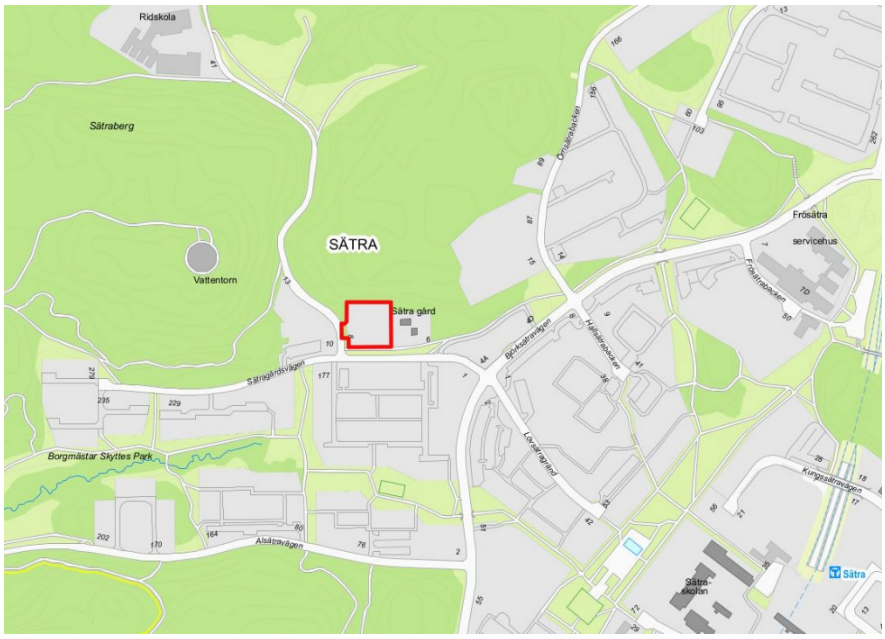
**Stadsbyggnadskontoret**
Planavdelningen
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251



# Planbeskrivning
# Detaljplan för fastigheten Sätra Gård 1 m.fl. i stadsdelen Sätra S-Dp 2024–04042




Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

**Stadsbyggnadskontoret**
Planavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8314
10420 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

# Sammanfattning

Planområdet är beläget i korsningen Sätravarvsvägen och Sätragårdsvägen i Sätra och omfattar fastigheten Sätra Gård 1 som ägs av Nordiqus Sätra Gård 1 AB och en liten del av fastigheten Sätra 2:1 som ägs av Stockholms stad. Planområdet angränsar i norr till Sätra naturreservat. Vid planstart var projektets inriktning cirka 50 bostäder. Sedan planstart har projektet bytt inriktning från 50 bostäder till ett vårdboende med cirka 80 platser, utifrån ett konstaterat stort behov i området. Befintliga byggnader föreslås rivas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende samt en långsiktig flexibilitet för både bostadsändamål och vård inom fastigheten. Detaljplanen ska säkerställa en väl gestaltad byggnad som utgår från platsens topografi och värdebärande karaktärsdrag i form av närhet till Sätra gård, grönska och topografi. Byggnadens gestaltning ska relatera till omgivande bebyggelseenklaver och mötet mot gatan ska präglas av väl gestaltad bottenvåning och entréparti. Ny bebyggelse ska ha en fyravåningsskala med trappning i öst mot Sätra gård. Detaljplanen syftar även på att ändra användning av mark inom naturreservatet från kvartersmark allmänt ändamål, barnstuga till natur.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till trygghet och aktivering av närmiljön. Bebyggelsen bidrar till att stärka platsens identitet och utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom att tillföra nya bostäder för äldre och aktivering gatorna med nya entréer och fönster. Ett äldreboende av denna storlek beräknas ge cirka 65 arbetsplatser, vilket även bedöms stärka underlaget för handel och service i Sätra centrum.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

## Tidplan

| | |
|---|---|
| Samråd | 6 oktober – 16 november 2026 |
| Granskning | juni-juli 2027 |
| Antagande | oktober 2027 |

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Innehåll

**Detaljplanens syfte** ..... **4**

**Inledning** ..... **4**

Detaljplanens huvuddrag ..... 4
Plandata ..... 5
Handlingar ..... 5
Medverkande ..... 6
Planeringsunderlag ..... 6
Riksintressen ..... 8

**Planeringsförutsättningar** ..... **8**

Stads- och landskapsbild ..... 8
Befintlig bebyggelse ..... 9
Kulturhistoriskt värdefull miljö ..... 11
Gator och trafik ..... 12
Service ..... 12
Naturmiljö ..... 13
Sociala värden ..... 13
Geoteknik ..... 14
Hydrologiska förhållanden ..... 15
Hälsa och säkerhet ..... 15

**Planförslag** ..... **17**

Sammanfattning av planförslaget ..... 17
Arkitektonisk idé ..... 20
Förslag på fasadutformning och principer för vård- och omsorgsboende ..... 21
Föreslag på utformning av gård ..... 24
Park- och vattenområden ..... 26
Gator och trafik ..... 26
Teknisk försörjning ..... 27
Motiv till detaljplanens regleringar ..... 28
Användningsbestämmelser ..... 28
Egenskapsbestämmelser ..... 28
Genomförandetid ..... 30

**Konsekvenser och avvägningar** ..... **30**

Ljusförhållanden och lokalklimat ..... 30
Stads- och landskapsbild ..... 32
Befintlig bebyggelse ..... 32
Kulturhistoriskt värdefull miljö ..... 32
Gator och trafik ..... 32
Naturmiljö ..... 32
Sociala värden ..... 33
Hydrologiska förhållanden ..... 34
Hälsa och säkerhet ..... 36
Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... 36

**Genomförande** ..... **37**

Organisatoriska frågor ..... 37
Fastighetsrättsliga frågor ..... 38
Ekonomiska frågor ..... 40
Tekniska frågor ..... 40

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende samt en långsiktig flexibilitet för både bostadsändamål och vård inom fastigheten. Detaljplanen ska säkerställa en väl gestaltad byggnad som utgår från platsens topografi och värdebärande karaktärsdrag i form av närhet till Sätra gård, grönska och topografi.

Byggnadens gestaltning ska relatera till omgivande bebyggelseenklaver och mötet mot gatan ska präglas av väl gestaltad bottenvåning och entréparti. Ny bebyggelse ska ha en fyravåningsskala med trappning i öst mot Sätra gård.

Detaljplanen syftar även på att ändra användning av mark inom naturreservatet från kvartersmark allmänt ändamål barnstuga till natur.

# Inledning

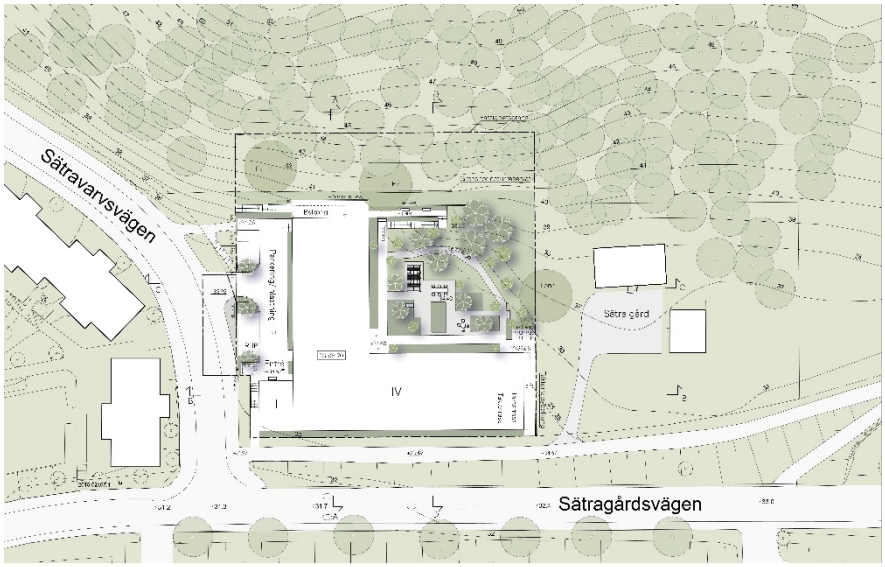
## Detaljplanens huvuddrag

Planområdet gränsar i norr till Sätra naturreservat och norra delen av fastigheten Sätra Gård 1 ligger inom reservatet.

Detaljplanen möjliggör ett vårdboende med cirka 80 platser. Befintliga byggnader kommer att rivas. Förslag till detaljplan innehåller två sammanhängande byggnadskroppar. Ny bebyggelse har en fyravåningsskala med nedtrappning mot öster och Sätra gård. Det nya huset föreslås få en gestaltning med i huvudsak träfasad med röd kulör och förhåller sig i skala, volym, material och kulör till den befintliga bebyggelsen i närområdet.

Cirka 870 kvm av fastigheten Sätra gård 1 som ligger inom naturreservatet föreslås överföras till allmän platsmark Sätra 2:1 som NATUR. Cirka 160 kvm av Sätra Gård 1 föreslås överföras till allmän platsmark och stamfastigheten Sätra 2:1. Detta berör mark som idag används och regleras som GATA med servitut. Cirka 1 kvm allmän platsmark (Sätra 2:1) föreslås överföras till kvartersmark Sätra Gård 1 för att införliva befintlig infart i fastigheten och fortsatt möjliggöra en god access till fastigheten inom kvartersmark.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Illustrationsplan. Illustration: Strategisk Arkitektur*

# Plandata

## Planprocessen

Detaljplan för Sätra Gård 1 i stadsdelen Sätra, Stockholms stad, Dnr 2024–04042 är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 23 januari 2025§ 14. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

## Storlek och läge

Planområdet är beläget i korsningen Sätravarvsvägen/-Sätragårdsvägen i Sätra, är cirka 4700 kvm stort.

## Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Sätra Gård 1 och en liten del av fastigheten Sätra 2:1.

- Sätra 2:1, ägs av Stockholms kommun.
- Sätra Gård 1, ägs av Nordiqus Sätra Gård 1 AB

# Handlingar

## Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Underlag om betydande miljöpåverkan

Som en del av undersökningen om detaljplanens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan har underlag begärts in från Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar.

- *Underlag för miljö och hälsofrågor (Miljöförvaltningen, 2024)*
- *Underlag för kulturmiljöfrågor (Kulturförvaltningen, 2024)*
- *Underlag för riskfrågor (Storstockholms brandförsvar, 2024)*

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Starkstad 2026-09-09)
- *Fukt- och radonundersökning (Sustera Green, 2025-12-19)*
- *Förutsättningar brandskydd (INTEC, 2026-06-29)*

## Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tara Nezhadi och plankartan är ritad av kartingenjör Karin Edsman. Ansvarig chef har varit Pia Ölvebro

## Planeringsunderlag

### Översiktsplanen

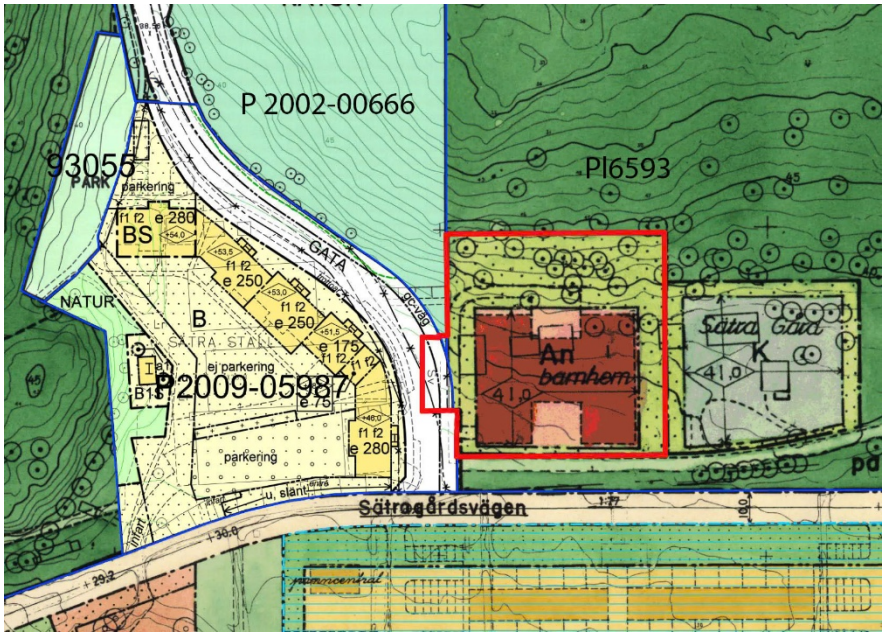
Planområdet är utpekat i översiktsplanen som område för komplettering och har god potential att möta översiktsplanens mål om en växande, sammanhängande samt klimatsmart och tålig stad. Det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter i området med komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott. I norr gränsar området till Sätraskogens naturreservat som är en del av den regionala grönstrukturen.

### Planprogram

För Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg finns ett äldre områdesprogram (dnr 2002–12665) som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2007 och som endast delvis är aktuellt idag. då förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. Aktuellt planområde gränsar till område som i programmet är markerat som möjligt att komplettera med bostadsbebyggelse.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

## Gällande detaljplan




*Gällande stadsplan och detaljplan.*

Stadsplan Pl 6593, lagakraft 1971-04-27, där föreslagen bebyggelse regleras som Barnvårdsändamål (An) och detaljplan P2009–05987, lagakraft 2013-07-03 som medger GATA med servitut. Detaljplan P2002-00666, lagakraft 2008-07-11 som medger park. Genomförandetiderna har gått ut.

## Fokus Skärholmen

Sätra ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning och avsikten är att tillföra området ett stort antal nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter, genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

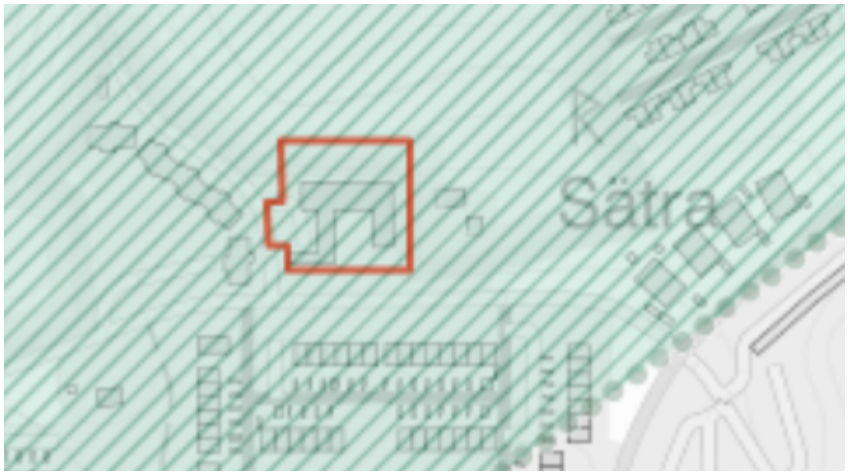
## Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sätra som en storskalig stadsdel. I vägledningen för de storskaliga stadsdelarna står bland annat att kompletteringsbebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

## Riksintressen

Hela planområdet ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv.




*Riksintresseområde rörligt friluftsliv (länsstyrelsen). Planområde i rött.*

Planområdets norra del ligger inom Sätraskogens naturreservat, som ingår i ett kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Reservatet inrättades sommaren 2006 med syftet att vårda och utveckla ett naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation och undervisning.

# Planeringsförutsättningar

## Stads- och landskapsbild

Sätras bebyggelse är uppförd på 1960-talet med vissa senare kompletteringar. Bebyggelsen består främst av radhus, lamell- och skivhus som ligger i ett kuperat landskap. I anslutning till bostäderna ligger ofta stora gröna bostadsgårdar. Stadsdelen är trafikseparerad med matargator runt bebyggelsen, stora ytor för markparkering och ett utbyggt gång- och cykelvägssystem med gångtunnlar. Sätra centrum är beläget centralt i stadsdelen. Centrumet byggdes på 1960-talet och var Sveriges första inomhuscentrum.

Planområdet är kuperat och sluttar upp mot naturreservatet. Marknivåerna ligger mellan ca +34 och +44.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Detaljplaneområdet är markerat i rött.*

## Befintlig bebyggelse

Fastigheten Sätra gård 1 är bebyggd med en verksamhetsbyggnad som tidigare har inhyst ett institutionsboende men som idag i huvudsak är tomställd. En mindre del av byggnaden innehöll tidigare en förskola. Byggnaden uppfördes som inackorderingshem under 1970-talet efter ritningar av arkitekt Sergej Mirelius och består av en huvudbyggnad i tre våningar och tre mindre byggnader i en våning. Fasad är i rött tegel, rödmålad träpanel och platsgjuten betong. Högdelen eller huvudbyggnaden är orienterad i öst-västlig riktning och ligger nedanför en trädbevuxen södersluttning. Vinkelrät mot denna byggnadskropp är två lägre byggnadskroppar placerade så att ett gårdsrum bildas.



*Vy över fastigheten Sätra gård 1 med naturreservatet som skymtar till vänster i bild, sedd från Sätravarvsvägen.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042



*Vy över fastigheten Sätra gård 1 med vattentornet i bakgrunden, sedd från Sätragårdsvägen.*

Öster om planområdet ligger Sätra gård. Gården var omnämnd redan under 1300-talet, men har anor i förhistorisk tid. Sätra gårds bevarade mangårdsbyggnad med flygel uppfördes på 1700-talet. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av radhus från 1960-talet i två våningar och nyare flerbostadshus från 2010-talet i fyra till fem våningar. Söder om Sätragårdsvägen ligger en panncentral inom fastigheten Bredsätra 91 samt ett bostadshus (med koppling till Sätra gård) från 1800-talets andra hälft inom fastigheten Långsätra 2. På flera ställen möter bebyggelsen gatan med grön förgårdsmark.









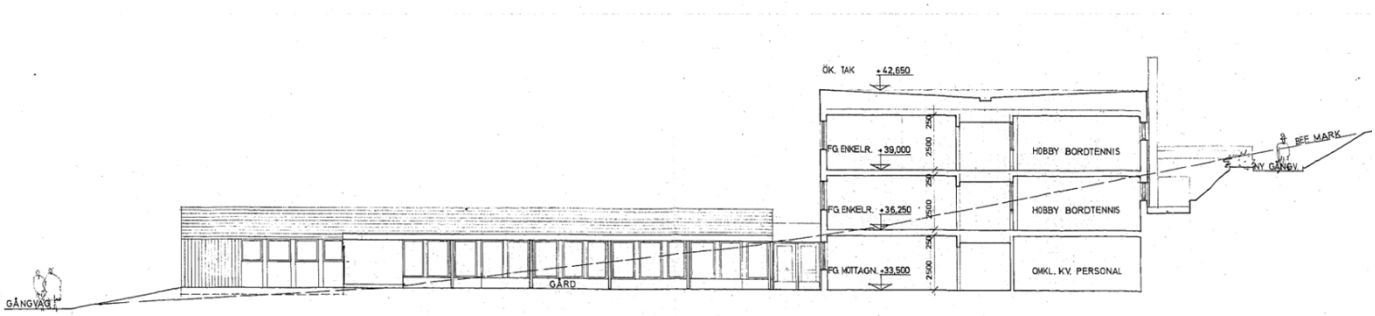


*Vy över fastigheten Sätra Gård 2 med blåklassade Sätra gård.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042



*Vy över fastigheten Sätra gård 1, till höger i bild och nyare omgivande bebyggelse från 2010-talet, sedd från Sätragårdsvägen.*



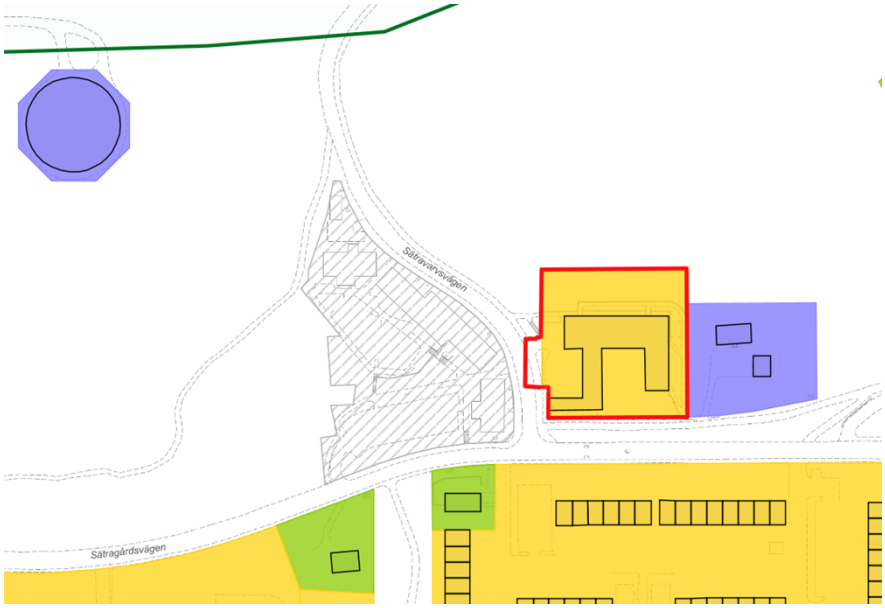

*Utsnitt från bygglovsritning 1971 där byggnad och tidigare marklinje syns. Illustration Sergej Mirelius arkitektkontor.*

Befintlig byggnad är placerad i suterräng nedsänkt i förhållande till äldre marknivåer vilket gör att upp till två våningar av befintlig byggnad helt eller delvis ligger under mark. Byggnaden har fuktproblem idag och en bidragande orsak till detta är placeringen i terräng tillsammans med val av byggnadskonstruktion och grundläggning.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsen inom planområdet är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Öster om planområdet ligger Sätra gård med bebyggelse som är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde (blå klassificering). Även vattentornet som ligger ca 250 meter nordväst om den aktuella fastigheten har blå klassificering.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Kulturhistorisk klassificering. Planområdet är markerade med röd linje. Fastigheten Sätra Gård 1 är gulklassade. Sätra gård med bebyggelse och vattentornet som är av synnerligen högt kulturhistoriskt värde är blåklassade.*

## Gator och trafik

Planområdet ansluter i väst till Sätravarvsvägen och i söder till Sätragårdsvägen. Cirka 900 meter österut ligger Sätra tunnelbanestation. Närmaste busshållplats är belägen på Björksätravägen, cirka 200 meter från planområdet, och trafikeras av buss 135 som går mot Hägersten i ena riktningen samt Skärholmen och Vårbergs centrum i andra riktningen. Längs omgivande gator finns trottoarer. Söder om fastigheten sträcker sig en gång- och cykelväg som även fungerar som infart till intilliggande Sätra gård. Angöring sker idag från Sätravarvsvägen. Parkering sker i huvudsak på kvartersmark som markparkering.

## Service

### Offentlig service

Offentlig service finns i Sätra centrum som ligger cirka 900 meter från aktuellt område. Söder om centrum ligger Sätraskolan som är en F-9 skola med cirka 600 elever. Sätra har flera förskolor, ett äldreboende och ett vård- och omsorgsboende. Inom befintlig byggnad finns en mindre förskola på korttidskontrakt. Den närmaste vårdcentralen ligger i Bredäng centrum. Bibliotek finns i Bredäng och Skärholmen centrum.

### Kommersiell service

Kommersiell service finns i Sätra centrum som ligger cirka 900 meter från aktuellt område. Där finns handel, restauranger och

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

service. Öster om föreslaget planområde ligger Sätra idrottsplats med bland annat en friidrottsarena, idrottshall, fotbollsplan och en ishall.

# Naturmiljö

## Mark och vegetation

Norra delen av planområdet (fastigheten Sätra Gård 1) ligger inom Sätraskogens naturreservat, som ingår i ett kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur.



*Norra delen av fastigheten Sätra Gård 1 ligger inom Sätra naturreservat.*

## Miljökvalitetsnormer

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden är en vattenförekomst som bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (Havs- och Vattenmyndigheten m. fl. 2026). Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status till 2027 och god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar samt tidsfrist till 2027.

### Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet understiger gränsvärdarna för kvävedioxid ($NO_2$) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

# Sociala värden

## Socialt värdeskapande perspektiv

Stadens trygghetsmätningar visar att Sätrabor känner en högre upplevd otrygghet i det offentliga rummet än vad stockholmare som helhet upplever. Sätrabor upplever även att stadsdelen har större problem med nedskräpning än stockholmare som helhet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

Planområdet består idag av befintliga byggnader som är tomma. Att skapa vårdsboende som befolkar området och skapa attraktiva och aktiva gaturum är prioriterat.

### Jämlikhet

Trygghetsmätningar visar att Skärholmens stadsdelsnämndsområde bland annat har högre upplevd otrygghet kvällstid och mer upplevda ordningsproblem än hela staden. Oron inverkar på vardagslivet och 30% av boende i Skärholmen upplever att vardagsliv och livskvalitet i stor utsträckning påverkas av oron för brott. Denna siffra är betydligt större än för staden som helhet och mer än dubbelt så stor som för boende i innerstaden.

En utveckling av Sätra gård till vård- och omsorgsboende med upp till 65 arbetstillfällen kan bidra till att skapa liv och rörelse i området över dygnets timmar.

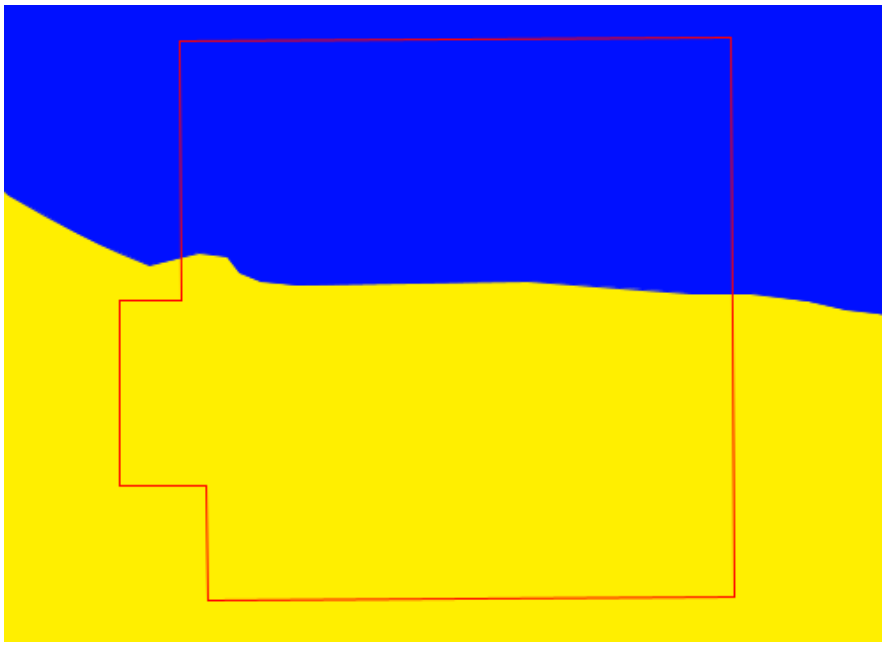
### Rekreation och friluftsliv

Möjlighet till rekreation och friluftsliv finns i närheten i Sätraskogen.

## Geoteknik

### Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta utgörs marken i norra delen av planområdet huvudsakligen av morän och i södra delen av lera.



*Planområdet består till största del av lera (gult). Norra delen består av morän (blått). SGU: s jordartkarta.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Hydrologiska förhållanden

## Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren Fiskarfjärden. Dagvatten avleds i duplicerat dagvattennät. Mälaren Fiskarfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas.

Planområdet avvattnas via befintligt dagvattensystem till anslutningspunkt i närliggande gata.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## Vattenskyddsområde

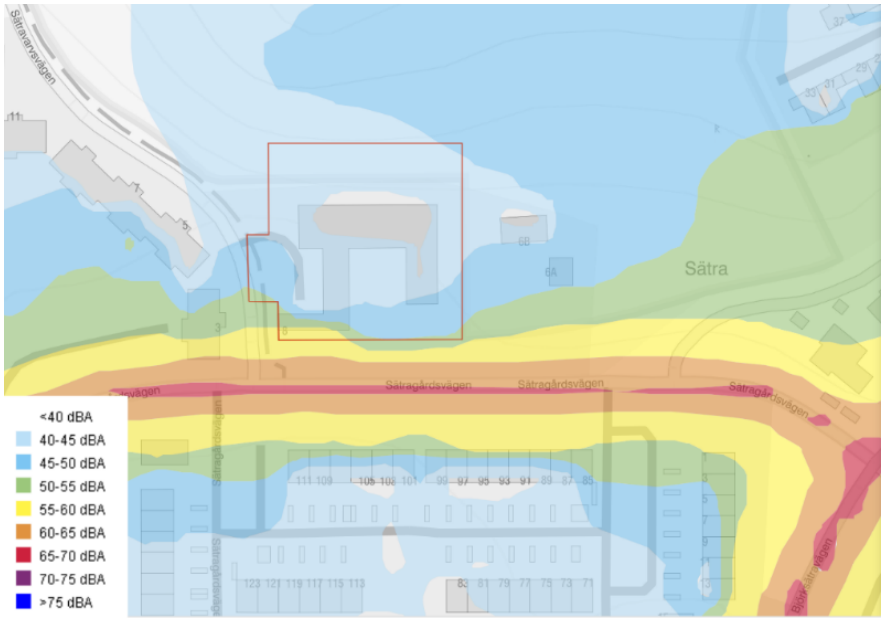
Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten med syfte att förhindra risk för vattenförorening och negativ påverkan på vattenkvaliteten. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

# Hälsa och säkerhet

## Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från primärt Sätragårdsvägen. Ljudnivån är som högst 55-60dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Utdrag ur Stockholms bullerkarta - ekvivalent ljudnivå (miljöförvaltningen, 2022). Planområde i rött.*

## Vibrationer

I planområdets södra halva samt inom Sätravarvsvägen och Sätragårdsvägen består marken av lera, varför risk för vibrationer från vägtrafik inte helt kan uteslutas. Trafikarbetet är dock lågt på omgivande gator och inga vibrationsproblem har rapporterats för befintlig byggnad.

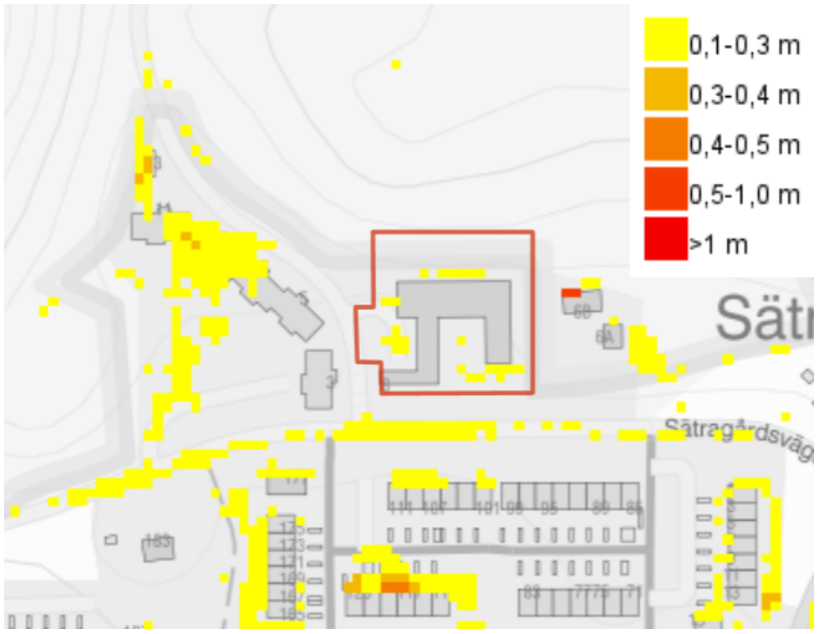
## Förorenad mark

Enligt miljöförvaltningens kartläggningar och länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) bedöms inga markföroreningar finnas i planområdet (Länsstyrelserna, 2024). Inga kända fyllnader finns i området.

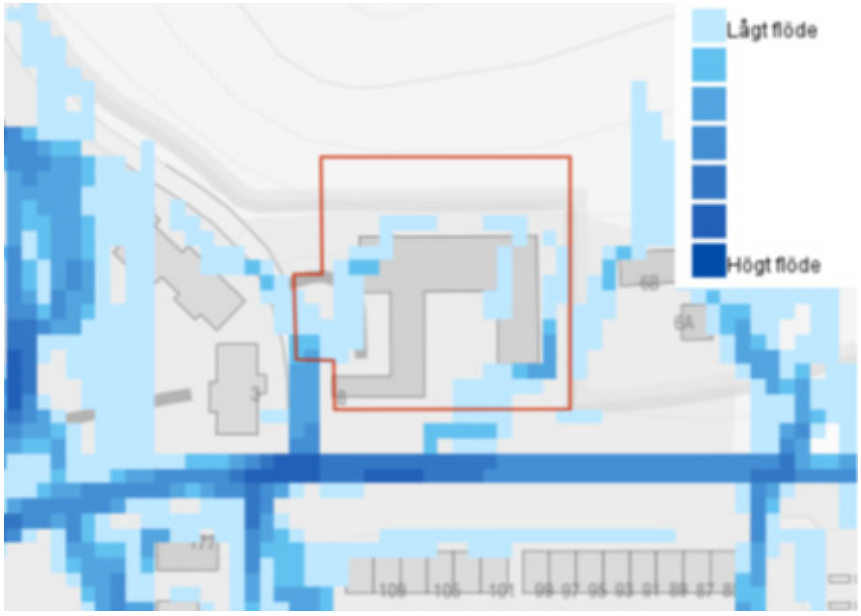
## Översvämningsrisker

I befintlig situation identifieras inga större lågpunkter där det riskeras att ansamlas vatten. En mindre lågpunkt i nordöstra hörnet kan vatten sannolikt stå upp mot befintlig byggnad ca 30 – 40 cm. I övrigt lutar marken från planområdet ut mot angränsande gator. Vid skyfall leds dagvatten i befintlig situation från planområdet till Sätragårdsvägen, passerar befintlig bebyggelse i sydväst innan det leds vidare till recipienten Skyfallsvatten från planområdet kan påverka några bostadshus i sydväst negativt.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Skyfallskartering – maxdjup (Stockholm Vatten och Avfall, 2018). Planområde i rött.*



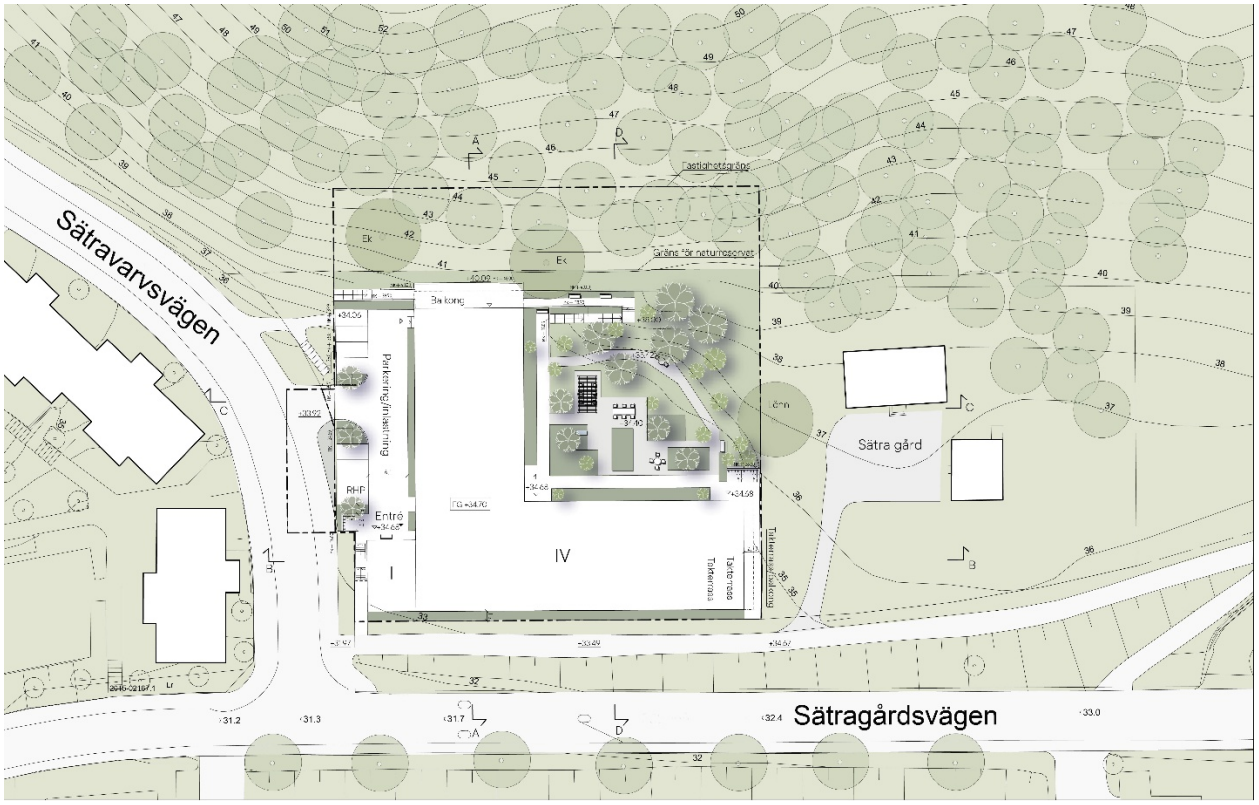

*Skyfallskartering – flödesvägar (Stockholm Vatten och Avfall, 2018). Planområde i rött.*

# Planförslag

## Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innehåller ett vård- och omsorgsboende med cirka 80 boendeplatser inom fastigheten Sätra Gård 1.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Illustrationsplan. Illustration: Strategisk Arkitektur.*

Ny bebyggelse är formad som L-formad byggnad i fyra våningar med trappning mot Sätra gård. Bebyggelsens placering och utbredning förhåller sig till och utgår ifrån naturreservatsgränsen.

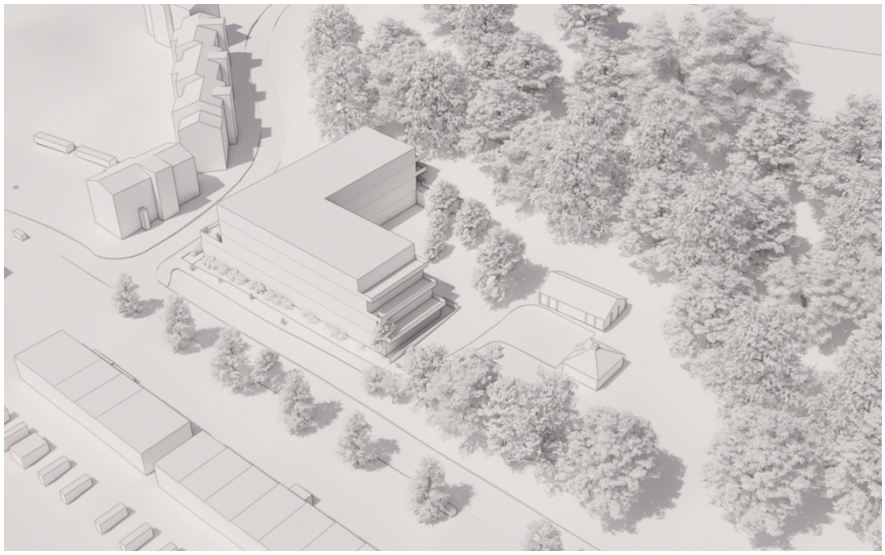
Befintlig stödmur utgör gräns för byggrätten mot norr men balkonger får sticka ut ovanför. Fasad ska utföras huvudsak i trä i röd kulör som relaterar till befintligt hus och omgivande Sätra gård. Tak föreslås utformas låglutande med en låg lutning mot innergården för att hantera dagvatten. Stuprör på huset gatufasad undviks.

Gårdsmiljön föreslås ges gröna kvaliteter som möter omgivande natur och grönska. Bebyggelsen bidrar till att stärka stadsrummet genom en placering som är i kontakt med gatan. Entré placeras mot Sätravarvsvägen tillsammans med samlingslokal med terrass. Parkering och angöring anordnas som markparkering.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042



*Vy från korsningen Sätragårdsvägen och Sätravarvsvägen. Kaminsky Arkitektur.*



*Flygvy. Byggnadsvolymen ska utformas med en successiv indragning/trappning på gaveln i öst mot Sätra gård. Illustration Kaminsky Arkitektur.*



*Vy från sydost. Illustration Kaminsky Arkitektur.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042



*Vy från nordost. Illustration Kaminsky Arkitektur.*



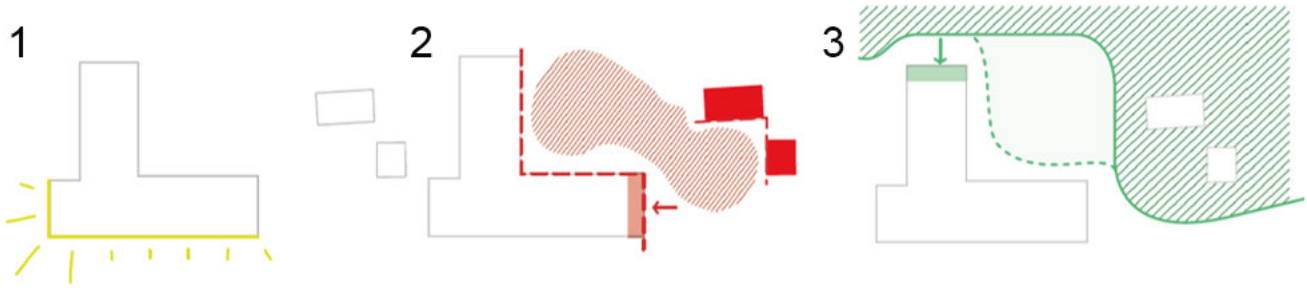
*Ny byggnad sedd från korsningen Sätragårsvägen/Sätravarvsägen med en pergola och trappa som tydliggör entré till byggnad. Illustration Kaminsky Arkitektur.*

## Arkitektonisk idé

Ny bebyggelse föreslås utformas utifrån ett samtida uttryck och präglat av platsens karaktärsdrag. Den arkitektoniska idén bygger på en samlad gestaltning med en tydlig sockel och träfasad i röd kulör. Fasaden får en indelning i vertikala och horisontella band som bidrar att bryta ner skala och volym och som relaterar till Sätra gårds karaktär.

Byggnadsvolymen utformas med trappning på gaveln mot Sätra gård för att ta ner skala och bidra till ett mjukare möte.

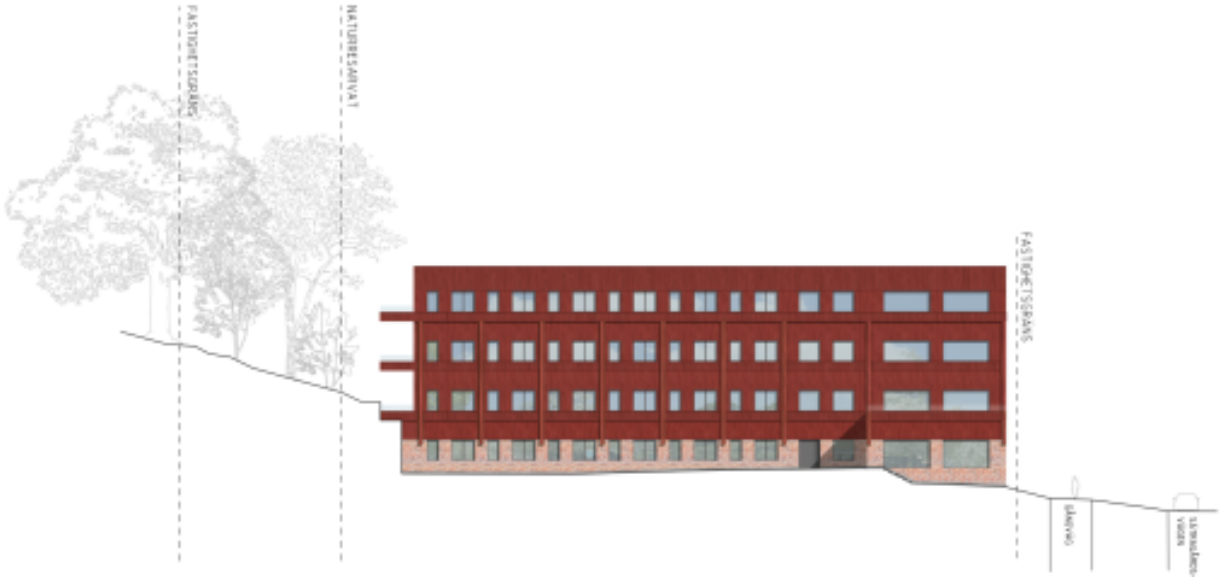
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Konceptdiagram. 1. Sidor på planerat hus som formas för att aktivera gaturummet. 2. Mötet med kulturmiljön. En utformning med trappning och terrassering av volymen för att skapa en mjuk övergång mellan nytt och befintligt Sätra gård 3. Möjlighet att utöka grönska i mötet mot reservatet. Kaminsky Arkitektur.*

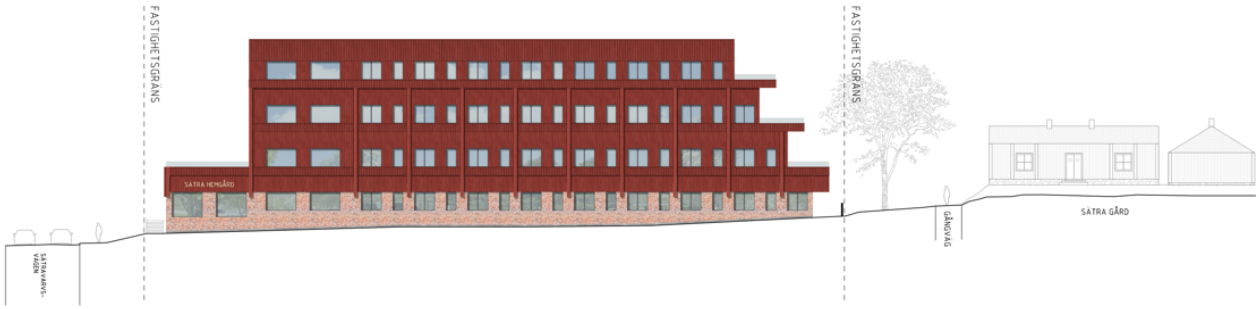
## Förslag på fasadutformning och principer för vård- och omsorgsboende

Fasaderna föreslås utföras i röd träpanel och i förslaget finns en bas i form av en sockelvåning av tegel. Vertikala träribbor ger fasaderna en varierad reliefverkan och lånar sitt formspråk från Sätra Gårds knutlådor. Indelningen bidrar till att bryta ner i skala och volym. Fasadernas horisontella band och tegel som material hämtar i sin tur inspiration från fastighetens befintliga byggnad.

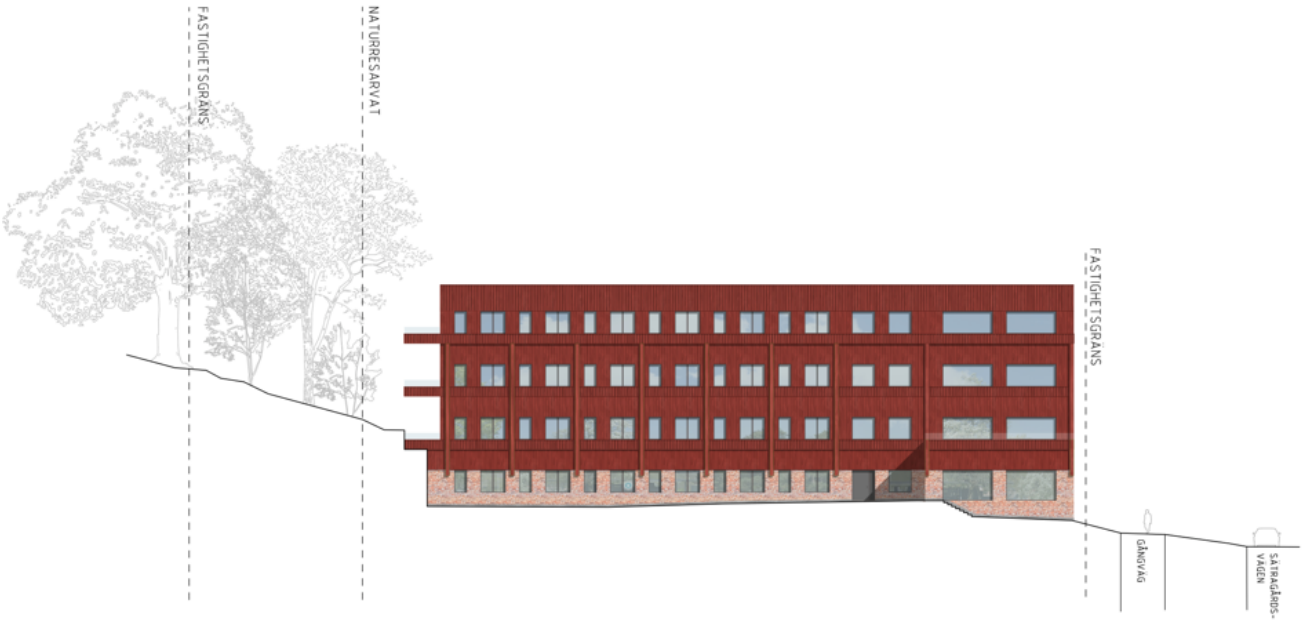


*Elevation mot Sätravarvsvägen Kaminsky Arkitektur.*

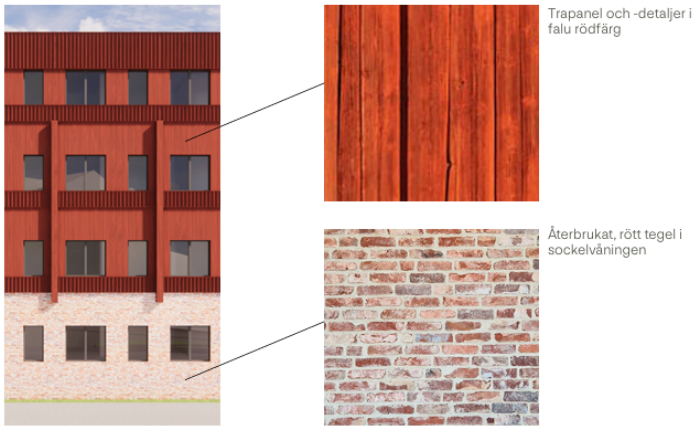
Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Elevation mot söder Sätragårdsvägen. Byggnadsvolymen ska utformas med en successiv indragning/nedtrappning på gaveln i öst mot Sätra gård. Kaminsky Arkitektur.*

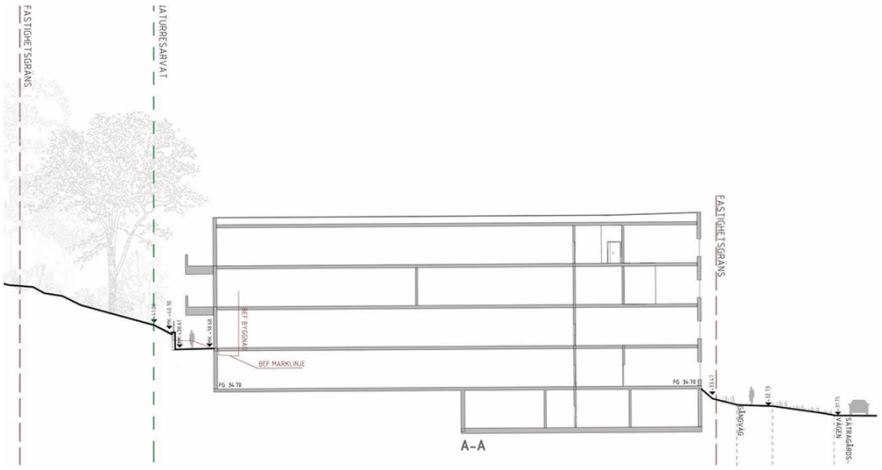



*Fasad mot väster*

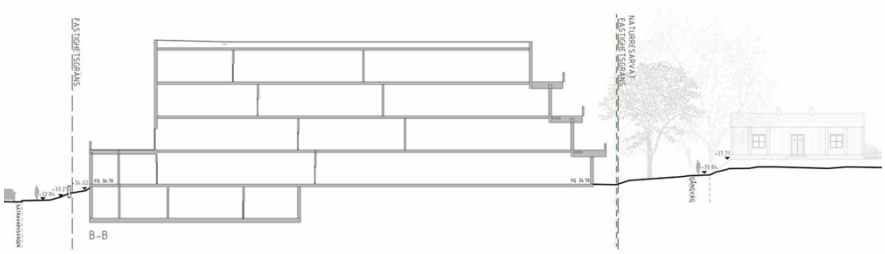



*Fasad ska utföras i trä, röd kulör exempelvis Falu rödfärg. Kaminsky arkitektur*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Sektion mellan Sätragårdsvägen och naturreservatet. Ny byggnad är placerad på samma avstånd mot reservatet som befintlig byggnad. Illustration Strategisk Arkitektur*




*Sektion mellan Sätravarvsvägen och Sätra gård som visad avstånd, trappning och höjdskala mot Sätra gård. Strategisk Arkitektur*

Detaljplanen styr inte den inre utformningen av föreslagen bebyggelse men användningen vård- och omsorgsboende ger specifika förutsättningar för byggnadens utformning med två avdelningar per våningsplan, tillgång till utevistelse och gemensamma personalfunktioner mellan avdelningarna. Nedan redovisas principplan för föreslagen byggnad.




*Planlösning, entréplan,* *Planlösning, plan 1, Kaminsky Arkitektur*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

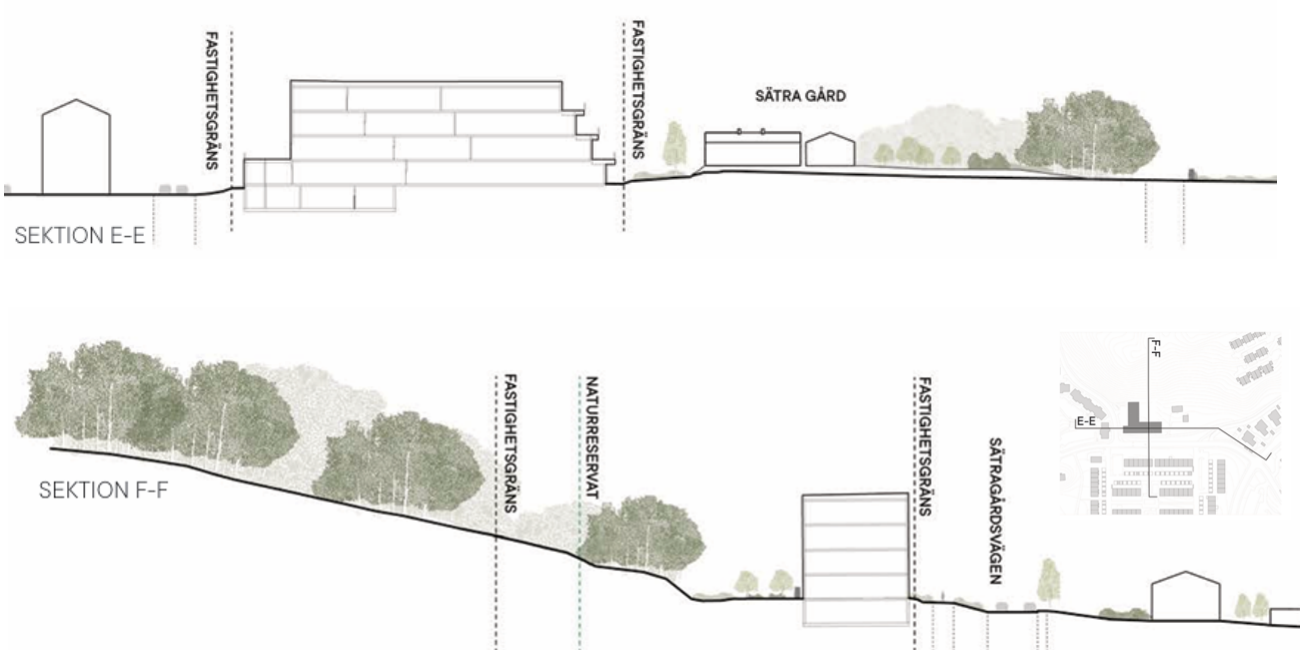
## Föreslag på utformning av gård

I norr gränsar fastigheten till Sätraskogen naturreservat och norra delen av planområdet som ingår i naturreservatet ska ändras från kvartersmark till allmän platsmark NATUR. Genom den nya byggnadens placering stärks kopplingen mellan gårdsrum och natur. Gården ansluter till naturmiljön och grönskan stärker det ekologiska sammanhanget.

Landskapsgestaltningen tar fasta på mötet mellan skog och trädgård – två karaktärer som historiskt präglat Sätra gårds landskap. Gårdsrummet föreslås utformas med mindre rumsligheter sammanlänkade av gångar i stenmjöl. Sittplatser placeras i grönskan och skapar platser för samtal, gemenskap och återhämtning. Växtligheten bidrar till en sinnlig miljö där dofter, ljud och taktila kvaliteter skapar igenkänning och bidrar till en rofylld upplevelse.

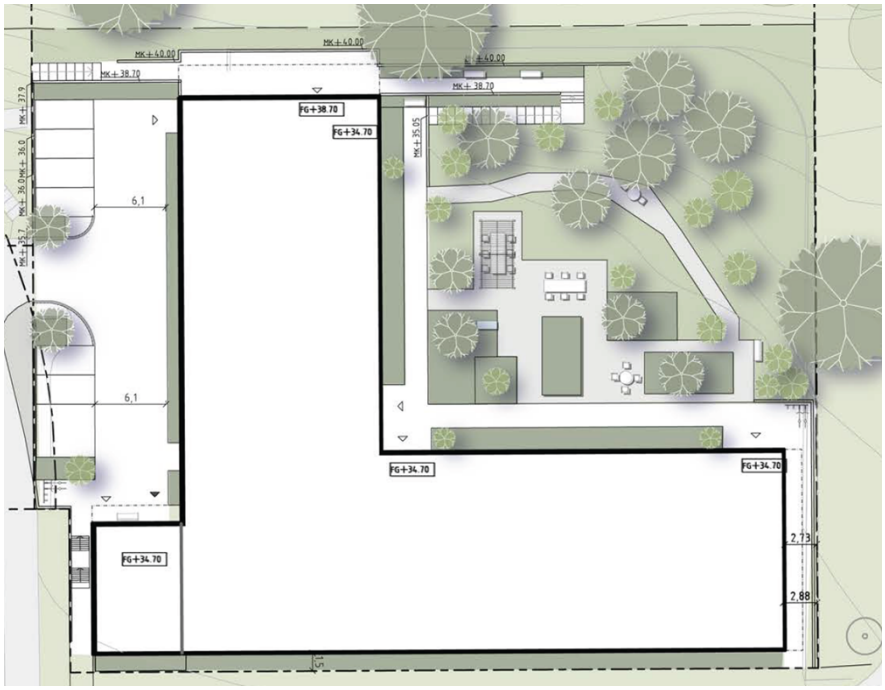
Upphöjda odlingsbäddar möjliggör odling och närhet till växter även för personer med begränsad rörlighet. En mindre vattenspegel föreslås integreras i perennplanteringar och kan stärka den biologiska mångfalden genom att erbjuda vatten för fåglar och insekter.

Befintligt staket mot Sätra gård måste flyttas eftersom det inte står i tomtgränsen.




*Sektioner genom planerad byggnad med omgivande bebyggelse och natur. Illustration Strategisk Arkitektur*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Illustrationsplan gårdsutformning. Illustration Strategisk Arkitektur*

## Möjligheter i återbruk av befintlig byggnad

Den befintliga byggnaden vid Sätra Gård har goda förutsättningar för återbruk, vilket kan bidra till minskad klimatpåverkan. Befintliga material och resurser kan tas till vara i den nya landskapsgestaltningen. Om möjligt återanvänds schaktmassor från konstruktionen av källarplanet för terrängmodellering.

- Betong kan krossas och återanvändas som underlag och byggmaterial i marken, exempelvis i gångstråk och dränerande krossytor.
- Träullscementskivor kan återbrukas i sekundära utrymmen som balkonger, förråd eller tekniska rum.
- Dörrar och glaspartier kan, beroende på prestanda, återanvändas internt eller i andra projekt.
- Fönster kan, beroende på prestanda återbrukas.
- Granitkantsten och L-stöd kan återbrukas

En fördjupad inventering krävs i senare skede för att fastställa mängder, kvalitet och faktisk återbrukspotential.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042



*Foton från platsen med exempel på material som bedöms kunna återbrukas. Foto Kaminsky Arkitektur*

## Park- och vattenområden

Norra delen av planområdet som ligger inom Sätraskogen naturreservat kommer att överföras till allmän platsmark som NATUR. Naturmarken bevaras och hanteras inom de skötselföreskrifter som finns för naturreservatet.

## Gator och trafik

### Gatunät

En mindre del av Sätravarvsvägen ingår i detaljplanen. Inga fysiska åtgärder planeras i gatan utan befintlig gata avses vara kvar i oförändrat skick.

### Parkering

Bilparkering föreslås anordnas som markparkering. För det planerade vård- och omsorgs boendet planeras sju parkeringsplatser anordnas på kvartersmark inom fastigheten Sätra gård 1. Angöring möjliggörs från befintlig infart från Sätravarvsvägen.

Vid användning av delar eller hela byggnaden för bostadsändamål bedöms parkeringsbehovet bli betydligt större. Parkering ska då anordnas i huvudsak i garage under mark inom planerad byggrätt

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

eller genom parkeringsköp i närområdet, i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

### Gång- och cykeltrafik

15 cykelplatser föreslås anordnas inom kvartersmark, varav minst 5 stycken nära entrén.

Vid användning av delar eller hela byggnaden för bostadsändamål bedöms cykelparkeringsbehovet bli betydligt större. Vid användning för bostadsändamål ska minst 75% av cykelparkeringen ske inomhus eller i annat väderskyddat utrymme. Cykelplarkering ska utformas i enlighet med stadens riktlinjer för mobilitet och parkering.

### Tillgänglighet

Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls. Parkeringsplats för rörelsehindrade planeras på kvartersmark nära tillgänglig entré mot Sätravarvsvägen. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaden.

## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och ledningsnät

Fastigheten Sätra Gård 1 är redan ansluten till befintlig Va-system.

### El-, tele- och fibernät

Fastigheten Sätra Gård 1 är redan anslutet till befintlig el, -tele- och fibernät.

### Energiförsörjning

Fastigheten Sätra Gård 1 är idag ansluten till fjärrvärme.

### Avfallshantering

Ett miljörum är förlagt i entréplan och angöring för sopbilar planeras längs befintlig gata, Sätravarvsvägen. Dragväg för kärl blir ca 30 m.

### Räddningstjänst

Förslag och utformning har godkänts av brandkonsult (INTEC), som utrett tidiga förutsättningar för Brandskydd i projektet. 50 meter mellan insatsväg och räddningsfordon är säkerställt. I markplan kan insatspersonal angöra byggnaden genom huvudentrén samt loungeytor placerade vid respektive gavel. Framkomst för gående insatspersonal ska vara möjlig vid respektive gavel enligt förslagshandling från brandkonsult.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användningsbestämmelser

### Användningsbestämmelser för allmän platsmark

GATA
Syftet med bestämmelsen är att reglera GATA (fordon, - gång och cykeltrafik) för att del av befintlig gata. Bestämmelsen syftar till att säkra GATA fram till infart till fastighet samt skapa goda förutsättningar för att upphäva befintligt servitut.

NATUR
Syftet med bestämmelsen är att reglera NATUR för den yta av befintlig naturmark inom kvartersmarken som ligger inom Sätra naturreservat.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

B- Bostäder

Syftar till att tillåta bostadsbebyggelse. Syftet med att både reglera med B och D1 är att ge en större flexibilitet för förändrad användning av byggrätten och planerad byggnad i framtiden om behoven av vård- och omsorgsboende förändras.

D1- Vård- och omsorgsboende

Syftar till att tillåta vård- och omsorgsboende vilket är ett huvudsyfte med detaljplanen.

## Egenskapsbestämmelser

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

*”Prickad mark” Marken får inte förses med byggnad*.

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och förhindrar att gård och förgårdsmark bebyggs.

”Ringmark”. *Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark.*

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör komplementbyggnad och andra anläggningar som pergola för att skapa skyddade gemensamma uteplatser som gynnar en trivsam gårdsmiljö. Medger även att skärmtak uppförs. Medger även garage (byggnadsverk) under mark och ger en flexibilitet att anlägga till

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

exempel parkeringsgarage eller skyddsrum under mark om behov finns.

### Höjd på byggnadsverk

h1 och h2 Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.

Bestämmelserna reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan och syftar till att begränsa höjd på byggnad och anpassa till stads- och landkapsbilen, särskilt den blåklassade Sätra gård.

h3 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter ovan mark.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för komplementbyggnad för att säkerställa en låg skala som är anpassad för gårdsmiljön.

h4 - Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är 34,7 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta bjälklagshöjd för garage eller byggnadsverk under mark för att säkerställa en bostadsgård som ligger i anslutning till omgivande mark. I redovisat huvudalternativ för vård- och omsorgsboende planeras ingen underbyggd gård men denna bestämmelse skapar en flexibilitet för alternativa användningar av fastigheten och därmed tillkommande behov som parkering i garage.

### Markens anordnande och vegetation

n1- Marken får inte användas för bilparkering.

Bestämmelsen syftar till att hindra bilparkering på gården.

### Utformning

f1- Tak ska utföras låglutande.

Reglerar takets utformning och syftar till att säkerställa den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

f2- Byggnadsvolym ska utformas trappad i gavel mot Sätra Gård.

Reglerar byggnadens utformning och syftar till att säkerställa den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset med hänsyn till kulturmiljön.

F3- Balkonger får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv, undantaget balkonger på gavel mot norr som får kraga ut maximalt 2,7 meter från fasadliv.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

Reglerar utformning av balkonger. Utrymningstrappor får uppföras som en integrerad del av balkongernas gestaltning.

F4- Maximalt fyra våningar ovan mark

Reglerar antal upplevda våningar från omgivande miljöer för att ny bebyggelse ska förhålla sig i skala och till befintliga hus i närområdet.

Fasad ska utföras i huvudsak i trä i röd kulör.

Bestämmelsen syftar till att säkra en anpassning i material och kulör i förhållande till befintlig bebyggelse i närområdet Sätra Gård. Bestämmelsen möjliggör andra material än trä på delar av byggnaden, till exempel en sockel i mer robusta material.

Mindre tekniska anläggningar som hisstopp och installationer får sticka upp utöver nockhöjden, maximalt 1,5 meter.
Bestämmelsen möjliggör att mindre tekniska anläggningar får sticka upp över nockhöjden men att inte stora visuellt synliga tekniska anläggningar som påverkar den arkitektoniska idén eller visuella upplevelsen på håll får anläggas på tak.

### Utnyttjandegrad

e1- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 kvadratmeter, varav största enskilda area för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter.

Area för komplementbyggnader begränsas för att anpassa efter gårdens storlek och för att säkra en i huvudsak grön gård.

## Genomförandetid

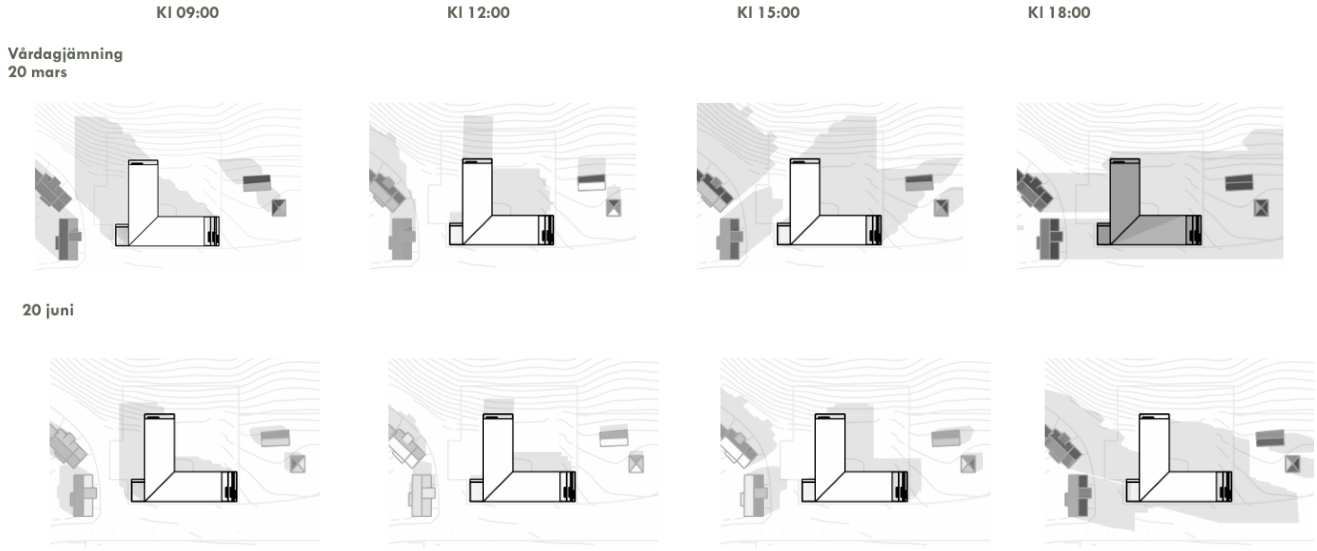
Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har fått laga kraft.

# Konsekvenser och avvägningar

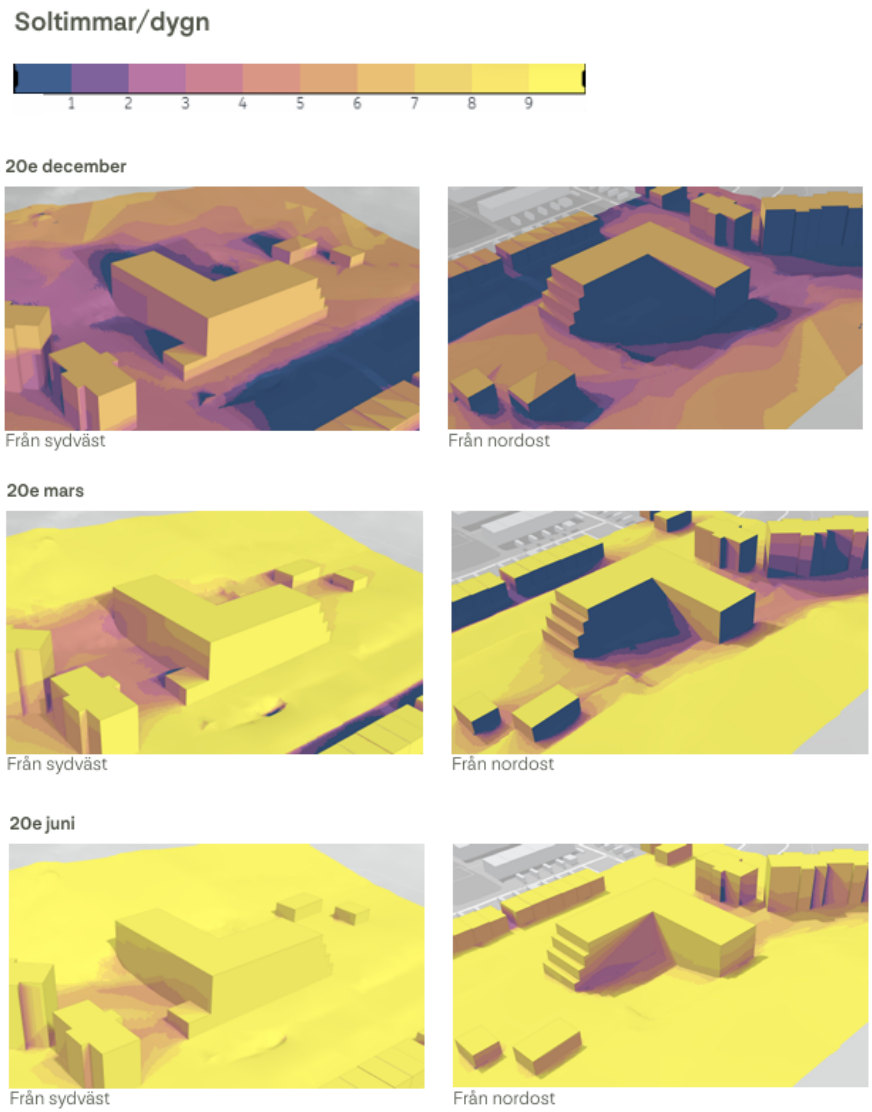
## Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram för planområdet. Planområdet bedöms ha bra solförhållanden på gården. Påverkan på närliggande bebyggelse är marginell. Majoriteten av befintliga byggnader kommer inte att påverkas nämnvärt av den nya bebyggelsen.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Skuggstudie, illustrationer Kaminsky Arkitektur*




*Soltimmar per dygn, illustrationer Kaminsky Arkitektur*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

## Stads- och landskapsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då befintliga byggnader rivs och nya byggnader i fyra våningar uppförs. Föreslagen bebyggelse ska förhålla sig till befintlig skala i västra delen av planområdet längs Sätravarvsvägen men är högre än befintliga radhus på södra sidan av Sätragårdsvägen och Sätra gård. Gestaltningen refererar till den befintliga byggnadens röda färg. Föreslagen bebyggelse möjliggör för en mer stadsmässig gata.

## Befintlig bebyggelse

Befintliga byggnader kommer att rivas. Den byggnadstekniska utredningen visar att huvudbyggnaden har fuktproblem och förhöjda radonhalter. Delar av befintlig byggnad föreslås att återbrukas.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Befintliga byggnader som är gulklassade föreslås rivas. I öst möter fastigheten den kulturhistoriskt värdefulla Sätra gård. Den tillkommande byggnaden gestaltas på ett respektfullt sätt i relation till den blåklassade gårdsmiljön och förslaget har en utformning med nedtrappning/terrassering av volymen för att skapa en mjuk övergång mellan nytt och befintligt. Särskild hänsyn tas till placering, skala och materialval. Fasad ska utföras i trä, röd kulör lik Sätra gård med vertikala och horisontella band för att bryta ner volymen. Befintligt staket mot Sätra gård måste flyttas eftersom det inte står i tomtgränsen.

## Gator och trafik

Planen innebär inga förändringar av gatuvägnätet. Parkering planeras inom fastigheten som markparkeringar. Infart planeras på samma plats som befintlig infart till fastigheten från Sätravarvsvägen. Boendet bedöms inte generera trafik i den mängd att det påverkar trafikflödet.

## Naturmiljö

### Skyddade områden

Detaljplanen reglerar att cirka 870 kvadratmeter kvartersmark allmänt ändamål får ny användning natur och avses fastighetsregleras till allmän plats. Området är redan idag skyddat som naturreservat men hanteringen stärker skyddet och allmänhetens tillträde.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

I norr gränsar fastigheten till Sätraskogens naturreservat och genom den nya byggnadens placering stärks kopplingen mellan gårdsrum och natur.

### Miljökvalitetsnormer

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomstens Mälaren Fiskarfjärdens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten från kvartersmarken efter passage i LOD-anläggningar avleds via serviser till en förbindelsepunkt i närliggande gata.

Med planerade LOD-åtgärder beräknas föroreningsbelastningen minska från planområdet. Planen kommer inte medföra någon negativ påverkan på recipienten Mälaren-Fiskarfjärden och följaktligen inte heller någon otillåten försämring av enskilda kvalitetsfaktorer (eller äventyrande av möjligheterna att uppnå MKN i Mälaren-Fiskarfjärden).

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för luft klaras för planområdet. Planområdet understiger gränsvärdarna för kvävedioxid (NO2) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 18–24 µg/m³ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m³. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 20–25 µg/m³ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m³.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

Planförslaget möjliggör ett tillskott av 80 boendeplatser för äldre vilket det finns stort behov av. En konsekvens av planen är att befintlig förskola inte ges möjlighet att vara kvar. Bedömningen är att det inte finns förutsättningar att kombinera ett vård-och omsorgsboende med ny förskola, främst för att det inte finns tillräckligt med plats för en tillräckligt stor förskolegård. Vid kontakter med stadsdelsförvaltningen har det konstaterats att behovet av förskoleplatser kan hanteras på andra förskolor i närområdet.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

### Jämlikhet och trygghet

Ett vård- och omsorgsboende med bostäder och cirka 65 arbetsplatser med närhet till kollektivtrafik och service som bidrar till tryggare stadsrum är positivt ur jämställdhetssynpunkt. Den föreslagna bebyggelsen med aktiva fasader och ny entré mot gaturummet ger bättre förutsättningar för att fler ska känna sig trygga och röra sig säkert i närområdet.

### Rekreation och friluftsliv

Planen möjliggör ett vårdboende för äldre i närhet av park och naturreservat vilket är positivt. Detaljplanen innebär en utökning av allmän plats inom naturreservatet med cirka 870 kvadratmeter.

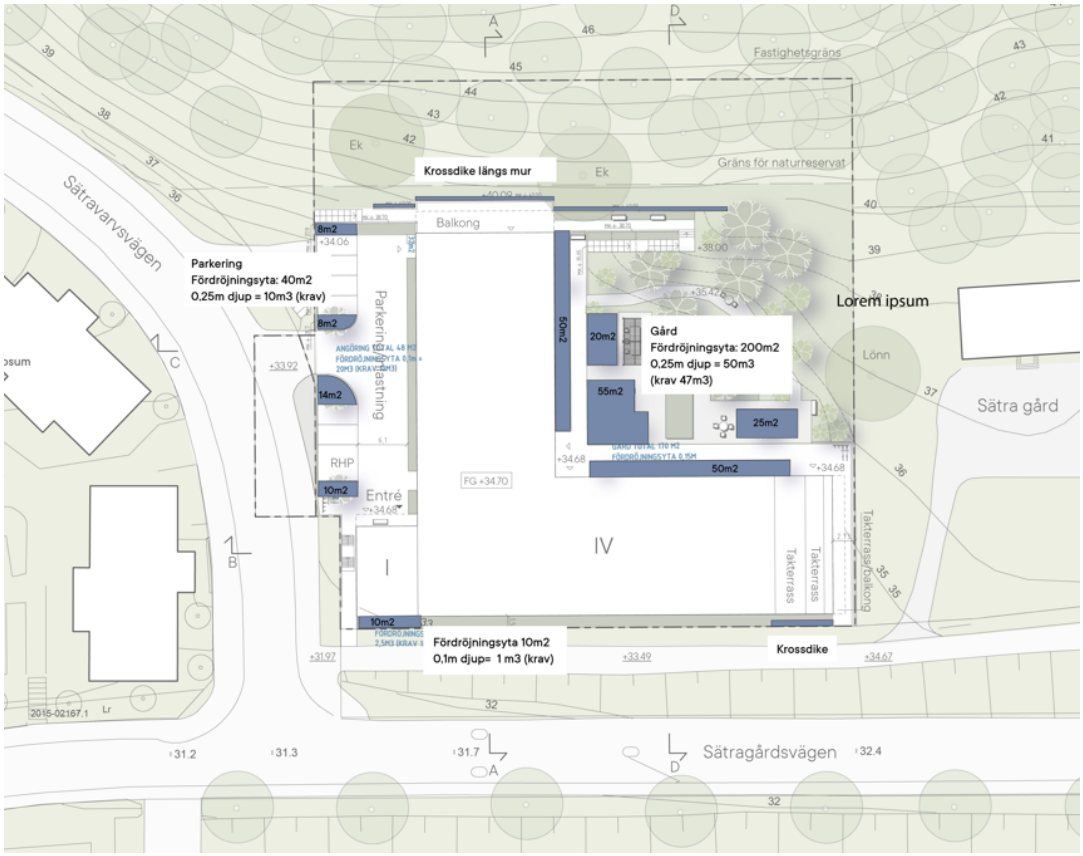
## Hydrologiska förhållanden

### Dagvatten

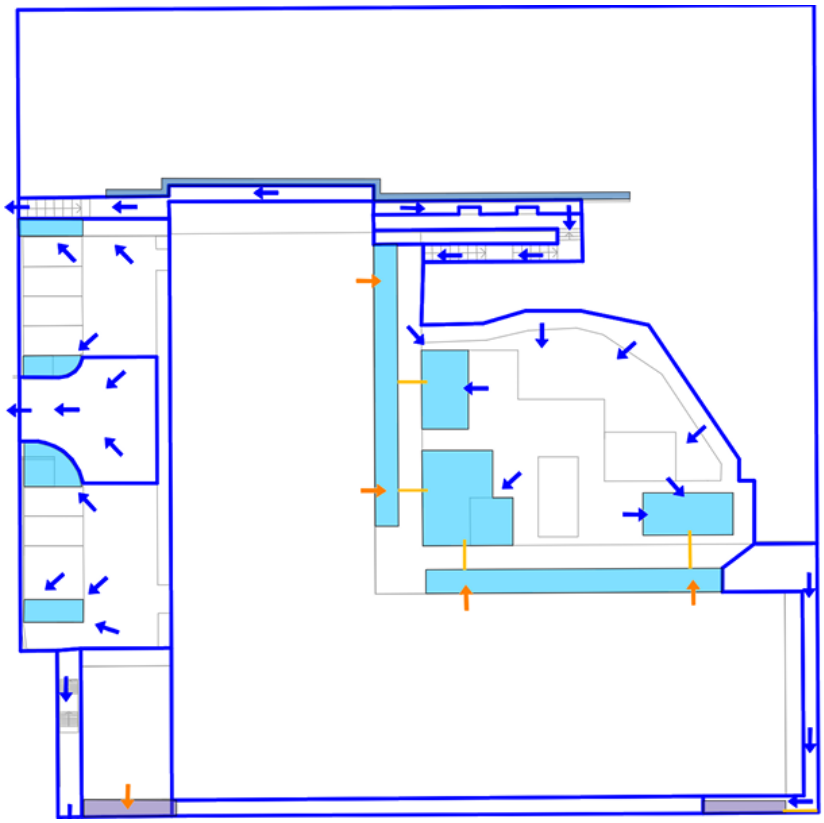
En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. I förslaget fördröjs och renas dagvatten i nedsänkta växtbäddar på gården och i väster samt i svack-/krossdiken i söder. Totalt anläggs fördröjningsvolym motsvarande Stockholms stads åtgärdsnivå om 20 mm. Takvatten leds via utkastare till anläggningarna. Ett avsteg görs för ca 170 $m^2$ kör- och gångbana, mindre än 4 % av planområdets area.

Även utan fördröjning beräknas flödet från området bli lägre än i befintlig situation. Med föreslagen fördröjning minskar flödet ytterligare. Föroreningsberäkningarna visar att både koncentrationer och total belastning minskar med föreslagen rening. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Mälaren Fiskarfjärden bedöms inte försämras.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042




*Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Illustration Strategisk Arkitektur*



*Avrinning till dagvattenanläggningar inom respektive avrinningsområde. Illustration Starkstad.*

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av fastigheten och upplysningar om skyddszonen finns på plankartan. Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomstens Mälaren-Fiskarfjärden möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Bullernivåerna på platsen är låga och ljudnivån är som högst 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd och betydligt lägre inom den absoluta merparten av området. Detta innebär att vård- och omsorgsboende och bostäder bedöms kunna utformas inom hela planområdet utan särskilda anpassning för buller.

### Översvämningsrisk

Vid skyfall, efter att dagvattenanläggningarna fyllts, leds vatten från den västra sidan ut mot Sätravarvsvägen och från taket och gården ut genom passagen i sydöst. Planområdet ligger högre än omgivande gata och inga nya lågpunkter skapas. Skyfallssituationen bedöms förbättras för omgivningen jämfört med idag eftersom hårdhetsgraden i området minskar, fördröjningsvolym tillförs och de ytliga flödesvägarna inte förändras jämfört med befintlig situation.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Beslutet bygger på kriterier i 5 § och 10 - 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

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

Underlag för undersökningen har inhämtats från miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvar och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. Dessa tillsammans med de utredningarna som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

| | |
|---|---|
| Samråd | 6 oktober – 16 november 2026 |
| Granskning | juni-juli 2027 |
| Antagande | oktober 2027 |
| Laga kraft, tidigast | december 2027 |




*Detaljplanens steg*

Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras under processen för kommande skeden.

### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal som krävs för att genomföra planen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren. Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga

### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, område markerat som GATA

### Avtal

Ett föravtal har träffats mellan Stockholms stad och Nordiqus Sätra Gård 1 AB.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

# Fastighetsrättsliga frågor

## Förändrad fastighetsindelning

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

Område utlagt som allmän platsmark (GATA) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra den delen av fastigheten Sätra Gård 1 som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (markanvändning) till allmän platsmark (GATA).

Det området av fastigheten Sätra 2:1 (kommunägd fastighet) som ändras från allmän plats (Park) till kvartersmark (B och D1) kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Sätra Gård 1.

Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 160 m2 kvartersmark av Sätra Gård 1 föras över till Sätra 2:1 för allmänt ändamål (GATA) för att bekräfta befintlig GATA som ligger med servitut.

Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 870 m2 kvartersmark av Sätra Gård 1 föras över till Sätra 2:1 för allmänt ändamål (NATUR) för att bekräfta skyddat naturreservat.

Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 1 $m^2$ allmän platsmark av Sätra 2:1 föras över till Sätra gård 1 för (B, bostäder och D1, vård- och omsorgboende) för att införliva befintlig infart i fastigheten och fortsatt möjliggöra en god access till fastigheten

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

inom kvartersmark.

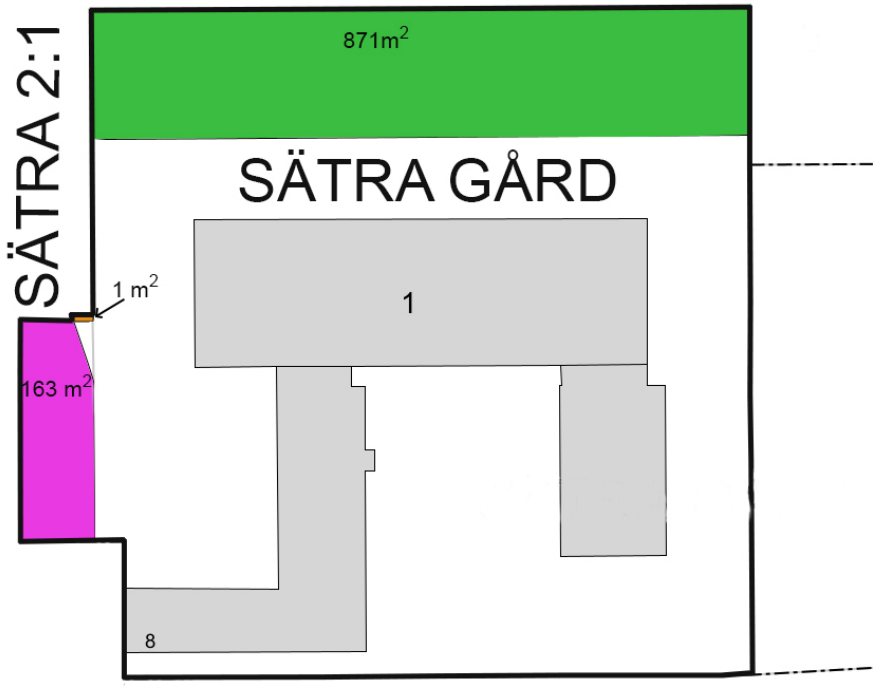



*Illustration på de ändringar i fastighetsindelningen som beskrivs ovan. Grön=kvartersmark som överförs till allmän platsmark för allmänt ändamål NATUR. Brun z=allmän platsmark som överförs till kvartersmark för B- och D1 ändamål. Magenta=kvartersmark som överförs till allmän platsmark för allmänt ändamål GATA*

## Rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut, akt 0180-A248/1973.1, som ger boende rätt att nyttja del av är Sätravarvsvägen och gångbanan som ligger inom fastigheten Sätra Gård 1. Rätten avses upphävas i lantmäteriförrättning vid planens genomförande.

## Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl6593, detaljplan P2002-00666, och detaljplan P2009–05987 helt upphör att gälla inom planområdet.

## Markförvärv

Del Sätra Gård 1 (163 kvm) som planläggs som allmän platsmark (GATA), avses överföras utan ersättning till angränsande kommunal fastighet Sätra 2:1 enligt överenskommelse med berörd fastighetsägare. Del Sätra Gård 1 (871 kvm) som planläggs som allmän platsmark (NATUR), avses överföras utan ersättning till angränsande kommunal fastighet Sätra 2:1 enligt överenskommelse med berörd fastighetsägare. Resterande del av allmän plats (GATA) ägs av Stockholms stad och ingen inlösen behövs.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

Del av Sätra 2:1 (1kvm) som planläggs som kvartersmark (B och D1) avses överföras utan ersättning till Sätra Gård 1 enligt överenskommelse mellan staden och fastighetsägaren till Sätra Gård 1.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenskyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörd fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

## Ekonomiska frågor

### Detaljplanens finansiering

Detaljplanens arbete finansieras genom planavtal upprättat med byggaktör. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

### Inlösen

Inlösen av mark bedöms inte bli aktuellt i detaljplanen. Marköverföringar avses ske i enlighet med avtal mellan berörda parter.

### Tillkommande driftkostnader

Stockholms stad ansvarar för drift av allmän plats.

Byggaktören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid planerad bostadsexploatering och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Fastigheten är redan ansluten till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter vid behov och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för nya förbindelsepunkter vid behov.

SVOA ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042

### Dagvatten

Byggaktörerna ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Höjdsättning inom fastigheten ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

### El-, tele- och fibernät

Ledningar för el, tele och fiber är redan anslutna till fastigheten.

### Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme.

SLUT

Godkänt dokument - Pia Ölvebro, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-09-29, Dnr 2024-04042