasin. Den nya torgytan avleds direkt till ledning då det inte anses tekniskt möjligt att anlägga reningsanläggningar på torgytan. Totalt ska 133 m^3 dagvatten fördröjas för att uppfylla åtgärdsnivån på att rena och fördröja de första 20 mm av ett regn vilket innebär att anläggningarna inom planområdet ska dimensioneras för att klara denna volym.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Föreslagen avvattningsplan enligt dagvattenutredning (Structor, 2026)

Dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms motsvara intentionerna i Stockholm stads dagvattenstrategi.

Miljökvalitetsnormer

Planområdet avvattnas till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (Figur 1), som är klassad som vattenförekomst och har fastställda miljökvalitetsnormer, MKN (VISS, 2025).

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Föroreningshalter och föroreningsmängder minskar genom lokalt omhändertagande av dagvatten, flöden ut från området ökar inte jämfört med befintlig situation och avrinning från de flesta ytorna passerar någon typ av rening och fördröjning. Sammantaget bidrar detta positivt till möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna i berörd recipient.

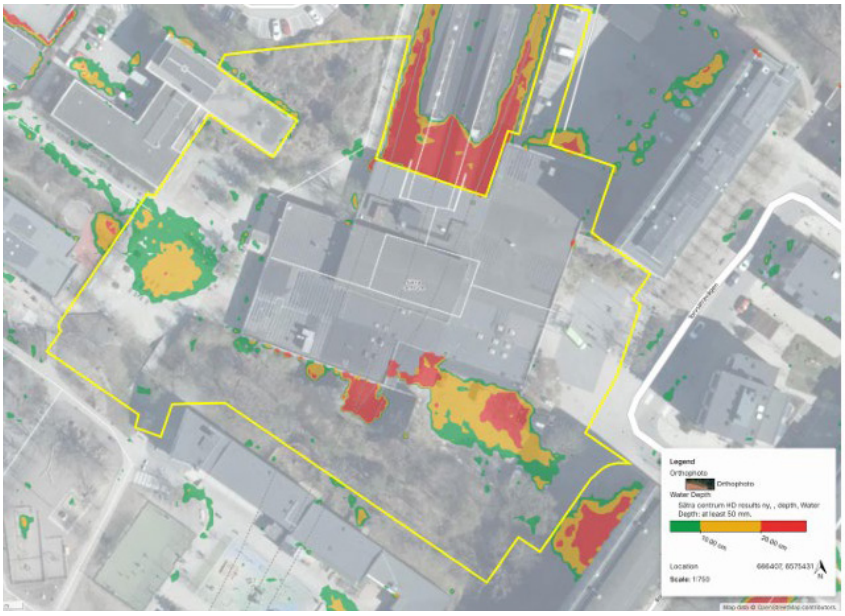
Skyfall

Skyfallshantering har integrerats i planeringen och höjdsättningen följer i stora drag de befintliga förhållandena som innebär en

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

skyfallshantering utan större problem. Det har inte skapats några instängda lågpunkter eller skurits av några flödesvägar som skulle kunna försämra situationen. Höjdsättning och sekundära avrinningsvägar säkerställer att byggnader skyddas och framkomlighet säkerställs. Utredningen visar på att nedströmsliggande områden inte kommer påverkas negativt av exploateringen. Exploateringen innebär snarare att flödena kommer att minska från området då hårdgöringsgraden minskar och åtgärdsnivån på 20 mm tillämpas.

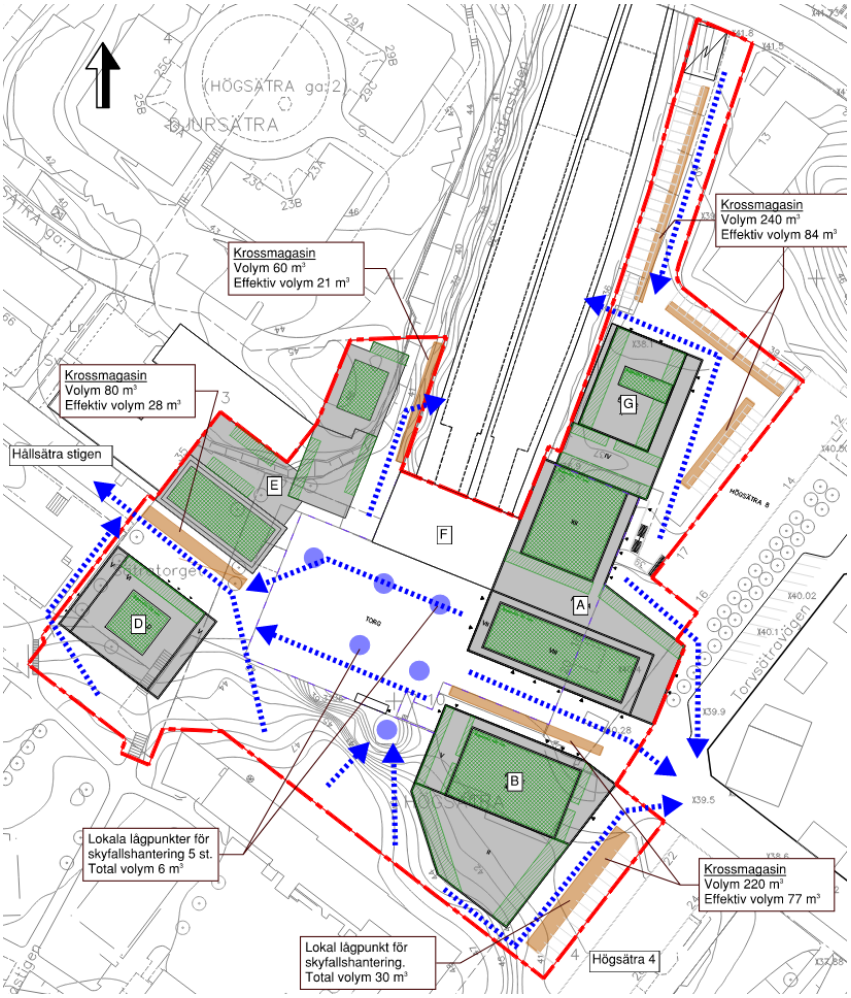
Ingen påverkan från närliggande ytvatten eller utbyggnadsplaner har identifierats. Avrinningen mot tunnelbanans spårområde kommer att minska för planerad situation jämfört med befintlig. Delar av befintliga takytor som idag avvattnas mot spårområdet rivs och ersätts med nya byggnader med lokal fördröjning och avledning bort från spårområdet. Parkeringsytor norr om Hus A som avrinner mot spårområdet vid skyfall ersätts delvis med planteringar som minskar avrinningen och vid Hus E tillskapas cirka 21 m³ fördröjningsvolym i skelettjordar och planteringar. Sammantaget innebär detta att både avrinningsvolymer och flödestoppar mot spårområdet minskar jämfört med befintlig situation. Befintlig öppning mot spårområdet söder om den nya torgytan bibehålls och fungerar fortsatt som avrinningsväg med oförändrade flöden.



Beräknat maximalt vattendjup inom detaljplanområdet vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 för befintlig situation. Ny planområdesgräns markerad med gul.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Vattendjupen beräknas inte öka utanför planområdet och således ökar inte översvämningsrisken för befintlig bebyggelse.



Skyfallsplan som visar tänkta sekundära avrinningsvägar och lokala lågpunkter (Källa: Structor, 2025)

Sammantaget visar skyfallsutredningen att ingen försämring utanför planområdet sker vid händelse av ett skyfall, till följd av utbyggnaden av Sätra centrum. Höjdsättning och sekundära avrinningsvägar som planeras säkerställer att byggnader skyddas och framkomlighet säkerställs vid skyfall. Däremot ökar vattendjupen inom planområdet på vissa ställen där vattendjupet är i direkt kontakt med befintliga byggnader, som ligger längs med planområdesgränsen. Denna försämring ska hanteras genom nedsänkta ytor för ökad fördröjningsvolym samt ökade bräddningsnivåer för att säkerställa god flödeskapacitet ut från områdena.

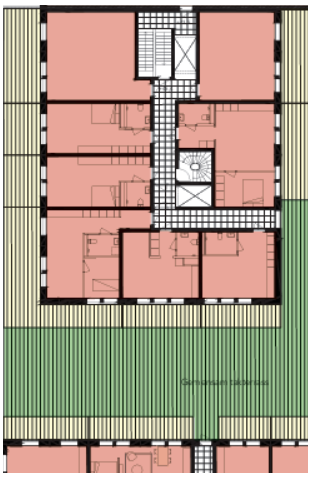
Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Avfallshantering

Soprum anläggs inom 50 meter från samtliga entréer och angöring med sopbil säkerställs inom 10 meter från samtliga soprum.

Buller och stomljud

De planerade bostäderna utsätts för buller från främst tunnelbaneanläggningen samt visst vägtrafikbuller. Hus A och E har beräknade ekvivalenta ljudnivåer som överstiger 60 dBA (dock ej 65 dBA) vid fasad i enstaka lägen på de nedre våningsplanen. I dessa lägen planeras bostäder om högst 35 kvadratmeter, alternativt att hälften av bostadsrummen i varje bostad vänds mot en ljuddämpad sida. För hus A kan alternativt ett tre meter högt bullerskydd uppföras mot tunnelbanespåren, vilket möjliggörs i detaljplanen.



Exempel för hus A där lägenheter mot bullerutsatt (60-65 dBA) sida mot tunnelbanespåren till vänster om bilden planeras som små lägenheter om < 35 kvm.

Övriga byggnader har en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vid samtliga fasader. Därmed innehålls trafikbullerförordningens riktvärden och planlösning för lägenheterna kan väljas fritt utan begränsningar.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och takterrasser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark/terrass
Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärden enligt trafikbullerförordningen planeras som takterrasser på hus A, hus B och hus E. Övriga byggnader kan ha balkonger som uteplatser där riktvärdet innehålls.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

För ljudet från varuleveranser till butiker och verksamheter i centrumbyggnaden innehålls, för nuvarande och planerade bostäder, kraven på industribuller, zon A enligt Boverkets vägledning för verksamhetsbuller.

Mätningar visar att risken för stomljud är hög. I samband med grundläggning av bostadshusen skall vibrationsdämpande åtgärder genomföras så att riktvärdet LpAFmax 32 dBA innehålls vid tågpassager hos tunnelbanelinjen.
För att uppfylla detta krav på stomljud behöver sannolikt några av byggnaderna förses med stomljudsdämpande åtgärder, till exempel uppställning på elastiska mellanlägg typ sylomer eller liknande. Vid byggnadsprojektering bör detaljerad utredning/mätning göras för respektive byggnad.

En indikerande mätning av komfortvibrationer visar på låga nivåer väl under riktvärdet om 0,4 mm/s i bostadsrum. De låga nivåerna beror antagligen till stor del på att tågen framförs med låg hastighet samt att det inte finns spårväxlar i stationsområdet. Riktvärdet om 0,4 mm/s i bostadsrum säkerställs med planbestämmelse på plankartan.

Fasaddimensionering utförs i projekteringsskedet så att ljud inomhus från yttre bullerkällor uppfyller Boverkets krav i samtliga bostadsrum.

Buller – befintlig bebyggelse på Högsätra 4

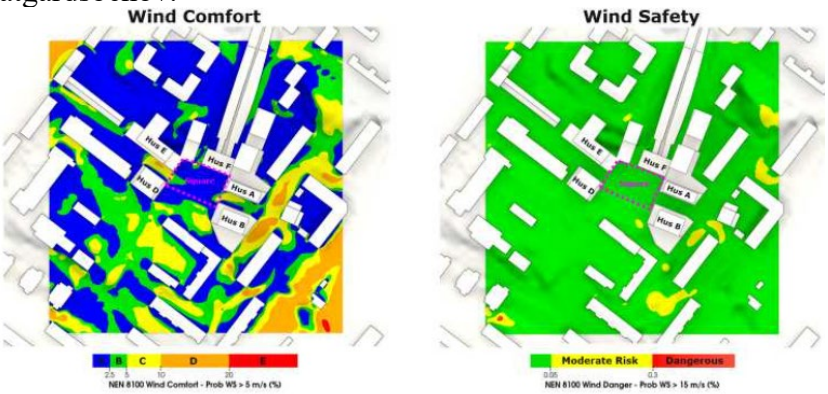
Befintlig bebyggelse vid Högsätra 4 påverkas även av buller från lastbilstrafik till och från tänkt livsmedelsbutik i Hus B. Totalt trafikbuller i närområdet överskrider dock inte riktvärdet ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Maximal ljudnivå 70 dBA överskrids med högst 10 dB mindre än 5 gånger per timme mellan kl. 06-22. Buller från godshanteringen vid planerad livsmedelsbutik i Hus B har minskats kraftigt genom att förlägga angöring och lastkaj till ett inbyggt lastintag i bottenplanet. Trafik till och från garaget ger ett visst tillskott av trafikbuller för gatan Sätra torg, dock utan att gällande riktvärden överskrids.
I detaljplanen finns dock inget krav på att anlägga lastintaget. Om en lösning utan lastintag väljs vid genomförandet av planen ska leveranserna till verksamheterna anpassas så att aktuella riktvärden för buller ändå innehålls, både för planerad bebyggelse och för befintlig bebyggelse på Högsätra 4. Fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren kan också föreläggas att utföra och bekosta bullerutredningar och åtgärder, om miljö- och

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

hälsoskyddsnämnden kräver det. Vid fråga om buller utanför bostaden gäller 2 kap. Miljöbalken tillsammans med bland annat Naturvårdsverkets vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller.

Vind

Två vindanalyser har genomförts (Ramböll, 2020); 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.



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.

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
torg (GATA).

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av mark utlagt som park (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 (GATA och PARK) inom planområdet.

Avtal

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

I de överenskommelser om exploatering som tecknas mellan exploateringsnämnden och respektive byggaktör åtar sig byggaktören att medverka till att följa framtaget gestaltningsprogram.

Inför godkännande av detaljplanen har fastighetsägaren till Högsätra 10, Fastighetsädlarna i Mälardalen AB (FFAB) och fastighetsägaren till Högsätra 4 och 8, AB Stockholmshem, tecknat en överenskommelse gällande servitut och gemensamhetsanläggning till förmån för FFAB och planerade hus A och B, på mark tillhörande AB Stockholmshem.

Region Stockholm påverkas av exploateringen då den sker i direkt närhet till tunnelbanespåren samt stationen, Sätra. Region Stockholm och berörda exploatörer har inför planens antagande tecknat genomförandeavtal.

Bolaget FFAB och Region Stockholm har träffat ett genomförandeavtal och förvaltningsavtal inför genomförandet av projektet. Genomförandeavtalet reglerar förutsättningarna för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning.

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Förvaltningsavtalet reglera parternas framtida förhållande gällande drift- och underhållsansvar.

Genomförandeavtal som reglerar kostnader för flytt av ledningar har tecknats mellan Staden och ledningsägare.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planområdet är i sin helhet tidigare detaljplanelagt med delar av sammanlagt tre detaljplaner som alla ersätts av föreliggande detaljplan i berörda delar.

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

Fastighetsrättsliga frågor

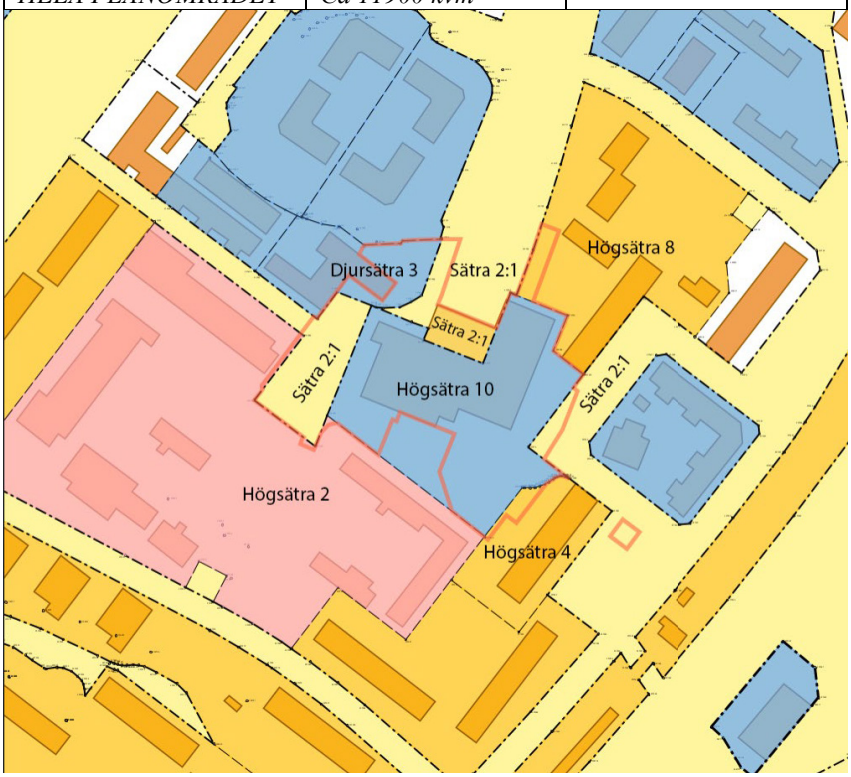
Fastigheter och ägoförhållanden

I planområdet ingår delar av sex fastigheter, se tabell och illustration nedan.

Fastighet	**Yta i detaljplanen**	**Ägare (tomträttsinnehavare)**
Sätra 2:1	3300 kvm	Stockholms kommun
Högsätra 2	85 kvm	Stockholms kommun (SISAB)
Högsätra 4	540 kvm	AB Stockholmshem
Högsätra 8	318 kvm	AB Stockholmshem
Högsätra 10	7100 kvm	Stockholms kommun (Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB)

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Djursätra 3	610 kvm	Stockholms kommun (GreenDoor Sätra AB)
HELA PLANOMRÅDET	*Ca 11900 kvm*	



Ingående fastigheter i planområdet. Nedtonad röd linje illustrerar planområdesgräns.

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter enligt nedanstående tabell.

Rättighet	Förmån	Last	Beskrivning, åtgärd, påverkan
Nyttjanderätt, tunnelbanan	Stockholms läns landsting		Påverkas ej

Användning av mark

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, centrum, vård, elnätstation, skola, parkering, spårområde för tunnelbana samt stationsbyggnad. På mark utlagd som allmän plats medges torg och park. Planen medger möjlighet till 3D-fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande

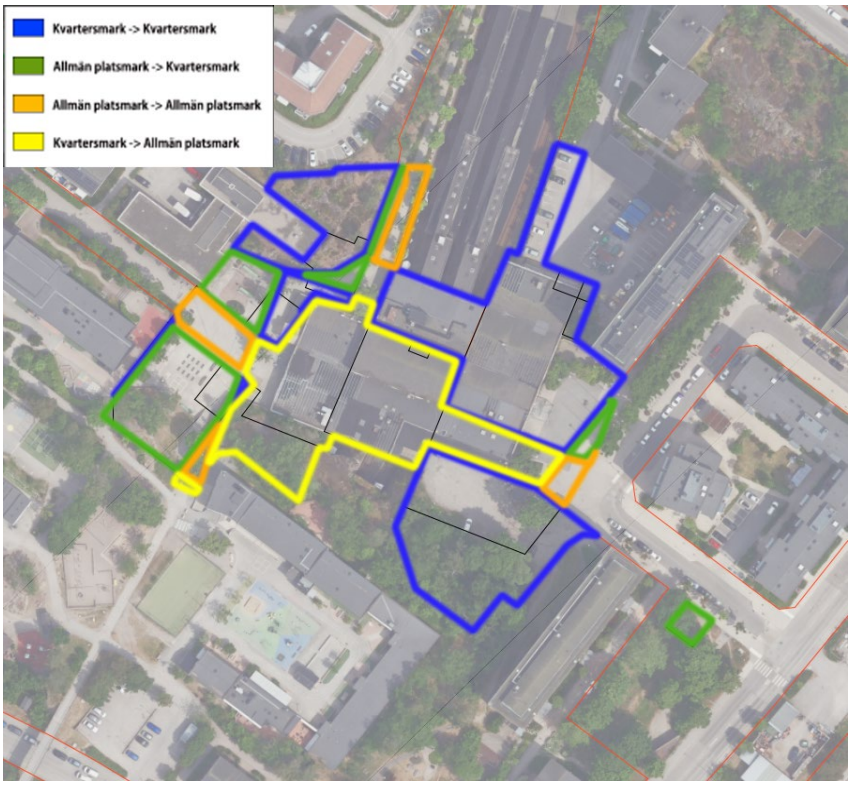
Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Allmän plats
Mark som på plankartan är utlagd som allmän plats (GATA och PARK) är i befintliga detaljplaner delvis kvartersmark och delvis redan idag allmän plats. Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet (t ex. Sätra 2:1). Fastighetsreglering krävs för att överföra delar från kvartersfastigheter till allmänna platsfastigheter.

Kvartersmark:
Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder, centrum, vård, elnätstation, parkering, skola, spårområde för tunnelbanan samt stationsbyggnad för tunnelbanan. Område utlagt som kvartersmark ska skiljas från fastigheter för allmän plats som ägs av Stockholms kommun. Fastighetsbildning krävs för att överföra dessa delar från allmänna platsfastigheter till kvartersfastigheter.

Genom avstyckning från Sätra 2:1, Högsätra 8 och Högsätra 10 samt fastighetsregleringsåtgärder, så möjliggörs nya fastigheter för bostads- och kommersiellt ändamål.



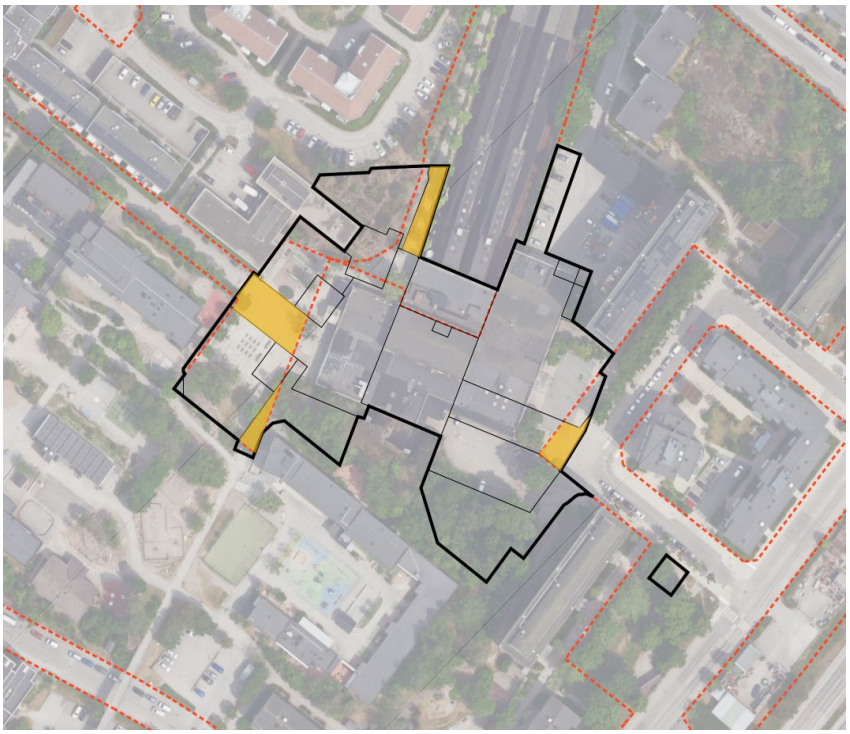
Sammanställning av mark som övergår mellan kvartersmark och allmän platsmark (grönt och gult) och mark som kvarstår som allmän

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

plats och kvartersmark (orange resp. blått).

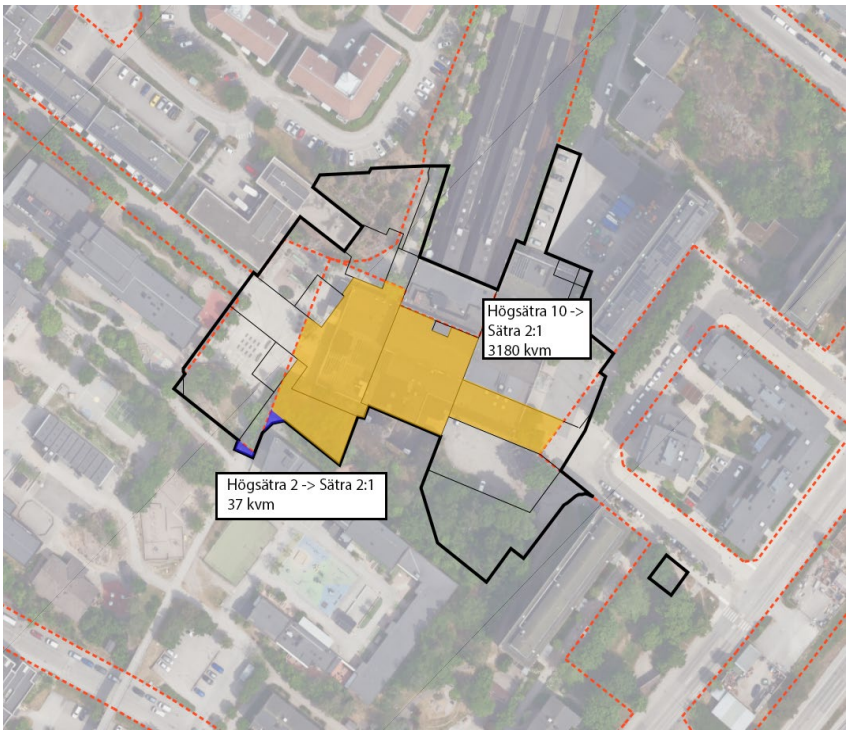


Mark som övergår från allmän platsmark till kvartersmark (sammanlagt ca 1770 kvm mark)

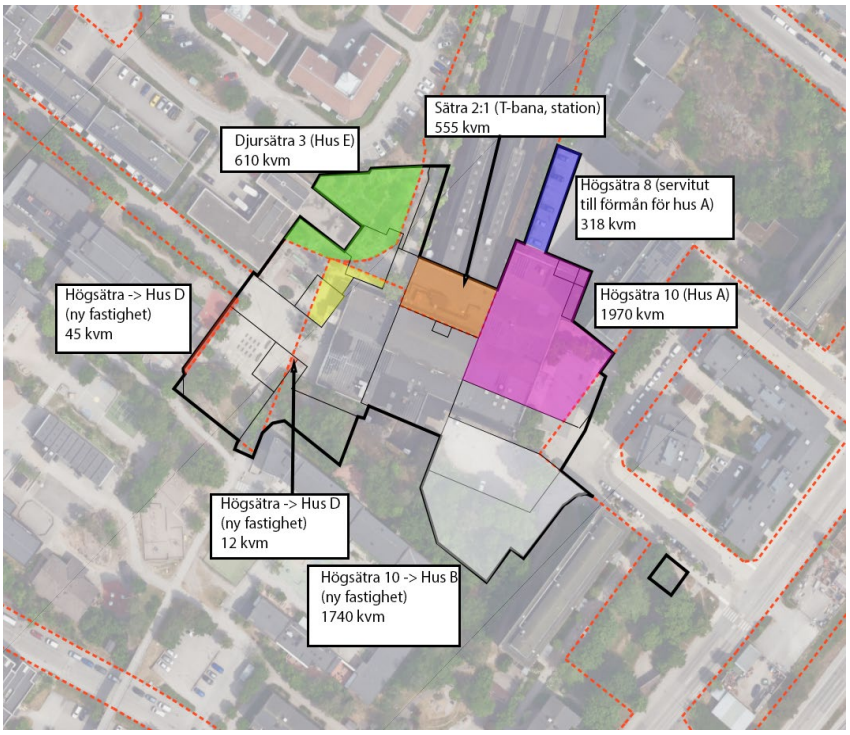


Mark inom planområdet som kvarstår som allmän platsmark (sammanlagt ca 930 kvm mark).

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Mark som övergår från kvartersmark till allmän platsmark (sammanlagt ca 3220 kvm mark)



Mark som kvarstår som kvartersmark (sammanlagt ca 5250 kvm mark).

Fastighetsregleringar per hus

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976



Illustration över de nya byggnadskropparna, Hus A, Hus B, Hus D, Hus D och Hus F (T-banans biljetthall) (Urban Couture Arkitekter, 2026)

Hus A

Hus A förutsätts inrymmas till största delen inom den kvarvarande delen av fastigheten Högsätra 10. Genom fastighetsreglering avses en mindre del (ca 100 kvm) av Sätra 2:1 föras över till Högsätra A. Marken för hus A avses upplåtas med tomträtt.

Fastighet	Ingående areal	Varav mark med byggrätt
Högsätra 10	1970 kvm	1820 kvm
Sätra 2:1	100 kvm	100 kvm
Sammanlagt hus A	*2070 kvm*	*1920 kvm*

Hus B

Den nya fastigheten för hus B blir sammanlagt cirka 2280 kvm. Mark överförs från två befintliga fastigheter i enlighet med nedanstående tabell. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Fastighet	Ingående areal	Varav mark med byggrätt
Högsätra 2	540 kvm	0 kvm
Högsätra 10	1740 kvm	1465 kvm
Sammanlagt hus B	*2280 kvm*	*1465 kvm*

Hus D

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Den nya fastigheten för hus D blir sammanlagt cirka 1167 kvm och mark överförs från tre befintliga fastigheter i enlighet med nedanstående tabell. Marken avses upplåtas med äganderätt.

Fastighet	Ingående areal	Varav mark med byggrätt
Högsätra 2	45 kvm	0 kvm
Högsätra 10	12 kvm	12 kvm
Sätra 2:1	1110 kvm	600 kvm
Sammanlagt hus D	*1167 kvm*	*612 kvm*

Hus E
Den nya fastigheten för hus E blir sammanlagt cirka 1354 kvm och mark överförs från tre befintliga fastigheter i enlighet med nedanstående tabell. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Fastighet	Ingående areal	Varav mark med byggrätt
Djursätra 3	610 kvm	575 kvm
Högsätra 10	234 kvm	234 kvm
Sätra 2:1	510 kvm	510 kvm
Sammanlagt hus E	*1354 kvm*	*1319 kvm*

Fastighetsregleringar per fastighet

Högsätra 10
Fastigheten är idag bebyggd med en centrumbyggnad.

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

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

Från Högsätra 10 avses det bildas en ny bostadsfastighet benämnd ”Hus B” i vilken det avses avstyckas och bildas en 3D-fastighet för handel i bottenplanet. Se avsnitt, *3D-fastighetsbildning*.

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

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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

Kvarvarande Högsätra 10 avses motsvara hus A. I källarvåning under hus A från torget mätt möjliggörs för parkering med infart över Högsätra 8.

Markreservat (u-område) för allmännyttig ledning har avsatts. Reservatet är beläget inom bostadsfastigheten benämnd hus A. Rätten tryggas genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Högsätra 8
Infart till parkering för hus A sker över Högsätra 8 genom att avtal tecknas för ett markområde om 318 kvm norr om hus A och att gemensamhetsanläggning bildas mellan fastighetsägarna till Högsätra 8 och hus A mellan nämnt område och Kungssätravägen.

Sätra 2:1
Fastigheten ska utökas med mark utlagd som allmän plats (GATA och PARK) på detaljplanekartan. Utbyggnad av tunnelbaneentré avses i samband med övrig överföring av GATA överföras till Sätra 2:1.

Mark tillhörande Sätra 2:1 som är utlagt med S på plankartan ska överföras till Skolfastigheten, Högsätra 2.

Från Sätra 2:1 ska det bildas även en ny fastighet för bostadsändamål, hus D.

Teknisk anläggning för elnätstation uppförs genom att avtal tecknas mellan fastighetsägaren till Sätra 2:1 och Ellevio. Omfattningen för detta område markeras med blå färg och betecknas E1 på plankartan.

Markreservat (u-område) för allmännyttiga ledningar har avsatts. Rätten säkerställs genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Högsätra 2
Den del av skolfastigheten Högsätra 2 som är utlagd som allmän plats på plankartan ska överföras till Sätra 2:1. Mark utlagd med

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

S på plankartan, tillhörande Sätra 2:1 avses överförs till Högsätra 2. Del av Högsätra 2 förs till nya bostadsfastigheten D.

Högsätra 4
I planområdet ingående del av Högsätra 4 (ca 179 kvm) utläggs som prickmark med egenskapsbestämmelser om vegetationsavskärmning mot lastinfar på hus B respektive planteringar längs fasad på hus B.

Gemensamhetsanläggningar
Markreservat för gemensamhetsanläggning (GA) för infart avses bildas mellan Kungssätravägen och planområdesgräns.

Fastighetsägare/Tomträttshavare har möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning även på andra platser om behov finns, vilket prövas och beslutas i förrättning hos lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt
Nedanstående markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts med planbestämmelse **u** i plankartan. Rätten kan säkerställas genom inrättande av ledningsrätt eller servitut.

Inom bostad intill hus D (Högsätra 2), för el
Inom bostad intill hus A (Högsätra 10), för el

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.

3D-fastighetsbildning avses genomföras för bottenvåning i torgnivå i hus B men möjliggörs också med parkeringsbestämmelse P för undre plan för hus A.

Inlösenrätt/-skyldighet avseende allmän plats
Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 § Plan- och bygglagen.

Avtal vid lantmäteriförrättning

Staden avser att teckna avtal med fastighetsägare vilkas mark enligt detaljplanen utgör allmän plats. I de fall fastigheterna är upplåtna med tomträtt avses avtal med tomträttshavaren tecknas.

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. Detta regleras genom upprättat planavtal mellan byggaktören och stadsbyggnadskontoret.

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 inom fastigheten Högsätra 10.

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

Godkänt dokument - Pia Örvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

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. Tomträttshavarna bekostar flytt av ledningar inom befintlig kvartersmark.

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

Tekniska frågor

Konstruktion
Centrumet vilar idag på en konstruktion. Konstruktionen behöver förstärkas för att dimensioneras för allmän plats. Konstruktion som inte är ovan spårområdet planeras att rivas. Se även framtagen utredning gällande konstruktionen. Den förstärkta konstruktionen ska klara räddningsfordon (BK2).

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 Sätradalsparken och Sätra 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/tunnelbana samt till hantering av dagvatten och skyfall.

Höjdsättningen har i samband med framtagning av systemhandling för allmän plats utretts vidare och kommer utredas vidare under detaljprojekteringen.

Dagvatten och skyfall
Totalt behöver 174 m^3 dagvatten fördröjas och renas. Dagvatten från kvartersmark hanteras genom att takytorna på de nya planerade byggnaderna utformas med gröna tak och nedsänkta planteringar för att kunna hantera Stockholms stads åtgärdsnivå på 20 mm direkt på taket (107 m^3 fördröjningsvolym) Dagvatten från allmänna platser tas omhand med hjälp av underjordiska krossmagasin och växtbäddar (210 m^3 fördröjningsvolym). På det nya torget har fyra lågpunkter tillskapats för att kunna avleda

Godkänt dokument - Pia Öivebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

dagvatten ner mot tunnelbanespåren då det inte är tekniskt möjligt att anlägga dagvattenrening på torget som till stor del är byggt på konstruktion ovanför tunnelbanespåren. Detta medför att en mindre del av torget får ett avsteg från åtgärdsnivån. Avsteget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen 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 skyfalls har påvisats.

Se även avsnitt *Dagvatten och skyfall* samt *kvalitetsprogram allmän plats.*

Skyddsrum

Inom planområdet finns det idag skyddsrum varav två stycken är placerade under dagens centrumanläggning, tillika det planerade torget. Åtkomst till det östra skyddsrummet sker via Högsätra 10 och hus A. Åtkomst till det västra skyddsrummet sker genom planerad trappa från 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.

El/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 gjort 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

Godkänt dokument - Pia Övebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

kompletterande analyser genomför. Berget hanteras utefter de resultat som analyserna visar.

Genomförande

Genomförandetid

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

Utförande

Detaljplan utförs i etapper, grovt indelat i:

Etapp 1: Staden har en groventrepenad för Hus A och B (2028)
Etapp 2: Hus B byggs (2029-2031), Hus A byggs (2029-2034)
Etapp 3: Befintlig centrumanläggning rivs (2031), entreprenad för konstruktionen samt ledningsomläggning för hus D och E (2031-2032).
Etapp 4: Hus D och E byggs (2032-2034)
Etapp 5: Staden har finentreprenad (2034)

Anmälan till Region Stockholm ska ske innan byggnation.

Bergsprängning kommer ske under utförandet i torgets utkanter.

Centrumbyggnaden planeras att rivas efter att hus B är färdigbyggt för att kunna bibehålla vissa centrumfunktioner i kontinuerlig drift. Inflyttning i respektive byggnad planeras efter färdigställande.

Innan arbetet startar ska byggaktörerna som genomför arbete i anslutning till tunnelbanespåret ta fram en riskanalys för grundläggningsarbeten och hur dessa påverkar spåret/tunneln.

Tunnelbanan ska vara öppen under hela utförandeskedet.

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. En kommunikationsplan för genomförandet upprättas av Exploateringskontoret.

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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976

Tidplan

Godkännande av detaljplan, Stadsbyggnadsnämnden	September, 2026
Antagande av detaljplan, Kommunfullmäktige	Januari, 2027
Fastighetsbildning, detaljprojektering, bygglov och upphandling m.m.	2027
Rivning samt byggnation	2028-2034

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

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-08-19, Dnr 2018-15976