

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för fastigheterna Kråksåtra 1 och 2 m.fl. i stadsdelen Sättra i Stockholm, dnr 2016-17314



Planområdets lokalisering

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva ny radhusbebyggelse i två våningar. Detaljplanen ska säkerställa en planstruktur som tar hänsyn till och anpassas till landskapets topografi, naturvärdena på platsen och de rumsliga kvaliteterna i parkstråket. Bebyggelse och landskapsgestaltning ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, som bidrar till att stärka platsens identitet och som tillför upplevelserika offentliga stadsrum.

Den byggda miljön ska präglas av ett genomarbetat möte mellan bebyggelsen och topografin samt park- och naturmiljön. En ny lokalgata, som behövs för angöring av bebyggelsen, kopplar samman Björksätravägen med Örsätrabacken. Bebyggelsen gränsar direkt mot gatan och gatans utformning tillsammans med gröna förträdgårdar mellan gata och byggnad ska skapa rumsliga kvaliteter för en lugn och trygg bostadsmiljö. Gatan blir samtidigt ett nytt allmänt stråk för gång- och cykeltrafik genom planområdet.

Bostadsbebyggelsen ska ha en enhetlig utformning, tillgång till takterrass, samt uteplatser på båda sidor av radhusen. Gränserna mellan privat mark och omgivande offentliga park- och naturmiljöer ska vara tydliga och kvalitativt gestaltade.

Planförslaget innebär framför allt konsekvenser för de delar av park- och naturmiljöerna som påverkas av den nya gatan och av kvartersmarken. Ingrepp görs i kanterna på de hållmarkshöjder som omgärdar dagens parkstråk mot norr och öster. Park- och naturmarken har klassificerats med ”påtagliga naturvärden” och hyser olika arter av fåglar och fladdermöss. Skyddsvärda träd/hålträd kommer att behöva tas ned. Befintlig bollplan tas bort. Exploateringen sker delvis på mark som tidigare är planlagd för allmänt ändamål, Kråksätra 1 och 2. Delar av dessa fastigheter, som inte omfattas av gata eller kvartersmark återgår som park- eller naturmark.

Det befintliga parkstråket med parkrum, gång- och cykelstråk sparas till viss del och kommer omgestaltas i och med planens genomförande. Parkmarken som ingår i planområdet syftar till att säkerställa anläggande av nya skyfallsytor och flödesvägar för skyfallsvatten. Rinnvägarna för skyfallsvatten kommer att ledas om, från bebyggelsen vid Kråksätrabacken till en ny sträckning genom planområdet och utmed Björksätravägen.

Den nya bebyggelsen ska uppfattas som en tydligt ny enhet med bostäder i området, i relation till befintliga tydligt sammanhållna bostadsgrupper. På delar av sträckan placeras ny bebyggelse i närheten av befintliga bostäder. Planförslaget kvarlämnar åtskiljande mark i gällande detaljplan för vegetation mellan ny och befintlig bebyggelse.

Gång- och cykelvägarna i parkstråket kvarstår och gång- och cykelkopplingar mot Kråksåtrabacken får nya sträckningar. En nätstation, för de nya bostädernas elförsörjning, föreslås att placeras utmed en av dessa kopplingar.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 10 december 2024 - 3 februari 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 4 2026

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning.....	3
Tidplan.....	3
Inledning.....	5
Handlingar.....	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	8
Förutsättningar.....	11
Natur.....	11
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden.....	13
Befintlig bebyggelse.....	14
Landskapsbild och grönstruktur.....	15
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	15
Service.....	15
Gator och trafik.....	15
Störningar och risker.....	16
Planförslag.....	18
Arkitektonisk idé.....	18
Bostadsbebyggelse.....	18
Park.....	26
Gator och trafik.....	27
Teknisk försörjning.....	29
Planbestämmelser.....	36
Konsekvenser.....	41
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	41
Riksintresse.....	41
Naturmiljö och naturvärden.....	41
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	42
Landskaps- och stadsbild.....	42
Stadsmiljö och sociala värden.....	42
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	42
Störningar och risker.....	43
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	47
Barnkonsekvenser.....	48
Bostadsförsörjning.....	48
Tidplan.....	48
Genomförande.....	48
Organisatoriska frågor.....	48
Verkan på befintliga detaljplaner.....	49
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Ekonomiska frågor.....	52
Tekniska frågor.....	53
Genomförandetid.....	53

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:

- *Bullerutredning Kråksätra - Bullerutredning för nybyggnation av radhus* (Brekke & Strand Akustik AB, 2024)
- *Dagvatten- och skyfallsutredning Kråksätra Del av Sätra 2:1 samt Kråksätra 1 och 2* (Sweco Sverige AB, 2024)
- *Dagvattenutredning Kv. Kråksätra Del av Sätra 2:1 och Kråksätra 2* (Structor Mark Uppsala AB, 2024)
- *Eftersök av potentiella fladdermusboplatser – inför genomförande av detaljplan vid Kråksätra*, Stockholms stad (Calluna AB, 2023)
- *Häckfågelinventering – Kråksätra*, Stockholms stad (Calluna AB, 2023)
- *Illustrationer och sektioner – Kråksätra*, (Dinell-Johansson, 2024)
- *Ledningsinventering samt Ledningssamordning Kråksätra* (Tyréns, 2023)
- *Naturmiljöutredning Sätra – Bredäng vid Sätmaskogen* (Calluna, 2016)
- *Bilaga 2 Naturmiljöutredning Sätra – Bredäng vid Sätmaskogen* (Calluna, 2016)
- *Naturvärdesinventering NVI – Kartläggning och värdering av biologisk mångfald på fastigheterna Sätra 2:1 (del av och Kråksätra 2. Stockholm stad* (Trapezia AB, 2024)
- *PM Hydrologi Kråksätra* (Bjerking 2024)
- Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik, Skärholmen, Kråksättrabacken, Sätra* (Bjerking 2024)
- *Bilaga 1 – Skyfallsmodellering, Kråksätra dagvatten och skyfallsutredning* (Sweco Sverige AB, 2024)
- *Översiktlig geologisk kartering* (Sweco 2017)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen Susanne Arvidsson på stadsbyggnadskontoret, genom plankonsulterna Gunnar Stomrud och Amanda Leo på White arkitekter. Medverkat i planarbetet har även exploateringskontoret genom Philip Feng.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en radhusbebyggelse i två våningar. Bebyggelsen och landskapsgestaltningen ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, som bidrar till att stärka platsens identitet och som tillför upplevelserika stadsrum. Den byggda miljön ska präglas av ett genomarbetat möte mellan bebyggelse och park- och naturmiljö, så att de rumsliga kvaliteterna i parkstråket värnas.

Bebyggelsens trappande placering, både i sidled och höjdded, syftar till att skapa en byggnation i samspel med topografin och landskapets former. Den nya gatans gestaltning tillsammans med bebyggelsens förträdgårdar ska skapa ett småskaligt och grönt stadsrum. En enhetlig utformning av all bebyggelse samt av murar, staket och plank, syftar till att skapa en tydlig ny bebyggelsegrupp, likt de äldre sammanhållna bebyggelsegrupperna i närområdet. Syftet är även att genom begränsad utbredning av kvartersmark värna den omgivande park- och naturmarken och parkstråk för gående och cyklister. Delar av de värdefulla träden kan bevaras, genom en bebyggelse som möter omgivande marknivåer, där den befintliga vegetationen bidrar med en rumslig inramning.

Huvuddrag

Planförslaget omfattar en ny lokalgata som kopplar samman Björksätravägen och Örsätrabacken. Utmed den nya gatan, på kanterna av hållmarkshöjderna som omgärdar parkstråket i norr och i öster, placeras en radhusbebyggelse. I den södra delen av planområdet, längs det större öppna parkrummet, föreslås även bebyggelse mot parksidan av gatan.

Allmänna gång- och cykelkopplingar säkerställs mot Kråksätrabacken. En mindre platsbildning inom kvartersmark tillskapas för att markera dessa kopplingar, som även skapar en ”mittpunkt” för radhusbebyggelsen. Gatan blir ett nytt allmänt stråk för gång- och cykeltrafik, som kompletterar dagens stråk i parkmarken.

Det öppna parkrummet omgestaltas med nya parkfunktioner och för hantering av skyfall. Rinnstråk för skyfallsvatten leds utmed den nya gatan till skyfallsytan i parkmarken, sedan vidare österut utmed Björksätravägen till befintligt rinnstråk.

Tydliga gränser mellan privat mark (kvartersmark) och omgivande park- och naturmiljöer är väsentligt för att fortsatt tydliggöra att den allmänna marken ska vara tillgänglig för alla. Planförslaget kvarlämnar åtskiljande mark i gällande detaljplan för vegetation mellan ny och befintlig bebyggelse.

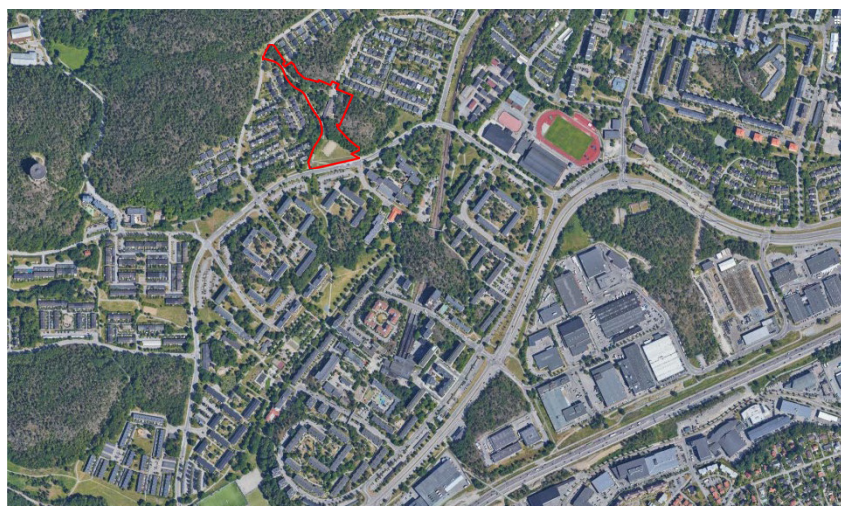
Gestaltningen av radhusbebyggelsen tar sin utgångspunkt i ett tydligt geometriskt formspråk. Strukturen, som utgår från landskapets former, tillför något nytt men bebyggelsens arkitektur anspelar samtidigt på den äldre bebyggelsens karaktär.

En ny nätstation möjliggörs, i syfte att säkerställa elförsörjningen för den nya bostadsbebyggelsen. Slutlig placering av nätstationen kommer studeras vidare inför granskningskedet.

Den redan nedlagda förskolan inom fastigheten Kråksätra 2 rivs och bollplanen tas bort.

Plandata

Planområdet ligger i norra delen av Sättra och omfattar fastigheterna Kråksätra 1 och 2 samt del av fastigheten Sättra 2:1. Planområdet sträcker sig mellan Björksättravägen, Kråksättrabacken och Örnsättrabacken.



Planområdet markerat med röd linje, ortofoto Blom.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Sättra är utpekat som stadsutvecklingsområde för komplettering, en blandad stadsmiljö där omfattande förtätning kan vara möjlig. Komplettering ska ske med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lokala samband mellan olika centrum ska stärkas, genom bland annat ett mer finmaskigt gatunät, stärkt

orienterbarhet och utveckling av de gröna promenaderna. Det aktuella projektet berörs av utbyggnadsstrategi ”Rikta satsningar till fokusområden och samband”. Projektet bidrar till utveckling inom fokusområdet Skärholmen.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sättra som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna skapades efter modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknas av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. I vägledningen framhålls bland annat en utveckling med utgångspunkt i de sammanhållna husgrupperna, att kompletteringsbebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Program

Sättra ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling i stadsdelarna ändrades i och med projektet *Fokus Skärholmen*. Förslag till ny bostadsbebyggelse redovisas norr om Björksättravägen.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller Pl 6301, laga kraft 1964, med markanvändning park, allmänt ändamål samt barnavårdsändamål. Planens genomförandetid har passerat.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 oktober 2022 §12 att påbörja aktuellt planarbete. Startpromemorian innehåller även beslut att påbörja planarbete för en förskola utmed Björksättravägen. Byggaktören för förskolan (SISAB) valde att avbryta planarbetet, då stadsdelsförvaltningen inte längre ser något behov av förskolan.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen. Aktuellt planområdet redovisas i startpromemorian som ett av flera planområden. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande

och avsikten är att tillföra området nya 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.

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

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

- *Sammanhållen och varierad*: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring 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*: Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät*: Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.

- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggnad. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.
- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Pågående detaljplan i närheten

Detaljplanen del av Björksätra 1 m.fl. syftar till att möjliggöra cirka 140 bostäder i flerbostadshus (dnr 2022-05725). Planen har varit på samråd.

Markanvisning

Mark inom planområdet har anvisats till Erik Wallin AB, enligt beslut i exploateringsnämnden i oktober 2022.

Riksintressen

Planområdet, omfattas av riksintresse för friluftsliv och turism enligt 4 kap. Miljöbalken. Inom planområdet tolkas riksintresset som möjlighet att via parkstråket röra sig till Sätorskogen.



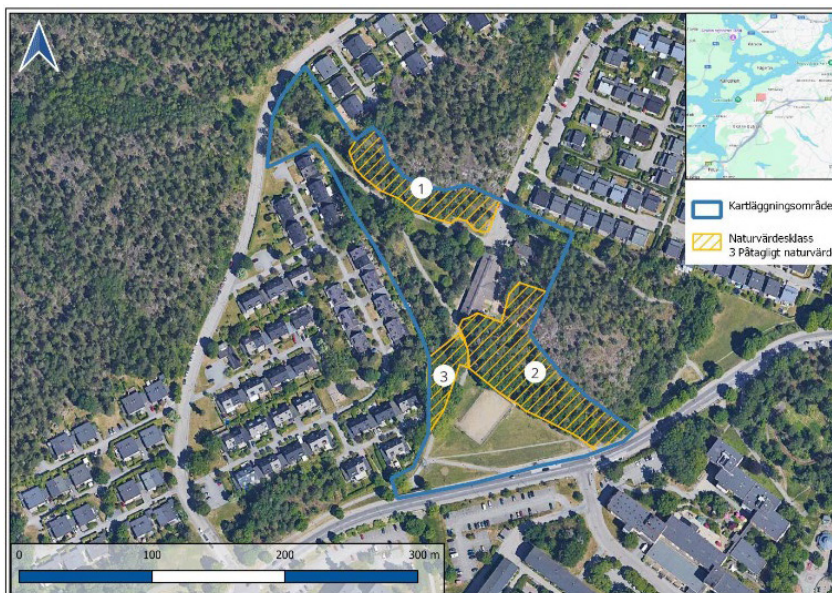
Riksintresse friluftsliv och turism, WebbGIS Länsstyrelsen 240217.

Förutsättningar

Natur

Naturvärden

Tre områden har klassificerats med ett ”påtagligt naturvärde” (naturvärdesklass 3) i genomförd naturvärdesinventering.



Områden med påtagligt naturvärde, beskrivs nedan, Trapezia 2024.

Alla tre områdena består av skog och buskmark och biotopen utgörs av ”skog med inslag av ädellöv (obestämd ädellövskog)”. Område 1 har ”visst biotopvärde” medan område 2 och 3 har ”påtagligt biotopvärde”. Alla områdena har ”visst artvärde” vilket sammantaget resulterar i ett ”påtagligt naturvärde”.

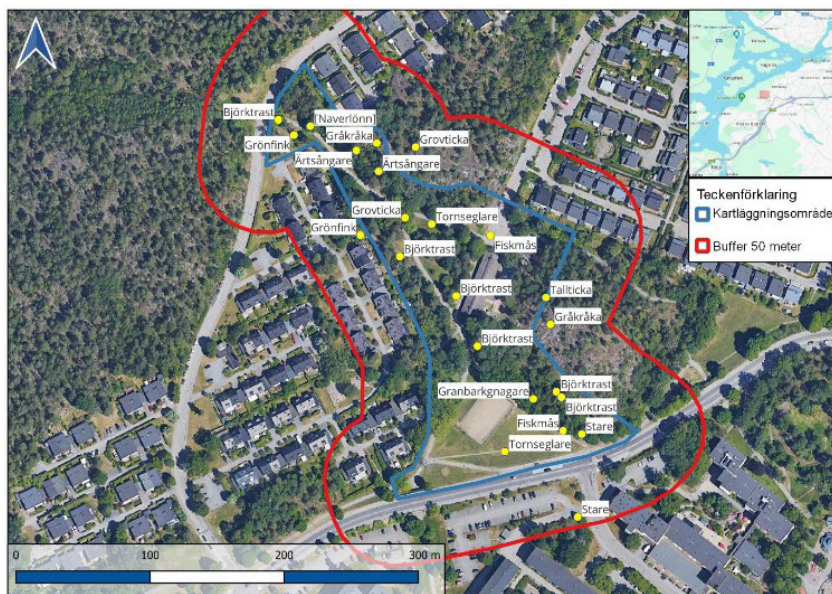
Område 1 utgörs av en sluttande berghäll. I området växer grövre träd där vissa har håligheter. Solbelysta stenhällar höjer biotopvärdet.

Område 2 utgörs till stor del av en bergsslänt med solbelysta stenhällar och sydvända brynzoner. Andelen ek gör att biotoppen klassas som ädellövskog. Död ved finns i området.

Område 3 är lövrikt med aspar och ekar. Området innehåller några större ekar samt aspar med håligheter som höjer naturvärdet.

Inga objekt med generellt biotopskydd påträffades. Druvfläder, vilken har mycket hög risk för invasivitet, påträffades inom område 1 och 2.

Av identifierade arter finns det i artportalen rödlistade arter och arter som ingår i Skogsstyrelsens signalarter, se karta och tabell nedan.



Arter registrerade i Artportalen, sökdatum 2024-08-30, Trapezia 2024.

Artnamn	Vetenskapligt namn	Rödlistade	Skogsstyrelsens signalarter	Fågeldirektivets bilaga 1
Grovticka	<i>Phaeolus schweinitzii</i>	-	Ja	-
Granbarknagare	<i>Microbregma emarginatum</i>	-	Ja	-
Talticka	<i>Porodaedlea pini</i>	NT	Ja	-
Grovticka	<i>Phaeolus schweinitzii</i>	-	Ja	-
[Naverlönn]	[<i>Acer campestre</i>]	CR *	-	-
Tornseglare	<i>Apus apus</i>	EN	-	-
Stare	<i>Sturnus vulgaris</i>	VU	-	-
Årtsångare	<i>Curruca curruca</i>	NT	-	-
Björktrast	<i>Turdus pilaris</i>	NT	-	-
Grönfink	<i>Chloris chloris</i>	EN	-	-
Fiskmås	<i>Larus canus</i>	NT	-	-
Gråkråka	<i>Corvus cornix</i>	NT	-	-

* Endast förekomster som bedöms som inhemska ingår i rödlistningsbedömningen vilket denna med största sannolikhet inte är.

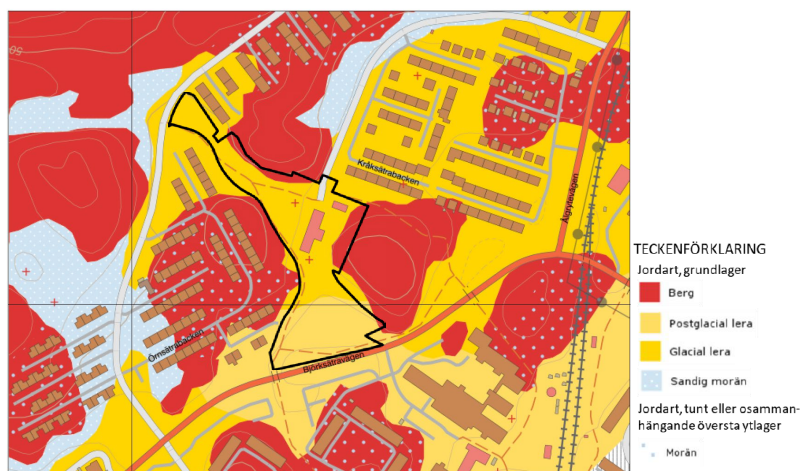
Arter registrerade i Artportalen, sökdatum 2024-08-30, Trapezia 2024.

Inför granskning av detaljplanen ska en artskyddsbedömning göras för att analysera planförslagets påverkan på de rödlistade arterna. Vid risk för påverkan på livsmiljöerna för någon av dessa arter så ska artskyddsutredningar tas fram, där åtgärdsbehoven redovisas för att undvika skada. Bedömningar behöver även göras avseende påverkan på skyddsvärda träd/hålträd liksom generella analyser av kompensation av naturvärdena.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdet består främst av glacial och postglacial lera samt berg. Möjligheten till infiltration är därmed begränsad.



SGU jordartskarta, svart linje illustrerar planområdet.

Ras/skred

Det föreligger inga risker för skred eller ras inom planområdet.

Markradon

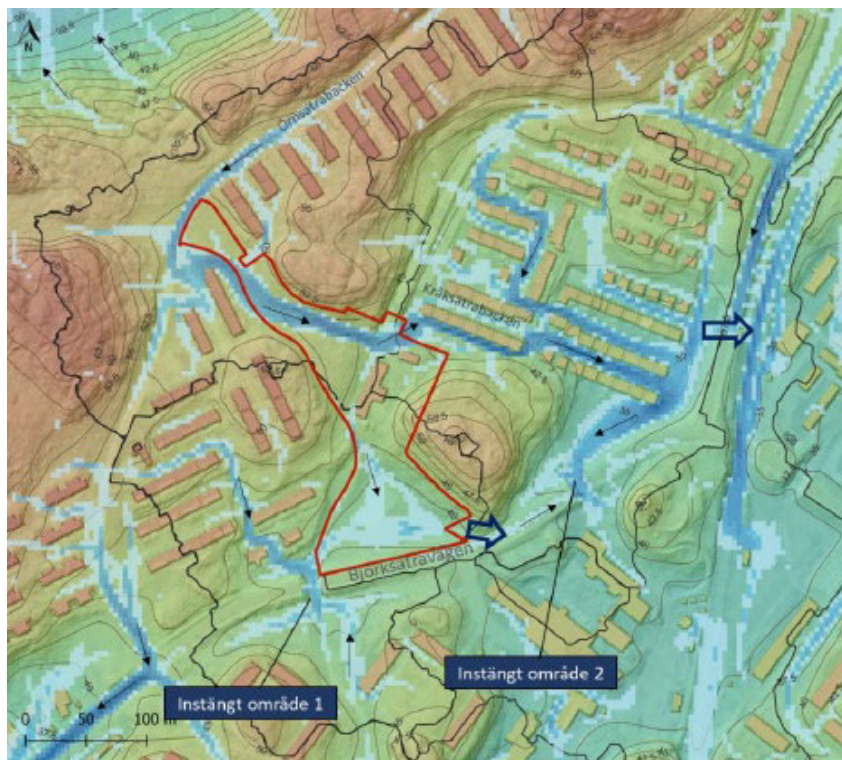
Nivåerna av gammastrålning är höga i delar av området.

Hydrologiska förhållanden

Inom området finns ett sammanhängande grundvattenmagasin, som enligt pågående mätningar i södra delen av planområdet, ligger cirka en till två meter under markytan. För grundläggning av byggnader bedöms ingen grundvattenbortledning att krävas.

Översvämningsrisker och skyfall

Det finns idag en rinnväg för skyfallsvatten som går genom de norra delarna av planområdet och vidare via bebyggelsen längs Kråksätrabacken. Detta vatten hamnar sedan inom det instängda området vid den östra gångtunneln under Björksätravägen (se "instängt område 2" på kartan). Det finns även mindre strömmar av skyfallsvatten som samlas på den öppna parkytan i södra delen av planområdet. Dessa strömmar tillsammans med rinnvägar i öster hamnar sedan inom det instängda området vid den västra gångtunneln under Björksätravägen (se "instängt område 1" på kartan).



Rinnvägar inom och i närheten av planområdet, där de större pilarna visar flödesriktning när instängda områden är fyllda, Sweco 2024.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Enligt VISS i januari 2024 har recipienten måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential och god kemisk ytvattenstatus senast år 2027.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse

Sättras bebyggelse är uppförd på 1960-talet med vissa senare tillägg. Bebyggelsen består främst av lamellhus, skivhus och småhus som ligger i ett kuperat landskap. Bebyggelsegrupper skiljs åt genom parker/parkstråk, natur och trädbevuxna bergshöjder. I centrum dominerar bebyggelsen av flerbostadshus. Längre ut från centrum, som norr om Björksättravägen, finns grupper av enhetligt utformade småhus placerade kring offentliga park-/naturmiljöer och säckgator.

Fastigheten Kråksätra 2 är bebyggd med en förskola, som har avvecklats och ska rivras.

Landskapsbild och grönstruktur

Planområdet utgörs av ett parkstråk, omgivet av trädbevuxna hållmarkshöjder. Parkstråket löper mellan grupperingar av småhusområden med rad- och kedjehus i en till två våningar. Inom planområdets södra del finns en öppnare parkyta, med en inhägnad bollplan. Parkstråket genom planområdet förbinder Sätredalsparken med Sätreskogen och är en del av stadsdelens övergripande nät av ”gröna” sammanhängande strukturer.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen i närområdet har visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för stadsbilden (gulmarkerad i Stadsmuseets klassificeringskarta). Värdet ligger i småhusbebyggelsen som är placerad i tydliga grupperingar omgivna av obebyggda parkstråk och höjdparter med hållmark och äldre träd. Parkstråket är även en del av 1960-talets planeringsideal där gång- och cykelvägarna går i sammanhängande gröna stråk åtskilda från gatorna.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Service

Planområdet ligger ungefär en kilometer från Sättra centrum och en och en halv kilometer från Bredäng centrum. I båda stadsdelscentrumerna finns bland annat tunnelbana, butiker och restauranger samt vårdcentral. I Sättra finns grundskolor, förskolor samt vård- och äldreboenden.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Björksättravägen i söder och Örsättra-backen i norr. Mitt i planområdet ansluter Kråksättra-backen till planområdet med en vändplan, för angöring av den avvecklade förskolan.

Planområdet ligger väl integrerat i Sättras gång- och cykelvägnät, som till största delen går i parkstråken. Längs Björksättravägen finns enbart gångbanor. Under Björksättravägen finns gång- och cykeltunnlar som kopplar samman gång- och cykelvägnäten.

Avståndet till tunnelbanan i Sättra centrum är cirka en kilometer. Busshållplats finns på Björksättravägen.

Tillgänglighet

Området utgörs av ett parkstråk med 10 meters höjdskillnad över de knappa 400 metrarna från planområdets södra till norra del.

Störningar och risker

Luftmiljö

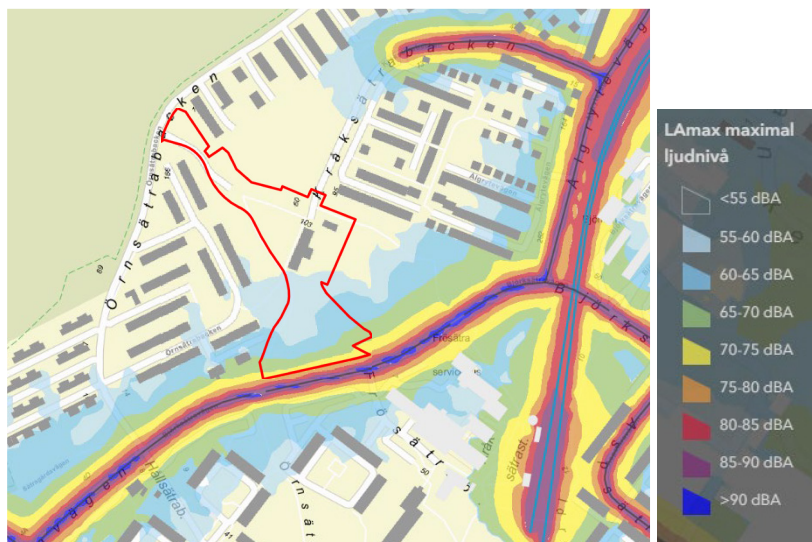
Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Förorenad mark

Det finns inte kännedom om markföroreningar på platsen och sannolikheten bedöms som liten för att föroreningar ska finnas. Det finns dock alltid viss osäkerhet kring vilka fyllnadsmassor som kan ha använts. En översiktlig provtagning kommer därför att göras under planskedet (granskning) med provtagning av jord på olika nivåer och analys av de vanligaste föroreningarna.

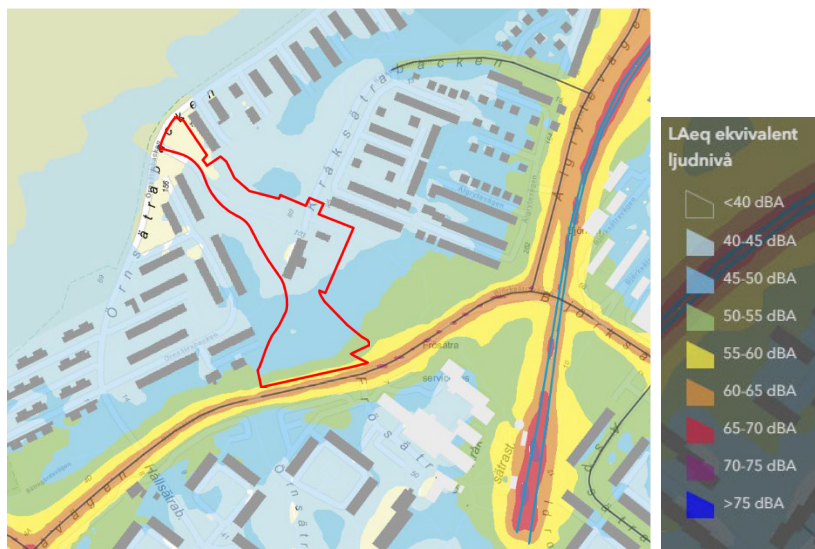
Buller

De maximala ljudnivåerna inom planområdet når som högst 65 dBA närmast Björksättravägen.



Maximal ljudnivå för trafikbuller, Stockholms stad.

Den ekvivalenta ljudnivån är mellan 40 och 50 dBA, med undantag för område i direkt anslutning till Björksättravägen där den uppgår till som högst 60 dBA närmast gatan.



Ekvivalent ljudnivå för trafikbuller, Stockholms stad.

Ledningar

Ledningsägarna inom planområdet är Stockholm Vatten och Avfall (SVOA), Trafikkontoret belysning, Ellevio lokalnät (Ellevio LN) och Telia/Skanova.

SVOA har en spillvattenledning och en dagvattenledning som går norrut från Björksätravägen. Utmed Björksätravägen finns det en huvudvattenledning förlagd, liksom dagvatten- och spillvattenledningar.

Dagvattnet från planområdet avleds via ledningar som går längs Björksätravägen till Frösätravägen, som slutligen mynnar i en dagvattentunnel som rinner norrut till Mälaren.

Fjärrvärmeledningar är inte framdragna till planområdet.

Planförslag

Arkitektonisk idé

Planförslaget arkitektoniska idé utgår från några grundläggande principer:

- *En ny årsring som både harmonierar och kontrasterar*
Den nya bebyggelsen ska bli en gestaltningsmässigt sammanhållen årsring i släktskap med kringliggande bebyggelses arkitektur. Bebyggelsen kontrasterar mot den befintliga bebyggelsen genom sitt organiska förhållnings-sätt till omgivningen och ambitionen att vända sig utåt mot de offentliga rummen och väva samman områdena. Genom byggnadernas skala och arkitektur, två våningar, hustypologin och en sammanhållen gestaltning, hämtas inspiration från de kringliggande bebyggelsegruppernas karaktärsdrag och uttryck.
- *En bebyggelsestruktur som harmoniserar med landskapet och bidrar till ett småskaligt gaturum med grön karaktär*
Bebyggelsestrukturen ska följa landskapets topografi, där släpp mellan byggnaderna ska skapa en visuell och fysisk kontakt med de bakomliggande hällmarkshöjderna. Gröna förträdgårdar skapar tillsammans med gatans utformning ett gaturum med riklig vegetation, som bidrar till ett kvalitativt gestaltat stadsrum, anpassat till den gående människans skala och hastighet.
- *En stadsutveckling som bidrar med att förtydliga och öka tryggheten i stråken, både mellan befintliga bostads-områden och i parkstråket mellan Sättra Centrum och Sättraskogen*
Den nya gatan binder samman Björksättravägen och Örnsättrabacken med en småskalig bostadsmiljö, vilket skapar förutsättningar för befolkade miljöer genom planområdet. Den nya gatan skapar en nord-sydlig koppling för fotgängare och cyklister. Gång- och cykelkopplingarna genom bebyggelsen mot Kråksättrabacken stödjer flödena mellan områdena. Bostäderna bidrar med att öka den upplevda tryggheten, där även byggnadernas gestaltning mot parkstråket ska ske på ett ”öppet sätt”.

Bostadsbebyggelse

Planförslaget möjliggör maximalt 47 radhus och byggaktörens avsikt är att upplåta bostäderna med äganderätt eller bostadsrätt. Antalet bostäder som medges begränsas för att säkerställa att det blir större bostäder med flera rum som byggs.

Den nya bostadsbyggelsen anpassas i skala och arkitektur till den kringliggande befintliga bebyggelsen men placeras med utgångspunkt i de topografiska förutsättningarna. Husplaceringarna följer den nya gatan, vilken är anpassad till den omgivande topografins form och till tillgänglighetskraven. Större delen av radhusbebyggelsen placeras öster om den nya lokalgatan, vilket gör att parkstråket delvis bevaras genom planområdet. Tomterna är relativt små för att fortsatt låta park- och naturmarken dominera landskapsbilden och omgärda bebyggelsen, där värdefulla träd och vegetation kan bevaras.



Vy som ger en representativ bild av planförslaget med en enkelsidig radhusbebyggelse, den slingrande gatan med gångbana samt parkmarken som följer gatan och bebyggelsen, DinellJohansson 2024.

Bebyggelsen placeras i kanten av parkstråket, i anslutning till och delvis på naturmarken som omger de intilliggande höjdpartierna. Längs en sträcka i söder, inom den mer öppna parkytan, placeras bebyggelse på båda sidor av den nya gatan. Radhusen bildar fond för den kvarvarande öppna parkytan och byggnaderna ska hantera att båda sidorna kommer behöva gestaltas som "framsidor" mot offentliga rum. Detta gäller även för byggnader placerade i mötet med Kråksåtrabacken.

Gränserna mellan privat och offentlig mark ska vara tydligt markerade och väl gestaltade. Förgårdsmarken utmed gatorna ska upplevas som "gröna förträdgårdar", vilket även blir viktigt för baksidorna av de hus som vetter mot offentliga rum som parkytan i söder och Kråksåtrabacken/-stigen i öster.

Centralt i området är tre av radhusen tillbakadragna från gatan. En rumslig gest som kontrasterar och öppnar upp mot parken från anslutande stråk och tydliggör de allmänna kopplingarna som passerar mellan radhusen mot Kråksåtrabacken och mot

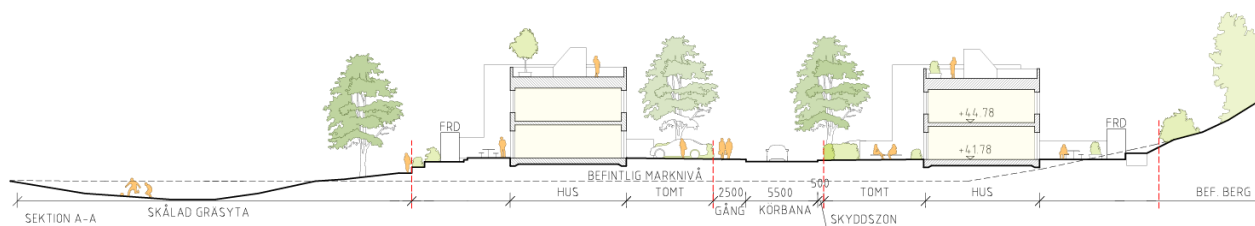
Kråksästrastigen. Denna mindre platsbildning markerar en mittpunkt för de olika rörelseriktningarna i området. Platsen ska utformas med en ”torgkaraktär”, med plattsättning och trädplanteringar.



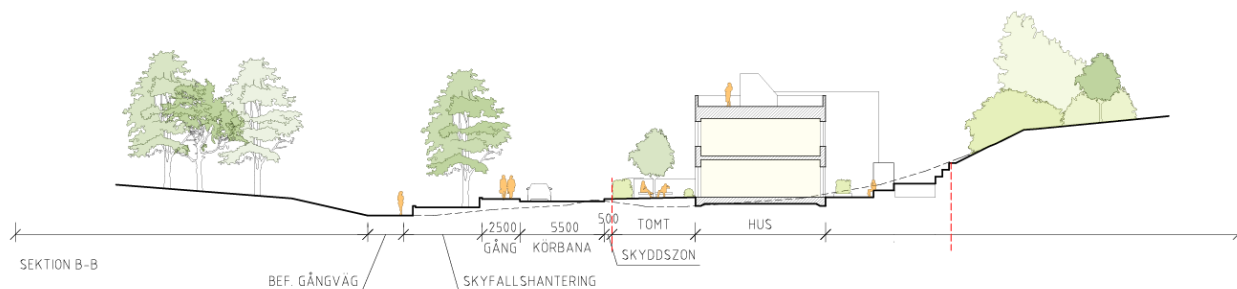
Vy från Kråksätrabacken, med planområdet och trappan som leder upp till den nya gatan och bebyggelsen i fonden, DinellJohansson 2024.



Vy över planförslaget, DinellJohansson 2024.

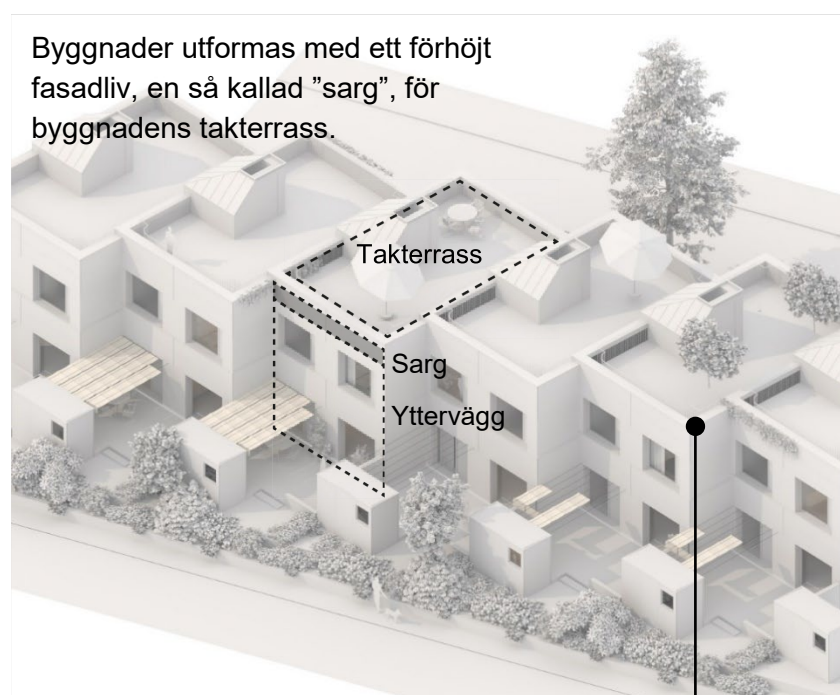


Längdsektion genom planområdets södra del, med den lägre liggande parkmarken i väster, den ”gröna gatan” med dubbelsidig bebyggelse och ”förträdgårdar” samt den stigande naturmarken mot bergspartiet i öster, DinellJohansson 2024



Sektion som visar ger en representativ bild från planområdets övre del med husens förhållande till gata och till omgivande topografi, DinellJohansson 2024.

Radhusbebyggelsen medges en högsta nockhöjd om åtta meter, räknat från marknivån vid varje enskild huvudbyggnad. Då en "sarg" för takterrasser föreslås utformas som ett förhöjt fasadliv kommer fasadernas "takkrön" att utgöra den högsta nockhöjden på byggnaderna. Sargen är föreslagen med 800 mm höjd och ovan den placeras en handledare som fallskydd.



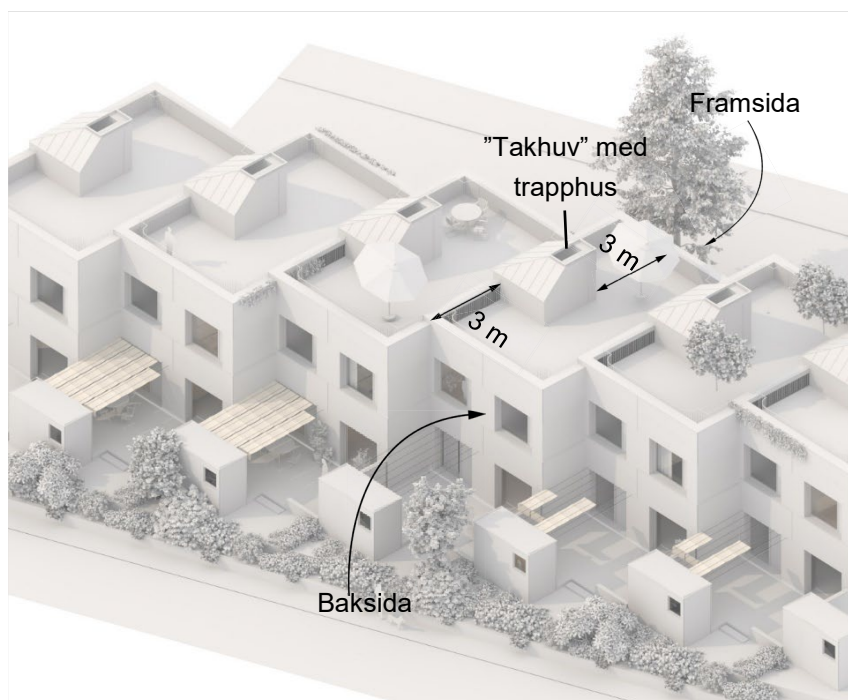
"Takkrönet", sargens ovasida, är den punkt där byggnadens nockhöjd mäts.

Figur 1. Axonometri av föreslagen bebyggelse, som är utformade med en enhetlig gestaltning av både byggnader, förråd och murar, Tak- takterrassens "sarg" utgör byggnadens högsta nockhöjd, kallat "takkrön", DinellJohansson 2024.

Byggnadernas uttryck och materialval kommer att studeras mer ingående i nästa skede av planprocessen (granskning).

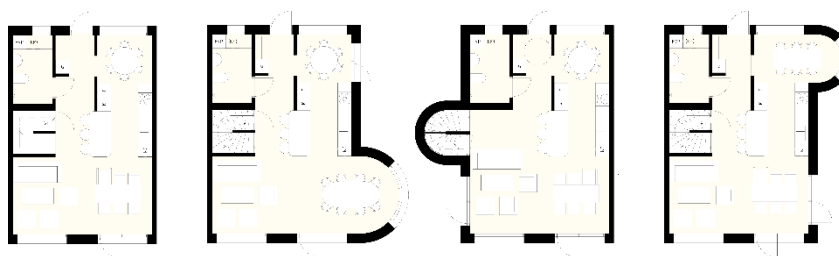
Radhusen kommer att trappa, både i sidled och höjded, för att följa gatans mjukt svängande rörelse, hållmarkens form samt den kontinuerligt stigande marknivån. Förskjutningar i sidled regleras genom byggrättens utformning. Förskjutningar i höjded regleras genom gatunivån som gradvis höjs mot nordväst, där tomternas angöring och byggnaders entréer behöver ansluta till gatuhöjden.

Utöver högsta nockhöjd tillåts trapphus till takterrass, utformad som en "takhuv" ovanpå taket. Den ska placeras med ett indrag av minst tre meter från varje byggnads fram- respektive baksida. "Takhuvarna" kan gestaltningsmässigt ses som en skorsten, med passande material och med lutande sidor. De ska inte utformas så att de utgör en extra våning.



Figur 2. Axonometri av föreslagen bebyggelse som redovisar "takhuvarnas" föreslagna utformning och placering ovanpå radhustaken. "Takhuvarna" som innesluter trapphusen till takterrass ska vara inskjutna minst tre meter från varje byggnads fram- och baksida, DinellJohansson 2024.

Mindre, utskjutande gavelmotiv möjliggörs på vissa hus för att skapa en variation i husens gestaltning, något som bidrar till små variationer i den enhetliga bebyggelsen. Gavelmotiv som även tillför fördelar interiört då de möjliggör för större variationer i planlösningen. Denna möjlighet ges genom att placera trapphusen utanför husvolymen. Dessa gavelradhus och uppgången till taket får dessa hus studeras närmre i nästa planskede (granskning).



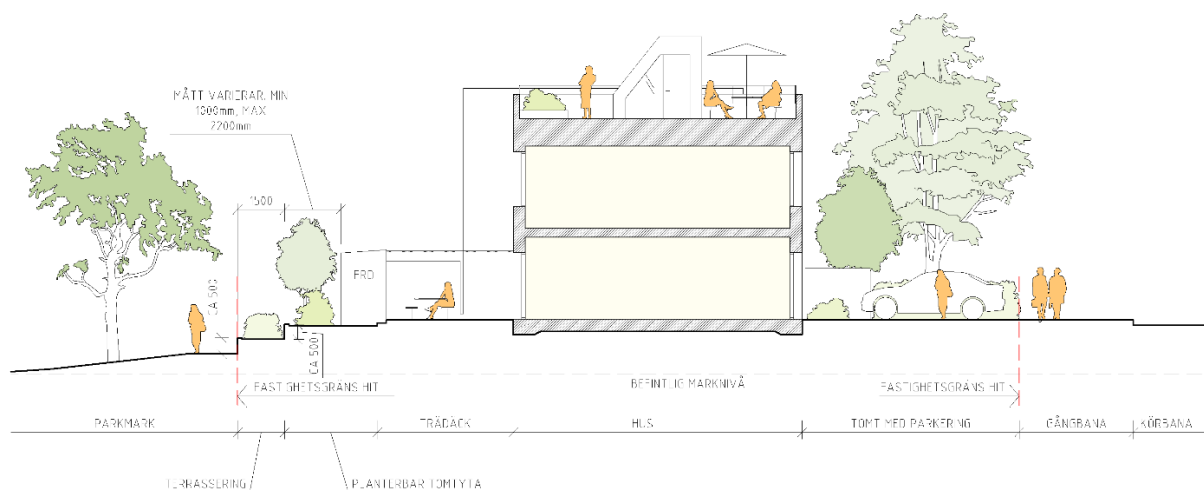
Exempel på olika planlösningar till följd av varierade gavelmotiv, DinellJohansson 2024.

Förträdgårdar, uteplatser och förråd

Framför varje hus finns det förgårdsmark som ska gestaltas som en ”grönskande förträdgård”. Djupet på förträdgården varierar något i och med att byggnaderna placerats med utgångspunkt i gatans böljande form. Planförslaget redovisar en grön karaktär, med häckar och murar som avgränsar mellan tomterna. På några av förträdgårdarna är avsikten att träd ska planteras.

Parkeringsytan begränsas till maximalt en parkeringsplats på förträdgården, för att säkerställa att förträdgårdarna blir gröna och i huvudsak en plats för vistelse och sociala kontakter.

På husens baksida finns möjlighet till ytterligare en uteplats. För många byggnader ligger baksidan i sämre väderstreck, varför framsidan ofta kommer utgöra den bättre placerade sidan för uteplats. Alternativt finns takterrasserna.

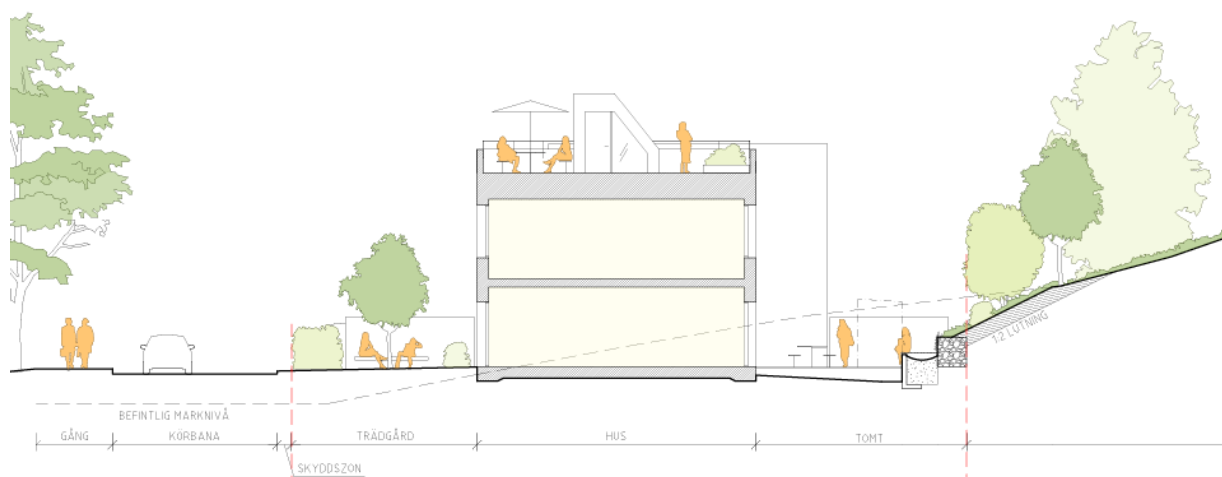


Principsektion för hur bebyggelsen i den södra delen möter den lägre liggande parkmarken i väster, se streckad linje i sektionen för dagens marknivå, DinellJohansson 2024.

Nivåskillnaderna på baksidan, mellan befintlig mark och tomtmarken, ska tas upp med planterade terrasseringar som tillhör tomtmarken. Slanter ska utformas så att de ansluter till befintlig naturmark, vilket kommer att studeras mer detaljerat under nästa

skede av planprocessen (granskning). Behovet av fallskydd, med anledning av högre liggande allmän platsmark, ska även studeras inför granskning av planförslaget. Fallskydd ska placeras inom kvartersmark.

Tomtmark ska generellt avgränsas mot intilliggande tomt samt mot park-/naturmarken med plank, plantering och/eller mur, med syftet att skapa rumslighet, tydliga gränser och insynsskydd. Vid större höjdskillnader mellan kvartersmark och allmän platsmark ska höjdskillnaderna hanteras genom terrassering och flera lägre murar, för att undvika dominerade stödmurar. Murarnas höjd, dess placering och utformning kommer att studeras närmre under nästa skede av planprocessen (granskning).



Principsektion för hur gata och bebyggelse placeras i topografin - se streckad linje i sektionen för dagens marknivå, DinellJohansson 2024.

Till varje bostadsbyggnad får en komplementbyggnad, i form av ett förråd, uppföras om högst 5 kvm byggnadsarea. Förråden ska placeras på baksidan av tomterna, så att gatumiljön blir fri från byggnader som döljer huvudbyggnadernas fasader och entréer samt vistelseytorna mot gatan. Allt för att skapa förutsättningar för en socialt välfungerande och trygg bostadsmiljö och ett tryggt och väl gestaltat stadsrum. Även på baksidorna kommer förrådsbyggnaderna i flera lägen att bli framträdande, varför de ska gestaltas som en integrerad del av bebyggelsens arkitektur, för en god helhetsverkan.

Bygglovsbefriade åtgärder, Attefallshus, Attefallstillbyggnader, friggebodar och liknande byggnationer anses inte lämpliga inom detta radhusområde. Detta till följd av planens krav på enhetlig arkitektonisk gestaltning, dels till följd av små tomter och kravet på gröna förträdgårdar och bestämmelse som styr genomsläpplighet för dagvattenhantering. Avstånden är även korta till

grannfastigheter som kan bli påtagligt påverkade av ytterligare byggnationer.

Dagvattenlösningarna ska integreras i gestaltningen av tomten. Dagvatten föreslås tas om hand på de egna tomterna genom att rinna genom planteringsytorna. Planbestämmelse säkerställer att minst hälften av den mark som inte får bebyggas ska utföras genomsläpplig, i kombination med en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för att förändra genomsläppligheten inom tomtmarken.



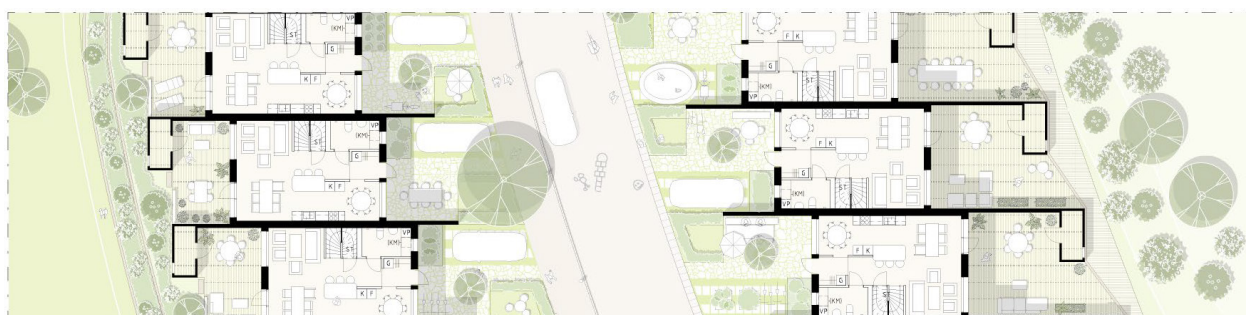
Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse utmed den slingrande gatan, de omgivande bebyggelseområdena samt parkstråket som går i planområdets västra sida, DinellJohansson 2024.

Gaturum

Gatan ska utformas med avsmalningar av körbanan, för att bryta upp gaturummet och minska upplevelsen av en bred yta för fordonstrafiken. Andra material än asfalt kan även med fördel användas för att minska den upplevda bredden på körbanan.

Avsmalningar ska vara planterade med träd och annan vegetation som bidrar till den gröna, småskaliga gatukaraktern. Utöver gatuutformningen har även förträdgårdarna en viktig funktion i att skapa ett trivsamt och grönt gaturum.

Gatugestaltningen, med markbeläggningar, avsmalningar och planteringar, kommer att studeras mer detaljerat under nästa skede av planprocessen (granskning), i samband med att exploateringskontoret tar fram en systemhandling. Gatans gestaltning redovisas därför inte i samrådshandlingen.



Utsnitt genom kvartersmarken med illustration av byggnadernas och tomtmarkens disponering, DinellJohansson 2024.



Exempel på gaturum, som visar den södra delen med dubbelsidig bebyggelse. Gatuutformningen med markbeläggningar, avsmalningar och planteringar kommer att studeras mer detaljerat i nästa planskede och är därför inte illustrerat i samrådshandlingen, DinellJohansson 2024.

Park

Planförslaget är utformat utifrån syftet att parkkaraktern ska bevaras i området och fortsatt omsluta den nya bebyggelsen. Utmed den västra sidan av gatan möter parkmarken gatan på

huvuddelen av sträckan vilket behåller karaktären av ett offentligt tillgängligt parkrum. Inför granskning av planförslaget ska mer detaljerade studier göras av hur befintliga träd inom allmän plats kan bevaras invid bostadstomterna, för att i så stor utsträckning som möjligt bevara den gröna karaktären och inramningen av bebyggelsen.

Parkmarken ska utöver parkfunktioner nyttjas för en integrerad skyfallshantering genom planområdet, men där parkytor ändå fortsatt ska ha en funktionell parkutformning som stråk och för vistelse. Skyfallslösningarna ska vara en integrerad del i parkgestaltningen.

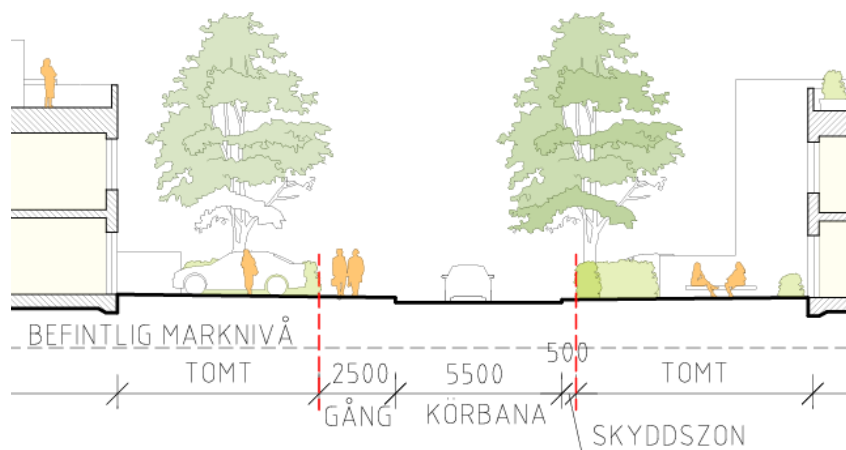


Vy över det öppna parkrummet i sydväst, där bebyggelsens trappning tydligt framgår, parkvägen till vänster och Björksättravägen i förgrunden, DinellJohansson 2024.

Gator och trafik

Den nya gatan är genomgående mellan Björksättravägen och Örnsättrabacken, men syftet är inte att bilister ska välja den nya gatan istället för Örnsättrabacken. En gata med karaktär av ”lugn och trygg bostadsgata” eftersträvas. Barnens behov av trafiksäkra rörelser ska vara vägledande vid utformningen av gatan. Gatans utformning studeras mer detaljerat i nästa planskede (granskning) och illustreras därför inte i samrådshandlingen.

Gatans föreslagna sektion möjliggör en körbanebredd på 5,5 meter, vilket obehindrat tillåter mötande fordon, en gångbana på 2,5 meter samt en skyddszon mot radhustomterna på 0,5 meter. För att bryta upp gaturummet kommer avsmalningar av körbanan återkommande att finnas utmed sträckan. Materialval kan göras för att minska den upplevda bredden på körbanan.



Gatusektion i den södra delen av planområdet med förträdgårdar och bebyggelse som möter gatan på båda sidor, DinellJohansson 2024.

Gatan stiger kontinuerligt från Björksätravägen upp till Örnsätrabacken. För angöring av varje enskild tomt kommer höjdsättningen av tomtmark behöva följa gatans höjdsättning. Denna förutsättning regleras genom gatuhöjder på plankartan. Höjdsättningen av gatan kommer slutligt att fastställas under nästa skede av planprocessen (granskning).

Planförslaget har en placering av elnätstation centralt i området utmed en av gång- och cykelkopplingarna. Servicefordon till stationen ges möjlighet att antingen köra fram från vändplatsen på Kråksätrabacken alternativt stanna vid vändplatsen.

Det finns även alternativa placeringar av nätstationen (se Teknisk försörjning) som ska utredas inför granskning av planförslaget, antingen vid den nya gatan eller vid Örnsätrabacken, placeringar där stationen nås från allmän gata och fordon kan stå på gatan.

Fordonstrafik möjliggörs inte till Kråksätrabacken för att undvika genomfartstrafik på den nya gatan.

Parkering

Enskild bilparkering placeras för varje bostad på förträdgården mot gatan. Endast en bilparkeringsplats tillåts på varje tomt, med syftet att prioritera tomtmarken för ”gröna förträdgårdar”. Utöver enskild parkering kan fem gemensamma besöksparkeringar anläggas inom kvartersmark i planområdets nordvästra del. Parkeringstalet, inkluderat besöksparkeringen, blir därmed sammanlagt 1,1 bilplats per bostad.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg i parkstråket mellan tunneln under Björksätravägen och Örnstrabacken kommer att finnas kvar. Den får delvis en annan sträckning i den nordvästra delen av planområdet, där den läggs utmed den nya gatan. Mellan parkstråket och Kråksätrabacken får gång- och cykelvägen en ny dragning genom den nya bebyggelsen. En separat gångväg med trappa kompletteras. Inom gatusektionen för den nya gatan ryms en gångbana med en bredd om 2,5 meter. Cykeltrafik kommer att ske i blandtrafik på gatan.

Inom Björksätravägens befintliga gatusektion finns det utrymme för eventuell framtida komplettering med cykelbanor (genom smalare körbanor). Ytterligare gatubredd för denna ombyggnad har inte bedömts att krävas, varför planområdets gräns, tillika gräns för parkmarken föreslås placeras i Björksätravägens nuvarande begränsning.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser på Björksätravägen planeras att vara kvar som idag. En mindre omläggning av anslutande gångbana i parkmarken till hållplats krävs för att möjliggöra utformningen av skyfallshantering.

Tillgänglighet

Möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrad, på tomten, finns i anslutning till varje bostadsentré. Angöring kan även ske på gatan, inom 10 meter från bostadsentré.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Huvudvattenledning samt dagvatten- och spillvattenledningar utmed Björksätravägen ska ligga kvar och tas hänsyn till vid genomförandet.

Omförläggning av ledningar görs i den nya gatan av SVOA (Stockholm Vatten och Avfall AB). För de nya bostädernas behov behövs uppdimensionering av spill- och dagvattenledningarna. Nyförläggning görs av vattenledning.

Elförsörjning

Omläggning krävs av Ellevios elledning genom planområdet. Till det kommer ledningar som behövs för fastigheternas effektbehov.

En nätstation behövs för den nya bebyggelsens elförsörjning och föreslås i samrådsskedet att placeras centralt i planområdet. Med

denna placering klaras Ellevios önskemål om högst 200 meters avstånd från nätstation till varje ny byggnad. Det blir dock vissa svårigheter att nå stationen med fordon och ledningar.

Alternativa placeringar kommer att utredas i nästa skede av planprocessen (inför granskning) för att undersöka vilken placering som är att föredra. De alternativa placeringar som kommer att utredas är en placering utmed den nya gatan i anslutning till det föreslagna miljöhuset, samt en placering utmed Örnsättrabacken. Det är placeringar som är lättare att nå med fordon och ledningar, men som har begränsningar i möjliga tomtstorlekar för nätstationen samt innebär längre avstånd än 200 meter till varje ny byggnad som ska försörjas.

För samtliga placeringar kan nätstationen placeras minst femton meter från närmsta bostadsbyggnad, med anledning av buller från nätstationen. Den placering som finns i samrådsförslaget har beaktat detta avstånd genom att del av E-området inte får bebyggas.



De olika alternativen till placering av elnätstation som kommer att utredas vidare i nästa skede av planprocessen, för slutligt val av placering, är markerade med cirklar.

Dagvatten och skyfall kvartersmark

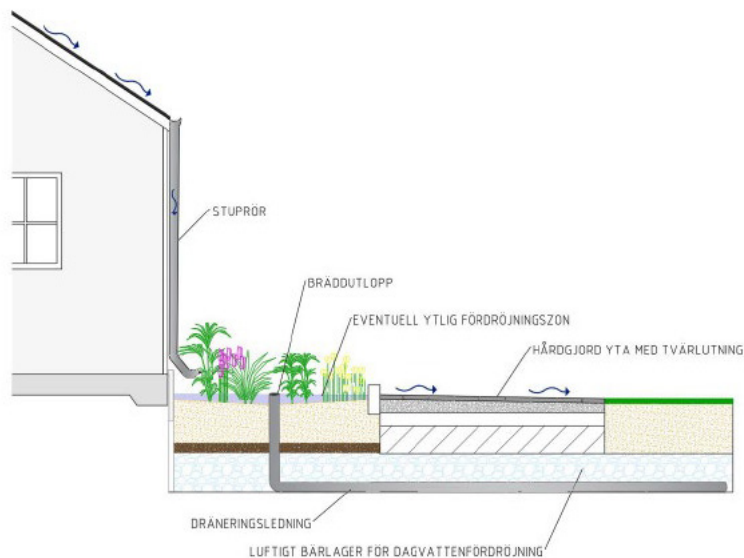
Dagvatten inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Dagvatten kommer även från omgivande berghällar/naturmark (allmän plats), vilket ska omhändertas inom kvartersmarken.

Åtgärder föreslås för att inte öka dagvattenflödena. Dagvatten från omgivande högre belägen naturmark föreslås omhändertas och ledas runt kvarteren mot gatan. Avledningen dimensioneras så att även skyfallsvatten kan hanteras utan att byggnaderna påverkas.

Varje grupp av sammanbyggda radhus i den nya bebyggelsen föreslås ha en gemensam systemlösning. Dagvattenlösningen är tänkt att baseras på diken/svackdiken och krossmagasin/luftigt bärlager. Husens takytor föreslås avvattnas mot förträdgårdarna. Vattnet leds ner i planteringsytor som står i kontakt med underliggande luftigt bärlager. Hårdgjorda ytor anläggs med genomsläppliga fogar och/eller genomsläpplig beläggning och står även de i kontakt med det luftiga bärlagret. Det dagvatten som inte kan infiltreras ner i plantering eller i genomsläpplig beläggning avrinner mot gräsytor där det tas upp och infiltrerar ned till det luftiga bärlagret (se figur nedan med principlösning). Generellt lutar all mark på framsidan av husen ut mot gatan för att kunna leda bort skyfallsvatten.

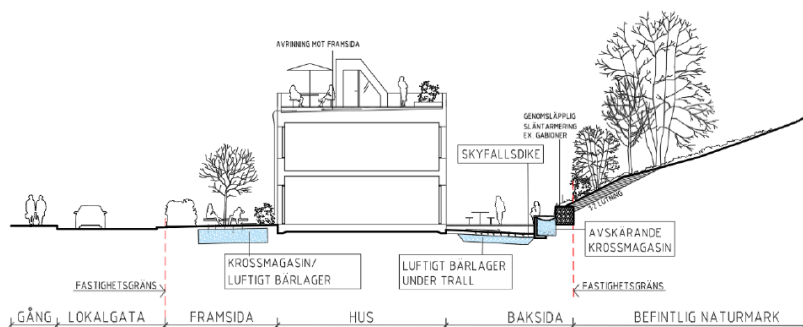


Förslag till dagvattenhanteringen på kvartersmark, Structor 2024.



Principlösning för dagvattenhantering för trädgård, Structor 2024.

På baksidan av husen föreslås trätrall närmast husen med ett underliggande luftigt bärlager. Takvatten från förråd samt dagvattnet från trätrallen leds ner till det luftiga bärlagret där det fördröjs. Det luftiga bärlagret under trallen har en längsgående lutning mot slutet av radhuslängan för att även fungera som skyfallsväg vid stora regn. Då flera av radhuslängorna gränsar till högre belägen naturmark behövs en avskiljande lösning för att undvika att dagvatten från naturmarken rinner in mot husen. Ett avskärande krossmagasin placeras därför i angränsning mot naturmarken och fångar upp avrinnande naturmarksvatten. Magasinet har en svag längslutning för att leda bort naturmarksvattnet mot upphöjd kupolbrunn i slutet av magasinet.



Principlösning/-sektion för dagvatten- och skyfallshantering inom kvartersmark, Structor 2024.

Dagvatten och skyfall allmän platsmark

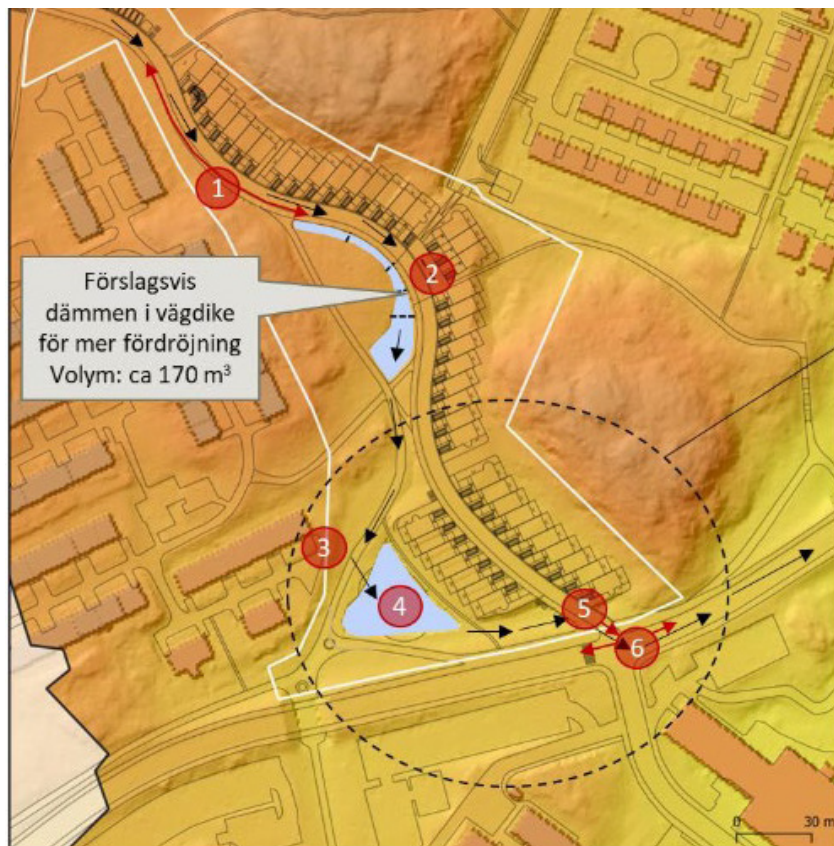
Vid en utbyggnad av området ökar dimensionerade flöden för hela planområdet från 140 till 230 l/s vid ett 10-årsflöde och från 210 l/s till 360 l/s för ett 20-årsflöde (inkluderat klimatfaktor).

Fördröjning och infiltration föreslås genom en kombination av infiltrationsdiken, torrdamm och luftigt bärlager. Luftigt bärlager används både för att fördröja och rena dagvatten. Dagvattenmagasinen kan placeras under exempelvis gång- och cykelvägar samt i grönytor. Med föreslagen dagvattenhantering placeras ett luftigt bärlager i planområdets södra del.



Föreslagen avvattning inom planområdet (i kartbilden visas inte detaljplanegräns och bebyggelseförslag enligt samrådsförslaget), Sweco 2024.

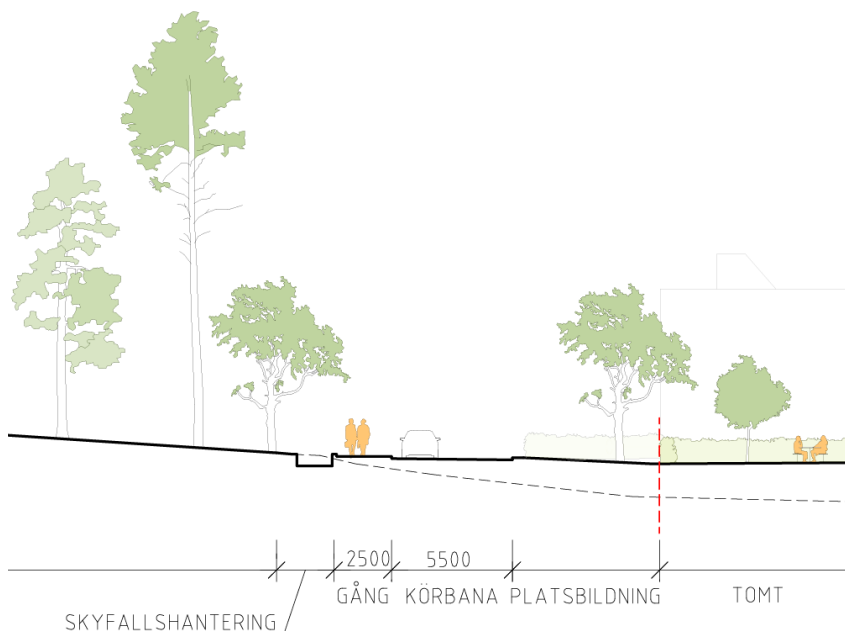
För att inte öka utgående flöden från planområdet vid skyfall samt för att inte påverka uppströms eller nedströms liggande bebyggelse behöver minst 1 070 m³ magasineras inom planområdet. Avrinningsytan utmed gatan föreslås omhändertada en vattenvolym av 170 m³ och i parkytan i söder föreslås en torrdamm omhändertada en vattenvolym av 900 m³. Vägens lutning, höjdsättning och placering av trumma har bland annat föreslagits för skyfallshanteringen genom planområdet. Nya markhöjder regleras på plankartan i syfte att säkerställa skyfallshanteringen.



Förslag på skyfallsåtgärder (detaljplanegräns och bebyggelseförslag visas inte enligt samrådsförslaget), Sweco 2024:

1. Höjsättning av gata och gångbana
2. Skyfallsyta, dike cirka 0,4 meter djupt
3. Skeva/luta gc-väg mot skyfallsyta
4. Skyfallsyta /Torrdamm cirka 1 meter djup
5. Vägtrumma genom väg
6. Höjsättning av gatuinfart och befintlig gc-väg, samt nollad kantsten.

Infiltrationsdike föreslås inom parkmarken väster om lokalgatan, centralt i planområdet. Ett infiltrationsdike med trappning i höjd kan nyttjas både för fördröjning och rening av dagvatten och för magasinering av skyfallsvatten. Då reningseffekten är som bäst vid svag lutning kommer diket till följd av topografin att sektioneras med tvärgående vallar, samordnat med syftet att fördröja skyfall.



Sektion vid "den centrala platsbildningen, där skyfallstråk och parkmark möter på den bebyggelsefria sidan, DinellJohansson 2024.

En torrdamm i områdets södra del fördröjer ytvattnet vid skyfall. Regnvattnet skapar då en temporär vattenyta och flödet av vatten till avloppssystemet minskar vilket minskar risken för översvämningar samtidigt som vattnet renas.

Utmed Björksätravägen finns det en huvudvattenledning samt dag- och spillvattenledningar som ska ligga kvar och tas hänsyn till vid anläggandet av torrdamm och skyfallsstråk.

Fjärrvärme

Under nästa skede av planprocessen (granskning) ska det utredas om den ny bostadsbebyggelsen ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Mat- och restavfall planeras att tas hand om i underjordiska behållare placerade i anslutning till den nya gatan. Detta för att

förträdgårdarna ska kunna hållas fria från avfallskärl och i stället ge plats åt grönska och vistelseytor. I några lägen uppgår avståndet till de underjordiska behållarna till 75 meter, som är det längsta rekommenderade avståndet. Miljöhus föreslås i den nordvästra delen av planområdet, i syfte att möjliggöra fastighetsnära förpackningsinsamling för radhusområdet.

Planbestämmelser

Nedan följer en genomgång av plankartans bestämmelser, dess syfte och motivering:

Användning av mark

Allmänna platser

GATA

Fordons-, gång- och cykeltrafik

Fordonsangöring till nya byggnader samt gång- och cykeltrafik genom planområdet. Cykel- och fordonstrafik sker i blandtrafik.

GATA1

Gång- och cykeltrafik samt fordonstrafik till elnätstation.

Fordonsangöring till elnätstation samt gång- och cykeltrafik.

GC-VÄG

Gång- och cykeltrafik

Tillgänglig gång- och cykelkoppling mot Kråksåtrabacken samt gångkoppling till Kråksåtrastigen. Även ledningsförläggning till elnätstation.

GÅNG

Gångtrafik

Gångväg med trappa som kopplar mot Kråksåtrabacken.

PARK

Park

Centrala parkstråket, med parkvägar och plats för skyfallsstråk.

NATUR

Naturområde

Kvartersmark från gällande detaljplan planläggs som naturmark likt omgivande mark i gällande detaljplan. Anslutande gångväg - Kråksåtrastigen - finns även inom naturmarken.

Kvartersmark

B1

Bostäder, radhus.

Planens syfte är att möjliggöra för radhusbebyggelse.

E1

Elnätstation

Nätstation ska uppföras för bostadsbebyggelsens elförsörjning.

- Allmänna platsers anordnande**
- + 0.0** **Föreskriven höjd över nollplanet.**
Gatans höjd regleras för att styra tomtangöring samt dagvatten- och skyfallshantering.
- hinder** **Avsmalningar av körbanan med intervall om högst 50 meter ska finnas.**
Gatan ska utformas utifrån ambitionen om en lugn och trygg bostadsgata, där tomter/angöring ligger direkt mot gatan. Avsmalningar av körbanan bidrar till att bryta upp gaturummet i sekvenser med syftet att minska upplevelsen av en bred gata för fordonstrafik, utan istället stärka upplevelsen av en gata för låga hastigheter och begränsad framkomlighet för biltrafiken.
- skyfall** **Skyfallsytor med en sammantagen volym av minst 1070 kbm ska finnas.**
Skyfallsyta anordnas inom parkmarkens södra del i kombination med skyfallsdike utmed den nya gatan för att säkerställa omhändertagande av större regnmängder och säkra den nya bebyggelsen mot översvämning.
- plantering** **Gatuplanteringar med träd och annan vegetation ska finnas vid avsmalningar av körbanan.**
Gatan ska bidra och vara en del av den "gröna karaktären" i planområdet. Avsmalningarna nyttjas för plantering av träd och annan vegetation där de gröna volymerna i gaturummet förstärker bostadsgatans indelning i sekvenser enligt beskrivet ovan.

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

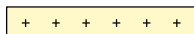
- e00** **Största byggnadsarea i kvadratmeter.**
Utnyttjandegraden styrs med syftet att begränsa byggnadsytans andel av tomtmarken, men ändå ge viss flexibilitet för placering av byggnader i genomförandeskedet.

Begränsning av markens utnyttjande



- Byggnad får inte uppföras.**
Bostadsbebyggelsen ska följa en trappande placering, med en förskjutning av byggnadsvolymen mellan varje enskild byggnad. Inga andra byggnader/tillbyggnader är tillåtna med

syftet att skapa en enhetlig bebyggelsestruktur. Syftet med att marken inte får bebyggas är även att säkerställa att tomtmark är tillgänglig för föreslagen dagvattenhantering.



Endast byggnader för miljöhus och förråd får uppföras, med en högsta nockhöjd av 3 meter över mark. Endast en förrådsbyggnad per huvudbyggnad/bostad medges till en byggnadsarea om högst 5 kvm. Endast ett miljöhus inom planområdet till en byggnadsarea om högst 20 kvm.

Kvarteretsmark avsedd för enskilda förrådsbyggnader på enskilda bostadstomter, men även för placering av gemensam byggnad för avfallshantering. Förråd ska placeras på baksidan av tomt. På varje enskild bostadstomt får en förrådsbyggnad uppföras om max 5 kvm. Miljöhuset får max vara 20 kvm. För förrådsbyggnader och miljöhus begränsas nockhöjden till tre meter över mark. Inga andra byggnader/tillbyggnader är tillåtna med syftet att skapa en enhetlig bebyggelsestruktur.

Högst 47 stycken bostäder får uppföras.

Största antalet tillåtna bostäder styrs med dubbla syften. Att säkerställa uppförandet av större bostäder med flera rum samt att inte öka p-platsbehovet. Därmed säkras även tomtmark för dagvattenhantering och för "gröna förträdgårdar".

Varje enskild huvudbyggnad medges en nockhöjd om högst 8 meter över mark.

Höjd på byggnader

Bostadsbebyggelsen medges i två våningar, men med möjlighet att anordna takterrass omgärdad av ett förhöjt fasadliv ("sarg"). Fasadens höjd (som utgör nockhöjden) beräknas enskilt för varje huvudbyggnad.

Utöver högsta nockhöjd får trapphus till takterrass anordnas för varje enskild huvudbyggnad till en totalhöjd om högst 9,5 meter

Trapphus med uppgång till takterrass tillåts överskrida tillåten nockhöjd. Höjden beräknas enskilt för varje huvudbyggnad.

Utformning

Platsbildning ska i huvudsak hårdgöras och planteras med minst tre träd.

Mitt på bostadsgatans sträckning, vid sammankopplingen med Kråksätrabacken, tillskapas en mindre platsbildning som ska utformas med karaktären av en "torgyta" med trädplantering.

f

Byggnader, murar, staket, plank och planteringar inom användning B1 ska ha en enhetlig gestaltning.

Gestaltningstanken bygger på en enhetligt utformad bebyggelse, där även komplementbyggnader, murar osv ska vara delar av en enhetligt sammanhållen arkitektur. Sammanhållen plantering är i relationen med byggda element en viktig del av gestaltningen vid genomförandet. Över tid är växtligheten dock inget som planen kan styra eller ha rådighet över.

Fasad på varje enskild huvudbyggnad ska utformas med takkrön utan variation i höjddled. Ovan takkrön får enbart trapphus finnas. Se planbeskrivningen sidan 21 under rubrik Bostadsbebyggelse, Figur 1.

Gestaltningstanken bygger på tydliga volymer där alla funktioner inkluderas i en sammanhållen gestaltning. Då byggnaderna trappar i höjddled av markens stigande marknivåer kommer varje enskild bostadsbyggnad att få en egen höjd/takkrön. Med "takkrön" menas den högsta fasadyta på byggnaden som även omfattar sarg/fallskydd till takterrassen. Handledare får uppföras ovan sarg/takkrön. Figur 1 i planbeskrivningen förklarar.

Trapphus till takterrass ska placeras med ett minsta indrag av 3 meter från varje enskild huvudbyggnads fasad mot fram- respektive baksida.

Trapphus till takterrasser ska placeras indragna på taken. Gestaltningstanken är att de inte ska påverka upplevelsen av byggnadernas tydliga volymer.

Varje enskild bostadstomt ska avgränsas med mur, staket, plank eller plantering.

Tydliga tomtavgränsningar mellan byggnaderna, men även mot gräns allmän plats med syftet att markera den privata och den offentliga zonen.

Trapphus till takterrass ska utformas som en takhuv. Se planbeskrivningen sidan 22 under rubrik Bostadsbebyggelse, Figur 2.

Trapphus till takterrasser ska utformas som "takhuv" utan att de utgör en egen våning/beräkningsbar yta. Gestaltningstanken är att de inte ska påverka upplevelsen av byggnadsvolymer, utan som likformigt utformade huvor/skorstenar med minst två av sidorna lutande och klädda i plåt. Figur 2 i planbeskrivningen förklarar.

Murar får inte utföras med synliga L-stöd eller i betongsten.

Syftet är att murarnas gestaltning ska smälta in och harmoniera med omgivande natur- och parkmark i upplevelsen av materialitet och karaktär. Om de ändå används konstruktivt så ska de "kläs in" i annat material/växtlighet.

Förgårdsmark mot gata ska utformas med växtlighet.

För att säkerställa att helhetsintrycket av området är grönt med mycket växtlighet styrs förgårdsmarkens utformning. Gatan ska upplevas som en grönskande och lummig gata. Förträdgården är en viktig del i att uppnå denna karaktär. Beskrivningen som "förträdgårdar" tydliggör planens ambition.

Markens anordnande och vegetation

ej parkering

Parkering får inte finnas

Säkerställa att bilparkering inte får finnas på den centrala platsbildningen eller på de gemensamma ytorna avsedda för avfallshantering, uteplatser och lekplats.

n

Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

Säkerställande av dagvattenhanteringen samt för att skapa goda förutsättningar för planterbarhet.

Kvartersmarken ska terrasseras eller släntas för möte med omgivande park och naturmark. Högst en bilparkeringsplats per bostad inom varje enskild bostadstomt.

Inom kvartersmarken ska nivåskillnader mot omgivande park- och naturmark hanteras genom terrasseringar/slänter som skapar "ett mjukt möte" mot omgivande marknivåer. Begränsar antalet parkeringsplatser per bostadstomt för att skapa "gröna förträdgårdar" samt säkerställa dagvattenhanteringen.

Stängsel



Mur med en höjd av minst 0,3 meter ska uppföras i användningsgräns mot allmän plats.

Krav på att murar ska uppföras på några extra viktiga platser för att skapa en tydlig avgränsning mellan tomtmark och allmän plats. Mot skyfallstråket har muren även funktionen att styra regnvatten.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

a

Marklov krävs för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Syftet är att över tid säkerställa markens genomsläpplighet för dagvattenhantering.

g1

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för besöksparkering, avfallshantering, uteplatser och lekplats.

Gemensamhetsanläggning behövs för bostadsbebyggelsens behov av en mindre lekplats, ljudskyddade uteplatser, gemensam avfallshantering (inkl. miljöhus) samt av gemensam besöksparkering. Placeringen är i planområdets nordvästra del.

g2

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för avfallshantering och uteplatser.

Gemensamhetsanläggning behövs för platsbildningen centralt i planområdet men även för bostadsbebyggelsens behov av ljudskyddade uteplatser och gemensam avfallshantering.

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

Genomförandetid

Syftet är att åtgärder inom allmän plats ska vara genomförda och bostadsbebyggelsen uppförd inom en femårsperiod.

Konsekvenser**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Riksintresse

Planförslaget innebär en bostadsutveckling inom tätbebyggt område och bedöms inte påverka riksintresset för det rörliga friluftslivet och turism.

Naturmiljö och naturvärden

Detaljplanens genomförande kommer medföra att trädbevuxna slänter/branter mot hållmarkshöjderna, med påtagligt naturvärde (naturvärdeklass 3) tas i anspråk. Schaktning och utfyllnad kommer medföra att naturlig vegetation försvinner och ersätts av tomtmark samt nyplanteringar på allmän platsmark. Delar av den vegetation som försvinner utgörs av äldre ädellövträd.

Delar av befintlig park- och naturmark bevaras. Slänterna längs hållmarkshöjderna påverkas och den vegetation som idag inramar parkstråket. Konsekvenserna för naturmiljön kommer att utredas vidare i nästa planskede (granskning). Utifrån behov kommer skydds- och förstärkningsåtgärder att studeras för att kompensera för ianspråktagande av naturvärdena och påverkan på särskilt skyddsvärda träd/hålträd. Bedömningen är att utredningar för enskilda arter kommer att behöva göras för att hantera påverkan på livsmiljöerna för skyddade arter.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med planerad utformning och föreslagen dagvattenhantering minskar föroreningsbelastningen och föroreningshalterna från planområdet för samtliga undersökta ämnen. Planförslaget bedöms därmed inte påverka recipienten Mälaren-Fiskarfjärdens möjlighet att uppnå MKN.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget innebär att befintligt parkstråk minskas i omfattning och att de vegetationsklädda hållmarksområdena påverkas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det sammanhängande parkstråket fortsatt kvarstår, även med den nya bebyggelsen.

Planförslaget har utformats för att ge förutsättningar för bostadsbebyggelsen och gatan att varsamt anslutas till naturmarken och parkmiljöerna, med syftet att dagens stads- och landskapsbild fortsatt ska vara läsbar. I nästa skede av planprocessen (inför granskning) kommer detta studeras mer detaljerat.

Stadsmiljö och sociala värden

Den föreslagna bebyggelsen förväntas bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum vid Björksätravägen samt inom parkstråket. Projektet bidrar till en ökad variation av offentliga rum i Sättra genom utvecklingen av nya stadsrum samt ett närmare möte mellan stråk och bebyggelse, för ökad social interaktion.

Dagens bollplan tas bort och den har sedan tidigare ersatts av andra aktivitetsytor i stadsdelen. Den öppna parkytan i den södra delen av planområdet minskar något i storlek. Bedömningen är att den fortsatt är tillräckligt stor och kan utformas så att den kan fungera för ”offentlig vistelse”. I den nordvästra delen av planområdet, liksom vid Kråksätrabacken kommer byggnader och gata närmare befintlig bebyggelse och bredden på det allmänna parkstråket blir betydligt smalare. Avskärmande vegetation kvarstår mellan befintliga och nya småhusgrupper.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen bebyggelse, integrerad i parkstråket, bildar en ny årsring i Sättras stadsstruktur. Med en topografiskt anpassad bebyggelse och markutformning kommer den nya bebyggelsen att avvika från kringliggande planmönster som ligger på terrasserad, utplanad mark. Samtidigt bygger planförslaget på en enhetlighet i hustypologi och gestaltning som syftar till att skapa en ny tydligt avläsbar bebyggelsegrupp, i enlighet med 1960-talets stadsbyggnadsideal. Park- och naturmark kommer fortsatt inramma bebyggelsen och åtskilja områdets tydligt definierade

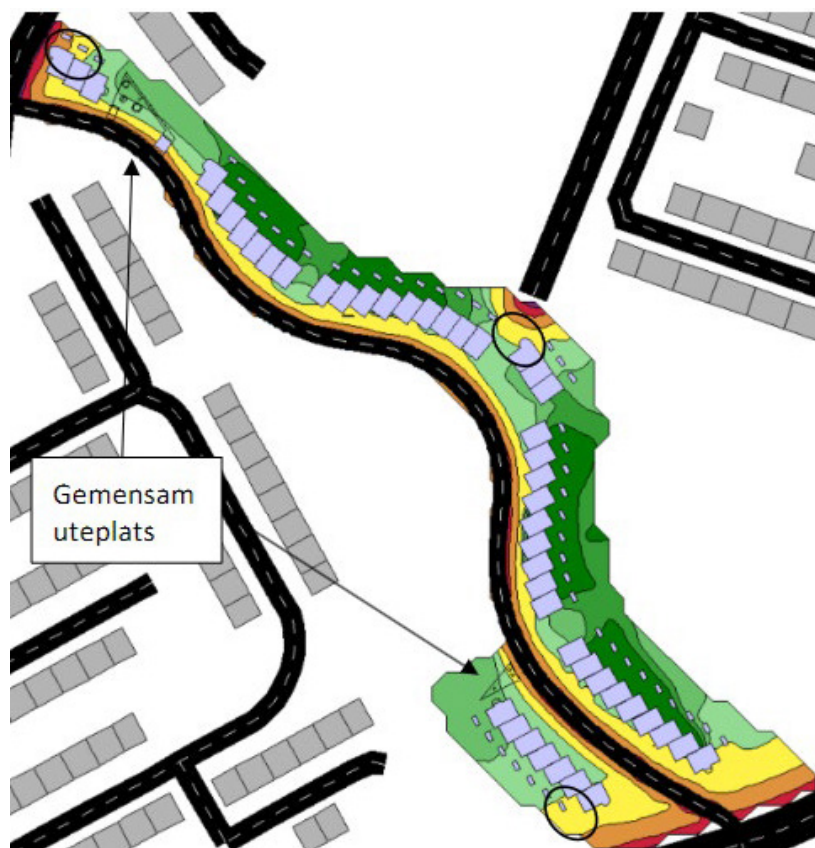
småhusgrupper. Upplevelsen av topografin, parkstråket och hållmarkshöjderna kommer fortsatt att vara avläsbart.

Störningar och risker

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas inte överskrida riktvärdet om 60 dBA vid något av radhusen.

Riktvärdet för uteplatser, 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppnås inte för alla bostäder. Gemensamma uteplatser där riktvärdena klaras, visas på två olika platser på kartan, en lösning som valts för att undvika bullerplank kring tomterna, med andra negativa konsekvenser i mötet mellan den privata och allmänna miljön.



Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,6 meter över mark, samt placering av gemensamma ljudskyddade uteplatser, Brekke & Strand 2024

Dagvatten- och skyfallshantering

Skyfallsvattnet kommer att ledas en annan väg än idag. Istället för att rinna via befintlig bostadsbebyggelse vid Kråksätrabacken, norr om hållmarkshöjden, kommer skyfallsvattnet att ledas via planområdet och utmed Björksätravägen, på den södra sidan om hållmarkshöjden.

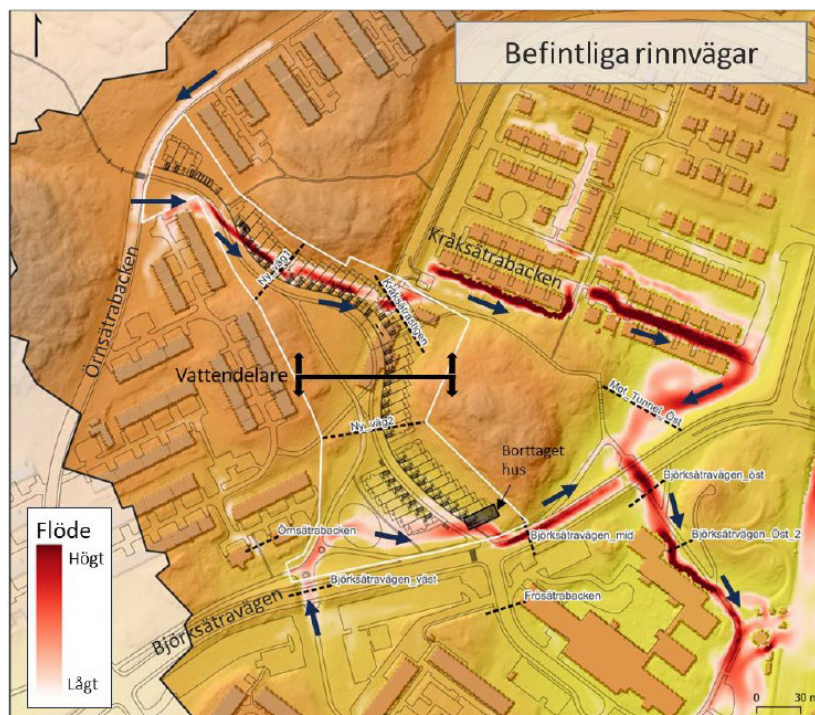
Genom de föreslagna skyfallsytornas magasinering påverkas inga omgivande områden av nya eller högre vattenflöden. Föreslagen skyfallshantering kommer istället bidra till att delar av befintlig bebyggelse vid Kråksåtrabacken, utanför planområdet, påverkas mindre vid skyfall jämfört med idag.

Framkomligheten på den nya gatan är säkerställd, så att gatan även vid dimensionerande skyfall kommer att vara körbar, med ett maximalt vattendjup om 20 centimeter.

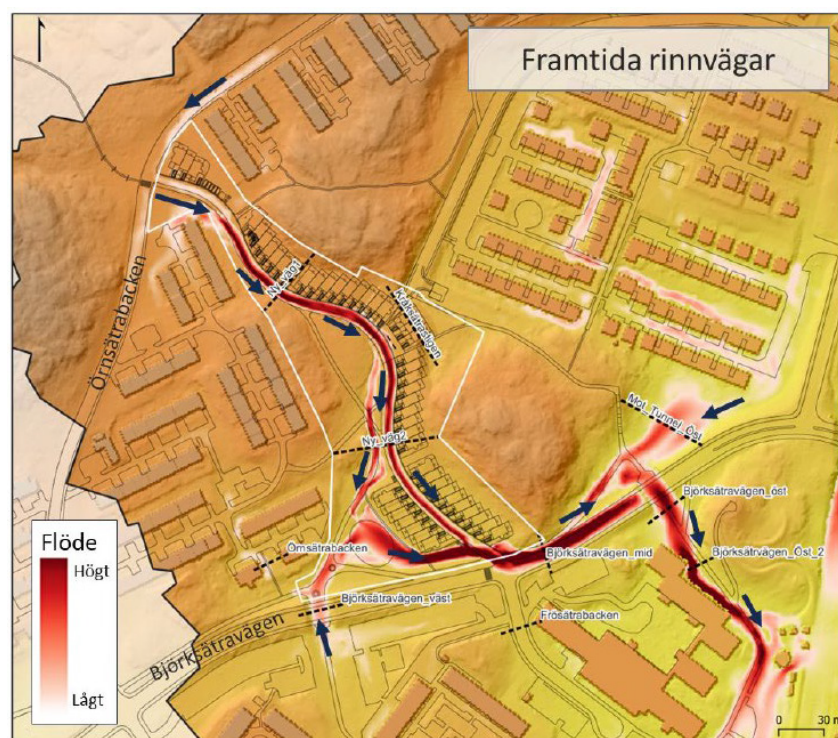
Föreslagen skyfallsyta/torrdamm inom planområdets södra del medför en sänkning av dagens marknivåer. De föreslagna mått djupen för skyfallsytan bedöms kunna anläggas utan hinder kopplat till grundvattnet.

Sammantaget innebär exploateringen att mer vatten och högre flöden uppkommer till följd av en större andel hårdgjord yta. Samtidigt medför de kombinerade dagvatten- och skyfallslösningarna en oförändrad eller minskad påverkan på omgivande bebyggelse jämfört med dagens situation. Rinnvägar som idag påverkar boende längs Kråksåtrabacken och Ålgrytevägen leds om och risken för stående vatten i anslutning till bebyggelsen längs Kråksåtrabacken minskar.

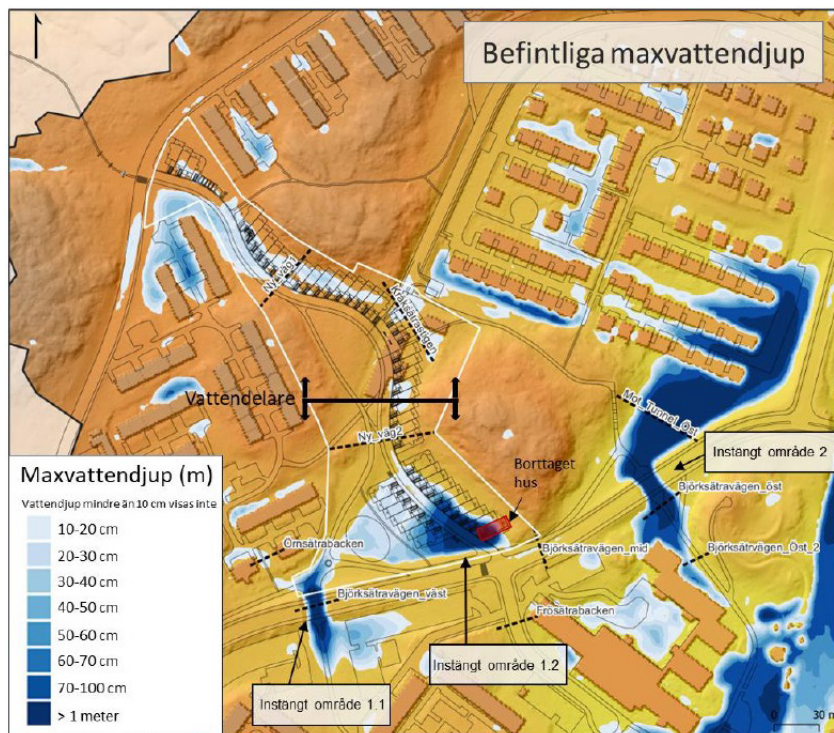
Bilderna som redovisar rinnvägar och maxvattendjup är del av projektets skyfallsutredning och framtagna under arbetet med samrådsförslaget. Detaljplanegräns och bebyggelseförslag avviker därför från aktuellt planförslag. Planförslaget har utformats med skyfallsutredningen som underlag och ett radhus i områdets sydöstra del, markerat på kartorna som "borttaget hus", ingår därför inte längre i förslaget.



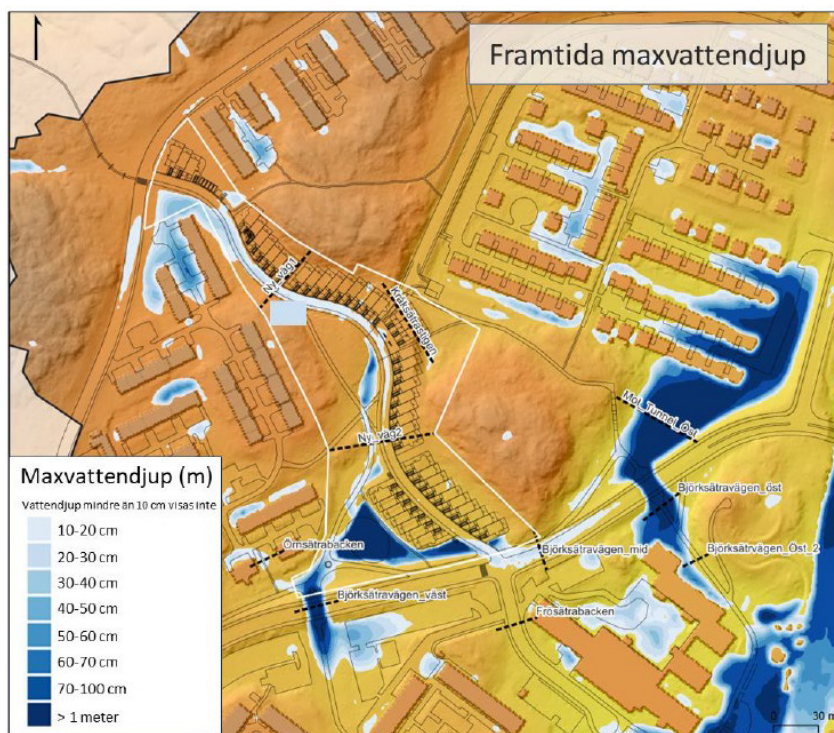
Befintliga rinnvägar (Kartbilden visar inte detaljplanegräns och bebyggelseförslag enligt samrådsförslaget. Byggnad markerad som borttaget hus ingår inte längre i planförslaget.), Sweco 2024.



Framtida rinnvägar med genomförda skyfallsåtgärder (Kartbilden visar inte detaljplanegräns och bebyggelseförslag enligt samrådsförslaget.), Sweco 2024.



Befintliga maxvattendjup (Kartbilden visar inte detaljplanegräns och bebyggelseförslag enligt samrådsförslaget. Byggnad markerad som borttaget hus ingår inte längre i planförslaget.), Sweco 2024.



Framtida maxvattendjup med genomförda (Kartbilden visar inte detaljplanegräns och bebyggelseförslag enligt samrådsförslaget.), Sweco 2024.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Bilderna på nästa sida redovisas den tidpunkt den 20 mars respektive 20 juni då skuggorna når som längst. Befintlig bebyggelse påverkas inte av exploateringen.



20 Mars 15:00



20 Juni 18:00

Barnkonsekvenser

Rörelserna mellan de olika småhusområdena påverkas då några av de tidigare trafikseparerade gångvägarna kommer att korsas av bilar på den nya gatan. Det bedöms möjligt att utforma gatan så att den blir en trafiksäker miljö för barnen.

Dagens bollplan försvinner och ersätts inte. Investeringar har sedan tidigare gjorts för andra bollplaner på gångavstånd från planområdet i Sättradalsparken. En gemensam mindre lekplats för de boende i de nya radhusen föreslås i den nordvästra delen av planområdet. Inom ”den centrala delen av det allmänna parkrummet” finns möjligheter till en utformning som inbjuder till spontan lek för barn.

Bostadsbebyggelsens placering i direkt anslutning till natur- och parkmark ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till ytor för rekreation och lek. Detaljplanens syfte är att tillskapa större bostäder med flera rum, lämpliga för barnfamiljer.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen möjliggör ett välbehövligt tillskott av bostäder för familjer i stadsdelen och bidrar till en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter.

Tidplan

Samråd 10 december 2024 - 3 februari 2025

Granskning kvartal 2 2026

Antagande kvartal 4 2026

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövningen 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 kvartermark samt för anslutnings- och återställningsarbeten inom allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och byggaktören, innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar frågor som gäller genomförandet.

Särskilda frågor som överenskommelse om exploatering behöver hantera är ansvaret för vattenavrinning mot tomtmark från högre liggande naturmark, liksom behov av fallskydd från naturmark, samt frågor kopplat till ”socialt värdeskapande arbete”.

Systemlösning för dagvattenhantering kan behöva regleras i avtal om bostäderna upplåts med äganderätt. Eventuellt avtal kommer utredas närmre i nästa skede av planprocessen (granskning).

Ett planavtal, för upprättande av aktuell detaljplan, har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören.

Verkan på befintliga detaljplaner

Pl 6301 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna Kråksätra 1 och 2 samt del av fastigheten Sätra 2:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden. Kråksätra 2 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Senast när detaljplanen får laga kraft kommer tomträtten tas tillbaka till kommunen.

Användning av mark

Förslaget till detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmarken möjliggörs markanvändning för bostäder i form av radhus samt användning för elnätstation för bostadsbebyggelsens behov. Inom allmän platsmark möjliggörs markanvändning för naturområde, parkmark, gata, gång- och cykelväg samt gångbana.

Detaljplanens genomförande medför att viss mark som tidigare varit kvartersmark blir allmän platsmark och att viss mark som tidigare varit allmän platsmark blir kvartersmark. Delar av marken behåller sin markanvändning.



Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet:

Ljusgrön = mark som fortsatt är kvartersmark

Grön = mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark

Ljusröd = mark som fortsatt är allmän platsmark

Röd = mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark

Rättigheter inom planområdet

Till förmån för Reningsverket 1	Stockholm Vatten och Avfall 106 36 Stockholm	Servitut, avloppsledningar Belastar: Kråksätra 2 Akt: 0180IM- 09/26522.1
Till förmån för Floden 1	Ellevio AB Box 242 07 104 51 Stockholm	Servitut, elledning, väg Belastar: Kråksätra 2 Akt: 0180IM- 12/460.1

I samband med exploateringen kommer ledningar inom området placeras i den nya gatan. Servituten inom Kråksätra 2 kommer därmed upphävas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Lämpligheten avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättningen. Områden utlagda som kvartersmark (för bostäder och elnätstation) ska utgöra flera separata fastigheter, vilka bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som allmän platsmark i nuvarande plan. Ett område ändras från allmän plats (parkmark, naturmark) till kvartersmark (bostäder). Ett annat område ändras från kvartersmark (allmänt ändamål i form av en förskola) till både allmän platsmark och kvartersmark (gata och naturmark samt bostäder).

Gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggningar föreslås för behov som lämpligen hanteras gemensamt för samtliga bostäder inom planområdet. Två olika gemensamhetsanläggningar föreslås: g₁ som omfattar funktioner för avfallshantering, lektya, ljudskyddad uteplats och besöksparkering samt g₂ som omfattar avfallshantering och ljudskyddad uteplats.



Områden som utgör markreservat för gemensamhetsanläggningar:

Blå markering möjliggör avfallshantering, lek, uteplats och parkering.

Röd markering möjliggör avfallshantering och uteplats.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförande av planen innebär investeringskostnader för Staden i form av ledningsflytt, gatu- och parkombyggnad, gatu- och parkbelysning, dagvatten- och skyfallsåtgärder, rivning av förskola.

Ledningar

Ledningsägare svarar för utbyggnaden av nya ledningar samt omförläggning av befintliga efter överenskommelse med Staden. Staden ansvarar för och bekostar ledningsflyttar för befintliga ledningar på allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av det allmänna ledningsnätet för vatten- och spillvatten. Anslutningsavgifter tas ut av byggaktören vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Köpeavtal tecknas mellan exploateringskontoret och byggaktören. Ersättning för marken regleras i överenskommelse om exploatering.

Fastighetsbildning

Ersättning vid fastighetsbildning bekostas av byggaktören.

EI/Tele

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnätet av de blivande fastigheterna.

Dagvatten

Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

Byggaktören kommer även få omhänderta dagvatten som tillrinner mot tomtmarken från högre liggande naturmark.

Miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för marksaneringsåtgärder inom allmän platsmark.

Grönkompensation

Genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till de vatten-, spill-, och dagvattenledningar, som anläggs i den nya gatan, ombesörjs av byggaktören. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för förbindelsepunkterna.

Fjärrvärme

Byggaktören behöver kontakta fjärrvärmeägaren och anmäla önskad effekt för att initiera utredning om möjlig anslutning till fjärrvärmenätet.

Dagvatten

Dagvattenanläggningar kräver underhåll och skötselinsatser för att på lång sikt upprätthålla sin funktion. I detaljprojekterings-skedet ska skötselplaner upprättas för att säkerställa långsiktig funktion.

Markradon

Bostadsbyggnader ska utföras med radonsäker konstruktion.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen fått laga kraft.