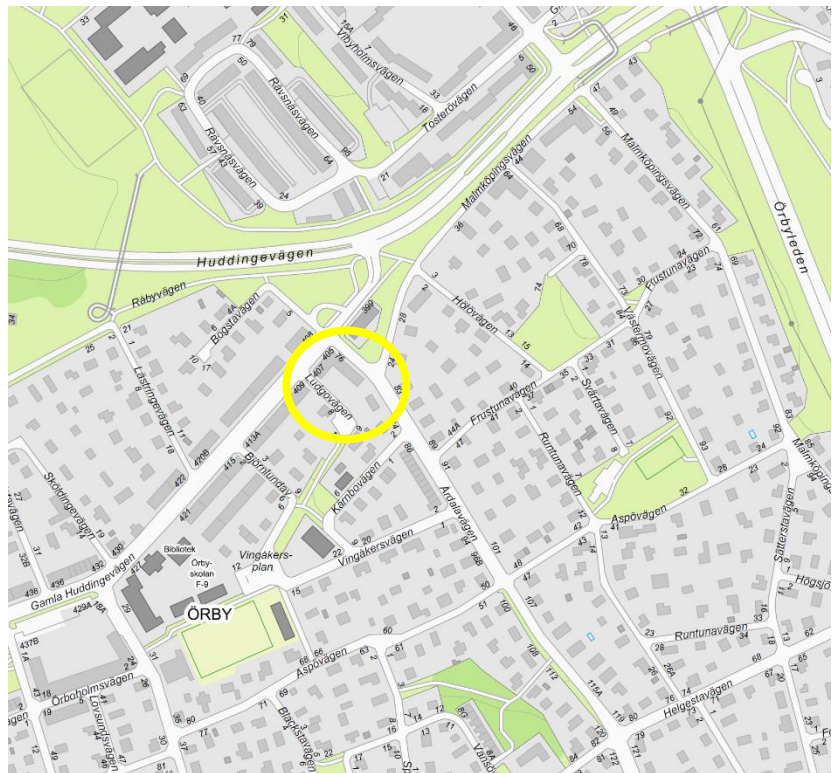


Planbeskrivning Detaljplan för Punkteringen 3 och 7 i stadsdelen Örby, S-Dp 2020-13984



Planområdets läge i Örby markerat med gul cirkel.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Huvuddrag och markanvändning	17
Arkitektonisk idé	18
Ny bebyggelse	19
Gestaltungsprinciper	23
Parkområden	22
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	26
Naturmiljö	26
Grönytefaktor	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Landskapsbild/ stadsbild	27
Kultuhistoriskt värdefull miljö	28
Störningar och risker	28
Ljusförhållanden och lokalklimat	32
Barnkonsekvenser	34
Tidplan	34
Genomförande	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Tekniska frågor	37
Genomförandetid	37

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Iterio, 2021)
- *Kulturmiljöanalys* (Libeck Antikvarie, 2021)
- *Naturvärdesinventering* (Adoxa Naturvård, 2021)
- *PM Risk* (Brandskyddslaget, 2022)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2023)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2024)
- *Trafikbillerutredning* (Efterklang, 2023)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Henrik Nilzén i samverkan med plankonsult från Tyréns AB.

Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet, stadsdelsförvaltningen samt byggaktör och anlitade konsulter. Byggaktörens arkitekter har varit On arkitekter och Strategisk arkitektur.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för cirka 20 nya bostäder i flerbostadshus. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och områdets kulturhistoriska värden. Planen syftar även till att ge fortsatt planstöd för befintlig byggnad inom Punkteringen 3.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att det befintliga, vinkelställda flerbostadshuset invid korsningen Gamla Huddingevägen – Årdalavägen byggs samman med ett nytt lamellhus i tre våningar längs Årdalavägen. Två mindre flerbostadshus, så kallade gårdshus, uppförs inom befintlig bostadsgård med entréer mot Ludgovägen. Parkeringsbehovet föreslås huvudsakligen lösas i garage under mark där befintlig garageanläggning inom

Punkteringen 3 anpassas till föreslagna gårdshus. Garagenedfart bibehålls i befintligt läge mot Årdalavägen. Planförslaget innebär även att en allmän passage möjliggörs mellan Årdalavägen/Malmköpingsvägen och anslutande parkväg söder om planområdet genom att ett område planläggs som allmän platsmark, park, med kommunalt huvudmannaskap.

En förutsättning för redovisat planförslag är att befintlig byggnad inom fastigheten Punkteringen 7, som tidigare använts som förskola men som inte längre är i drift, rivs till förmån för ny bostadsbebyggelse.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget invid korsningen Gamla Huddingevägen – Årdalavägen i stadsdelen Örby. Planområdet är cirka 0,34 hektar stort och omfattar fastigheterna Punkteringen 3 och 7.

Punkteringen 3 ägs av Skärnäs Förvaltnings AB. Punkteringen 7 ägs av Stockholms stad. Skolfastigheter i Stockholm AB är tomträttsinnehavare till fastigheten Punkteringen 7.



Karta med fastighetsgränser. Planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Planområdet avgränsas i söder av Ludgovägen, i väster av Gamla Huddingevägen samt i norr och öster av Årdalavägen. Angränsande bostadsfastigheter är Punkteringen 6 och 8 i sydost, samt Kullagret 7 och 9 i söder.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

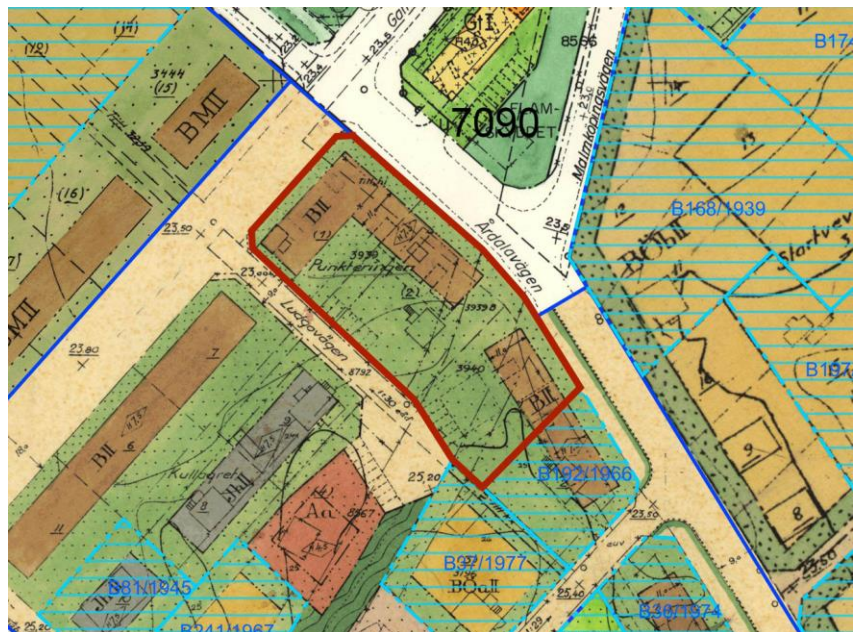
Planområdet ligger ca 100 meter söder om Huddingevägen (väg 226) som är av riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Detaljplanen är i enlighet med översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål; En växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö samt en klimatsmart och tålig stad. I översiktsplanen är Örby centrum utpekad som en plats att stärka och utveckla tillsammans med det lokala samband som löper utmed delar av Gamla Huddingevägen.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan för del av stadsdelen Örby (Kvarteret Stötdämparen m.m.), 4460A. Aktuella fastigheter är planlagda för bostadsändamål i form av lamellhus i två våningar samt har ytor med prickmark som inte får bebyggas. Vind får inredas för bostadsändamål. Lokaler i bottenvåning för handel och hantverk i mindre omfattning tillåts där det anses lämpligt.



Karta som visar ett utdrag ur planmosaiken med gällande planer för aktuellt område. Planområdet är illustrerat med röd heldragen linje.

Byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning är Örby kategoriserad som villastad. En utveckling av villastäderna ska ske med utgångspunkt i gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper. Nya byggnader ska utformas inom

befintlig struktur och kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas. Byggnadsordningen anger också att centrum och lokala stråk kan utvecklas genom kompletterande bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas.

Markanvisning och start-PM

Fastigheten Punkteringen 7 markanvisades av exploateringsnämnden till Skärnäs Förvaltnings AB den 11 december 2020. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för Punkteringen 3 och 7 (dnr 2020-13984).

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

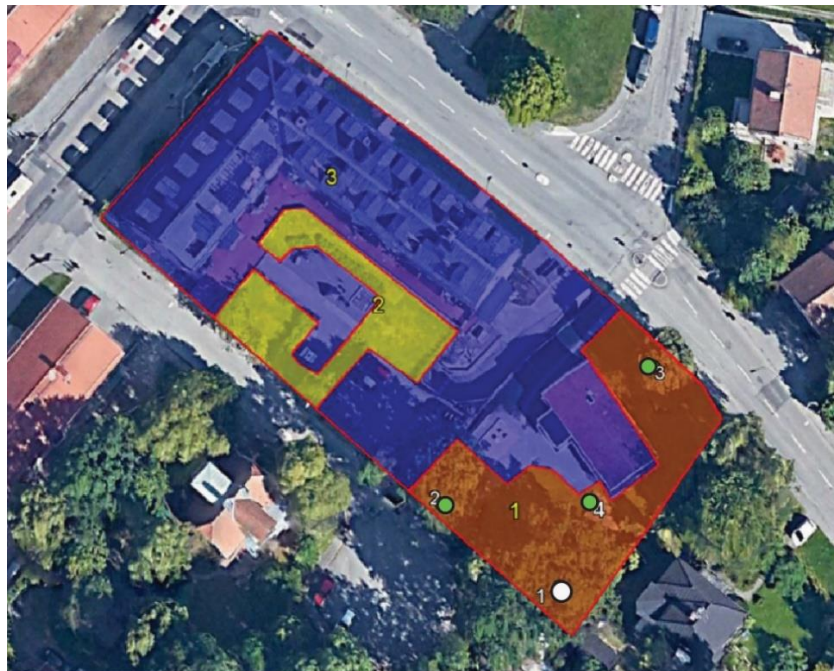
En stor del av planområdet utgörs av bebyggelse samt hårdgjorda ytor, exempelvis markparkering, nedfart till garageanläggning och gemsamhetsytor inom befintlig bostadsgård. Den vegetation som finns utgörs huvudsakligen av gräsytor med inslag av planteringar, buskar och lövträd.




Karta som redovisar hur ytor inom planområdet används idag. Bild: WSP.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts (Adoxa Naturvård, 2021). Vid genomförd naturvärdesinventering har tre naturvärdesobjekt identifierats och avgränsats inom planområdet, se karta nedan. Högst naturvärden har ett område i planområdets södra del, som omfattar ytor i anslutning till befintlig byggnad inom Punkteringen 7. Det området har påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och omfattar bland annat fyra utpekade värdeelement (poppel, lönn, ek och en berghäll). Ett mindre område med visst naturvärde (naturvärdesklass 4) har identifierats inom befintlig bostadsgård. Övriga delar av planområdet bedöms ha låga naturvärden.



-  Delområde 1: klass 3 (påtagligt naturvärde)
-  Delområde 2: klass 4 (visst naturvärde)
-  Delområde 3: klass 5 (lågt naturvärde)
-  Värdeelement (Jätteek)
-  Värdeelement (övriga träd)

Karta över identifierade naturvärdesobjekt och värdeelement inom planområdet.
Bild: Adoxa Naturvård med bearbetning av Tyréns

Inom Punkteringen 7 i planområdets södra del står en större ek med en stamdiameter på 82 cm. Eken utgör planområdets viktigaste värdeelement med stor betydelse för biologisk mångfald.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger cirka 350 meter från parken Fläkten med kvalitéer som grön oas. Planområdet ligger även cirka 550 meter från Aspöparken som bland annat innehåller ytor för bollspel och skateboardåkning. Gaspedalen är ett större sammanhängande grönområde cirka 650 meter från planområdet som bland annat innehåller en lekplats.

Vid Örbyskolan, cirka 300 meter söder om planområdet, finns en gymnastiksal och fotbollsplan.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt upprättad geoteknisk utredning (PM Geoteknik, Tyréns, 2023) består marken inom Punkteringen 3 av fyllning på ett relativt tunt postglaciärt lerlager med ett djup om en till tre meter. Inom Punkteringen 7 återfinns moränjord samt viss andel berg i dagen. Utifrån genomförda mätningar antas grundvattennivån inom området ligga under nivån +21 meter över stadens nollplan (RH2000).

Ras/skred

Med ledning av bland annat de geotekniska förhållandena och topografin inom området bedöms det inte föreligga någon risk för att ras och skred uppstår för befintliga eller planerade förhållanden (Tyréns, 2023).

Markradon

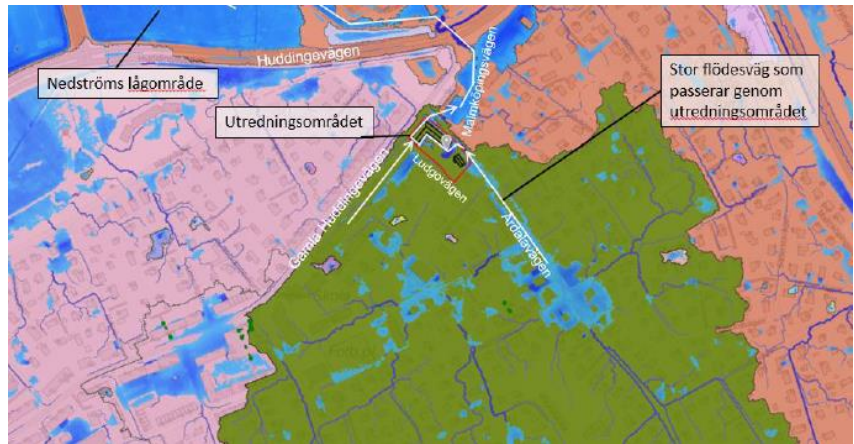
Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

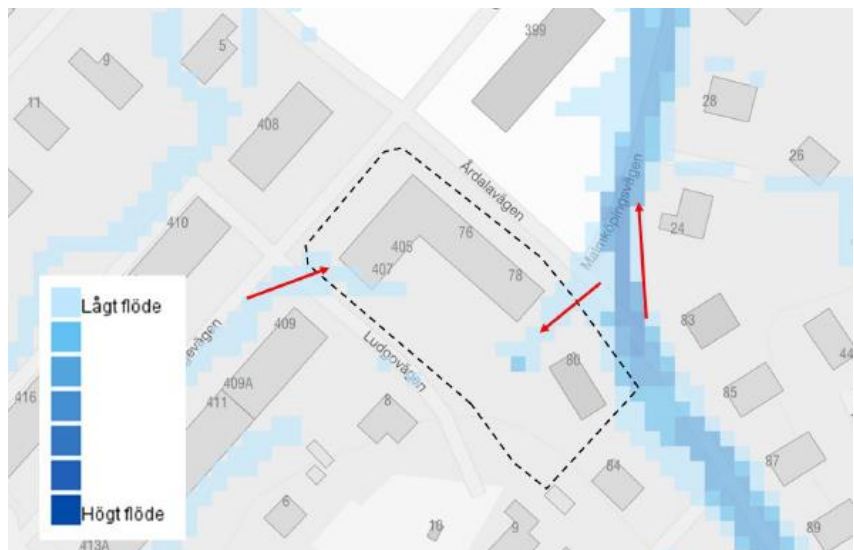
En översiktlig skyfallsanalys har utförts för befintlig höjdsättning inom planområdet vid ett regn motsvarande 56 mm, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet inklusive en klimatfaktor på 1,25 (WSP, 2024). Avrinning sker in mot planområdet från ett relativt stort avrinningsområde längre uppströms, se karta nedan. Vid en använd nederbörds mängd av 56 mm utan avdrag för markinfiltration och ledningsnät, bidrar det gröna området i kartan till avrinning in mot planområdet via Årdalavägen samt ett flödesstråk parallellt med Gamla Huddingevägen. Därefter bräddar vattnet via Ludgovägen och

Gamla Huddingevägen, vidare mot Malmköpingsvägen och slutligen över Huddingevägen till ett stort lågområde längst nedströms.



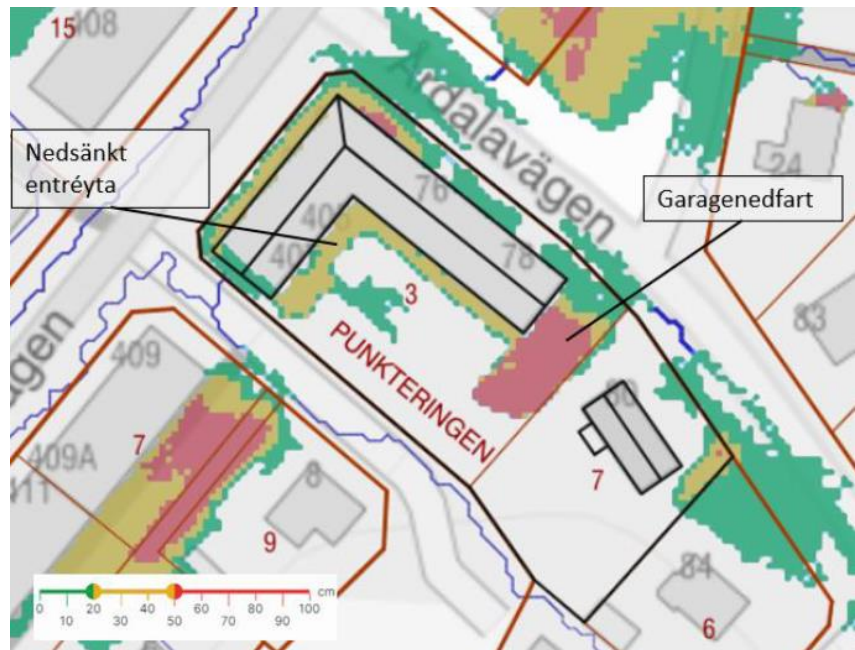
Avrinningsområden och rinnvägar uppströms och nedströms planområdet. Bild: WSP

Stockholms stads skyfallsmodell visar att det är vid del av Årdalavägen och Malmköpingsvägen som det högsta vattenflödet uppstår.



Karta som redovisar flödesvägar vid planområdet. Röda pilar visar flödesriktningar.

Skyfallsanalysen visar att det inom planområdet finns instängda områden med risk för stående vatten, bland annat kring entréytan för befintlig byggnad samt vid infarten till befintligt garage, se karta nedan. I analysen har ingen hänsyn tagits till ledningsnätets kapacitet, infiltration i mark med mera. Det innebär att kapaciteten och funktionen av befintligt pumpsystem inom Punkteringen 3 som säkerställer avvattning kring befintlig byggnad inte har inkluderats i analysen.



Karta som redovisar maximalt vattendjup vid ett 56 mm regn (befintlig situation). Bild: WSP

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem och ingår i det tekniska avrinningsområdet för recipienten Strömmen dit dagvattnet avleds via utlopp från Henriksdals reningsverk. Planområdet ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Magelungen. Utloppet från Magelungen leder till Tyresån-Forsån.

Magelungen (SE647041-163174), Tyresån-Forsån (SE657067-163219) och Strömmen (SE-591920-180800) är vattenförekomster enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsterna.

Enligt VISS oktober 2023 har Strömmen en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 (med undantag för vissa ämnen, bland annat kvicksilver, och med tidsfrist för PFOS, bly med flera ämnen).

Enligt VISS oktober 2023 har Magelungen en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus 2027 (med undantag för vissa ämnen, bland annat kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE)).

Enligt VISS oktober 2023 har Tyresån-Forsån en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027 (med undantag för vissa ämnen, bland annat kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE)).

Dagvatten

Idag avleds planområdets dagvatten från takytor direkt till kommunalt kombinerat ledningsnät. De takytor som vetter mot gård avvattnas via stuprör som kopplas på gårdsytans dagvattensystem, som även omhändertar markvattnet innan vidare avledning till kommunalt kombinerat ledningsnät. Taket för befintlig byggnad inom Punkteringen 7 avvattnas via stuprör med utkastare i marknivå.

Befintlig bebyggelse

Befintliga byggnader inom planområdet är av skilda karaktärer. Inom fastigheten Punkteringen 3 finns ett befintligt flerbostadshus med 26 bostäder utformad som en vinkelbyggnad med placering i hörnet av Årdalavägen och Gamla Huddingevägen. Byggnaden uppfördes under åren 1963–1965. Arkitekt var enligt nybyggnadsritningarna Olov Grundell.



Befintligt flerbostadshus inom Punkteringen 3. Vy från korsning Årdalavägen/ Gamla Huddingevägen.

Byggnaden är uppförd med gult fasadtegel och innehåller två bostadsvåningar ovan mark och en inredd vind med takkupor som dominerar takkaraktären. Byggnaden har även ett våningsplan, delvis under mark, som innehåller verksamhetslokaler samt ett källarplan med förrådsutrymmen med mera. På samma nivå som källarplanet, under gårdsplanen söder om byggnaden, finns ett garage med cirka 30

parkeringsplatser. Befintligt flerbostadshus särskiljer sig från övriga flerbostadshus i närheten genom sin gula tegelfasad med markerade, svarta burspråk mot Gamla Huddingevägen samt sitt svarta plåttak.

Bostadsbyggnaden har en tillhörande gårdsyta belagd med rött tegel och som ligger något nedsänkt från Ludgovägens gatunivå.



Del av befintlig bostadsgård inom Punkteringen 3.



Nedfart från Årdalavägen till befintligt garage under mark.

Inom Punkteringen 7 ligger idag en förskolebyggnad i ett plan från 1970-talet. Byggnaden har fasad i stående träpanel i gul kulör med ett enkelt utförande. Ingen förskoleverksamhet pågår inom fastigheten idag.



Före detta förskolebyggnad inom Punkteringen 7. Vy från Årdalavägen.



Planområdet sett från söder. Vy från befintlig vändplan vid Ludgovägen.

Landskapsbild/stadsbild

Örby villasamhälle är lokaliserat i södra Stockholm och omges av stadsdelarna Stureby, Älvsjö, Bandhagen samt Hagsätra. Området började byggas ut i början av 1900-talet och har successivt förtätats, vilket resulterat i en starkt karaktäristisk stadsdel med varierande hustyper från många olika epoker, främst friliggande småhus på större trädgårdstomter. En successiv förtätning har skett genom delning av tomter och stadsdelen har kompletterats med mer varierande bebyggelse. Gaturummet präglas av förgårdsmark med varierande växtlighet. Gatustrukturen kännetecknas i hög grad av en anpassning efter topografi och terräng.

Huvudstråket utmed Gamla Huddingevägen kantas i hög utsträckning av flerbostadshus i lamellform, ibland med parallella

lameller längre in i kvarteren. Örby avgränsas av större trafikleder som Huddingevägen i norr, Örbyleden i öster samt Magelungsvägen i söder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Planområdet och dess närområde saknar i dagsläget kulturhistorisk klassificering från Stadsmuseet. Enligt framtaget kulturhistoriskt PM (Libeck Antikvarie, 2021) bedöms befintlig byggnad inom Punkteringen 3 ha vissa kulturhistoriska värden. Dels representerar byggnaden en för området typisk typologi placerad längs några av huvudgatorna, dels sett till att byggnadens exteriör bedöms vara relativt välbevarad. Byggnadens placering i ett korsningsläge bidrar också till vissa kulturhistoriska värden vad gäller stadsbilden.

Befintlig byggnad inom Punkteringen 7 bedöms ha låga kulturhistoriska värden.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Kyrkomiljöer

Direkt söder om planområdet ligger Örby kapell/Örby Metodistkyrka. Kapellbyggnaden uppfördes i nationalromantisk stil i slutet av 1910-talet. År 1962 utfördes en ombyggnad för scoutverksamhet.

Offentlig service

Skola och förskola

De närmsta belägna grundskolorna är Örbyskolan (F-9) och Sjöängsskolan (F-9) som ligger cirka 300 meter söder respektive väster om planområdet. Det finns flertalet förskolor i närområdet, där den närmaste ligger cirka 200 meter från planområdet.

Sjukvård

Närmsta vårdcentraler finns i Liseberg, Älvsjö och Högdalen. Närmsta akutsjukhus är Södersjukhuset.

Kommersiell service

I Örby Centrum, ca 400 meter söder om planområdet, finns en livsmedelsbutik och mindre serviceverksamheter. Närmaste centrum med större samlat utbud av matvarubutik, restauranger

och övrig service finns i Älvsjö och Högdalen cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger invid korsningen Gamla Huddingevägen – Årdalavägen. I söder avgränsas planområdet av Ludgovägen som avslutas med en vändzon. In- och utfart sker från Årdalavägen och Ludgovägen.

Biltrafik

Årsdygnstrafiken på Gamla Huddingevägen vid planområdet är idag 3800 fordon/dygn. Skyltad hastighet på Gamla Huddingevägen är 50 km/tim, På Årdalavägen samt Ludgovägen är skyltad hastighet 30 km/tim.

Garaget tillhörande befintligt flerbostadshus inom Punkteringen 3 har idag cirka 30 bilparkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Ett primärt cykelstråk enligt stadens cykelplan angränsar planområdet. Cykelstråket går längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen. Cykling sker i blandtrafik längs Årdalavägen och Ludgovägen.

I dagsläget finns separata gångbanor med varierande bredder på vardera sidor av Gamla Huddingevägen, Årdalavägen och Ludgovägen.

Söder om planområdet finns ett parkstråk som ansluter till Ludgovägens vändzon med en gångväg som leder vidare till Örbyskolan, förskola med mera.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger 50 meter från planområdet och trafikeras av busslinje 161, 163 och 195 till Bagarmossen, Bredäng, Gröndal och Älvsjö. Älvsjö pendeltågsstation ligger cirka en kilometer från planområdet. I Stureby finns närmaste tunnelbanestation.

Tillgänglighet

Planområdet bedöms uppfylla tillgänglighetskrav avseende angoring till bostadsentréer och inom bostadsgården.

Planområdet har små höjdskillnader utöver den nerfartsramp för

bilar som går till det underjordiska garaget inom Punkteringen 3. Marknivån inom Punkteringen 3 varierar mellan +23 och +24,4 meter över stadens nollplan. Inom Punkteringen 7 varierar marknivån mellan +24 och +25,8 meter över stadens nollplan.

Störningar och risker

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Iterio, 2021). Undersökningen visar att delar av planområdet har uppmätta halter av metaller, PAH:er eller PCB:er, överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för bostäder (känslig markanvändning, KM) i någon punkt. Hela ytan bedömdes tillhöra samma egenskapsområde och medehalter samt UCLM₉₅ beräknades för dessa ämnen och användes för riskbedömning. Då de storstadsspecifika riktvärdena för bostad underskreds för samtliga ämnen bedömdes inga oacceptabla risker föreligga med dagens samt planerad markanvändning.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet för befintliga och planerade förhållanden.

Buller, vibrationer

Trafikbuller alstras främst från Huddingevägen i höjd med planområdet (21100–22000 fordon/åmd 2040), Gamla Huddingevägen (9200 fordon/åmd 2040 efter avfarten från Huddingevägen samt 5200 fordon/åmd 2040 i höjd med Ludgovägen) samt från Årdalavägen (4100 fordon/åmd 2040 i höjd med Punkteringen 3). Trafikbuller alstras även från övriga lokalgator.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 100 meter från Huddingevägen (väg 226) som är sekundär transportled för farligt gods. Planområdet uppfyller därmed rekommenderade skyddsavstånd.

Befintliga verksamheter

Idag finns en befintlig däckverkstad i anslutning till planområdet. Däckverkstadens avstånd till befintlig bebyggelse inom Punkteringen 3 är cirka 25 meter. Verksamheten bedöms inte medföra några risker kopplat till brand (Brandskyddslaget, 2022).

Planförslag

Huvuddrag och markanvändning



Illustrationsplan som visar befintlig byggnad (ljusgrå färg) och föreslagen ny bebyggelse (vit färg) inom planområdet. Föreslagen gräns mellan kvartersmark och allmän plats illustreras med röd streckad linje. I planområdets södra del redovisas planerad ny gångväg samt bevarad ek inom föreslagen parkmark. Bild: Strategisk arkitektur med bearbetning av Tyréns/SBK.

Planförslaget möjliggör cirka 20 nya bostäder i tre tillkommande byggnadsvolymer, se illustrationsplan ovan och övergripande vy från modell nedan. Mot Årdalavägen föreslås ett nytt flerbostadshus som byggs samman med befintligt lamellhus inom Punkteringen 3. Dessa två byggnader bildar tillsammans en större sammanhängande byggnadsvolymer längs Gamla Huddingevägen/Årdalavägen. Mot Ludgovägen föreslås två mindre gårdshus på fastigheternas gårdssida, som med sin mindre skala relaterar till villastadens karaktär.

Befintligt lamellhus med bostäder och verksamhetslokaler inom Punkteringen 3 ingår i planområdet och ges fortsatt planstöd. Mot

Gamla Huddingevägen och mot Årdalavägen möjliggör planen att bottenvåningarna används för centrumändamål alternativt för bostadsändamål. Dessa användningsbestämmelser gäller även för tillkommande lamellhus mot Årdalavägen samt för tillkommande gårdshus mot Ludgovägen. I hörnet Gamla Huddingevägen/Årdalavägen ställs krav på användning för centrumändamål i del av bottenvåningen med syfte att stärka Gamla Huddingevägen som lokalt stråk.

Parkeringsbehovet föreslås huvudsakligen lösas i garage under mark där befintlig garageanläggning anpassas till föreslagna nya byggnader. Nedfarten till garaget avses behållas i befintligt läge mot Årdalavägen.

Mellan föreslagna nya byggnader och befintligt bostadshus föreslås en gemensam gård där befintliga och nya bostäder kan samnyttja olika funktioner så som sittplatser, lektyor, plats för hushållsavfall med mera. Gården inrymmer gemensamhetsytor och planteringar som även fördröjer dagvatten och främjar biodiversitet.

I planområdets södra del föreslås ett område för allmän platsmark (park) med kommunalt huvudmannaskap som bland annat omfattar befintlig ek. Inom parkområdet föreslås en ny gångväg som länkar samman gångstråk längs bland annat Malmköpingsvägen med anslutande parkväg söder om planområdet. Befintlig förskolebyggnad inom Punkteringen 7 föreslås rivas för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Arkitektonisk idé

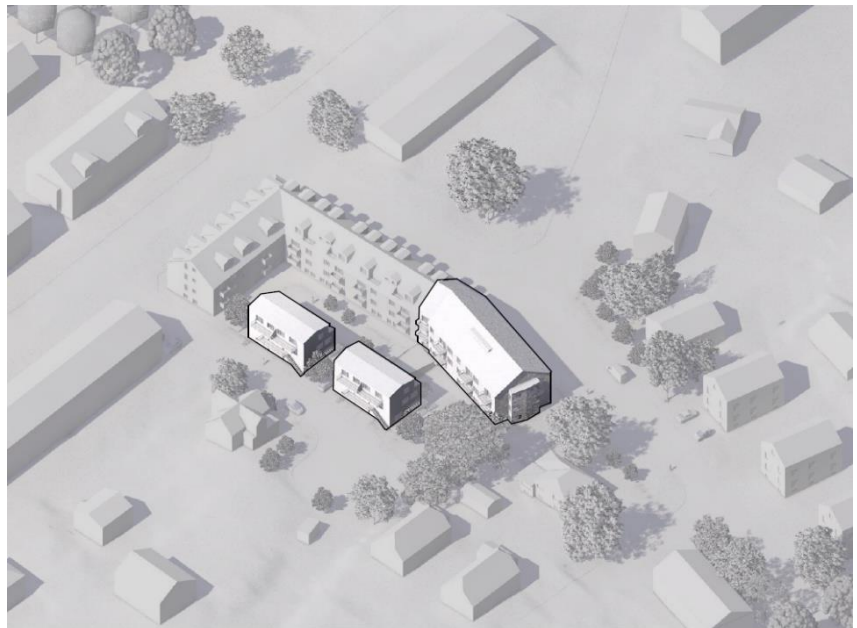
Förslagets arkitektoniska idé avseende bebyggelsens placering, riktning, volym och gestaltning med mera bygger på följande förhållningssätt och principer:

- Bebyggelsen förstärker befintlig struktur som består av två delar; flerbostadshus som är placerade längs med-, och relaterar till områdets centrala stråk/gator samt en friare villabebyggelse innanför denna yttre ram.
- Lamellhus mot Gamla Huddingevägen och Årdalavägen inordnar sig i befintlig bebyggelses förhållningssätt till gatan med en något indragen placering så att förgårdsmark skapas.

- Bebyggelsens gestaltning ska bidra till en god helhetsverkan genom att utgå ifrån den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering.

Ny bebyggelse

Övergripande



Övergripande vy från modell. Nya byggnadsvolymer redovisas i vitt, befintlig bebyggelse i ljusgrått. Vy mot norr. Bild: On arkitekter.

Det nya lamellhuset mot Årdalavägen föreslås uppföras i tre våningar. Byggnaden ska utformas med sadeltak med motsvarande takvinkel som befintlig byggnad inom Punkteringen 3. Taknock och takfot ligger något högre än befintlig byggnad.

Lamellhuset byggs samman med befintlig byggnad inom Punkteringen 3. Vid befintlig garagedfart mot Årdalavägen föreslås byggnaden utformas med en portik. I anslutning till garagedfarten föreslås ett entréparti med trapphusentré, cykelrum och en passage till den bakomliggande gården.

Vid portiken ges byggnaden en knäck så att den följer gaturummets form/riktning. Byggnaden placeras likt befintlig byggnad inom Punkteringen 3 något indragen från gatan och fastighetsgränsen så att förgårdsmark skapas. Inom förgårdsmarken föreslås i del privata uteplatser till de lägenheter

som planeras i bottenvåningen, vilket bidrar till att levandegöra stadsmiljön. Det nya lamellhusets gavel mot sydost föreslås utföras med burspråk för anpassning till angränsande bebyggelse och till terrängen.



Perspektivbild redovisande möjlig utformning av föreslaget lamellhus mot Årdalavägen. Vy från Malmköpingsvägen mot söder. Bild: On arkitekter



Perspektivbild redovisande möjlig utformning av föreslaget lamellhus och gårdshus i anslutning till föreslaget parkstråk. Bild: On arkitekter



Fasadelevation som visar en möjlig utformning av nytt flerbostadshus mot Årdalavägen. Bild: On arkitekter

De två gårdshusen mot Ludgovägen föreslås uppföras med tre våningar mot gatan. Mot gården ges den översta våningen ett indrag för att anpassa skalan mot befintlig byggnad inom Punkteringen 3 och för att möjliggöra bättre ljusförhållanden på gården.

Gårdshusens utformning möjliggör marklägenheter med egen uteplats samt ovanliggande etagelägenheter. Entréer till etagelägenheterna nås via utvändiga trappor från Ludgovägen.



Perspektivbild redovisande möjlig utformning av föreslagna gårdshus mot Ludgovägen. Bild: On arkitekter



Fasadelevation som visar en möjlig utformning av nya gårdshus mot Ludgovägen. Bild: On arkitekter

Gestaltungsprinciper

I bilder ovan redovisas en möjlig utformning av ny bebyggelse i enlighet med planförslagets bestämmelser. I föreslagen utformning har det nya lamellhuset mot Årdalavägen fasader i huvudsakligen varmljus puts. Gårdshuset har fasader med träpanel i ockrakulör. Redovisade kulörer och material relaterar till befintliga byggnader i närområdet. Även föreslagen fönsterdelning och fönstrens detaljering anknyter till befintliga byggnader.

Planförslaget reglerar utformningen av byggnaderna med utformningsbestämmelser enligt nedan:

- Byggnad (befintlig och ny bebyggelse) ska utföras med sadeltak (f1)
- Balkonger får endast utföras på fasadsida som vetter mot bostadsgård (nytt lamellhus samt befintligt lamellhus inom Punkteringen 3). Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv. (f2)
- Balkonger får endast utföras på fasadsida som vetter mot gata (gårdshus). Balkonger får kraga ut högst 1,5 meter från fasadliv. (f3)
- Loftgång, trapphus samt hiss får finnas på fasad mot gata och kraga ut maximalt 1,8 meter från fasadliv (gårdshus). (f4)
- Portik (nytt lamellhus) ska finnas med syfte att möjliggöra angöring till befintligt underbyggt garage och bostadsgård. (f5)
- Fasad ska huvudsakligen utföras i puts, tegel eller trä (befintligt lamellhus samt gårdshus). (f6)
- Fasad ska huvudsakligen utföras i puts, tegel eller trä. Putsfasad ska utföras i ljus, varm kulör (nytt lamellhus). (f7)

Plankartan reglerar även nockhöjd och minsta respektive största taklutning med syfte att säkerställa en anpassning förslaget till omgivande bebyggelse.

Parkområden

Ett område i planområdets södra del längs de angränsande fastigheterna Punkteringen 6 och 8, mellan vändzonen på Ludgovägen och Årdalavägen, föreslås planläggas som allmän plats (park). Inom parkmarken anläggs en gångbana som kopplar ihop gångstråk längs Malmköpingsvägen med befintlig parkväg söder om planområdet som i förlängningen leder vidare till bland annat närliggande förskola, skola och idrottsanläggning. Gavlarna på föreslaget flerbostadshus mot Årdalavägen och det östra gårdshuset riktar sig mot parkstråket. Med upplysta fönster under kvällstid och utblickar över parkstråket bidrar bebyggelsen till en trygg närmiljö.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att en del av fastigheten Punkteringen 3 längs Årdalavägen, som idag är planlagd som kvartersmark för huvudsakligen bostadsändamål, planläggs som allmän plats (gata) med syfte att säkerställa lämplig framtida sektion på gatan.

Biltrafik

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för detaljplanen tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet samt projektspecifika parkeringstalet för bil är 0,45 platser per lägenhet.

Med ovanstående p-tal ger befintliga och tillkommande bostäder som planförslaget möjliggör ett parkeringsbehov motsvarande 22 p-platser för bil, varav två platser ska anordnas som RH-platser. Parkering för boende anordnas i befintligt garage. RH-platserna anordnas på förgårdsmark mot Årdalavägen respektive Ludgovägen. Mot genomförande av mobilitetsåtgärder kan nedräkning av parkeringstalet göras.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget möjliggör ett nytt stråk för gång- och cykeltrafik inom parkmark mellan Ludgovägen och Årdalavägen.

Parkeringstalet för cykel är 2,5 platser per 100 kvm ljus BTA vilket motsvarar ett behov av cirka 90 cykelplatser.

Cykelparkeringstalet gäller för både befintlig och planerad bebyggelse. Cykelparkeringar anordnas inomhus i cykelrum samt utomhus inom bostadsgården och på förgårdsmark.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet genom sin plana lutning. Angöring till den större byggnadsvolymen och dess garage sker vid Årdalavägen där samtliga entréer finns. Angöring till gårdshuset sker via Ludgovägen. Parkering för funktionsnedsatta ska anordnas på förgårdsmark mot Årdalavägen respektive Ludgovägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ansluts till befintliga vatten-och avloppsledningar i gatan.

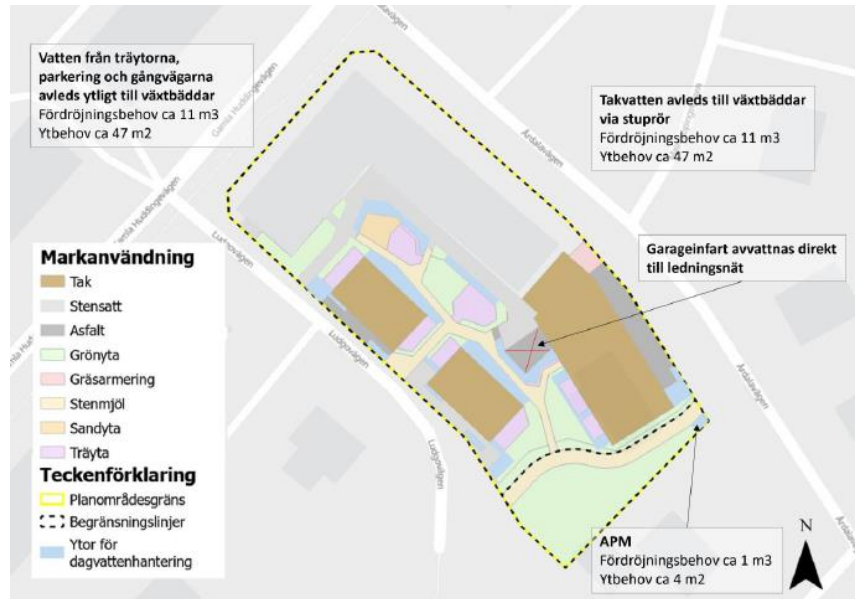
Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har upprättats (WSP, 2024). I utredningen har ett fördröjningsbehov om cirka 24 m³ identifierats.

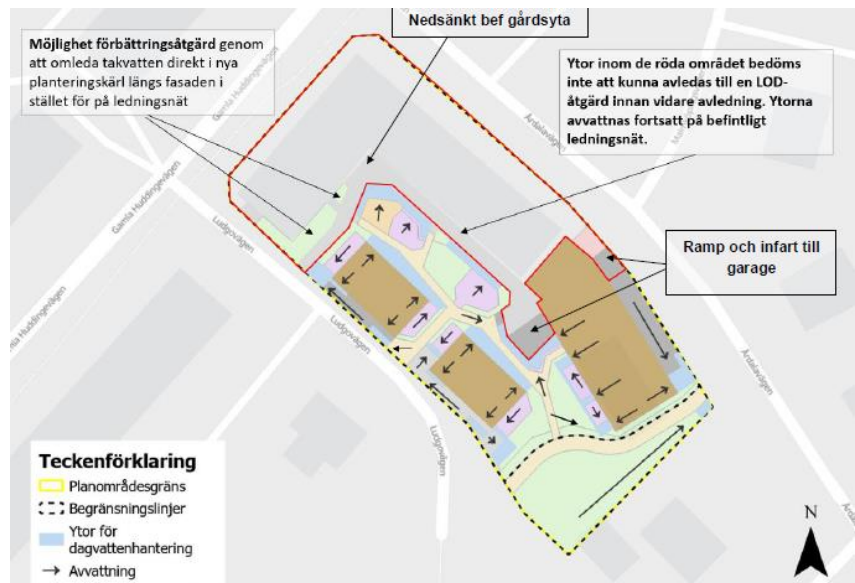
Dagvattenlösningarna för planområdet dimensioneras så att de kan ta omhand 20 mm nederbörd, enligt Stockholm stads åtgärdsnivå. Volymen föreslås fördröjas och renas i växtbäddar, varefter avledning sker till det kombinerade ledningsnätet.

I karta nedan redovisas föreslagen placering och utbredning av dagvattenanläggningar inom planområdet. För att kunna fördröja enligt fördröjningsbehovet krävs det cirka 94 m² växtbädd inom kvartersmark och ca 4 m² växtbädd inom allmän platsmark. För kvartersmark kan takytor avvattnas via stuprör till dagvattenanläggningar längs fasad för fördröjning och rening. Markytor på kvartersmark och allmän platsmark avleds ytligt till dagvattenanläggningar.

För närmast liggande gårdsyta samt förgårdsmark runt det befintliga flerbostadshuset inom Punkteringen 3 bedöms avledning kunna ske direkt till brunn och via pumpsystem till ledningsnätet, så som det fungerar idag. Detsamma gäller den befintliga garagedfarten. Gårdsytan är i dagsläget nedsänkt och befintliga marknivåer är låsta till entréer och trösklar till byggnaden. En möjlig förbättringsåtgärd är att avleda befintliga takytor till nya planteringskärl längs fasad istället för direkt till ledningsnätet.



Karta som redovisar föreslagen placering och utbredning av dagvattenanläggningar inom planområdet. Bild: WSP



Föreslagna rinnvägar för yttlig avledning mot dagvattenanläggningar. Bild: WSP

El/Tele

El och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

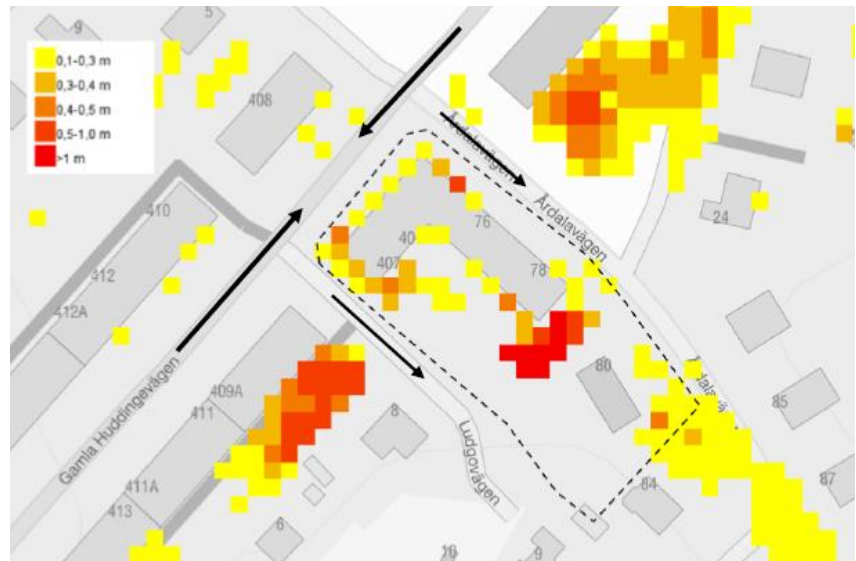
Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

Avfallshantering

Avfallshantering sker inom 50 m från entréer där avfallskärl är placerade mot Ludgovägen.

Räddningstjänst

Tillgängligheten till planområdet har analyserats utifrån resultatet av Stockholm stads skyfallsmodell (WSP, 2024). Maximalt vattendjup för säkerställande av framkomlighet för samtliga utryckningsfordon vid skyfall är 0,2 meter. Uppställning av räddningsfordon sker från omgivande gator.



Tillgänglighet till planområdet vid ett skyfall redovisat med svarta pilar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget berör inte heller naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Ett område i planområdets södra del planläggs som allmän platsmark, park, och ges på så sätt ett skydd för framtiden. Parkmarken omfattar bland annat befintlig ek som ska sparas. Eken bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av

planen. Avsikten är även att befintlig lönn invid Årdalavägen ska sparas. Vid anläggandet av bebyggelsen och de schaktarbeten som behövs ska riktlinjer i stadens tekniska handbok följas.

Planförslaget innebär att befintlig vegetation och träd inom gårdsmiljön, inklusive befintlig poppel invid Ludgovägen, tas bort. Nyplanteringar av träd, buskar med mera tillkommer inom föreslagna ny gårdsutformning.

Grönytefaktor

I planarbetet har planeringsverktyget grönytefaktor (GYF) tillämpats för att säkerställa att det nya kvarteret tillskapar ekologiska och sociala värden. Avsikten är att grönytefaktorn ska inspirera byggaktörer att arbeta med lokalt anpassad grönska och bidra till att stärka ekosystemen inom kvarteretsmark. GYF mäts som en poängkvot mellan mängden ”ekoeffektiv yta” och kvarterets totalyta.

Utöver den grönytefaktor som ska uppnås för aktuellt planområde ska planförslaget även anpassas till karaktärshabitat för ek och ädellövsskog för eklevande insekter, samt kultur- och odlingslandskap, vilket kan göras genom val av växter och träd till gårdsmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom tekniskt avrinningsområde för ytvattenförekomsten Strömmen (SE-591920-180800) respektive naturligt avrinningsområde för vattenförekomsten Magelungen (SE647041-163174) och Tyresån-Forsån (SE657067-163219), för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Genom föreslagna reningsåtgärder bedöms planområdet totalt sett bidra till en förbättring av möjligheterna att uppnå MKN för samtliga recipienter inom såväl det tekniska (Strömmen) som de naturliga (Tyresån-Forsån via Magelungen) avrinningsområdena. Med föreslagna dagvattenåtgärder beräknas föroreningsbelastningen att minska för samtliga undersökta ämnen. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget bedöms inte ge någon påverkan stadsdelens siluettverkan. Bebyggelsen skapar en något längre och mer sammanhållen struktur med flerbostadshus upplevt från

Årdalavägen. Planförslaget medför även en bebyggelseförtätning på gården vilket minskar andelen obebyggd gårdsyta.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget har tagit fasta på befintlig struktur och gestaltungsprinciper i närområdet och beaktar de rekommendationer som framgår i kulturmiljöanalysen (Libeck antikvarie, 2021) avseende struktur och karaktärsdrag kopplat till byggnadstypologin flerbostadshus i Örby. Planförslaget bedöms även uppfylla principer uttryckta i byggnadsordningen.

Befintlig förskolebyggnad inom fastigheten Punkteringen 7 föreslås rivras för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Förskolebyggnaden bedöms ha låga kulturhistoriska värden.

Sammantaget bedöms planförslaget uppfylla erforderliga krav på anpassning till stads- och landskapsbilden samt kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap PBL.

Störningar och risker

Förorenad mark

Utför framtagen miljöteknisk markundersökning (Iterio, 2021) bedöms planområdet lämpligt att bebygga utan åtgärder med avseende på markföroreningar. Utredningen anger dock att anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras inför schaktarbeten på området och att jordmassor med förhöjda halter, i relation till Storstadsspecifika riktvärden, endast bör återanvändas på större markdjup och inte ytligt under gräsytor, odling eller lekrområden för barn, för att säkerställa att planerad markanvändning kan ske utan risk. Om det uppkommer överskottsmassor från området behöver detta hanteras på mottagningsanläggning med erforderliga tillstånd.

Buller

En bullerutredning har upprättats för planförslaget (Efterklang, 2023). Utredningen visar att erforderliga bullerriktvärden kan innehållas för planerade bostäder.

Gällande den tillkommande bebyggelsen så överskrider generella riktvärden om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå längs en mindre del utmed Årdalavägen. För befintlig byggnad så överskrider generella riktvärden längs större delen av bottenvåningen som vetter mot Gamla Huddingevägen respektive Årdalavägen.

Detta ställer krav på att antingen anpassa bostäderna såsom mindre enkelsida lägenheter, högst 35 kvm, med riktvärde om högst 65 dBA ekvivalent nivå alternativt som större genomgående lägenheter där hälften av bostadsrummen vetter mot bullerdämpad gårdssida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Utifrån sådan planlösningsanpassning kan även maximal ljudnivå om högst 70 dBA nattetid innehållas.

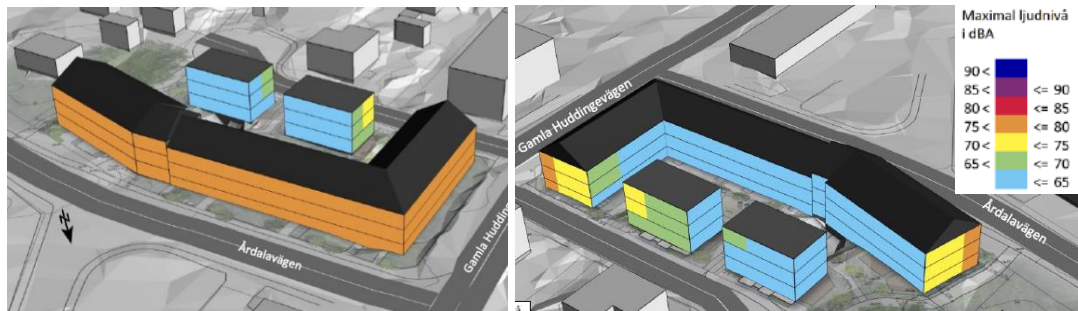
Att bostäderna utformas enligt gällande bullerriktvärden säkerställs på plankartan med en generell bestämmelse.



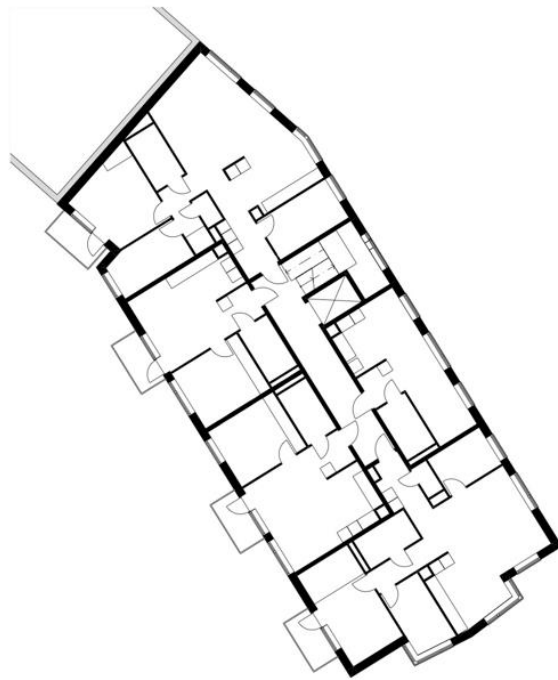
Ljudutbredning av ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Bild: Efterklang



Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild: Efterklang



Maximal ljudnivå vid fasad. Bild: Efterklang



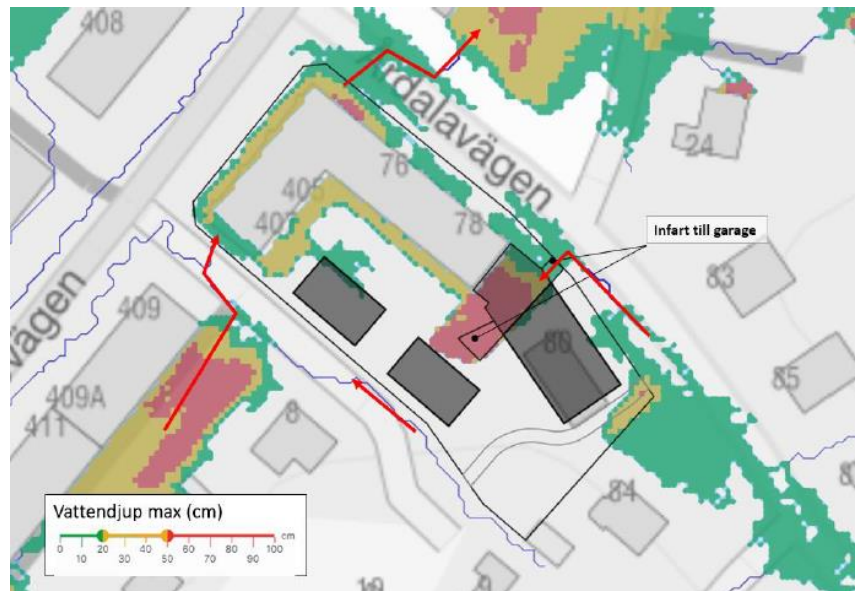
Möjlig planlösning för ett normalplan inom föreslaget lamellhus mot Årdalavägen. Bild: On arkitekter

Översvämningsrisker

Genomförd översiktlig skyfallsanalys för befintliga förhållanden (beskriven på sid. 8–10 ovan) har identifierat risk för översvämnings- och stående vatten runt befintlig bebyggelse. Genomförd skyfallsanalys enligt kartan nedan (WSP, 2024) visar att instängda områden vid befintlig byggnad och garagedfart inom Punkteringen 3 kvarstår vid planerade förhållanden. Det föreslagna nya lamellhuset längs Årdalavägen planeras att byggas ihop med befintlig byggnad genom en portik över garagedfarten. Det innebär att flödes- och lågpunktsförhållandena inom planområdet inte förändras i någon

större grad eftersom lågpunkten som utgörs av rampen ner till det underjordiska garaget även fortsatt tar emot skyfall från Årdalavägen. Föreslagna nya byggnader är heller inte placerade i befintliga lågpunkter, och tränger på så sätt inte bort ytliga magasin.

Viktigt att framhålla är att analysen bland annat inte tar någon hänsyn till nuvarande avvattningsystem i form av dagvattenbrunnar, ledningar och pumpsystem (i befintlig byggnads källarplan). Avvattningsystemet gör att dagvatten på tre separata platser pumpas vidare mot kommunalt ledningsnät. Vid ett skyfall är dock det kommunala ledningsnätet med stor sannolikhet fullt och pumpningen till det blir begränsad.

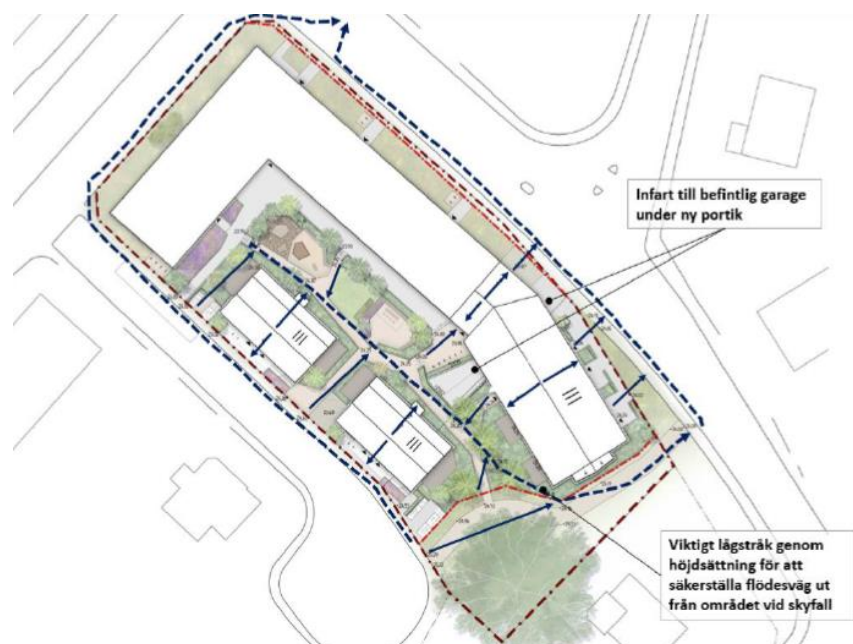


Karta som redovisar vattendjup/översvämningsproblematik vid ett 56 mm regn (planerad situation). Bild: WSP

Med syfte att motverka delar av problemen kopplat till översvämningsrisker både för befintlig och ny bebyggelse har möjliga åtgärder för att förhindra inrinnande vatten från uppströms avrinningsområde utretts (WSP, 2024). Exempelvis kan detta åstadkommas genom att kombinera uppförande av upphöjda kantstenar, mur, farthinder med mera vid inflödespunkterna till området. Grovt räknat minskar mängden stående vatten inom området från 380 m³ till 167 m³ med redovisade åtgärder, vilken innebär en ökad belastning i två lågområden längre nedströms med ca 213 m³. I relation till magasinkapaciteten i nedströms lågområden kan det ökade volymen till följd av åtgärdsförslagen anses vara försumbar. Med föreslagna åtgärder kvarstår dock fortfarande riskerna för

översvämning och stående vatten invid befintlig bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget ska inte innebära att situationen försämras runt befintlig bebyggelse. Höjdsättningen av föreslagna nya byggnader, bostadsgård och markplanering ska utformas så att dagvatten kan avledas mot planerade växtbäddar samt sekundära avrinningsvägar för att förebygga problem med översvämning och ansamling av vatten vid bebyggelse vid skyfall. En generell planbestämmelse reglerar detta i plankartan.



Föreslagen avvattnings inom planområdet. Med aktuellt förslag på höjdsättning och placering av nya byggnader finns möjlighet att tillskapa sekundära rinnvägar bort från bebyggelse. Bild: WSP

Planförslaget innebär även att förbättringsåtgärder föreslås för befintliga byggnadskonstruktioner i form av inventering och anpassning av översvämningssäkra dörrar, fönster med mera. Även eventuellt förekommande elskåp och dylikt bör ses över och höjas upp nivåmässigt. Vid planerad situation föreslås även förbättringsåtgärder i form av anläggande av nya vegetationsytor samt en uppdimensionering av befintligt ledningssystem för dagvatten inom fastigheten.

Ljushållanden och lokalklimat

Nedan redovisas genomförda solstudier/skuggverkan med befintlig bebyggelse tillsammans med ny föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning den 20 mars respektive sommarsolstånd den 23 juni (kl. 9, kl. 12, kl.15 och kl. 18).

Vid vårdagjämning (20 mars) på morgonen bedöms det nya lamellhuset mot Årdalavägen medföra viss ökad skuggning för en del av gårdsfasaden av befintlig byggnad. Nya gårdshus bedöms vid samma tid och på motsvarande sätt medföra viss ökad skuggning mot den befintliga byggnaden och dess gårdsfasad i sydväst. Det östra gårdshuset bedöms även medföra viss skuggning på det västra gårdshuset och dess östra gavel. Vid lunchtid (12.00) och eftermiddag (15.00) medför planförslaget ökad skuggning inom större delar av gårdsytan samt delar av fasader.



20 mars 9.00

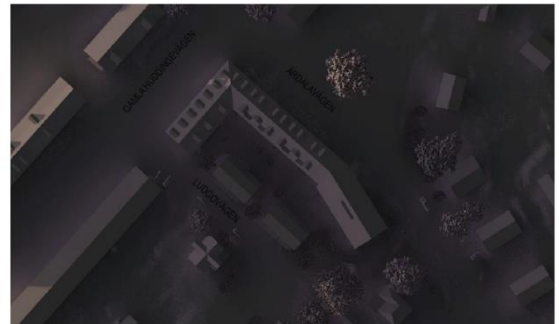


20 mars 12.00

Solstudier, vårdagjämning kl.9.00 (bild till vänster) och kl.12.00 (bild till höger). Bild: ON arkitekter



20 mars 15.00



20 mars 18.00

Solstudier, vårdagjämning kl.15.00 (bild till vänster) och kl.18.00 (bild till höger). Bild: ON arkitekter

Vid sommarsolstånd (20 juni) medför ny bebyggelse en mindre andel skuggning på gårdsfasader tillhörande befintlig och ny byggnad. Andelen gårdsyta som skuggas minskar nämnvärt.



20 juni 09.00



20 juni 12.00

Solstudier, sommarsolstånd kl.9.00 (bild till vänster) och kl.12.00 (bild till höger). Bild: ON arkitekter



20 juni 15.00



20 juni 18.00

Solstudier, sommarsolstånd kl.15.00 (bild till vänster) och kl.18.00 (bild till höger). Bild: ON arkitekter

Den sammanvägda bedömningen är att den skuggning som planförslaget ger upphov till inte är av sådan omfattning att den kan anses som oacceptabel eller anses som en betydande olägenhet.

Barnkonsekvenser

Den övergripande bedömningen är att aktuellt planförslag tillför positiva värden sett ur ett barnperspektiv. Gång- och cykelvägnätet förstärks och möjliggör en gen koppling för gående mellan Malmköpingsvägen och viktiga målpunkter för barn och unga söder om planområdet såsom Örbyskolan samt befintlig idrottsanläggning. Föreslagen bebyggelse ramar in omgivande allmänna platser. Den upplevda tryggheten kan anses förbättras då fler människor vistas på platsen under fler av dygnets timmar. Utblickar från fönster mot omgivande gator och föreslagen parkmark tillkommer.

Boendemiljön har utformats med avseende på fysisk tillgänglighet för alla, med ramper, tydliga stråk och korta rekommenderade avstånd till viktiga funktioner.

Tidplan

Samråd	6 februari – 18 mars 2024
Granskning	Fjärde kvartalet 2024
Antagande SBN	Andra kvartalet 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och skötsel inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator samt gatuträd.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parker.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och Skärnäs Förvaltnings AB. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet. Planavtal för upprättande av aktuell detaljplan har tecknats.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan 4460A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Punkteringen 3 och 7.

Punkteringen 3 ägs av Skärnäs Förvaltnings AB. Punkteringen 7 ägs av Stockholms stad.

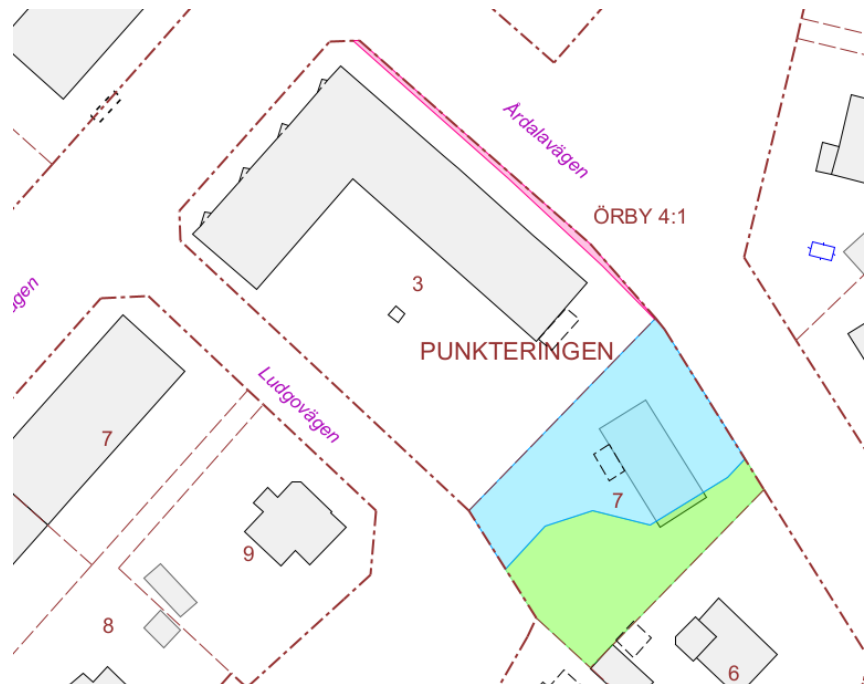
Användning av mark

Förslag till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggörs markanvändning för bostäder och centrumändamål. Inom allmän platsmark möjliggörs markanvändning för park och gata.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Områden utlagda som allmän plats inom fastigheterna Punkteringen 3 och 7 avses genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Örby 4:1.

Område utlagt som kvartersmark (bostäder och centrumändamål) avses utgöra en separat fastighet, som bildas genom fastighetsreglering. I kartan nedan illustreras de fastighetsregleringar som blir aktuella.



Ljusblått område: Förs från Punkteringen 7 till Punkteringen 3.

Grönt områden: Förs från Punkteringen 7 till Örby 4:1.

Rosa område: Förs från Punkteringen 3 till Örby 4:1.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ.

Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Eventuella gatukostnader bekostas av byggaktören.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Köpeavtal tecknas mellan exploateringskontoret och byggaktören för berörd del av Punkteringen 7.

Fastighetsbildning

Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till befintliga vatten-, spill-, och dagvattenledningar samt eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark bekostas av byggaktören.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget till planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen fått laga kraft.