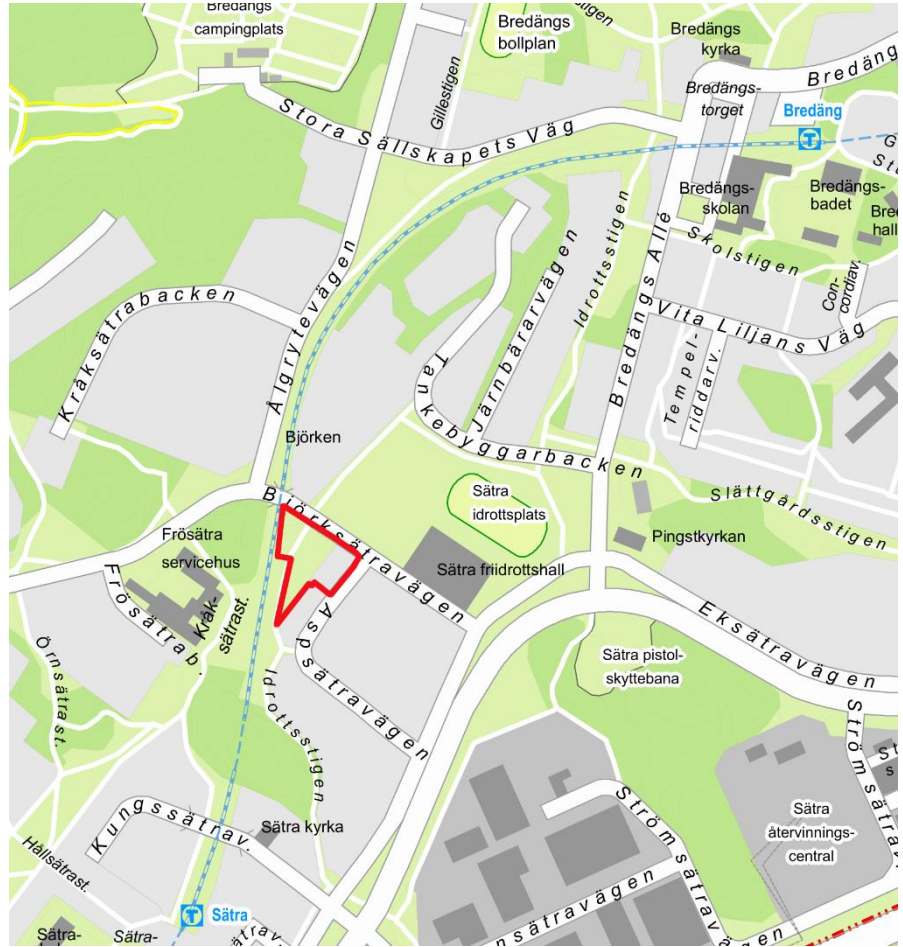


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Björksätra 1 m.fl. i stadsdelen Sätra, Dp 2022-05725



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm](http://start.stockholm)

## Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 220 bostäder varav sex LSS-bostäder, i ett kollektivtrafikhärläge. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter. Planområdet ligger på gränsen mellan Sättra och Bredäng längs Björksättravägen, mitt emot Sättra idrottsplats. Planområdet avgränsas av Björksättravägen, Aspsättravägen, tunnelbanespåret och parkmark. Gångtunneln norr om planområdet avses att bevaras.

Förslag till detaljplan innehåller fyra huskroppar varav tre sammanhängande i fyra (från gatan) till åtta våningar. Föreslagna byggnader kompletterar områdets 1960-talsbebyggelse och knyter an till befintlig bebyggelse i norra Sättra i karaktär, färg och material. Till skillnad från äldre lamellbebyggelse har nytt kvarter delvis slutna hörn, vilket skapar förutsättningar för en halvsluten innegård som öppnar sig mot parken i söder. Ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Del av planområdet bevaras som parkmark för bevarande av befintlig gångtunnel och hantering av skyfall. Mot gatan möjliggörs förgårdsmark med växtlighet, för hantering av dagvatten och för att relatera till den gröna karaktär som präglar området idag. Parkeringsplatser föreslås i garage. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till tunnelbanans spårområde och har utformats för att hantera risker i samband med detta. Del av parkmarken mot spåret med befintligt staket får användningen T1 för att möjliggöra skötsel av spårområdet.

Planen bedöms bidra positivt till en socialt hållbar stadsmiljö, exempelvis genom att tillföra bostäder i olika storlekar och många entréer mot gatan.

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Björksättra 1, Björksättra 2 och Sättra 2:1. Stena fastigheter Skärholmen AB äger Björksättra 1 och staden äger Björksättra 2 och Sättra 2:1.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och LSS-bostäder i flerbostadshus. De nya husen ska förhålla sig i skala, volym, material och kulör till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Bebyggelsen ska ha en fyra till femvåningsskala mot omgivande gator. En något högre byggnad medges mot spåret, i västra delen av planområdet. De nya byggnaderna ska utformas så att de bidrar till trygghet och stadsliv längs kringliggande gatu- och parkrum genom hög entréthet och kvalitativt utformade bottenvåningar mot både gata

och park. Planen syftar även till att bevara befintlig gångtunnel och planen ska inte hindra en framtida breddning av gång- och cykelvägen längs Björksätravägen. Ett antal ekar mot spåret ska bevaras.

## **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

## **Tidplan**

Granskning            25 mars – 28 april 2026

Antagande            27 augusti 2026

Laga kraft, tidigast september 2026

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>5</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Detaljplanens huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Handlingar .....	7
Medverkande .....	8
Planeringsunderlag .....	8
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>11</b>
Stads- och landskapsbild .....	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	13
Gator och trafik .....	14
Service .....	14
Naturmiljö .....	14
Sociala värden .....	17
Geoteknik .....	18
Hydrologiska förhållanden .....	18
Hälsa och säkerhet .....	19
<b>Planförslag .....</b>	<b>24</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	24
Arkitektonisk idé .....	25
Föreslagen ny bebyggelse .....	26
Kvartersmark .....	26
Park- och vattenområden .....	34
Gator och trafik .....	35
Teknisk försörjning .....	37
Motiv till detaljplanens regleringar .....	37
Genomförandetid .....	43
<b>Konsekvenser och avvägningar .....</b>	<b>43</b>
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	43
Stads- och landskapsbild .....	46
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	46
Gator och trafik .....	47
Naturmiljö .....	47
Sociala värden .....	48
Hydrologiska förhållanden .....	49
Hälsa och säkerhet .....	52
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	56
<b>Genomförande .....</b>	<b>57</b>
Organisatoriska frågor .....	57
Fastighetsrättsliga frågor .....	58
Ekonomiska frågor .....	62
Tekniska frågor .....	64

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och LSS-bostäder i flerbostadshus. De nya husen ska förhålla sig i skala, volym, material och kulör till den befintliga bebyggelsen i norra Sättra. Bebyggelsen ska ha en fyra till femvåningsskala mot omgivande gator. En något högre byggnad medges mot spåret, i västra delen av planområdet. De nya byggnaderna ska utformas så att de bidrar till trygghet och stadsliv längs kringliggande gatu- och parkrum genom hög entrétäthet och kvalitativt utformade bottenvåningar mot både gata och park. Planen syftar även att bevara befintlig gångtunnel och planen ska inte hindra en framtida breddning av gång- och cykelvägen. Ett antal ekar mot spåret ska bevaras.

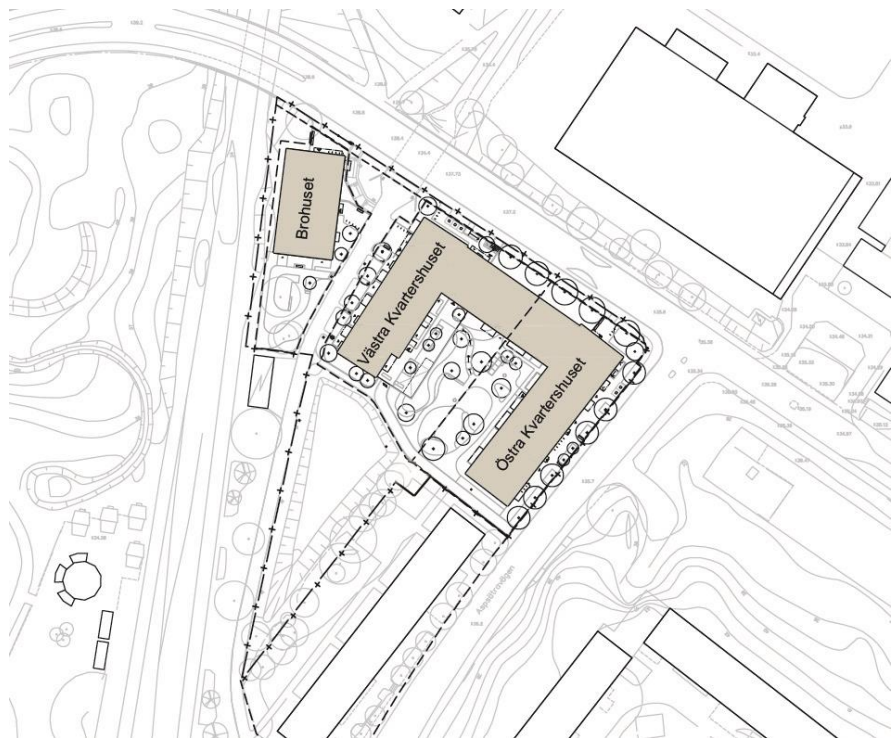
## Inledning

### Detaljplanens huvuddrag

Planområdet ligger på gränsen mellan Sättra och Bredäng längs Björksättravägen, mitt emot Sättra idrottsplats och omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1, Björksättra 1, och Björksättra 2. Planområdet är cirka 8200 kvadratmeter stort. Stena Fastigheter Skärholmen AB äger Björksättra 1 och staden äger Sättra 2:1 och Björksättra 2. Del av Sättra 2:1 föreslås upplåtas med tomträtt till K2A Knaust & Andersson.

Detaljplanens möjliggör cirka 220 bostäder eller runt 13 500 kvadratmeter ljus BTA. Bostäderna föreslås att upplåtas som hyresrätter.

Förslag till detaljplan innehåller fyra huskroppar varav tre sammanhängande i fyra (från gatan) till åtta våningar. Föreslagna byggnader kompletterar områdets 1960-talsbebyggelse och knyter an till befintlig bebyggelse i norra Sättra i karaktär, färg och material. Till skillnad från äldre lamellbebyggelse har nytt kvarter delvis slutna hörn, vilket skapar förutsättningar för en halvsluten innegård som öppnar sig mot parken i söder. Ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Del av planområdet bevaras som parkmark för bevarande av befintlig gångtunnel och hantering av skyfall. Mot gatan möjliggörs förgårdsmark med växtlighet, för hantering av dagvatten och för att relatera till den gröna karaktär som präglar området idag. Parkeringsplatser föreslås i garage. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till tunnelbanans spårområde och har utformats för att hantera risker i samband med detta. Del av parkmarken mot spåret med befintligt staket får användningen T1 för att möjliggöra skötsel av spårområdet.



*Situationsplan som visar föreslagen bostadsbebyggelse. Illustration:  
Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.*

## Plandata

### Planprocessen

Detaljplan för del av fastigheten Björksätra 1 m.fl. i stadsdelen Sättra, Stockholms stad, Dnr 2022-05725 är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 §23. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Plansamråd pågick mellan den 14 maj och den 24 juni 2024. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 20 maj i lokalen ”Hubben” bredvid Medborgarkontoret, Måsholmen 20, i Skärholmen där 1 person närvarade. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 24 oktober 2024 redovisning av samråd och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

### Storlek och läge

Planområdet avgränsas i norr av Björksättravägen, i öster av Aspsättravägen, i väster av tunnelbanans spårområde (röda linjen) och i söder av allmän platsmark. Planområdet och ligger i stadsdelen Sättra och är cirka 8200 m<sup>2</sup> stort.

### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Sättra 2:1 och Björksätra 2 som ägs av Stockholms kommun,

- Björksätra 1 som ägs av Stena fastigheter Skärholmen 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 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 brandförsvaret.

- *Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan* (Kulturförvaltningen, 2022)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (Miljöförvaltningen, 2022)
- *Underlag för behovsbedömning* (Storstockholms brandförsvaret, 2022)

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Dagvattenutredning (WRS AB, 2026-03-16)
- Grönytefaktor för kvartersmark, uträkning, (Stockholms stad)
- Grönytefaktor, underlag för Björksätra 1m fl. (Nyréns Arkitektkontor, 2026-01-29)
- Markteknisk undersökningsrapport, Mur Miljö (Granitor Miljöteknik)
- Markteknisk undersökningsrapport, Mur – Geoteknik (Geomind, 2023-02-06)
- Mobilitetsprogram (Trivector 2024-02-27)
- Naturvärdesinventering (White, 2023-12-01)
- Parkerings-PM (Nyréns Arkitektur, 2026-02-19)
- Projekterings PM Geoteknik (Geomind 2025-11-05)
- Riskutredning tunnelbana (Briab, 2025-06-09)
- Solstudier, andel solbelyst gårdsyta. (In Praise de Shadows)

- Solstudier, Björksätra 1 m fl. (Nyréns Arkitektkontor)
- Trafikbulerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2026-03-06)
- Trafik- och Parkeringsutredning (Trivector 2024-02-27)

### Övrigt underlag

- Beslut om betydande miljöpåverkan (2026-03-10)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik (ELU Konsult AB, 2026-02-13)
- PM geoteknik (ELU 2026-02-13)
- PM Hydrogeologi (WSP, 2026-03-11)
- Projekterings PM landskap och dagvatten (Exploateringskontoret, 2026- 02-13)
- Skyfallsutredning (WSP, 2025-11-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2025-08-29, reviderad 2026-03-11)

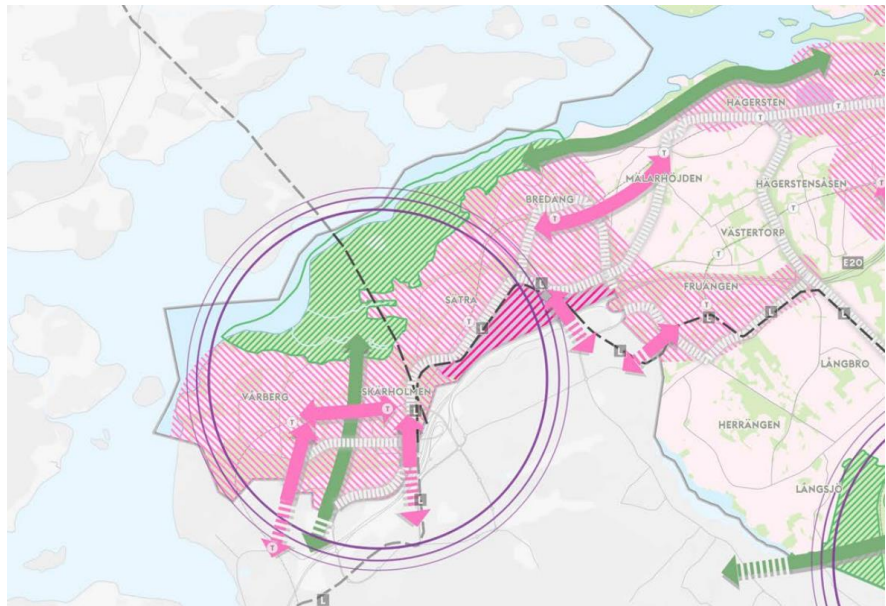
### Medverkande

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tara Nezhadi och plankartan är ritad av kartingenjör Karin Edsman.

### Planeringsunderlag

#### Översiktsplanen

Området är liksom stora delar av Skärholmen utpekad som stadsutvecklingsområde för komplettering, en blandad stadsmiljö där omfattande förtätning kan vara möjlig. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. De lokala sambanden mellan stadsdelsområdets olika centrum ska stärkas, genom att bland annat utveckla ett mer finmaskigt gatunät, stärka orienterbarheten och utveckla de gröna promenaderna.



Planområdet markerat med svart ring. Karta Stockholms stad

## Planprogram

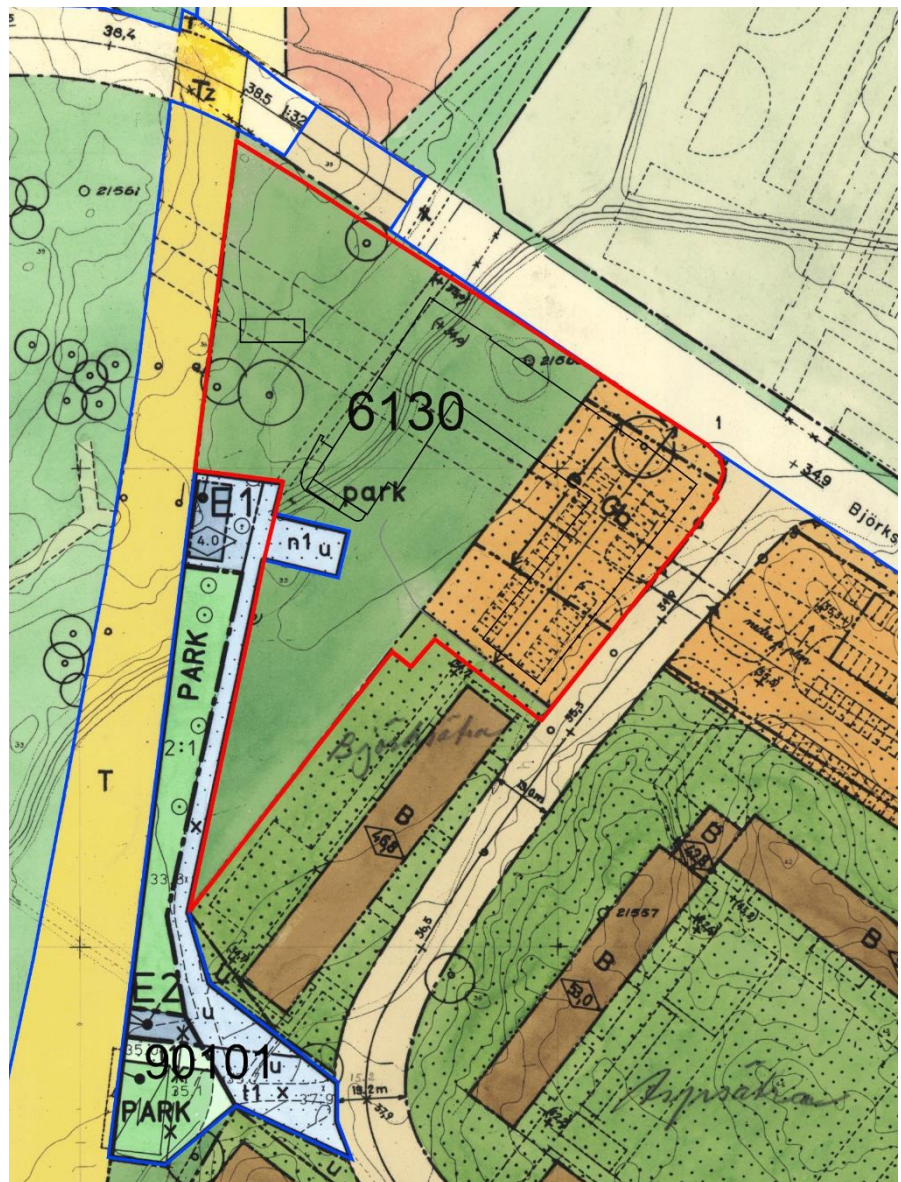
Sättra ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis vara aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling har ändrats sedan programmet godkändes.

## Fokus Skärholmen

Start-PM för Fokus Skärholmen antogs i stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Projektet Fokus Skärholmen, där Sättra ingår, har en tydlig ambition om social hållbarhet. Fler bostäder och arbetsplatser ska tillsammans med andra värdeskapande satsningar leda till en positiv utveckling i stadsdelen.

## Gällande detaljplan

Gällande stadsplan är Pl 6130 som medger parkmark för Sättra 2:1 och (Gb) område för biluppställning för Björksättra 1 och detaljplan Dp 90 101 som medger (u-område inom E1 Likrikstarstation för tunnelbanan) för Björksättra 2. Genomförandetiderna har gått ut.



Gällande stadsplan och detaljplan. Karta Stockholms stad.

## 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 ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. I vägledningen framhålls bland annat att de storskaliga stadsdelarna ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltungsmissigt 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 vid förändringar i stadsdelarna.

## Planeringsförutsättningar

### Stads- och landskapsbild

Sättras 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. Sättra centrum är beläget centralt i stadsdelen. Centrumet byggdes på 1960-talet och var Sveriges första inomhuscentrum.

Planområdet avgränsas i nordost av Björksättravägen, i sydost av befintlig bostadsbebyggelse utmed Aspsättravägen som består av lamellhusbebyggelse i tre till fyra våningar, i väster av spårområdet för tunnelbanans röda linje. På andra sidan spåren ligger en kuperad naturpark med uppvuxna träd. I söder smalnar området av till en kil mellan spårområdet och bostadsbebyggelsen. I nordöst ligger Sättra idrottsplats. Nordväst om planerade bostadshus ligger ett radhusområde. Genom området gick fram till för något år sedan en större starkströmsledning. Ledningen är idag markförlagd som en del av arbetet med att stärka regionens elförsörjning och frigöra ytor för ny bostadsbebyggelse.

Gångtunnel och gångstråket under Björksättravägen kopplar området till Sättra idrottsplats, Bredängs centrum och flera park- och grönområden. Stråket är på så vis del av ett långt, sammanhängande nät med många förgreningar som medger trafiksäkra rörelsemönster i stadsdelen.

Fastigheten Björksättra 1 är idag markparkering. Tomten har ett strategiskt läge i korsningen mellan Björksättravägen och Aspsättravägen.



*Flygbild, planområdet är markerad med röd linje*



*Vy över planområdet från korsningen Björksättravägen/-Aspsättravägen*



*Angränsande bebyggelse på Aspsättravägen.*



*Parkstråk öster om spåren.*



*Fyra stycken medelgrova ekar mot spåret*



*Trappa till parkmarken*



*Gångtunnel under Björksättravägen*

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Området innehåller ingen bebyggelse. Omgivande bebyggelse har gul klassificering, vilket innebär att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



*Kulturhistorisk klassificering. Planområdena är markerade med röd linje. Fastigheten Björksättra 1 är gulklassade.*

## Gator och trafik

Aktuellt område ansluter i norr till en bilväg, Björksättravägen. Cirka 500 meter söderut ligger Sättras tunnelbaneuppgång. Busstrafik finns längs Björksättravägen. Gång- och cykeltrafik sker framförallt inom det finmaskiga gång- och cykelnätet i Sätra. Under Björksättravägen finns en gångtunnel som kopplar samman området med idrottsplatsen i norr, Bredäng centrum och fler park- och grönområden.

## Service

### Offentlig service

Sätra centrum ligger 500 meter från om aktuellt område. Det innehåller uppgång från tunnelbanestationen. Söder om centrum ligger Sättraskolan som är en F-9 skola med cirka 600 elever. Sätra har flera förskolor, ett äldreboende och ett vård- och omsorgsboende. I anslutning till centrum finns vårdcentral. Väster om centrum ligger Sättradalsparken. Parken är en av stadsdelsområdets största och utbudet av funktioner inom den är stort. Nordöst om föreslaget planområde ligger Sätra idrottsplats med bland annat en friidrottsarena, idrottshall, fotbollsplan och en ishall.

### Kommersiell service

Sätra centrum ligger 500 meter från aktuellt område. I anslutning till centrum finns verksamhetslokaler, restauranger och en vårdcentral.

## Naturmiljö

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av en gräsbevuxen grönyta inom Sätra 2:1 med en asfalterad gång- och cykelväg (gångtunnel) och en asfalterad parkeringsyta i den östra delen inom Björksätra 1. Planområdet är generellt flackt med undantag för slänter mot Björksättravägen som är förhöjd i förhållande till omgivande terräng då den går på bro över tunnelbanan och över en gångtunnel. Den generella lutningen är mot söder och sydväst. Marknivåerna ligger huvudsakligen mellan ca +33,5 och +35 men reser sig till +38 i slänten till Björksättravägen i norr.

Enligt genomförd naturvärdesinventering finns inga träd med naturvärden enligt Naturvårdsverkets definitioner för naturvärdesträd inom planområdet. Däremot finns fyra stycken medelgamla ekar (naturvärdesart) och parklindar (naturvärdesart) samt en flerstammig alm (rödlistad) inom det aktuella området vilka bör bevaras, med

särskild betoning på ekarna mot spåret i objekt 2 (orange färg) i ovan bild liksom almen i objekt 1 (rosa ringen).

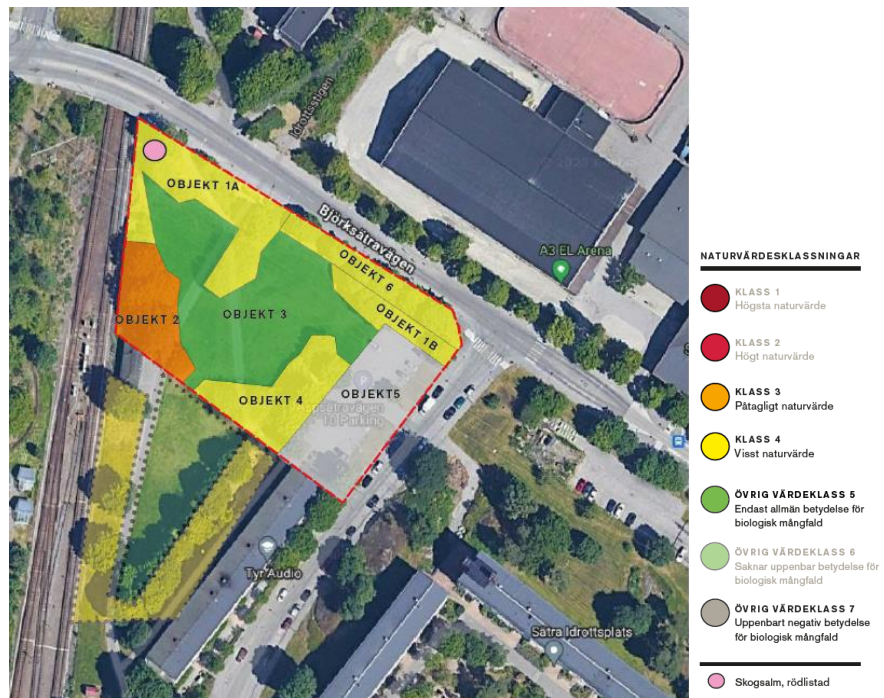
De sex medelgrova lönnarna som står längs med Björksätravägen i nordöst bildar en allé, vilken omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken. I någon mån utgör denna allé möjligen del av en lokal spridningsväg som löper förbi området, men har i övrigt inga högre ekologiska värden av särskild betydelse i detta område. Vid risk för påverkan på allén eller vid nedtagning behöver dock en dispens från det generella biotopskyddet upprättas till länsstyrelsen.

Stora delar av gröna ytan utgörs idag av klippt gräsmatta (objekt 3) med generellt låga ekologiska värden. Det förekommer också buskage med odlade växter, framför allt i objekt 4, som förvisso kan gynna pollinatörer, men i övrigt inte har några större ekologiska värden. Objekt 3, tillsammans med parkeringsytan (objekt 5), kan bebyggas utan vidare åtgärder.

Påverkan på naturvärden lokalt är påtagligt, då exploatering sker i parkmark med visst naturvärde. De högst lokala värdena (fyra ekar) finns mot spåret.

Planområdet ligger inom habitatnätverket för eklevande insekter på en yta som tillåter arter som kan förflytta sig 1–2 km att vistas där. Sannolikt beror detta på förekomsten av ek i det sydvästra hörnet av det aktuella området, men också närheten till det ekområde som ansluter direkt väster om ytan invid spårvägen. Åtgärder som syftar till att bevara de befintliga värdena samt tillskapa nya för att upprätthålla och stärka habitatnätverket är av betydelse för biologisk mångfald på kommunal skala.

Inom det aktuella området har inga skyddade arter, hotade arter, signalarter eller andra arter av naturvårdsbetydelse rapporterats. Inom 500 m från området har bl a de rödlistade arterna spillkråka, svartvit flugsnappare, tallbit, tornseglare, fiskmås, grönsångare och stare observerats. Den aktuella ytan bedöms dock inte utgöra häckningsmiljö för dessa arter då flera av arterna är knutna till skog. Möjligen används den av fågelarter som födosöker på öppna kortklippta gräsytor, så som stare.



### Skyddade arter

- Det finns fyra stycken medelgamla ekar (naturvärdesart) mot spåret och parklindar (naturvärdesart).
- De sex medelgrova lönnarna som står längs med Björksättravägen i nordöst bildar en allé, vilken omfattas av ett generellt biotopskydd enligt miljöbalken.
- Det finns en flerstamig alm (rödlistad) inom planområdet.

### Miljökvalitetsnormer

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren – Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden är en vattenförekomst (MS\_CD: WA96064999) som bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (Havs- och Vattenmyndigheten m fl. 2026). Den måttliga ekologiska statusen beror inte på övergödning utan på förhöjda halter av koppar i bottensedimentet (hög tillförlitlighet i klassning) och förhöjda halter av icke-dioxinlika PCB:er i fisk (låg tillförlitlighet i klassning). Föroreningarna som gör att god kemisk status ej uppnås är PFOS, bly, antracen, TBT, kvicksilver, PBDE. 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. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

## Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för luft klaras för planområdet. Planområdet understiger gränsvärderna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 18–24 µg/m<sup>3</sup> och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m<sup>3</sup>. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 20–25 µg/m<sup>3</sup> och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m<sup>3</sup>.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

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

Planområdet består idag av befintlig parkeringsyta och parkmark. Befintlig gångtunnel inom planområdet används av fotgängare och cyklister och även idrottshallen är en viktig målpunkt. Det specifika planområdet utmärker sig inte stadens statistik eller dialoger men gångtunnlar och gångvägar avskilda från bebyggelse och vägar kan upplevas som otrygga. Att skapa attraktiva gaturum och arbeta med trygghetsskapande åtgärder i anslutning till gångtunneln är prioriterat.

### Barnperspektiv

Planområdet är en del av ett samlat trafikseparerat parkstråk som förbinder Sätöra med Bredäng och kopplar till viktiga målpunkter för främst idrott. Parkmarken är idag extensivt utformat och inbjuder inte till lek men kopplingarna genom området är viktiga att värna för barn och vuxna.

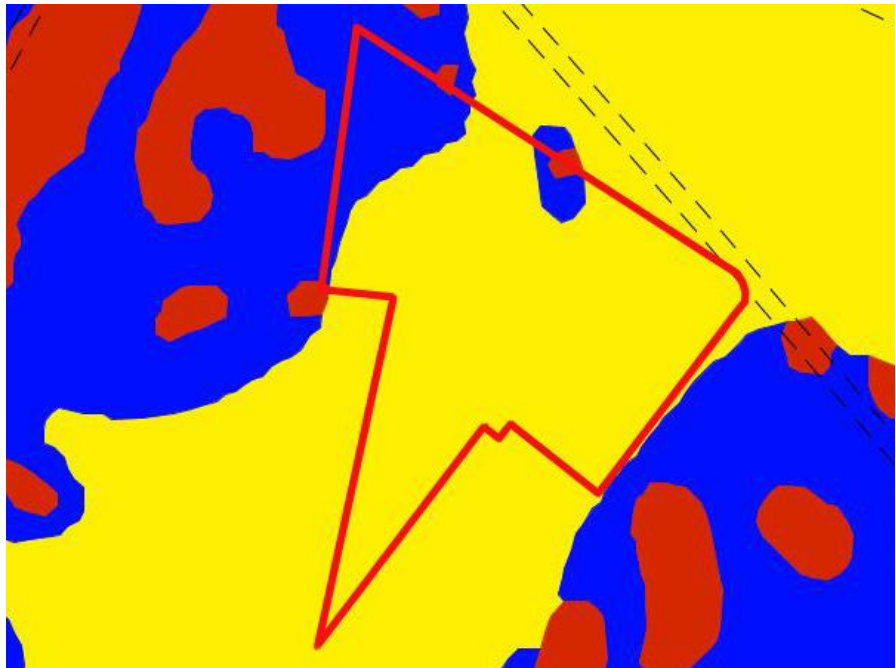
### Rekreation och friluftsliv

Möjlighet till rekreation och friskluft, aktiviteter, såsom diskolf, minigolf, hundrastning, elljusspår och lägerverksamhet finns i och i närheten av Sätöraskogen. Planområdet ligger 900 meter från Bredängsbadet. Sätöra idrottsplats ligger mitt emot planområdet.

## Geoteknik

### Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartkarta utgörs marken i området huvudsakligen av postglacial lera, men här finns även ett mindre område av morän i norra hörnet.



*Planområdet består till största del av postglacial lera (gult) med inslag av morän i norra hörnet (blått) och ett litet inslag av berg i dagen (rött). SGU:s jordartkarta*

### 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 åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än sedimentation

Området är anslutet till Stockholm Vattens dagvattenledningsnät. En 400-ledning passerar i nordsydlig riktning genom området. Till denna är bland annat dagvattenbrunnar utmed gång- och cykelvägarna anslutna. Enligt Stockholm Vatten har dagvattenledningsnätet begränsad kapacitet på en sträcka något hundratal meter söder om aktuellt område, vilket innebär förhöjd risk för marköversvämning på grund av förhöjda trycknivåer inom planområdet vid hög belastning.

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

### Grundvatten

Planområdet ligger inte inom tillrinningsområde för någon grundvattenförekomst (SGU, 2020).

Vid nya markundersökningar som staden har genomfört 2025–2026 har som mest måttliga halter föroreningar i grundvattnet uppmätts och dessa bedöms inte föranleda något åtgärdsbehov eller utgöra någon risk för människa eller miljö med hänsyn till föreslagen markanvändning. Granitors utredning 2023 bedöms felaktig utförd med avseende på att tagna prover inte var filtrerade innan de analyserades.

### 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 råvattenkvaliteten.

### Hälsa och säkerhet

#### Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för buller från tunnelbanetraffic, vägtraffic samt visst industribuller och ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot tunnelbanan blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Ljudnivån i den norra delen av planområdet, från Björksätravägen, är upp till 60–65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.



*Equivalent ljudnivå från väg- och spårtraffic. Maximalnivåer från tunnelbanepassager ligger på upp mot 75 dB(A) allra närmast spåren (figur 2).*

Det verksamhetsbuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande idrottsanläggning.

I närheten till planområdet finns en skjutbana som medför skottbuller. För att undersöka eventuella störningar från den angivna skjutbanan har kontakt tagits med miljöförvaltningen. Till miljöförvaltningen inkom år 2022 klagomål från boende på Eksätravägen cirka 120 m från skjutbanan. Skjutbanan lyder under ett gammalt tillstånd utfärdat av länsstyrelsen innan miljöbalken infördes. En konsultrapport från WSP visar att skjutbanan uppfyller gällande tillstånd från länsstyrelsen. Efter år 2022 har inga ytterligare klagomål inkommit till miljöförvaltningen.

Skjutbanan ligger drygt 400 meter från planområdet och mellan skjutbanan och planområdet ligger stora bostadsområden. Skjutbana bedöms inte medföra bullerstörningar i planområdet.

### **Vibrationer**

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårområdet. Enligt SGU:s jordartkarta utgörs marken i planområdet av postglacial lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar och spårområde finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna. Detta kan ge upphov till olägenheter för människors hälsa.

### **Elektromagnetiska fält**

Det finns en markförlagd högspänningsledning på norra sidan av Björksätravägen. Ledningen påverkar inte planområdet.

Söder om planområdet finns en nätstation som tillhör trafikförvaltningen. Avståndskravet har beaktats vid placering av byggnadskropparna.

### **Olycksrisk**

Närheten till spårområdet kan innebära risker vid eventuell urspärning. Tunnelbanespåren löper på banvall som ligger på samma marknivå som planområdets västra del.

### **Erosion, ras och skred**

I norr angränsar planområdet till Björksätravägen som delvis utgörs av en pålad slänt. Resten av planområdet är flackt och kontoret bedömer samlat att ingen risk för ras och skred föreligger.

## Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) finns inga identifierade föroreningsobjekt inom planområdet (Länsstyrelserna, 2024).

Genomförd markundersökning visar på att jorden (fyllnadsmassor) innehåller halter av PAH-M, kvicksilver och bly över Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning samt PAH-H överskridande mindre känslig markanvändning. Uppmätta halter av kobolt överskridande känslig markanvändning i underliggande naturlig lera bedöms utgöra en naturligt förhöjd balkgrundshalt, vilket är vanligt förekommande i Stockholmsområdet.

Som åtgärds mål inom planområdet föreslås de storstadsspecifika riktvärdena tillämpas för jord då dessa anses mer representativa i en storstadsmiljö än Naturvårdsverkets generella riktvärden. Valda storstadsspecifika riktvärden är anpassat för ånginträngning i byggnad samt infiltration av dagvatten.

Genomförd undersökning visar att det förekommer PAH-M och PAH-H samt bly i halter över de storstadsspecifika riktvärdena  $SSRV_{AL}$  i undersökningsområdets norra del respektive nordöstra del, där i huvudsak bostadsmark planeras. Förhöjda halter PAH förekommer i 2 av 12 provpunkter och kan innebära risker för exponering via intag av jord eller växter och inandning av ånga. Halterna i en av dessa punkter sticker ut och är betydligt högre än i den andra punkten. Förhöjda halter bly förekommer i 1 av 11 provpunkter och kan innebära risker för exponering via intag av jord eller växter.

Dessa utstickande halter bedöms med anledning av god provtäthet i planerad bostadsmark vara avgränsade lokalt till det område vari de påträffats. Avhjälpande av påvisad förorening vid området där utstickande PAH-halter samt bly påträffats rekommenderas så att representativa halter i hela det område som planeras för bostadsmark understiger  $SSRV_{AL}$ . Kompletterande provtagning kan göras för att få en uppfattning om utbredningen i plan av påträffade föroreningar.

I planerad parkmark i undersökningsområdets södra del understiger representativa halter  $SSRV_L$ . Inget åtgärdsbehov bedöms därmed föreligga i planerad parkmark.

Grundvattenprov har uttagits från det undre grundvattenmagasinet i stålror i områdets nordöstra del och från det övre grundvattenmagasinet i miljörör vid läge för planerad torrdamm i områdets södra del samt i tidigare installerat grundvattenrör i områdets norra del. I det undre grundvattenmagasinet uppmättes

grundvattennivåer om 6,02 och 5,85 m u röröverkant (cirka 5 m u my) i juli månad 2025. I det övre grundvattenmagasinet uppmättes grundvattennivå om 2,7 m u röröverkant (cirka 2,2 m u my) en vecka efter att röret installerats i november 2025. I mätning av grundvattennivå i områdets norra del, i övre grundvattenmagasinet, uppmättes grundvattennivån till 3,83 meter under röröverkant (cirka 2,8 m u my) i januari 2026.

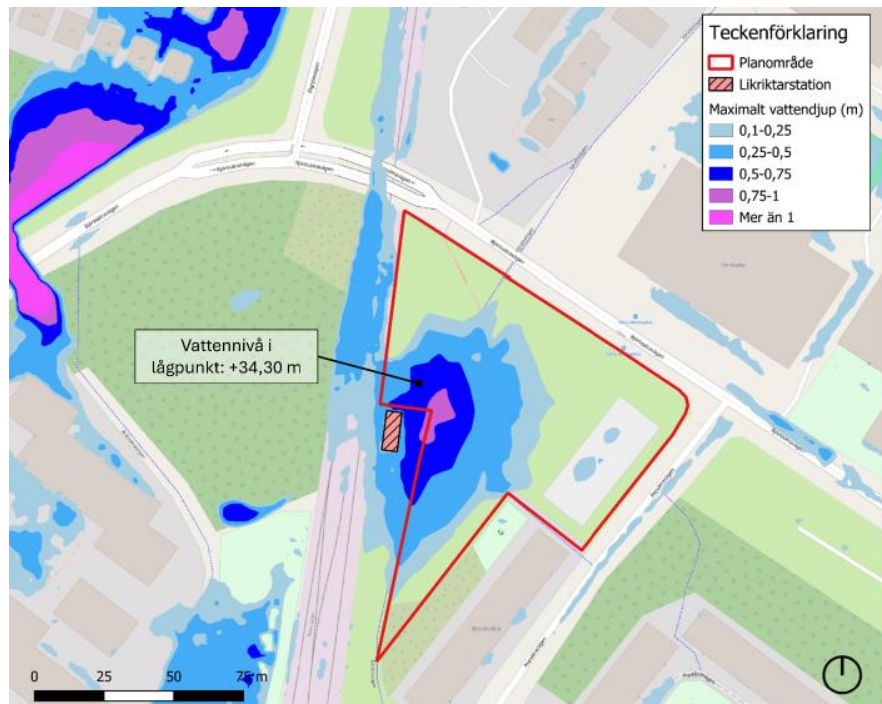
Enligt nya markundersökningar som staden har genomfört 2025–2026 finns inga föroreningar i grundvattnet som utgör någon risk för människa eller miljö som föranleder något åtgärdsbehov eller utgör ett hinder för genomförande av föreslagen detaljplan.

Stadens provtagningar av grundvatten visar följande: I det undre grundvattenmagasinet påvisades nickel i halt motsvarande klass 3, måttlig halt, enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten, övriga metallhalter var låga alternativt under laboratoriets rapporteringsgränser. Halten tyngre alifater (>C16-<C35) överskred SPI:s riktvärde för grundvatten på bensinstationer för användning av grundvatten som dricksvatten. Övriga analyserade petroleumämnen och PAH uppmättes i halter under tillämpade riktvärden alternativt under laboratoriets rapporteringsgränser. Grundvattenanalys i det övre grundvattenmagasinet visade halter motsvarande klass 3, måttlig halt, i förhållande till SGU:s bedömningsgrunder avseende kadmium och nickel i området för den planerade torrdammen samt nickel i planområdet norra del. Övriga analyserade ämnen visade låga halter eller halter under laboratoriets rapporteringsgränser. Vidare visar stadens undersökningar fosforhalter som är betydligt lägre än de halter som uppmättes vid tidigare utförd undersökning år 2023.

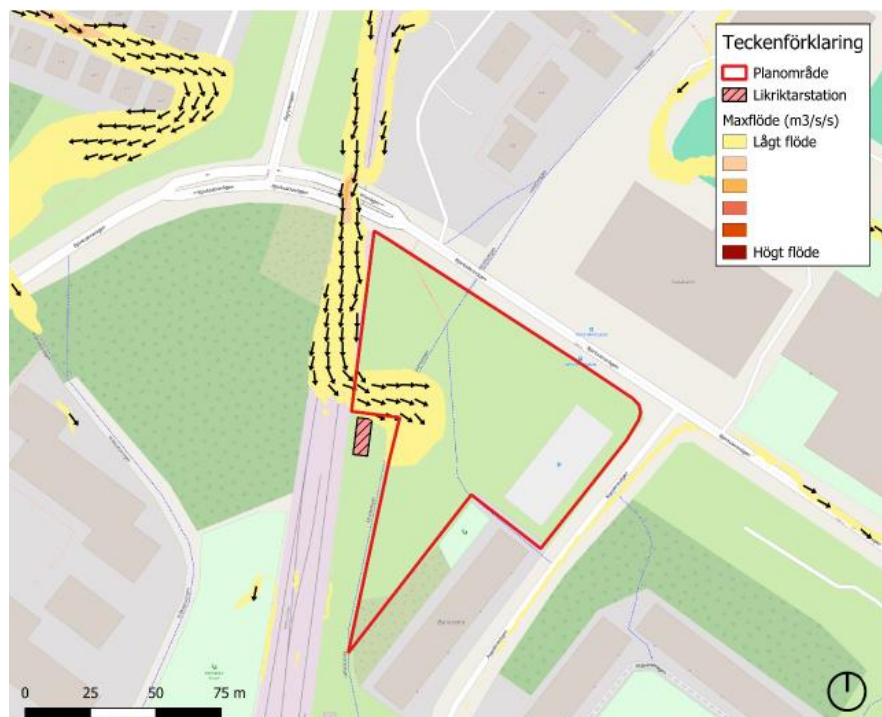
Granitors utredning av grundvattnets föroreningsstatus år 2023 bedöms felaktigt utförd. De uppmätta föroreningshalterna i kombination med mycket hög turbiditet vid undersökningen år 2023 indikerar att det är ofiltrerade prover som har analyserats och uppmätta halter är således inte representativa att jämföra mot SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten då dessa förutsätter filtrerade prover.

### **Översvämningsrisker**

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar idag att det inom planområdets sydvästra del riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Planområdet är en del av ett större lågstråk dit ytavrinning från ett cirka 11 hektar stort område bedöms avrinna vid ett 100-årsregn. De södra delarna av området riskerar att svämmas över vid kraftiga skyfall. Flödesvägar till området visas i figuren nedan.



Maximalt vattendjup i befintlig situation vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Vattennivån i lågpunkten inom och kring planområdet uppgår till +34,30 m. Planområdet markerat med röd linje.



Flöde och riktning på flöde i befintlig situation vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Flöden mindre än 10 l/s/m visas inte i figuren. Planområdet markerat med röd linje.

## Planförslag

### Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanens syftar till att möjliggöra cirka 220 bostäder varav sex LSS-bostäder i flerbostadshus inom del av fastigheterna Björksätra 1 och Sätra 2:1.



Illustrationsplan. Illustration: Nyréns Arkitektkontor.

Föreslagen ny bebyggelse består av fyra huskroppar varav tre sammanhängande som placeras på båda sidor av befintlig gång- och cykelväg. Bebyggelsen öster om gång- och cykelvägen består av en U-formad huskropp – Kvartershuset – och ett punkthus väster om gång- och cykelvägen – Brohuset. Kvartershuset har en femvåningskala mot omgivande gator och en trappande höjdskala mot park och befintliga hus. Huvudvolymerna relaterar i karaktär och takform till omgivande bebyggelse. Byggnadernas höjd är en våning lägre mot parken och angränsande hus för att möta skalan hos befintlig bebyggelse. Innergården är tydligt definierad med slutna hörn mot norr och med en halvöppen karaktär mot söder. Det friliggande Brohuset är sex våningar mot gata och åtta våningar mot spåret. Bebyggelsen ska bidra till att omvandla Björksätravägen till ett mer urbant stadsrum genom hus med förgårdsmark och entréer mot gatan. Huvudentréerna placeras i norr mot Björksätravägen och i öster mot Aspsätravägen. Brohuset (huset närmare tunnelbanan) placeras som minst 10 meter från spårmit. Befintlig gångtunnel kommer att vara kvar. Bilparkering sker i garage.

## Arkitektonisk idé

Planområdet ligger på gränsen mellan Sättra och Bredäng längs Björksätravägen, mitt emot Sättra idrottsplats. Området karaktäriseras av ett trafikseparerat gatunät, 1960-talsbebyggelse i ljusa kulörer och Sättra idrottsanläggning.

Kvartershuset är uppdelat i två fastigheter gestaltning som utgår från gemensamma principer med sadeltak och gavelmotiv. Mötet mellan de nya husens huvudvolymerna hanteras med en mellanliggande volym med flackt tak med en gemensam takfotslinje. En samordnad något mörkare färgskala binder samman kvarteret till en helhet och framhäver gavlarna.

Brohuset väster om gångtunneln består av ett fristående punkthus som markerar mötet mot tunnelbanan och naturmarken västerut. Brohuset föreslås vara två våningar högre än Kvartershuset och kan gestaltas med en färgskala som signalerar ett avslut mot tunnelbanan.

Bebyggelsen har bostäder med entréer och förgårdsmark mot den befintliga gång- och cykelvägen, vilket bidrar till ett tydligt allmänt stråk med förutsättningarna för ökad upplevd trygghet.

De nya husen präglas av dagens förutsättningar gällande mått, produktionsmetoder och klimatkrav, vilket ger en andra proportioner. Gestaltningen tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsens enkla volymer och har en repetitiv fönstersättning.



*Flygvy. Arkitekter: Nyréns Arkitektkontor och In Praise of Shadows Arkitektur.*

## Föreslagen ny bebyggelse

### Kvartersmark

#### Östra Kvartershuset

Byggnaden ligger i linje med befintlig bebyggelse längs Aspsätravägen och det finns plats för en bred förgårdsmark. Sadeltak och gavelmotiv relaterar till intilliggande hus. Fasaderna föreslås gestaltas med en enkel repetitiv fönstersättning med balkonger som är grupperade för att ge husen dynamik och rytm. Gårdsfasaden ges en lugnare karaktär. Lamellhusets fasad hålls liksom angränsande bostadsbebyggelse i en ljus fasadkulör i puts med en accentfärg för fönster och balkongfronter. Byggnadsvolymen längs Björksätravägen få en mörkare fasadkulör, men även fönster och balkongfronter färgsätts i en mörkare ton.



*Östra Kvartershuset, fasad mot Aspsätravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.*



Sektion A-A, genom Björksättravägen och östra kvartershusets innegård. Arkitekt In Praise of Shadows Arkitektur

Byggnadens utformning knyter an till omgivande bebyggelse med till exempel gavelmotiv mot söder, sadeltak med liknande lutning och fönstersättning. Utformning av förgårdsmark och bottenplan knyter an till angränsande bebyggelse utmed Aspsättravägen. Grön förgårdsmark och trädplantering samt upphöjd bostadsvåning skapar en tydlig gräns mellan privat och offentligt. Likt befintliga byggnader har fasaden ljus kulör och kompletteras med fönster och balkonger i kontrasterande mörkare kulör. Kulörer väljs för att harmonisera med befintliga byggnader men också för att tillföra en ny karaktär.



Östra Kvartershuset. Vy Aspsättravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.

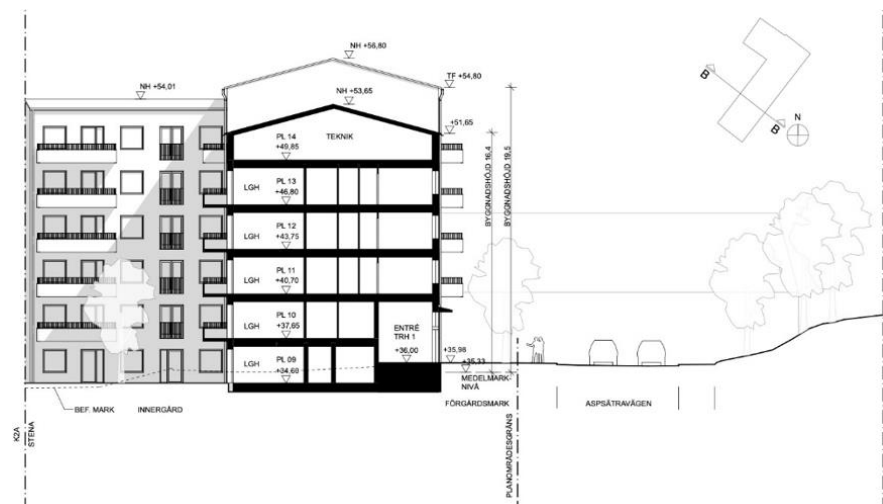


*Korsningen mellan Aspsätravägen/Björksätravägen Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur och Nyréns Arkitektkontor.*

## Bottenvåningars utformning och användning

På grund av nivåskillnader har första våningen gestaltas i souterräng. Det ger markbostäder mot gården och en högre sockel mot gatan och gör att första bostadsvåningen, liksom för angränsande byggnad, ligger högt i relation till gatan, en kvalitet för bostäderna som skapar en tydlig relation mellan privat och offentligt. Bostäderna mot gården ges mindre, privata uteplatser.

Angöring sker från Aspsätravägen och trapphusen är utformade med tydligt markerade överhöga entréer mot både Björksätravägen och Aspsätravägen som kompletteras med dörrar till cykelrum och soprum. Cykelrummen i souterrängplanet nås även direkt utifrån genom att det ges plats för en nedsänkt entré på förgårdsmark som ytterligare aktiverar fasaden mot korsningen.



*Sektion B-B, Aspsätravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.*

## Östra Kvartershusets fasadmateriäl

Fasaderna hålls, liksom angränsande bostadsbebyggelse, i en ljus kulör i puts eller trä och med en kontrasterande accentfärg för fönster och balkongfronter.



Lamell  
Fasad i varm beige puts  
Plåtdetaljer, entréer i ockra



Lamell  
Tak i grå plåt / silver  
Plåtdetaljer i grå plåt / silver



Länkbyggnad  
Fasad i varm ockra puts  
Plåtdetaljer, entréer i ockra



Länkbyggnad  
Tak i sedum  
Plåtdetaljer i grå plåt / silver

### Materialpalett Östra Kvartershuset

## Planlösning

I planförslaget är lägenhetsfördelningen i Östra kvartershuset 21 st. 1 Rok, 25st. 2 Rok, 12st. 3 Rok och 8st. 4 Rok. Totalt planeras 66 bostäder.

## Västra Kvartershuset

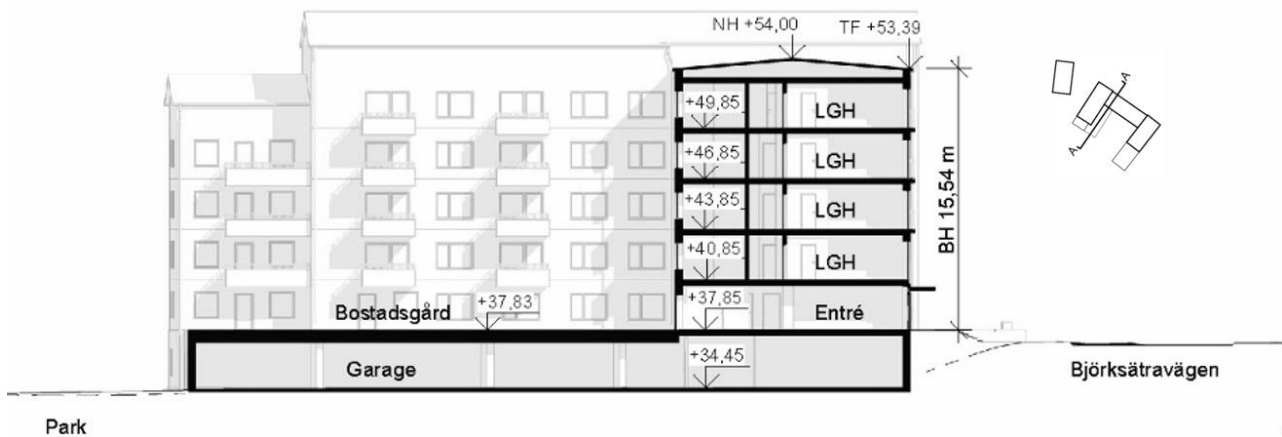
Västra Kvartershuset tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsen med enkla volymer med ett avskalat och tidstypiskt 60-talsuttryck. En gemensam palett för lamellhusen binder dem samman med en ljus fasad ger ett uttryck som påminner om omgivningens. Balkonger mot gång- och cykelvägen binder husen samman.



*Kvartershuset och Brohuset. Vy från Björksätravägen. Arkitekter: Nyréns Arkitektkontor och In Praise of Shadows Arkitektur.*

## Bottenvåningars utformning och användning

Bottenvåningen mot Björksätravägen planeras innehålla ett LSS-boende, lägenheter, trapphusentré samt ett miljörum.



Västra kvartershuset, sektion A-A, Nyréns Arkitektkontor

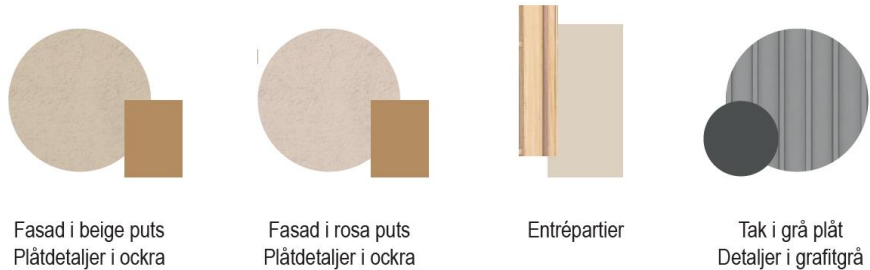
Huset är placerat i slänten upp mot gatan vilket ger en våning i suterräng mot gården. Suterrängvåningen utgörs till största del av ett garage där fastighetens parkeringsbehov i huvudsak tillgodoses. Suterrängvåningen kommer att upplevas som en bottenvåning från parken med tydlig sockel. Garagedelen särskiljer sig från övriga huskroppen genom livförskjutning och att fasaden kläs med ett ribbverk. Mot gång- och cykelvägen innehåller bottenvåningen lägenheter med uteplatser samt trapphusentréer och ett cykelrum som nås direkt via gång- och cykelvägen. Omsorgsfullt gestaltade glasade entréer med generösa skärmtak ger en välkomnande känsla mot Björksättravägen gång- och cykelvägen.



Brohuset och kvartershuset. Vy från parken. Kvartershuset och Brohuset. Arkitekter: Nyréns Arkitektkontor och In Praise of Shadows Arkitektur.

## Västra kvartershusets fasadmateriäl

Byggnaderna föreslås få en utformning i puts i varierande varma kulörer. Huskroppen föreslås få en ljus fasadkulör och fönster som utförs i förslagsvis ockra, en kulör som är lånad från idrottshallen.



### *Materialpalett Västra Kvartershuset*

## Planlösning

I den lägenhetsfördelning som studerats inför granskning innehåller Västra Kvartershuset totalt 80 bostäder varav 6 LSS-bostäder. 49st. 1 Rok, 19st. 2 Rok, 9st. 3 Rok och 3st. 4 Rok.

LSS-bostäder som ingår i ovannämnda bostäder innehåller 6 bostäder varav 1st 1 Rok och 5 st. 2 Rok,

## Brohuset

Brohusets särskiljer sig genom sin höjd och sitt platta tak på en aktiv plats mellan tunnelbanan, gång- och cykelvägen och det nya huset längs Björksätravägen. Brohusets gestaltning har ett eget, mer nutida uttryck med betonad vertikalitet i sina proportioner, exponerade och uppglasade trapphus och takterrass.

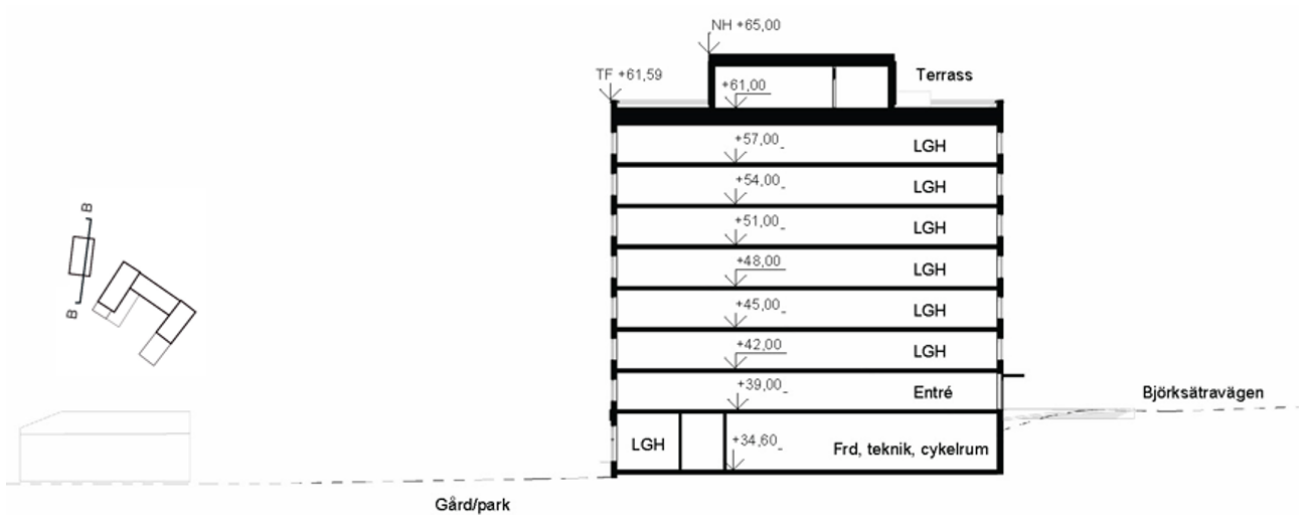


*Brohuset. Vy från öster. Nyréns Arkitektkontor*

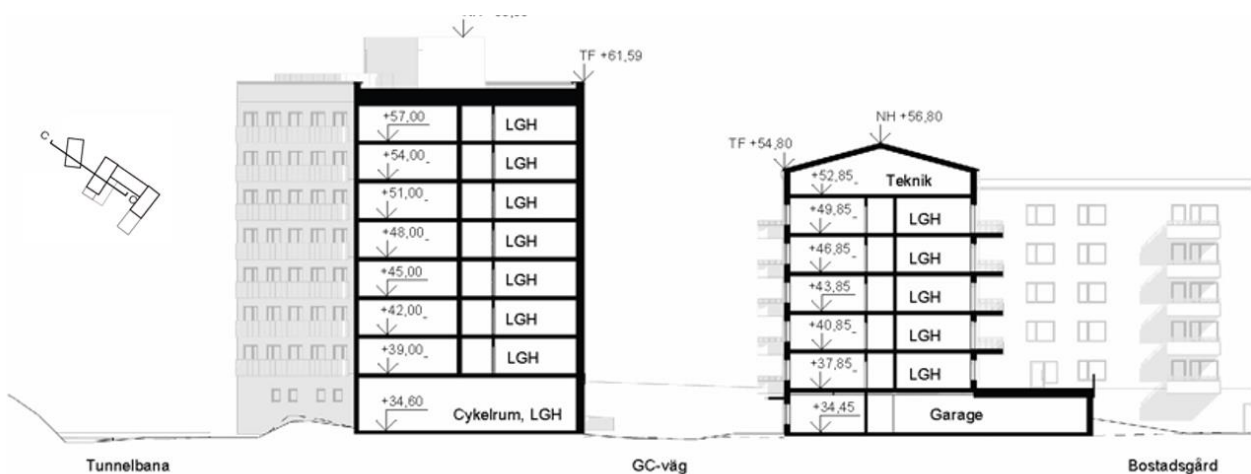
## Bottenvåningars utformning och användning

Mot Björksättravägen finns trapphusentré och utrymme med postboxar och informationstavla. Huset är placerat i slänten upp mot gatan vilket ger en våning i suterräng. I Brohuset utgörs den förhöjda suterrängvåningen av en större lägenhet, teknikrum, förråd, trapphusentré och cykelrum med servicemöjlighet. Cykelrum går att angöra via gården och via cykelbanan.

Även Brohuset har glasade entréer med skärmtak vilket ger en välkomnande känsla mot Björksättravägen och gc-vägen. Möjligheten att se ut från entrérum till gatan och stråket samt sittmöjligheter på bänkarna vid entréerna ger ökad närvaro och bidrar till trygghet.



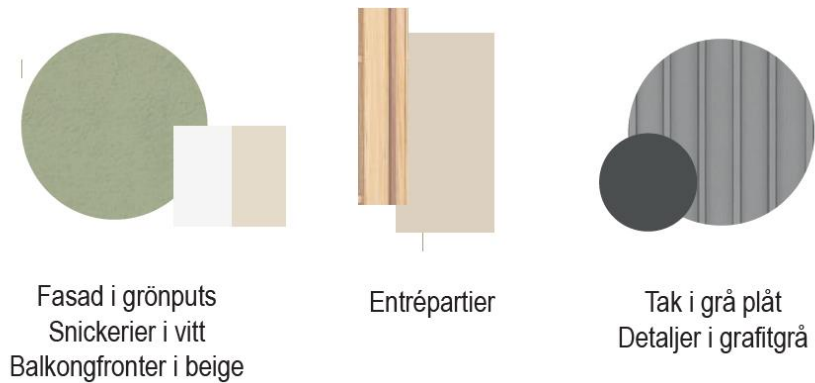
Brohuset. Sektion B-B. Nyréns Arkitektkontor



Brohuset. Sektion C-C. Nyréns Arkitektkontor

## Brohusets fasadmateriäl

Byggnaden ges en grön, putsad kulör med ljusa snickerier. Balkongfronter i beige.



#### *Materialpalett Brohuset*

### Planlösning

I Brohuset planeras totalt 71 bostäder varav 50st. 1 Rok, 20st. 2 Rok, och 1st. 4 Rok.

### Gårdar och förgårdsmark

Den grundläggande idén till gårdarnas utformning är öppenhet mot och en mjuk övergång till parkrummet i söder. Gårdarna föreslås präglas av en tät, rik och flerskiktad grönska som bryts upp av gångvägar och platser för samvaro och rekreation.

Den större gården söder om Kvartershuset föreslås innehålla funktioner som växthus, pergolor och grillplatser samt plaster för lek. Bänkar för vila finns runt om på gården.

En del av gården i västra Kvartershuset ligger upphöjd ovan det planerade parkeringsgaraget. Här möter uteplatserna en striktare och mer hårdgjord miljö, där grönskan bortom de klippta häckarna återfinns i upphöjda planteringar och odlingslådor.

Uteplatserna på östra Kvartershuset har en mjukare utformning, likt gården i övrigt. Här bäddas de privata platserna in i en kant av friväxande buskar.

Gården som tillhör Brohuset följer samma principer som den större gården men är av naturliga skäl öppnare mot omgivningen. Även här finns en plats för grillning och samvaro under en större pergola. Uppvuxna ekar finns på platsen idag, dessa bevaras och skapar lövkronor att vistas under.

Utformningen av förgårdsmarken utmed Aspsåtravägen relaterar till befintlig förgårdsmark på det befintliga kvarteret intill. Utöver att utrymningsvägar och entréer vetter mot denna yta finns cykelparkering och sopkassuner placerade här. Förgårdsmarkens djup varierar något i intervallet 5–6 m.

Utmed Björksättravägen har förgårdsmarken ett annat uttryck. Här efterliknas nuvarande situation med en genomgående trädrad, men i stället för klippt gräs på marken planteras lågväxande buskar. Utanför entréerna är marken hårdgjord och här placeras funktioner som sokkassuner, cykelparkering och sittmöjligheter. På båda sidor av gångvägen (gångtunnel) föreslås förgårdsmark med låga buskplanteringar och mindre träd. Utanför entréerna är ytorna hårdgjorda och möblerade med cykelpollare och bänkar.



*Sektion gård, Garage och suterrängvåning kommer upplevas som en bottenvåning med tydlig sockel från parken.  
 Arkitekter: Nyréns Arkitektkontor och In Praise of Shadows Arkitektur.*

## GYF

För kvarter som upplåtes med tomträtt ska grönytefaktor uppnås, vilken regleras i avtal mellan staden och byggaktören. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta.

## Park- och vattenområden

Planen omfattar förutom kvartersmark även allmän plats i form av en anlagd park, gångvägar och trappa. I samband med planens genomförande kommer dessa funktioner att omdanas.

Trappan som kopplar det lägre liggande parkrummet med Björksättravägen föreslås flyttas närmre gångtunnelns mynning för att ge plats åt det så kallade Brohuset. I och med detta förlängs trappan något och de befintliga, sluttande gångvägarna i anslutning till trappan tas bort.

Gångvägen som genom gångtunneln leder vidare söderut bibehåller sitt befintliga läge i både plan och höjd.

Parkrummet söder om det nya kvarteret och Brohuset utformas som en delvis nedsänkt gräsyta för att, då det behövs, kunna rymma skyfallsvatten.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Genom planen föreslås att ett två meters brett område planläggs som GATA (gatumark) längs med Björksätravägen för att inte hindra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg. Ny bebyggelse som föreslås i direkt anslutning till tunnelbanans har utformats för att hantera eventuella risker.

### **Parkering**

#### **Bilparkering**

Det områdesspecifika parkeringstalet för området är satt till 0,46 exklusive besöksparkering. Med fullt nyttjande av mobilitetstjänster i linje med gröna p-tal kan parkeringstalet sänkas med 25%.

Övervägande små lägenheter kan ge en maximal sänkning av parkeringstalet med i snitt 30% per bostad men kan innebära högre parkeringstal totalt eftersom fler bostäder rymms.

Bilparkering för Östra Kvartershuset föreslås ske i befintliga parkeringsanläggningar utanför planområdet. En parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas på kvartersmark i entrénära läge och 29 parkeringsplatser anordnas inom Stenas fastighet Björksätra 1, där det finns vakanser inom befintligt parkeringsbestånd. Tillsammans uppnås ett parkeringstal på 0,42 för det östra kvartershuset vilket tillsammans med vissa mobilitetsåtgärder bedöms uppfylla bedömt parkeringsbehov.

Västra Kvartershuset och Brohuset innehåller bostäder och LSS-boende och ligger i zon 6, vilket innebär att enligt nya riktlinjer ett behov av 6 bilparkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BOA. Parkering sker i garage under bostadshus och gård.

Bostädernas BOA uppgår till 5 173 m<sup>2</sup> (utan LSS) och ger ett behov på 31 bilparkeringsplatser. Genom hög ambition när det gäller mobilitetsåtgärder räknar man med att kunna minska behovet med 1 plats per 1 000 m<sup>2</sup> BOA.

Mobilitetsåtgärder som föreslås är följande

- Utökning av cykelpoolen med andra fordonstyper
- Utökad prova-på-erbjudande för bil- och cykelpool med 4 timmar
- Samordnad digital MaaS-tjänst för fastighetens mobilitetserbjudande

- Mycket attraktivt utformade cykelrum
- Årlig kostnadsfri cykelservice för de boende

Tillsammans summerar dessa åtgärder till mer än de 10 poäng som krävs för sänkning av p-tal. Bostädernas behov blir då 26 bilparkeringsplatser. För vård- och omsorgsboenden kan ett parkeringstal nära noll tillämpas men inom planen föreslås 2 platser för boende och besökare. Totalt behov blir 28 bilparkeringsplatser.

För Västra Kvartershuset och brohuset anordnas 31 platser i garage varav 2 RHP (parkering för rörelsehindrade). Angöring till garage kommer att ske från Aspsätravägen över fastigheterna Björksära 1 och Sättra 2:1. Rätt till garage, samt angöring till garage för blivande fastigheterna för Västra Kvartershuset och Brohuset inrättas med gemensamhetsanläggning alternativt servitut, markeras med g1 och g2 i plankartan.

### Cykelparkering

#### Östra kvartershuset

För Östra Kvartershuset anordnas 145 cykelplatser för 66 bostäder, 3 cykelplaster /100kvm ljus BTA. 131 cykelplatser planeras i cykelrum som nås från gårdsentré och yttertrappa mot Aspsätravägen, samt samtliga trapphus/hissar. 24 cykelplatser anordnas utomhus inom förgårdsmark (6 st förgårdsmark Björksätravägen och 18st förgårdsmark Aspsätravägen).

#### Västra Kvartershuset och Brohuset

Enligt nya riktlinjer behövs 40 cykelparkeringsplatser per 1 000 m<sup>2</sup> BOA. Bostäderna och LSS-bostäderna har tillsammans en BOA på 5 440 m<sup>2</sup>. Totalt behov blir 218 platser. I planförslaget anordnas 262 platser varav 246 platser inomhus.

### Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg och gångtunnel bevaras.

### Kollektivtrafik

Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras.

### Tillgänglighet

Såväl allmän plats som kvartersmark utformas för att uppfylla tillgänglighetskrav där så är möjligt sett till topografin. Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls. Parkeringsplatser för rörelsehindrade planeras i garage och en plats på förgårdsmark nära tillgänglig entré mot Aspsätravägen. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna. Sopkassuner placeras nära huvudentréer, både mot Aspsätravägen (Stena) och mot Björksätravägen (K2A). Brohuset

når sopkassunerna via gångbanan längs med Björksättravägen, avståndet är ca 45m.

## **Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och ledningsnät**

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system i området via nya anslutningsledningarna som anläggs norr- och österifrån. Pumpstation kan bli aktuellt, men ingår inte i föreslaget system med nya anslutningsledningarna.

### **El-, tele- och fibernät**

I området finns utbyggd teknisk försörjning.

### **Energiförsörjning**

Projekteringen möjliggör anslutning till fjärrvärme.

### **Avfallshantering**

Kvartershuset kommer ha sopkassuner placerade nära huvudentréer, både mot Aspsättravägen (Stena) och mot Björksättravägen (K2A). Brohuset når sopkassunerna via gångbanan längs med Björksättravägen, avståndet är ca 45 m. Miljörum återfinns i kvartershuset, dels mot Aspsättravägen liksom mot Björksättravägen. Avfallshanteringen ska följa Stockholm Vatten och Avfalls riktlinjer i ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

### **Räddningstjänst**

Samtliga trapphus är TR2 trapphus med utrymning mot gata, Björksättravägen och Aspsättravägen.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **Användningsbestämmelser för allmän platsmark**

#### **GATA – Gata**

Reglerar gata för att möjliggöra utbyggnad av framtida gång- och cykelbana.

#### **PARK - Park**

Reglerar parkmark för hantering av skyfall och att befintlig gångtunnel och trappa fortsatt ska vara allmänna och tillgängliga.

### **Användningsbestämmelser för kvartersmark**

#### **B- Bostäder**

Tillåter bostadsbebyggelse.

#### E1- Pumpstation

Tillåter uppförande av pumpstation.

#### T1 -Tunnelbana

Reglerar mark för drift och skötsel av spårområde.

### **Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

#### **Utformning av allmän plats**

+00 Markens höjd över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att bland annat säkerställa att skyfall inte orsakar skada på planerad och omkringliggande bebyggelse.

Skydd - Yta avsedd för skyfallshantering

Bestämmelsen syftar till att säkra skyfallshantering och anordnande av torrdamm.

### **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.

*"Kryssad mark". Marken får endast förses med komplementbyggnad, växthus, pergola, skärmtak, balkonger, mur, bullerplank och pumpstation.*

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör komplementbyggnad upp till 30 m<sup>2</sup>, pumpstation upp till 10 m<sup>2</sup>, uppförande av pergola för att skapa skyddade gemensamma uteplatser som gynnar en trivsam gårdsmiljö. Medger även att balkonger uppförs ovan mark och att mur och bullerplank uppförs.

ö1 - marken får inte förses med byggnadsverk.

Reglerar att byggnadsverk inte uppförs mot spåren.

ö2 - Marken får endast förses med garage under planterbart bjälklag och annan anläggning än byggnad ovan mark.

Tillåter uppförande av garage under gårdsmiljö i västra kvartershuset för att säkerställa parkeringsplatser i kvarteret. Ovan mark får mindre anläggningar som gynnar en trivsam gårdsmiljö anordnas.

## Byggnaders användning

S1 - Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Bestämmelsen m1 syftar till att säkerställa att bullerkraven klaras för planerade bostäder.

## Höjd på byggnadsverk

h1-h6- Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.

Bestämmelserna reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan och syftar till att begränsa höjden på byggnad.

H7 - Högsta bjälklagshöjd är 38,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen begränsar bjälklagshöjd för garage. För att säkerställa att gårdsbjälklaget anpassas till ny bebyggelse begränsas bjälklagshöjden.

*H8 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter över marknivå*

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för växthus/-komplementbyggnad för att säkerställa en låg skala som är anpassad för gårdsmiljön och inte medför skuggning på bostadshus.

## Markens anordnande och vegetation

+0.0 - Markens höjd över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfall inte orsakar skada på planerad och omkringliggande bebyggelse.

n1- Marken får inte användas för bilparkering.

Bestämmelsen reglerar för att inte tillåta bilparkering på gården.

n2- Träd får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädsvamp eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med av samma art.

Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar.

n3- Befintlig marknivå ska bibehållas.

Bestämmelsen säkerställer avrinning från spårområdet till planerad torrdamm, samt att befintliga träd kan bevaras.

## **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

### u1- Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat upprättas för att säkerställa allmännyttiga underjordiska funktioner.

## **Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

### g1- Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen g1 möjliggör gemensamhetsanläggning för angöring/infart till garage och pumpstation.

### g2- Markreservat för gemensamhetsanläggning garage.

Bestämmelsen g2 möjliggör gemensamhetsanläggning för garage.

## **Skydd mot störningar**

m1- bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att denna ej skadas eller på annat sätt påverkas negativt av tillfälliga översvämningar upp till +34,3 meter över nollplanet. För bostäder får färdigt golv ej anordnas under +34,4 meter över nollplanet.

Bestämmelsen m4 syftar till att säkerställa att byggnader inte ska översvämmas vid skyfall.

## **Takvinkel**

*o1 minsta takvinkel är 13 grader.*

*o2 största takvinkel är 17 grader.*

*o3 minsta takvinkel är 6 grader.*

Ny bebyggelse ska genom volymhantering inordnas i befintlig bebyggelsestruktur. Takets vinkel utgör en viktig del i volymens utformning och helhetsgestaltning.

## **Utformning**

f1- tak ska utföras platt.

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

f2- trapphus ska vara synligt i fasad

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

f3- Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak.

Takets utformning utgör en viktig del i helhetsgestaltningen. Bestämmelsen reglerar takets utformning och syftar till att säkerställa den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

f4- Balkonger inom 6 meter från hörn nordöst ska utföras med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak.

Bestämmelsen f4 syftar till att säkerställa att bullerkraven klaras för planerade bostäder.

f5- Bullerskyddsskärm om högst 1,6 meter höjd får anordnas på tak.

Bestämmelsen f5 medger anordnande av bullerskyddsskärm för att bullerkraven klaras för gemensam uteplats på tak.

Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar och rörelsefogar.

Bestämmelse syftar till att säkerställa en god form- och materialverkan och en anknytning mot närliggande putsade hus utan elementskarvar. Rörelsefogar i putsade fasader döljs lämpligen med stuprör.

Fasader ska utföras i puts i en varm dämpad färgskala av jordtoner eller grönt. Kulörer ska ha låg till medelhög färgstyrka, vit kulör ska vara bruten mot gult. Sockel och garagevåning får utföras i ett avvikande material.

Bestämmelsen syftar till att säkra en anpassning i material och kulör i förhållande till befintlig bebyggelse.

Balkongfronter, plåtdetaljer, fönster och dörrpartier ska ges en enhetlig färgsättning som harmonierar med fasadkulör.

Bestämmelsen syftar till att säkra en arkitektonisk idé och en anpassning i av detaljer på fasad och balkonger i förhållande till befintlig bebyggelse.

Utkragande balkonger, undantaget spanska balkonger medges ej på gavlar eller på fasaddelar mot Björksätravägen och på fasad mot tunnelbana. Spanska balkonger får kraga ut 0,5 meter från fasadliv.

Gavlarnas utformning är ett karaktärsskapande element på de nya byggnadsvolymer som relaterar till gavlar på befintliga hus. Reglerar utformning och placering av balkonger.

Balkonger får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv.  
Balkonger mot gång-och cykelbana i väst får kraga ut maximalt 2,0 meter från fasadliv.

För att säkerställa en god form och volymhantering begränsas utkragning av balkonger till 1,6 meter.

Balkonger i fasad som vänder sig mot Aspsätravägen ska ha en fri höjd om minst 3 meter till underliggande mark.

För att marken under balkonger ska gå att använda begränsas lägsta höjd för balkonger.

Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom nockhöjden.

Bestämmelsen reglerar att tekniska anläggningar ska rymmas inom takvolymen.

### **Utförande**

b1- både gård och gata ska nås från trapphus till bostäder.

Nya bostadshus har generellt huvudentréer från gata. För att skapa kvalitativa boendemiljöer, särskilt för barn, säkerställs att bostadsgård alltid ska nås via bostäders trapphus.

b2- bjälklag ska utföras planterbart.

För att uppnå kvalitativa boendemiljöer ska bjälklag över garage utföras så att det klarar att planteras på, och ger möjlighet för gröna gårdsmiljöer, inte enbart hårdgjorda ytor.

b3- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i rum för sömn och vila ej överskrider 32 dB(A) (fast) vid tågpassage.

Bestämmelsen b3 syftar till att säkerställa att bullerkravet från tunnelbanesprået vid passage klaras för planerade bostäder.

b4- byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överstiger 0,3 mm/s vid tågpassage.

Bestämmelsen b4 syftar till att säkerställa att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivå från tunnelbanan klaras för planerade bostäder.

B5- Marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen b5 syftar till att säkerställa att marken inte blir hårdgjord.

## Utnyttjandegrad

e1- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup>.

Area för komplementbyggnader begränsas för att anpassas efter gårdens storlek.

e2- Största byggnadsarea för pumpstation är 12 m<sup>2</sup>.

Bestämmelsen begränsar pumpstationens storlek.

## Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n2.

Reglerar att träd inte får fällas utan marklov.

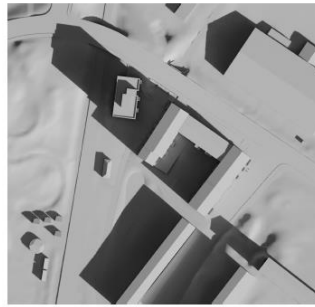
## Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 60 månader (fem år) efter att planen har fått laga kraft.

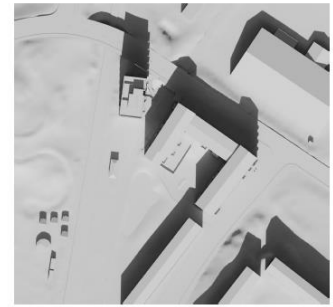
## Konsekvenser och avvägningar

### Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har tagits fram för planområdet. Planområdet har bra solförhållanden för respektive gård. Påverkan på närliggande bebyggelse är marginell. Majoriteten av befintliga byggnader kommer inte att påverkas nämnvärt av den nya bebyggelsen. Husens höjd är lägre än avståndet mellan husen vilket ger en låg himmelsvinkel och bra förutsättningar. De nya byggnaderna planeras utföras i ett matt ljus material som puts vilket reflekterar in en större mängd ljus till andra byggnader än mörkare material.



Vårdagjämning kl 9



Vårdagjämning kl 12

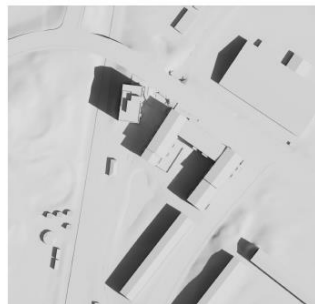


Vårdagjämning kl 15

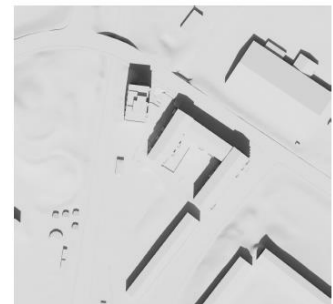


Vårdagjämning kl 18

*Solljusförhållanden för planområdet vid vårdagjämning. Illustration: In Praise of Shadows Arkitektur*



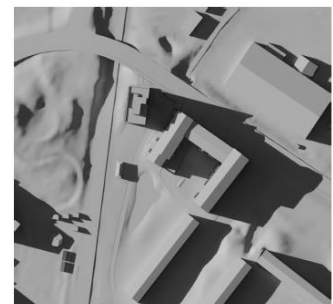
20 juni kl 9



20 juni kl 12

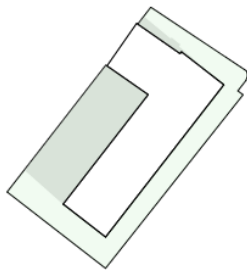


20 juni kl 15

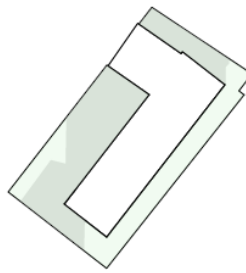


20 juni kl 18

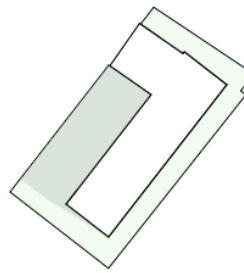
*Solljusförhållanden för planområdet vid sommarsolstånd. Illustration: In Praise of Shadows*



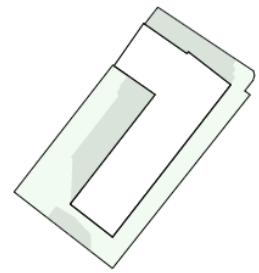
**Vårdagjämning kl 9**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 539 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 655 kvm  
54%



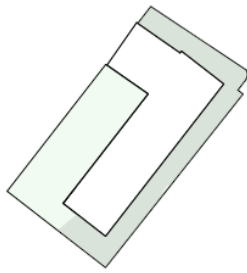
**Vårdagjämning kl 12**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 695 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 518 kvm  
43%



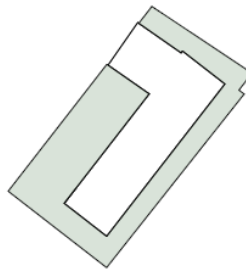
**20 Juni kl 9**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 552 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 665 kvm  
55%



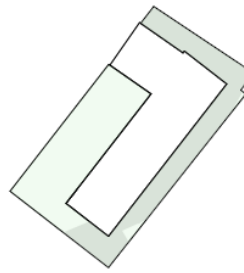
**20 Juni kl 12**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 456 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 761 kvm  
63%



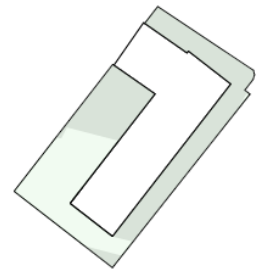
**Vårdagjämning kl 15**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 562 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 678 kvm  
56%



**Vårdagjämning kl 18**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 1217 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 0 kvm  
0%

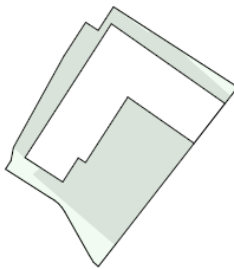


**20 Juni kl 15**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 551 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 666 kvm  
55%

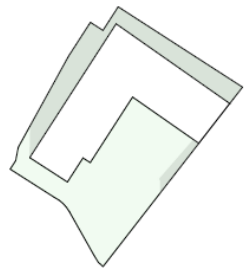


**20 Juni kl 18**  
□ 1217 kvm gårdsyta  
■ 749 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 468 kvm  
38%

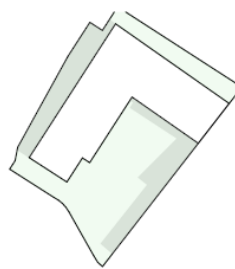
*Östra Kvartershuset solbelyst gårdsyta*



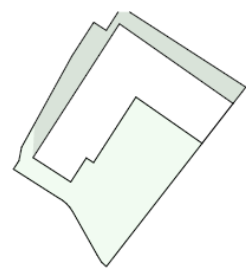
**Vårdagjämning kl 9**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 1168 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 155 kvm  
15%



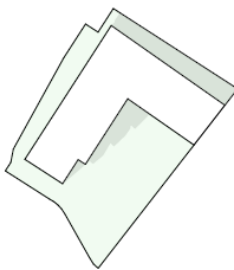
**Vårdagjämning kl 12**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 451 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 916 kvm  
67%



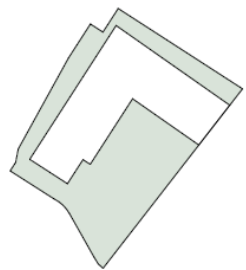
**20 Juni kl 9**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 470 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 897 kvm  
66%



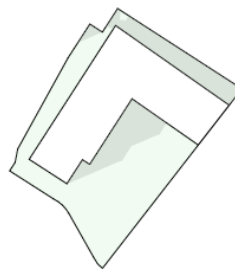
**20 Juni kl 12**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 414 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 953 kvm  
70%



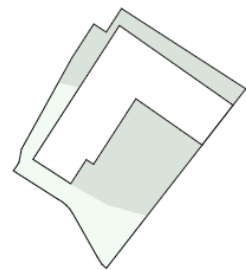
**Vårdagjämning kl 15**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 293 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 1074 kvm  
79%



**Vårdagjämning kl 18**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 1367 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 0 kvm  
0%

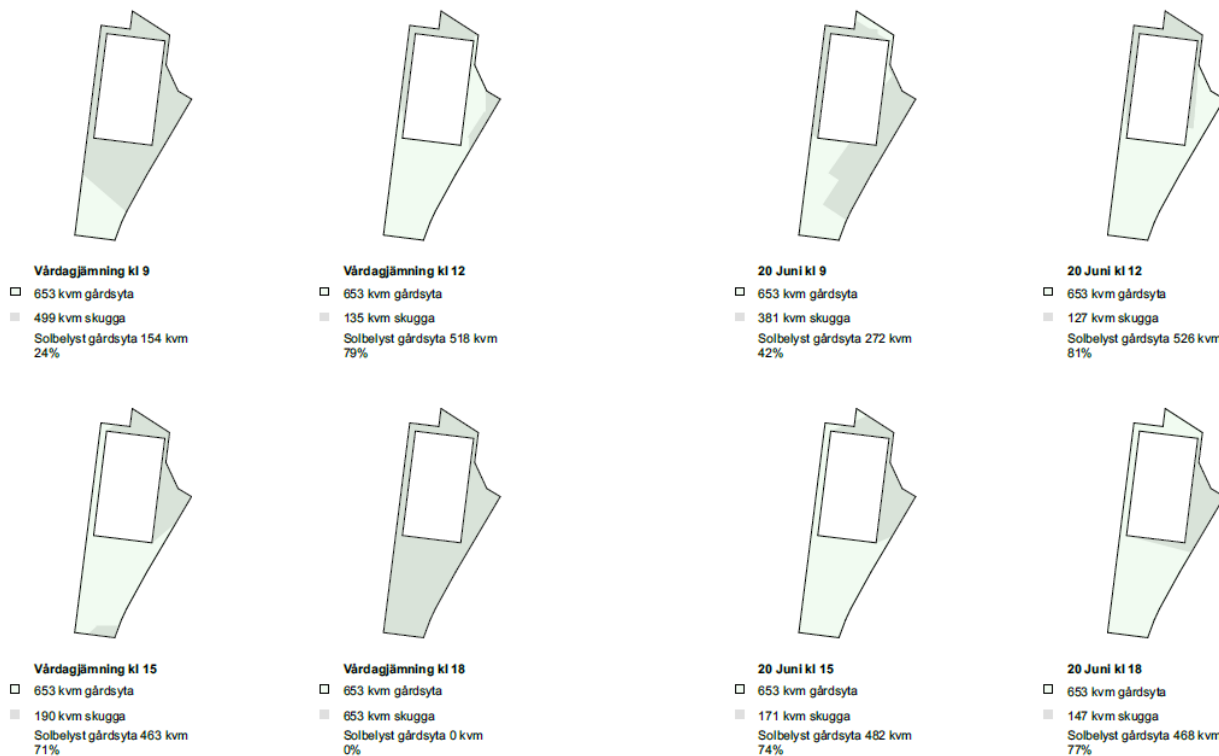


**20 Juni kl 15**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 405 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 962 kvm  
70%



**20 Juni kl 18**  
□ 1367 kvm gårdsyta  
■ 928 kvm skugga  
Solbelyst gårdsyta 439 kvm  
32%

*Västra Kvartershuset solbelyst gårdsyta*



*Brohusets solbelyst gårdsyta*

## Stads- och landskapsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då befintlig parkeringsyta och parkmark ersätts med ett bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsens skala öster om gångtunneln förhåller sig till befintlig skala på platsen och även sadeltak och gavelmotiv relaterar till intilliggande hus. Brohusets gestaltning lutar sig mindre mot omgivningen och särskiljer sig genom sin höjd och sitt platta tak på en aktiv plats mellan tunnelbanan, gc-vägen och det nya huset längs Björksättravägen. Brohusets gestaltning har ett mer nutida uttryck med betonad vertikalitet i sina proportioner, exponerade och uppglasade trapphus och takterrass. Föreslagen bebyggelse möjliggör för ett mer stadsmässigt gaturum.

## Kulturhistoriskt värdefull miljö

Det finns inga byggnader inom planområdet. Befintlig byggnad i fastigheten Björksätra 1 är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Föreslagen bebyggelse, Kvartershuset ska relatera i karaktär, material och takform till omgivande bebyggelse.

## Gator och trafik

Genom planen föreslås att ett två meters brett område planläggs som GATA (gatumark) längs med Björksätravägen för att inte hindra en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg.

## Naturmiljö

### Mark och vegetation

Exploateringen kommer att påverka de sex medelgrova lönnarna (allén) vid Björksätravägen negativt så att de behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Dispens för borttagande av alléträd har lämnats in till länsstyrelsen med förslag på kompensationsåtgärd med en ny trädallé inom kvartersmark. Även en rödlistad alm föreslås att tas bort då den står nära den nya bebyggelsen och riskerar att påverkas negativt. En grupp med ekar som kommer stå på kvartersmark är utpekade som skyddsvärda i naturvärdesinventeringen och ska skyddas inom planen. I rapport ”Naturvärdesinventering, för fastighetsutvecklingsprojekt vid Björksätravägen” från december 2023 av White så är ett befintligt träd felinventerat. Dokumentet uppger fem ekträd inom naturvärdesobjekt 2, men i verkligheten är det fyra ekträd och en asp. Utifrån aspen och ekträdens storlek så kan man anta att rotsystemens utbredning sträcker sig in på allmän plats, och kommer påverkas av anläggningsarbetet där. Den stora aspen som växer närmast gång- och cykelvägen där SVOA planerar att förlägga en dagvattenledning kommer troligen behöva tas bort.

Grönytan söder om de nya husen schaktas ur mellan den befintliga gång- och cykelvägen och fastigheten Björksätra 1, för att åstadkomma en skyfallsyta i form av en torrdamm.

Som grönkompensation planeras för nya träd och planteringar inom allmän plats om möjligt inom allmän plats mellan gång- och cykelvägen och spårområdet eller annan placering.

Parkytan med klippta gräsytor kompletteras med inramande, flerskiktad vegetation på parkytan mot tunnelbanesprået. Ekar, men också några blommande träd, tex körsträd, samt blandande buskage med blommande och bärande buskar, tex buskrosor, häggmispel, bukettapel som kan bidra till årstidsvariation och pollinering, samt kan locka till sig fåglar.

Växtmaterialet inom planen föreslås i huvudsak bli inhemskt, varierat och flerskiktat. En rik blandning av stora träd, örter, fruktträd och bärbuskar gynnar både fågellivet och pollinatörer.

## Skyddade arter

- Dispens för borttagande av alléträd har lämnats in till länsstyrelsen
- Den rödlistade almen föreslås att tas bort då den står nära den nya bebyggelsen och riskerar att påverkas negativt. Almar är rödlistade på grund av almsjukan och även detta träd är starkt hotat av almsjuka som förekommer i regionen.
- Tre stycken ekträd på föreslagen kvartersmark mot spårområdet skyddas med n2 bestämmelsen på plankartan.

## Miljö kvalitetsnormer

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomstens Mälaren-Fiskarfjärden möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten från kvartersmarken efter passage i LOD-anläggningar avleds via serviser till en förbindelsepunkt vid gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Med planerade LOD-åtgärder beräknas föroreningsbelastningen minska från utredningsområdet. 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.

### Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormen och miljö kvalitetsmålet för luft klaras för planområdet.

## Sociala värden

### Socialt värdeskapande perspektiv

Planförslaget möjliggör ett tillskott av 220 hyresrätter vilket gör det möjligt för nya hushåll med begränsade tillgångar att flytta till området. Av de nya bostäderna utgörs cirka 77 % av små lägenheter om ett till två rok, cirka 15 % lägenheter om tre rok och cirka 8 % fyra rok, vilket ökar variationen av bostadsstorlekar i området. Planförslaget möjliggör även ett LSS-boende med sex lägenheter vilket det finns stort behov av.

Detaljplanen innebär att hårdgjorda ytor inom Björksätra 1 som idag främst nyttjas av bilar och för parkering omvandlas till bostäder med bostadsgård som kan användas av och främjar möten mellan de som bor i området.

Befintlig gångtunnel och gångstråk bevaras och tryggas genom nya entréer, fönster och balkonger. Detta bidrar till fler ögon på platsen vilket bedöms öka tryggheten

De nya bostäderna byggs i ett kollektivtrafiknära läge och genom att omfattande mobilitetsåtgärder tillämpas ges även sådana grupper som inte har tillgång till egen bil möjlighet att nyttja t ex bil- och cykelpool vilket sammantaget främjar ett jämställt resande.

### **Barnperspektivet**

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga fler bostäder som är väl lämpade för barn med stora bilfria gårdsrum, och i nära anslutning till parker, naturmiljöer, förskolor och skolor. Bostäder som är placerade mot gator har alltid trapphus som också når bostadsgården. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet. Närhets till spårområdet bör beaktas.

Bebyggelsen ligger med god tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelvägnät vilket är positivt för äldre barns möjlighet att själva kunna ta sig till platser.

### **Jämställdhet**

Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och service som bidrar till tryggare stadsrum är positivt ur jämställdhetssynpunkt. Den föreslagna bebyggelsen ger med aktiva fasader med balkonger och entréer mot gaturummet och gång- och cykelvägen (gångtunnel) bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

### **Rekreation och friluftsliv**

Parkmark med värden som bedöms som måttliga tas i anspråk för planerad bebyggelse. Planen möjliggör nya bostäder i närhet av park och idrottshall vilket är positivt.

## **Hydrologiska förhållanden**

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (WRS AB, 2026-03-16) utredningen visar att med planerad exploatering förväntas hårdgörningsgraden i området att öka från en avrinningskoefficient ( $\varphi$ ) på 0,18 till 0,59.

Förslaget omfattar hantering av dagvatten och ytavrinning i en lågpunkt intill tunnelbanans röda linje, med särskild vikt på lokala avrinningsområden (LOD)-åtgärder som följer stadens riktlinjer om fördröjning och rening av 20 mm nederbörd. På grund av begränsad kapacitet i dagvattenledningsnätet krävs att flödena vid anslutningspunkten inte ökar, även under ett dimensionerande regn med 10-års återkomsttid. För att flödet vid ett 10-årsregn inte ska öka jämfört med dagens situation krävs en utjämningskapacitet på 28 kubikmeter.

För att efterleva dagvattenstrategin och uppnå åtgärdsnivån med omhändertagande av 20 mm nederbörd för planområdet behövs att en total fördröjningsvolym på 81 m<sup>3</sup>. Dagvatten inom planen föreslås omhändertas i regnväxtbäddar och makadammagasin.

Eftersom det östra bostadshuset (Kvartershuset) planeras med sadeltak, krävs dagvattenåtgärder både på innergården och på gatusidan utmed Aspsätravägen och Björksätravägen. Den västra byggnaden (Brohuset) planeras utformas med platta tak, vilket gör att dagvatten behöver kunna omhändertas på östra och södra sidan om byggnaden. För att uppnå kravet på 20 mm fördröjning föreslås en rad olika åtgärder inom kvartersmarken så som fördröjning och infiltration i konventionella växtjordar, regnbäddar, makadammagasin, gröna tak och växtbäddar på bjälklag.

Inom kvarteret är dagvattnet en resurs för bevattning. Mot gården leds takvattnet ner till fördröjande dagvattenkärl. Överskottsvatten leds ytligt till planteringar där det infiltrerar och renas. Vid större flöden rinner översvämmat vatten till brunnar kopplade till makadammagasin. Utmed Aspsätravägen utformas växtbäddarna som nedsänkta regnbäddar medan de utmed Björksätravägen där större yta finns att tillgå byggs som svagt skålade konventionella växtbäddar. Parkrummet söder om det nya kvarteret och Brohuset utformas delvis som en nedsänkt gräsyta för att, då det behövs, kunna rymma skyfallsvatten.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Illustration Nyréns Arkitektkontor.

Med LOD-åtgärder beräknas föroreningsbelastningen minska från planområdet och detta innebär att planen ses som positiv för recipientens möjlighet att uppnå MKN.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas

vid exploatering av området och upplysningar om skyddszonen finns på plankartan. Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomstens Mälaren-Fiskarfjärden möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

## Hälsa och säkerhet

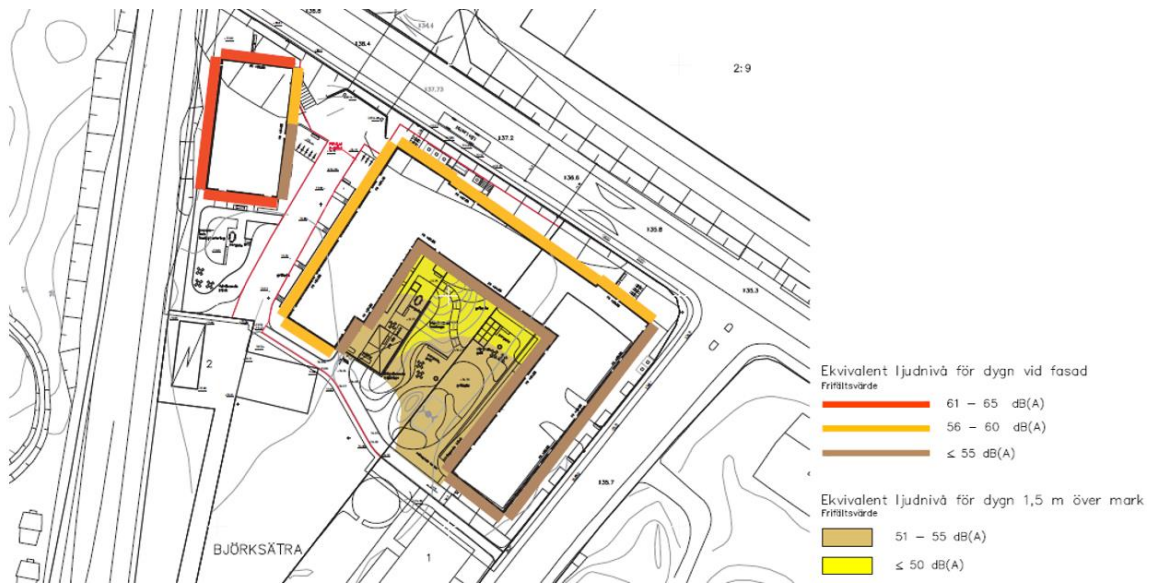
### Omgivningsbuller

En trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2026-02-18) har genomförts.

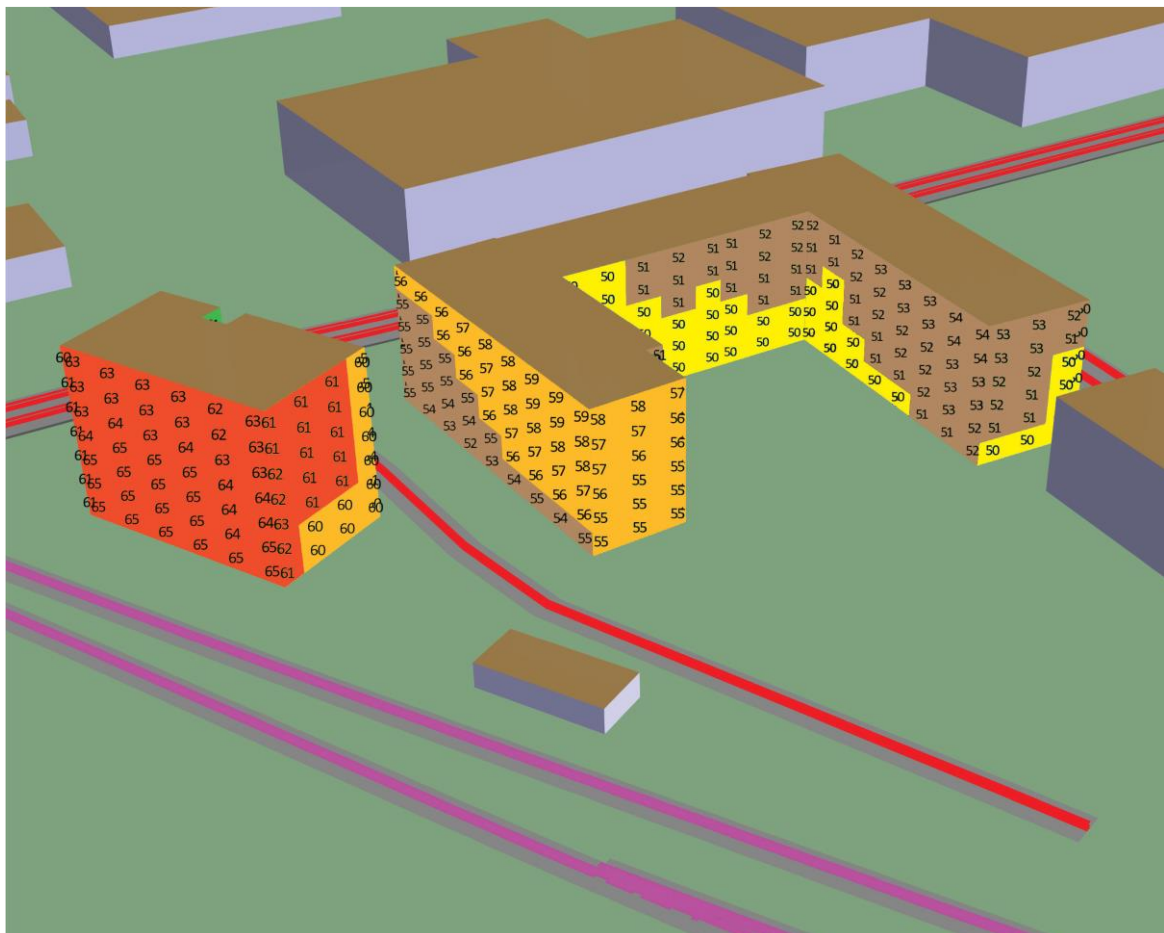
Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning och vissa bullerdämpande åtgärder innehålls aktuella riktvärden. För alla skisserade lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> innehålls Trafikbullerförordningen utan speciella åtgärder. I sju hörnlägenheter, större än 35 m<sup>2</sup>, i Brohuset krävs balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken för att innehålla Trafikbullerförordningen. För att även innehålla stadens vägledning och uppnå god ljudkvalitet föreslås att lägenheter mot tunnelbanan förses med specialfönster i brohuset samt ytterligare några specialfönster samt balkonger med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken i Kvartershuset.

Cirka 1/3 av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid alla bostadsrum. 1/4 av lägenheterna om högst 35 m<sup>2</sup> får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. 1/10 av lägenheterna >35 m<sup>2</sup> får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. 1/5 av lägenheterna om högst 35 m<sup>2</sup> får 65 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter oavsett storlek får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser och gård med lägre än 70 dB(A) maximal och högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Ljudet från ventilationsanläggningar på och i angränsande idrottsanläggning kommer, att vid behov, att dämpas så att aktuella riktvärden för industribuller innehålls.



Ekvivalentljudniå för dygn vid fasad. Illustration Åkerlöf Hallin Akustik



Ekvivalentnivåer. Fasad 3D vy. Illustration Åkerlöf Hallin Akustik



Brohusets planlösning, garageplan, entréplan och normalplan. Nyréns Arkitektkontor

### Vibrationer

Om byggnaderna uppförs i tung konstruktion och grundläggs till fast botten blir vibrationerna i bostäderna på grund av tunnelbanetraffiken lägre än 0,3 mm/s.

Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljudet.

### Elektromagnetiska fält

Det finns en markförlagd högspänningsledning på norra sidan av Björksättravägen. Ledningen påverkar inte planområdet.

Söder om planområdet finns en nätstation som tillhör trafikförvaltningen. Avståndskravet har beaktats vid placering av byggnadskropparna, så att ingen risk för elektromagnetiska fält föreligger

### Olycksrisk

En riskutredning har genomförts, (Briab 2025-06-09).

Riskutredningen omfattar olycksrisker för omgivningen vid urspårning av tunnelbanetåg. Analysen visar att den planerade bebyggelsen bör kunna beaktas som lämplig, under förutsättning att den planeras med tillräckligt stort avstånd från närmaste tunnelbanespår.

Vid ett avstånd omkring 10 meter från närmsta spårmitt är individrisken inom vad som anses vara den "acceptabla zonen" / "grön risk". Vid omkring 11 meter är individrisken så låg att den skulle kunna anses vara helt försumbar, vilket även är det avstånd då

individrisken kan anses som acceptabel vid högre hastighet (90 km/h).

Följande rekommendationer ger Briab gällande aktuellt planområde, för att risken avseende urspårning och påkörning av tunnelbanetåg ska kunna beaktas som mycket låg:

- Avstånd från närmaste spårmit till närmaste byggnadsfasad ska överskrida 10 meter.
- Marken mellan planerad bebyggelse och närmaste spårmit ska ej nyttjas för stadigvarande vistelse.

Närmsta tågväxel norr om planområdet ligger på ca 60 meters avstånd från planerad bebyggelse. Avstånd mellan de planerade bostäderna och det närmsta tunnelbanespråket är 10,1 meter. Del av marken mellan spåret och byggnaden har fått användningen T så ingen yta för gård eller stadigvarande finns.

### **Erosion, ras och skred**

I norr angränsar planområdet till Björksätravägen som delvis utgörs av en pålad slänt. Resten av planområdet är flackt och kontoret bedömer samlat att ingen risk för ras och skred föreligger.

För planerad torrdamm med slänthlutningen på 1:3, vilket innebär en relativt flack slänt, samt bottennivå på +33 mot dagens marknivå på som högst ca +34,5 uppnås en tillfredsställande säkerhet för släntstabiliteten. För torrdammen föreligger inga risker för stabilitetsbrott vid en slänthlutning på 1:3.

### **Förorenad mark**

Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) finns inga identifierade föroreningsobjekt i planområdet (Länsstyrelserna, 2024). Genomförd markundersökning visar på att jorden (fyllnadsmassor) innehåller halter av PAH-M, kvicksilver och bly över Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning samt PAH-H överskridande mindre känslig markanvändning. Uppmätta halter PAH-M, PAH-H och bly överskrider de storstadsspecifika riktvärdena, som utgör föreslaget åtgärds mål. Föroreningar i jord som överskrider åtgärds målet för fastigheten kommer behöva åtgärdas både inom kvartersmark (av byggaktören) samt allmän platsmark. Fler markprovtagningar kan ev. dock komma att bli aktuella längre fram i tid (både av staden samt av byggaktör) för att kunna avgränsa påträffade föroreningar. Teknisk schakt kommer sannolikt omfatta merparten eller all saneringsschakt både inom kvartersmark samt allmän platsmark då föroreningarna ligger ytligt samt inom de områden där teknisk schakt planeras.

Den som äger eller brukar en fastighet skall genast underrätta miljöförvaltningen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet för anmälan enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).

### **Översvämningrisk**

För att kompensera för ökade skyfallsvolymer anläggs en torrdamm på den allmänna platsmarken. I den skyfallssimulering som utförts visas att dämningarnivåerna i lågpunkten inte ökar gentemot dagens skyfallsnivå om torrdammen anläggs.

Liksom vid dagens situation riskerar tunnelbanan och intilliggande nätstation fortsatt drabbas av översvämning extremregn. Ingenting talar dock för att översvämningssituationen förvärras. Områden utmed den ytliga rinnvägen nedströms utredningsområdet bedöms inte få en förvärrad skyfallssituation till följd av ett visst ökat flöde från det aktuella utredningsområdet, i det fall lågpunktsvolymen inte helt visar sig kunna ersättas.

En torrdamm med volymen 350 m<sup>3</sup> inom allmän platsmark i en framtida situation är tillräckligt stor för att inte försämra översvämningssituationen vid ett 100-årsregn jämfört med befintlig situation.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat, enligt 5 kap 11 a § 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 brandförsvaret och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	14 maj – 24 juni 2024
Granskning	25 mars – 28 april 2026
Antagande	27 augusti 2026
Laga kraft, tidigast	september 2026



*Detaljplanens steg*

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

### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2022-05-12 mark för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 till K2A Knaust & Andersson och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

### Ansvarsfördelning

Stockholms stad är ansvarig för exploateringsförberedande arbeten inom blivande allmän plats inom Sättra 2:1 såsom sanering av markförorening och omläggningar av ledningar samt projektering och utförande av anläggningar inom allmän plats.

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom respektive fastighet/tomträtt inklusive rivning av befintliga anläggningar och sanering. Exploatörerna ansvarar även för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid respektive fastighet/tomträtt.

Ledningshavare ansvarar för och bekostar projektering och utförande av nya ledningar för anslutning av detaljplanen till befintligt ledningsnät.

### Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, områden markerade med GATA respektive PARK.

## **Avtal**

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB och exploateringsavtal ska tecknas mellan staden och Stena fastigheter Skärholmen AB innan detaljplanen antas.

Staden kan även komma att teckna genomförandeavtal med bland annat berörda ledningsägare och ägare av andra tekniska anläggningar.

Utöver detta kan flera typer av avtal komma att bli aktuella under genomförandet av detaljplanen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Förändrad fastighetsindelning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Ersättning för fastighetsreglering ska utgå i enlighet med överenskommelse mellan fastighetsägarna. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Del av fastigheten Sätra 2:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (park) är i planförslaget utlagd som kvartersmark för bostadsändamål samt kvartersmark för tunnelbaneändamål. Del av fastigheten Sätra 2:1 är utlagd som GATA (gatumark) för att möjliggöra utbyggnad av framtid gång- och cykelväg vid södra sidan av Björksätravägen. Del av fastigheten Sätra 2:1 är utlagd som PARK (parkmark) för hantering av skyfall och för att säkerställa att befintlig gångtunnel och trappa ska vara fortsatt allmänna och tillgängliga för allmänheten.

Del av Björksätra 1 som i nuvarande plan är planlagd för kvartersmark, biluppställningsplats för närboende, är i planförslaget i huvudsak utlagd som kvartersmark för bostadsändamål, men mindre delar är även utlagda som allmän plats Gata.

Del av fastigheten Björksätra 1 som i nuvarande plan är prickad mark (mark som ej får bebyggas), B bostäder, är utlagd i förslaget som kvartersmark för E pumpstation.

Del av fastigheten Sätra 2:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (park) är i planförslaget utlagd som kvartersmark för E pumpstation.

Del av fastigheten Björksätra 2, som i nuvarande plan är kvartersmark med bestämmelsen E1 Likriktarstation för tunnelbanan

och u-område, är utlagd som allmän platsmark (park) för hantering av skyfall.

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (B, bostadsanvändning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering.

För kvartersmark som planläggs som allmän plats planeras följande:

- Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 61 m<sup>2</sup> (59 + 2) kvartersmark av Björksätra 1 (Gb område för biluppställning inom B område för bostadsändamål) föras över till Sätra 2:1 för allmänt ändamål (GATA) för att möjliggöra utbyggnad av framtida gång och cykelbana vid Björksätravägen. (se gulmarkering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 160 m<sup>2</sup> kvartersmark av Björksätra 2 (E1 Likrikarstation för tunnelbanan och u-område) föras över till Sätra 2:1 för allmänt ändamål (Park användning) för att möjliggöra hantering av skyfall. (se grönmarkering i illustration nedan).

I övrigt planeras följande:

- Genom avstyckning och/eller fastighetsreglering ska område utlagt som kvartersmark (B, bostadsanvändning) utgöra en eller flera separata fastigheter. Redovisas inte särskilt i kartsnitt nedan.
- Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska cirka 3 m<sup>2</sup> allmän plats av Sätra 2:1 (allmän platsgatumark) föras över till Björksätra 1 för bostadsändamål (B) för att möjliggöra en bättre anslutning mellan kvartersmark för bostad och allmän plats för gata. (se rosa markering i illustrationen nedan).
- Området som planläggs för tunnelbaneändamål (T1) avses ligga kvar på fastigheten Sätra 2:1. Om behov uppstår kan Tunnelbanans rätt säkras med servitut på motsvarande sätt som gjorts i andra delar av tunnelbanenätet.
- Genom fastighetsreglering (marköverföring) avses cirka 30 m<sup>2</sup> kvartersmark av Björksätra 1 (E, pumpstation) föras över till Sätra 2:1 för att möjliggöra uppförande av pumpstation. (se blåmarkering i illustration nedan).

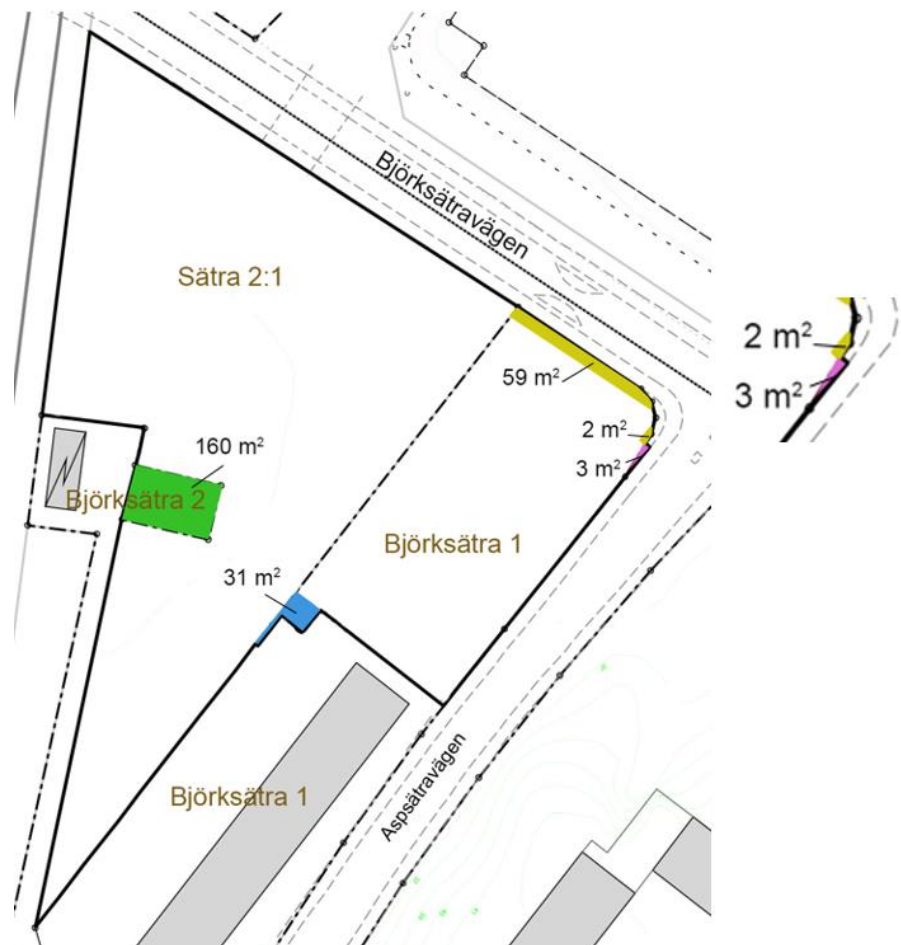


Illustration på vissa av de ändringar i fastighetsindelningen som beskrivs ovan.

### Omförläggning av ledningar

De tillkommande byggrätterna ligger i konflikt med befintligt ledningsnät. Omförläggning eller flytt av ledningarna behöver göras i samråd med ledningsägaren. För att göra plats för bostadshusen behöver flera ledningar i mark flyttas, bland annat Stockholm Vattens AB:s dagvattenledning. Detta innebär även att de rättigheter som finns bildade för ledningar inom kvartersmark behöver upphävas/omprövas.

### Rättigheter

Inom planområdet finns ett flertal allmänna ledningar upplåtna med ledningsrätt, servitut eller med avtal. Luftburen kraftledning upplåten med ledningsrätt eller servitut genom planområdet har rivits och flyttats utanför detaljplanen och tillhörande rättigheter behöver upphävas inför genomförandet av detaljplanen. Allmänna underjordiska ledningar inom planområdet som kommer i konflikt med planerad bebyggelse eller planerad torrdamm kommer i och med planens genomförande att flyttas till ny placering inom allmän platspark. Rättigheter för ledningar i parkmarken fortsätter att gälla, men ledningsrätt för Stockholm Vattens AB:s vatten- och

avloppsledningar inom fastigheten Björksätra 2 behöver upphävas/omprövas, då de läggs om i nytt läge.

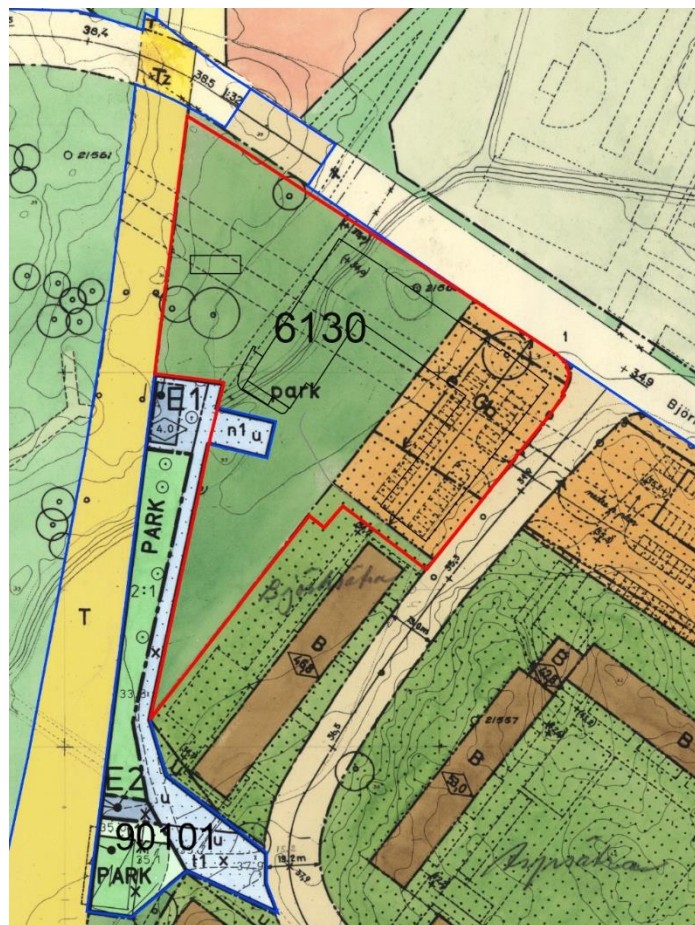
Rättigheter för allmänna underjordiska ledningar som kan ligga kvar eller som behöver förläggas inom kvartersmark ges i förekommande fall planstöd genom bestämmelsen u1 i plankartan.

Planens genomförande förutsätter gemensam parkering för Brohuset och Västra kvartershuset. Markreservat för gemensamhetsanläggning för garage samt in- och utfart till garage har avsatts (g1 samt g2) för de nya bostadsfastigheternas rätt till garage samt utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten kan lämpligen säkras genom inrättande av gemensamhetsanläggning alternativt servitut.

Behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar prövas efter ansökan i lantmäteriförrättning.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan för Björksätra 1 och Sätra 1.2, Pl 6130 och befintlig detaljplan för Björksätra 2, Dp 90101 helt upphör att gälla inom planområdet.



Gällande stadsplan och detaljplan. Karta Stockholms stad.

## Markförvärv

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

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 inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.

## Ekonomiska frågor

### Detaljplanens finansiering

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

### Ersättningsanspråk

Staden upplåter del av Sätra 2:1, den blivande kvartersmarken för bostadsändamål, till byggaktören K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB med tomträtt i enlighet med villkor i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören.

Staden överlåter del av Sätra 2:1 (ca 3 m<sup>2</sup>), blivande kvartersmark för bostadsändamål, till ägaren av Björksätra 1, byggaktören Stena Fastigheter Skärholmen AB i enlighet med villkor i exploateringsavtal mellan staden och byggaktören. Blivande allmän plats inom Björksätra 1 överlåts till staden utan ersättning

### Fastighetsbildning

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

Staden ansöker om och bekostar fastighetsbildning för bildandet av nya fastigheter inom Sätra 2:1.

Byggaktörerna bekostar övriga erforderliga fastighetsbildningsåtgärder för respektive fastighet. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

## Inlösen

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

## Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen möjliggör för en eller flera gemensamhetsanläggningar inom planområdet för att säkerställa tillgång till gemensamma funktioner för de nya fastigheter som bildas för de nya byggnaderna Brohuset respektive Västra kvartershuset. Gemensamma funktioner som planeras är garage och infartsväg.

## Tillkommande driftkostnader

Stockholms stad ansvarar för drift av allmän plats.

Staden, genom dess exploateringskontor, belastas med sedvanliga gatukostnader för nybyggnation av allmän plats inom projektet. Byggaktören och fastighetsägaren till Björksätra 1 ansvarar för del av gatukostnaderna relaterat till byggnation inom fastigheten.

Byggaktörerna 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 byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten.

Torrdammen/skyfallsytan anläggs av Stockholms stad inom allmän plats. Den kommer dock att utgöra en gemensam anläggning för Stockholms stad och Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) och särskilt driftavtal avseende anläggningen kommer tecknas mellan ingående parter.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för utbyggnad och drift av vatten och avlopp.

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

SVOA ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktören som blivande tomträtthavare ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Fastighetsägare för Björksätra 1 ansvarar för tillkommande anslutningsavgift för förbindelsepunkter inom fastigheten.

## Planekonomisk bedömning

Staden samt byggaktören inom Björksätra 1 bekostar exploateringskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen samt dess genomförande.

Byggaktörerna står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för framtagandet av detaljplanen.

Kostnader för utbyggnaden av den gemensamma anläggningen för dagvatten och skyfallsvatten kommer delas av staden och SVOA enligt särskild överenskommelse.

Planen medför endast mindre ekonomiska konsekvenser för staden och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Byggaktörerna finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktörerna ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktör (blivande tomträttshavare) och i ett exploateringsavtal mellan staden och byggaktör (markägare Björksätra 1).

## Tekniska frågor

### Allmän plats

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad av allmänna platser (GATA, PARK med bl.a. torrdamm/skyfallsyta) samt omläggningar av ledningar inom eller till allmän plats. Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden av nya ledningar inom samt i anslutning till planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el-, vatten och avlopp, fjärrvärme- och telenätet bekostas av byggaktören.

### Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet men behöver kompletteras med nya ledningar och anslutningspunkter samt en pumpstation för att försörja de nya fastigheterna. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan staden och respektive ledningsägare.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Byggaktören som blivande tomträtthavare ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter inom Sätra 2:1. Fastighetsägare för Björksätra 1 ansvarar för tillkommande anslutningsavgift för förbindelsepunkter inom fastigheten.

Befintligt ledningsnät för dagvatten har en begränsad kapacitet i området. För att hantera detta kommer dagvattennätet kopplas till torrdammen/skyfallsytan inom allmän plats (PARK) för att ge möjlighet till bräddning/fördröjning av dagvatten i torrdammen. Torrdammen blir därmed en gemensam anläggning för både SVOA:s och stadens behov. Staden ansvarar för utbyggnaden av den gemensamma anläggningen då den utgör en del av allmän plats.

### **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 finns i anslutning till området. Stockholms stad i samråd med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom planområdet.

### **Fjärrvärme**

Ledningar för fjärrvärme finns i anslutning till området. Stockholms stad i samråd med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom planområdet.

**SLUT**