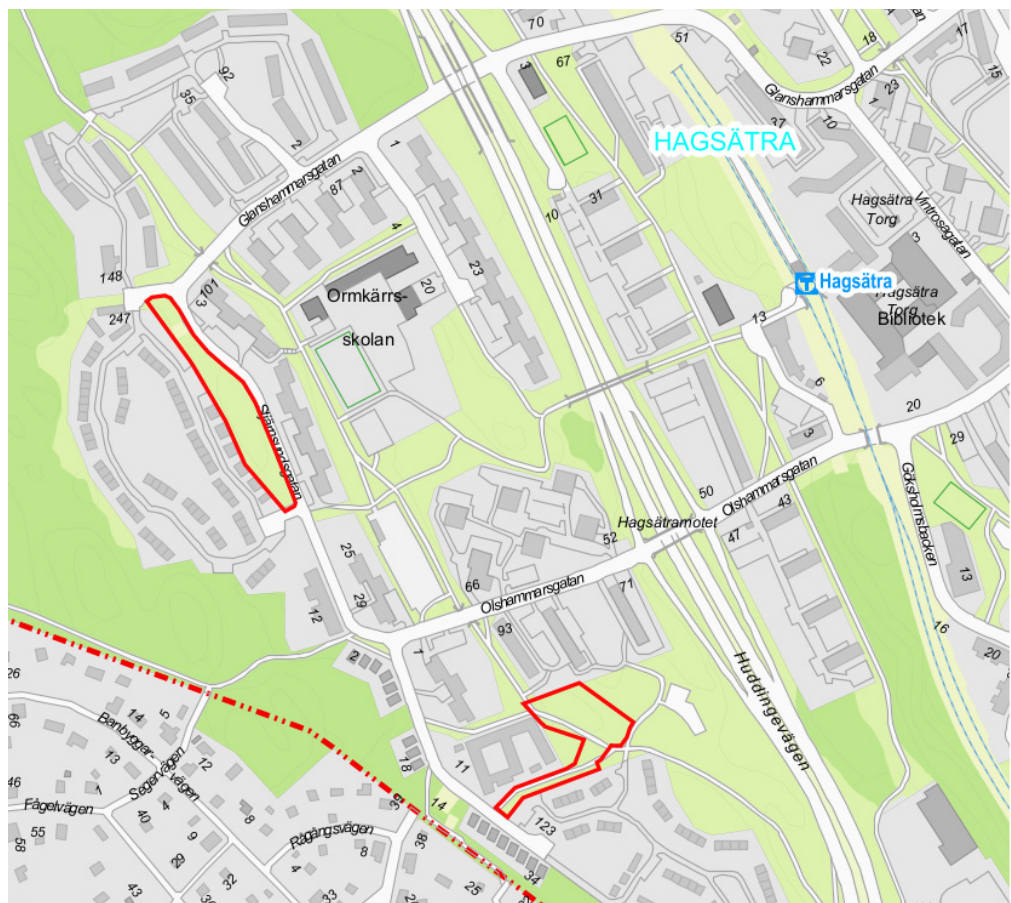




## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Älvsjö 1:1, vid Gallerstagränd och Stjärnsundsgatan i stadsdelen Hagsätra, S-Dp 2021-03098



#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)

## Sammanfattning

### Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra bostadsändamål i form av studentbostäder vid Gällerstagrand och Stjärnsundsgatan i Ormkärr i stadsdelen Hagsätra. Detaljplanen ska bidra till en mer levande, trafiksäker och aktiv gatumiljö längs Stjärnsundsgatan och aktivera befintligt parkstråk genom Ormkärr. Bebyggelsen ska bidra till att öka stadskvaliteterna inom området genom att säkerställa lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och de gröna kvaliteter som finns i området.

### Huvuddrag

Detaljplanen ingår i etappområdet Hagsätra centrum inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och innehåller cirka 240 stycken bostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Genom planläggning möjliggörs en ny gata till tillkommande bebyggelsen samt en breddning av befintlig gata för att möjliggöra en mer trafiksäker miljö. Bebyggelsens placering med entréer och lokaler mot gata och parkstråk kan också bidra till den upplevda tryggheten i området.

Planen ska bidra till måluppfyllelsen för de visionsmål som formulerats för hela Fokus Hagsätra Rågsved;

1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	28 mars 2023 – 15 maj 2023
Granskning	april 2024
Antagande	oktober 2024



## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte .....	2
Huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte .....	5
Huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	14
Befintlig bebyggelse .....	16
Landskapsbild .....	16
Stadsbild .....	17
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	18
Offentlig service .....	19
Kommersiell service .....	20
Gator och trafik .....	20
Störningar och risker .....	22
<b>Planförslag .....</b>	<b>23</b>
Ny bebyggelse .....	28
Parkområden .....	40
Gestaltning .....	40
Gator och trafik .....	44
Teknisk försörjning .....	47
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>48</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	48
Naturmiljö .....	49
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	51
Stadsbild .....	52
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	53
Störningar och risker .....	55
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	57
Barnkonsekvenser .....	60
<b>Social hållbarhet .....</b>	<b>60</b>
<b>Tidplan .....</b>	<b>62</b>

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning. Bilder är framtagna av stadsbyggnadskontoret om inte annat anges.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Sulfidprovtagning i Gällerstagrand, Ormkärr* (WSP, 2022-04-19)
- *Naturvärdesinventering (NVI) Vid Ormkärr, Hagsätra i Stockholms stad, inför detaljplanearbete, 2021–2022* (Calluna, 2022-06-22)
- *Bullerutredning Gällerstagrand* (Efterklang, 2022-07-05)
- *Geotekniskt utlåtande Stjärnsundsgatan, Ormkärr Stockholms kommun* (Breccia Konsult Ab, 2022-09-22)
- *PM Geoteknik Stockholm, Ormkärr, Gällerstagrand* (Geoteknologi Sverige AB, 2022-10-12)
- *Trafikbullerutredning nya bostäder Stjärnsundsgatan, Ormkärr* (Akustikkonsulten, 2022-11-09)
- *Sammanfattning av bullerutredningar* (Akustikkonsulten 2022-11-09)
- *PM Fågelinventering* (Calluna, 2022-11-22)
- *Dagvattenutredning Stjärnsundsgatan, Ormkärr* (Tyréns, 2022-11-24)
- *Gällerstagrand, dagvattenutredning* (Nova terra, 22-12-13)
- *Sammanfattning dagvattenutredningar för Stjärnsundsgatan samt Gällerstagrand för planläggning för del av Älvsjö 1:1, Stockholm stad* (Tyréns och Novaterra, 2023-02-06)
- *Miljöteknisk markundersökning* (WSP, 2023-01-11)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2023-02-16)

#### Övrigt underlag

- *SVA-PM 1 Områdesanalys Hagsätra* (Stockholm stad, 2019)
- *SVA- PM 2 Fokus Hagsätra Rågsved: Ormkärr* (Stockholm stad 2019)
- *SVA- PM 3 Projektmål Stjärnsundsgatan och Gällerstagrand* (Stockholm Stad)

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)

**Medverkande**

Planen är framtagen av Ida Thomasson och Anna Ridder på stadsbyggnadskontoret i samarbete med representanter från exploateringskontoret och byggaktör.

**Planens syfte**

Planen syftar till att möjliggöra bostadsändamål i form av studentbostäder vid Gällerstagränd och Stjärnsundsgatan i Ormkärr i stadsdelen Hagsätra. Detaljplanen ska bidra till en mer levande, trafiksäker och aktiv gatumiljö längs Stjärnsundsgatan. Planen ska också aktivera befintligt parkstråk genom Ormkärr. Bebyggelsen ska bidra till att öka stadskvaliteterna inom området genom att säkerställa lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som anknyter till områdets byggnadstradition och de gröna kvaliteter som finns i området.

**Huvuddrag**

Detaljplanen ingår i etappområdet Hagsätra centrum inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och innehåller cirka 240 stycken bostäder. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt som studentlägenheter. Genom planläggning möjliggörs en ny gata till tillkommande bebyggelsen samt en breddning av befintlig gata för att möjliggöra en mer trafiksäker miljö. Bebyggelsens placering med entréer och lokaler mot gata och parkstråk kan också bidra till den upplevda tryggheten i området.

Planen ska bidra till måluppfyllelsen för de visionsmål som formulerats för hela Fokus Hagsätra Rågsved;

1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen

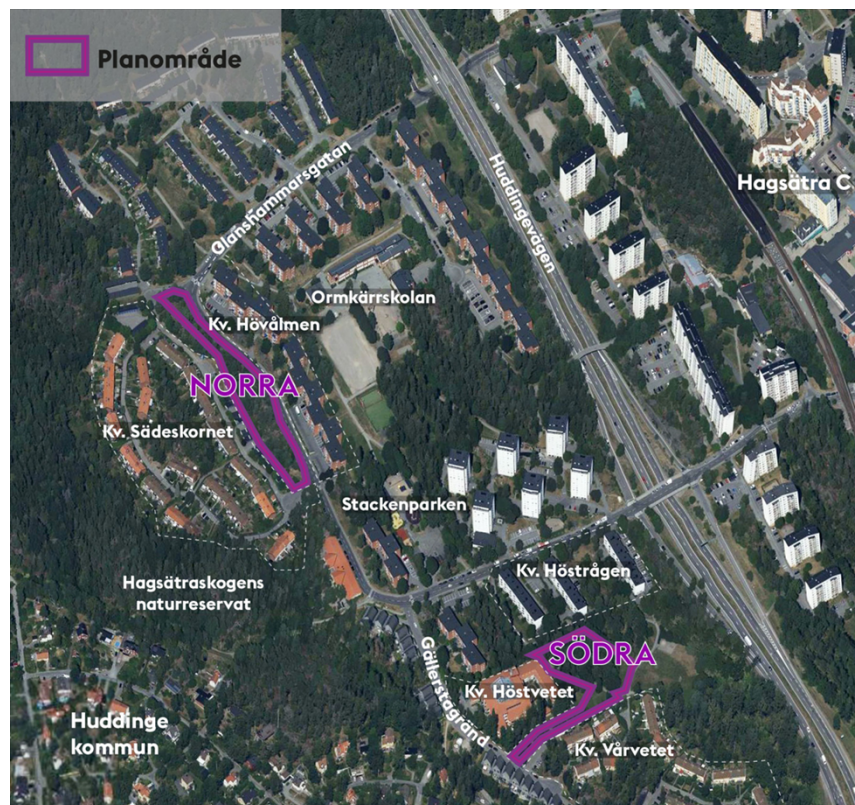
**Plandata**

Läge, areal, markägförhållanden

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)

Planområdet är uppdelat i två olika områden. Det ena området, fortsättningsvis kallat norra, ligger längs Stjärnssundsgatan och den andra, fortsättningsvis kallat södra, ligger i det parkområde som kallas Ormkärsparken, invid Gällerstagrand. Planområdet är totalt cirka 1,1 ha stort.



Ungefärligt planområde markerat med lila.

#### Gällande detaljplaner

Norra området omfattas av stadsplan Pl. 6152 från 1963 och är idag planlagt som park, allmän plats samt för elnätsstation. Södra området är planlagt som park, allmän plats i stadsplan PL. 5663 från 1961.

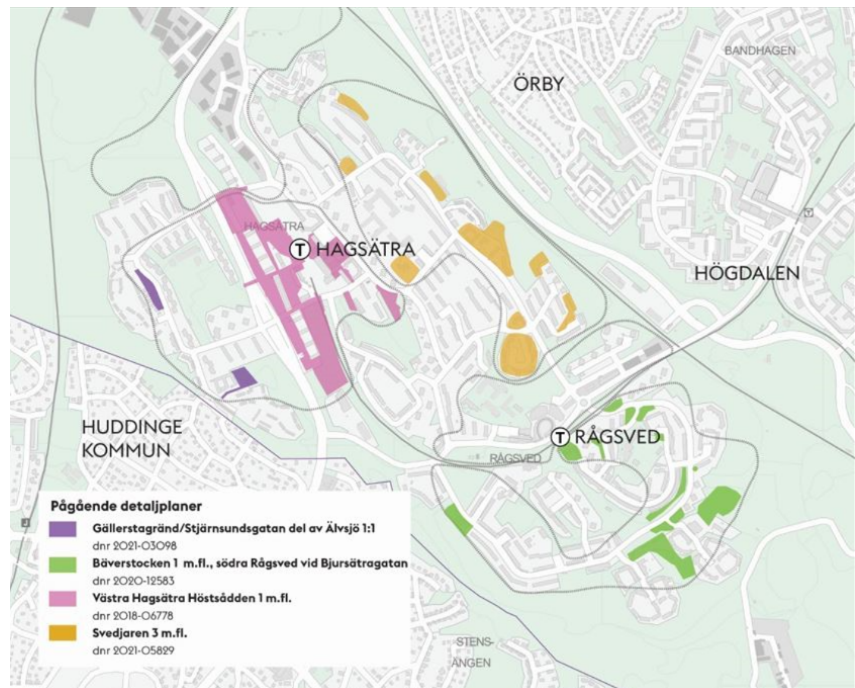
#### Pågående detaljplaner i området

Planen ligger inom det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Hagsätra Rågsved. Vid Hagsätra centrum pågår planarbete för detaljplan Västra Hagsätra Höstsådden 1 m.fl. (diarienummer 2018-06778). Planarbete pågår också för Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan (diarienummer 2020-12583) samt för Svedjaren 3 m.fl. (diarienummer 2021-05829).

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)





*Pågående detaljplaner inom Fokus Hagsätra Rågsved. Etappområdesgränser för fokusområdet i grå streckad linje. Planområdet ingår i etapp Hagsätra centrum.*

### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Hagsätra och Rågsved som ett av fyra fokusområden i ytterstaden. Stadsdelarna bedöms ha stora stadsutvecklingsmöjligheter och ska enligt översiktsplanen kompletteras med bland annat nya bostäder. Fler bostäder kan stärka förutsättningarna för kultur- och idrottssatsningar, arbetsplatser, företagande, utbildning och service. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa service som skolor och förskolor är en viktig del i stadsutvecklingen.

Sammantaget kan utvecklingen av Hagsätra och Rågsved bidra till en mer jämlik fördelning av stadens kvaliteter och en mer sammanhållen stad. Översiktsplanen tydliggör att komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

### Fokus Hagsätra Rågsved

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved 2017-06-15, § 14 (dnr 2016-05329). Avsikten är att planera för minst 3 000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter samtidigt som de sociala värdena stärks.

Följande tre övergripande mål ska vara vägledande för allt arbete inom Fokus Hagsätra Rågsved:

1. Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
2. Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
3. Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och omgivningen



*De fem etappområdena med preliminära gränser som redovisades i start-PM för Fokus Hagsätra Rågsved, juni 2017. Planområdet ingår i etapp Hagsätra centrum Ormkärr (B i kartbilden).*

Kommunala beslut i övrigt

*Stockholmsöverenskommelsen*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

I 2013 års Stockholmsöverenskommelse ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav 45 900 i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

### *Sverigeförhandlingen*

Området ingår också i influensområde för Sverigeförhandlingen. Sverigeförhandlingen är ett initiativ från Sveriges regering för att bl.a. få förbättrad kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande i Stockholms län. Överenskommelsen omfattar fyra stora satsningar på kollektivtrafiken i länet samt över 100 000 nya bostäder fram till år 2035.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2019 att markanvisa de två delområdena till ByggVesta och Stockholmshem. Syftet med den gemensamma markanvisningen är att bolagen ska samarbeta kring ett koncept för att skapa effektivare processer och byggnation som möjliggör en prisrimlig hyressättning på de tillkommande bostäderna. Inför samråd har det norra området tillfallit Stockholmshem och det södra ByggVesta.

### Riksintressen

Huddingevägen nordöst om planområdet är av riksintresse för kommunikationer.

### Hagsätraskogens naturreservat

Planområdet ligger i närheten av Hagsätraskogens naturreservat.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Det norra området består i huvudsak av hållmark med tallar och inslag av lövträd. Inom området finns synligt berg och topografiska skillnader. Centralt finns planare ytor med mer parkkaraktär med klippta grönytor och stigar mellan intilliggande radhusområde och Stjärnsundsgatan.

Inom det södra området, vid Gällerstagrand, utgörs marken av park- och skogsytor med tall och körsbärsträd i väst och med

#### **Stadsbyggnadskontoret**

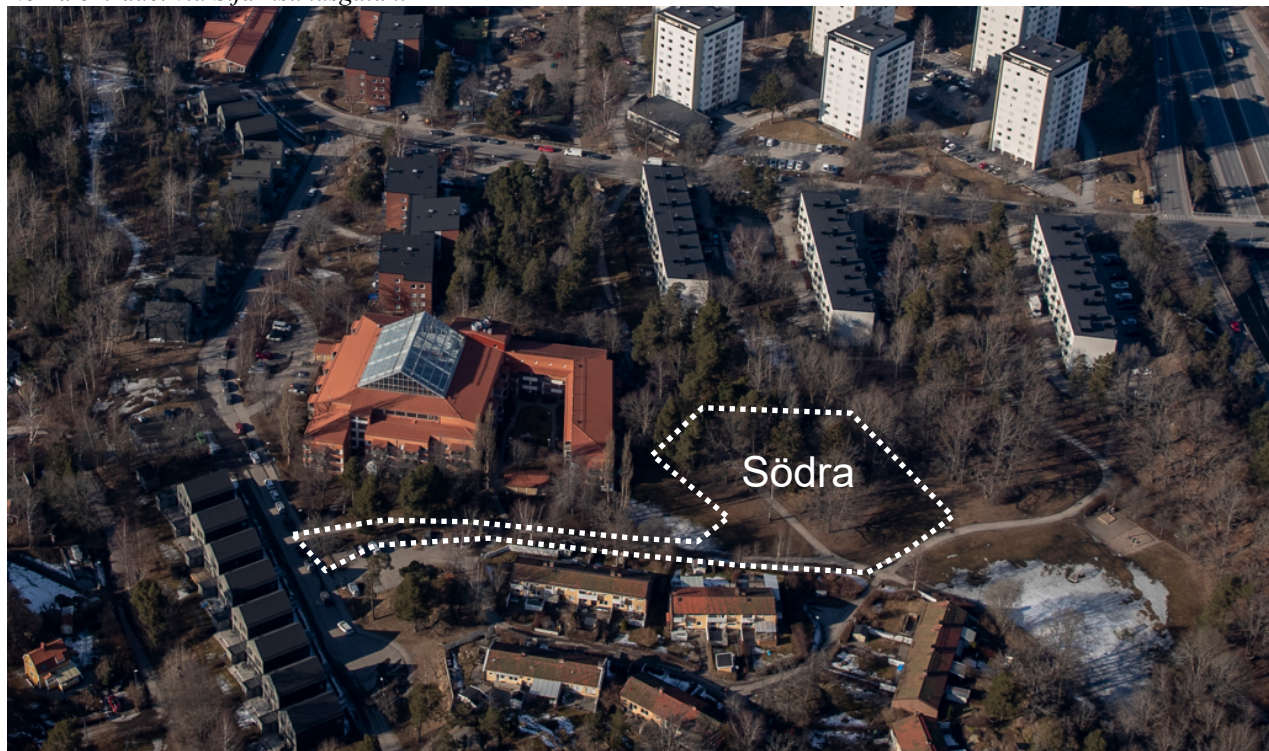
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



gräsytor, blandskog och ädellövskog av ek i öst. Genom området går en gång- och cykelväg.



*Norra området vid Stjärnsundsgatan.*



*Södra området vid Gällerstagränd.*

#### **Stadsbyggnadskontoret**

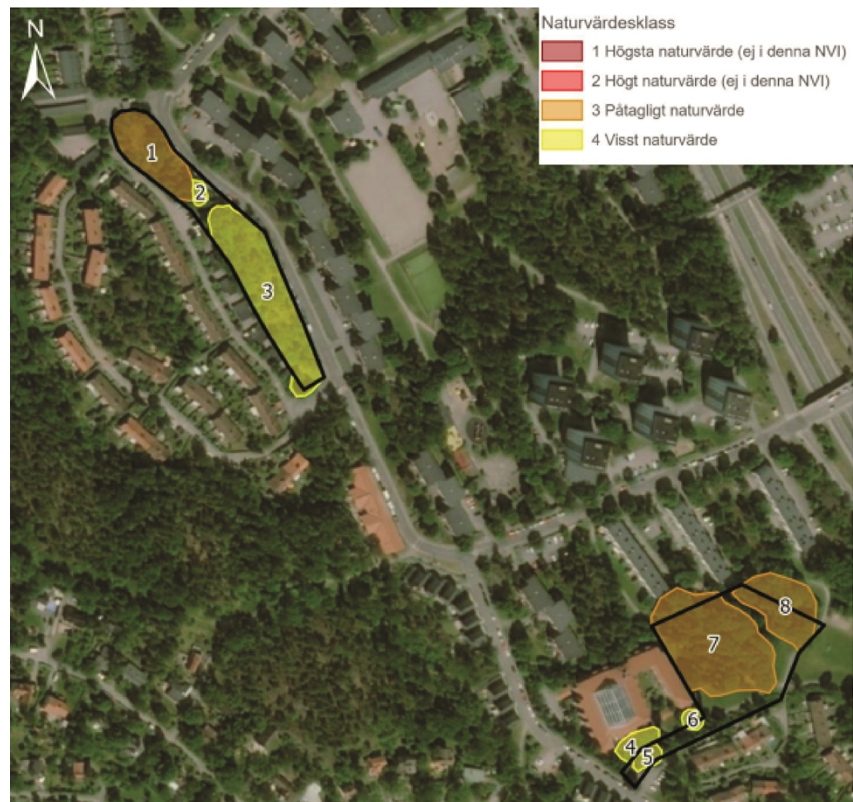
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



### Naturvärden

Inom ramen för planarbetet har ekologiska utredningar i form av en naturvärdes- och fågelinventering tagits fram.

Naturvärdesinventeringen avgränsade totalt åtta naturvärdesobjekt. Tre hade preliminärt påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) samt fem med preliminärt visst naturvärde (naturvärdesklass 4).



*Bild som visar naturvärden inom planområdet (Calluna).*

Vid fältinventeringarna (NVI och fågelinventering) noterades sju naturvårdsarter inom planområdet samt nio stycken i närheten av planområdet. Inom och intill planområdet finns det 64 stycken naturvärdesträd, varav merparten tallar. Två särskilt skyddsvärda träd finns inom inventeringsområdet. Ett av träden (ID 63, se bild under rubriken Konsekvenser) bedöms vara gammalt eller mycket gammalt och ett av träden (ID 45, se bild under rubriken Konsekvenser) är ett grovt hålträd.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Genom Ormkärr finns spridningssamband för eklevande insekter, insekter knutna till gammal tall och för barrskogsmesar. Svaga spridningssamband för dessa artgrupper finns även genom närliggande naturreservat i Älvsjöskogen, Hagsätraskogen och Rågsved.

Enligt genomförd fågelinventering bedöms 22 fågelarter, varav åtta stycken prioriterade fågelarter, häcka inom eller mycket nära inventeringsområdet.

#### Rekreation och friluftsliv

Centralt i Ormkärr ligger parkleken Stackenparken som är en populär målpunkt för förskolorna i hela Hagsätra. Även naturreservatet Hagsätraskogen är en målpunkt i området. På flera ställen i Ormkärr finns stigar som leder direkt in i naturreservatet. Genom hela Ormkärr sträcker sig ett parkstråk som på vissa ställen öppnar upp sig och skapar större parkrum.

### Geotekniska förhållanden

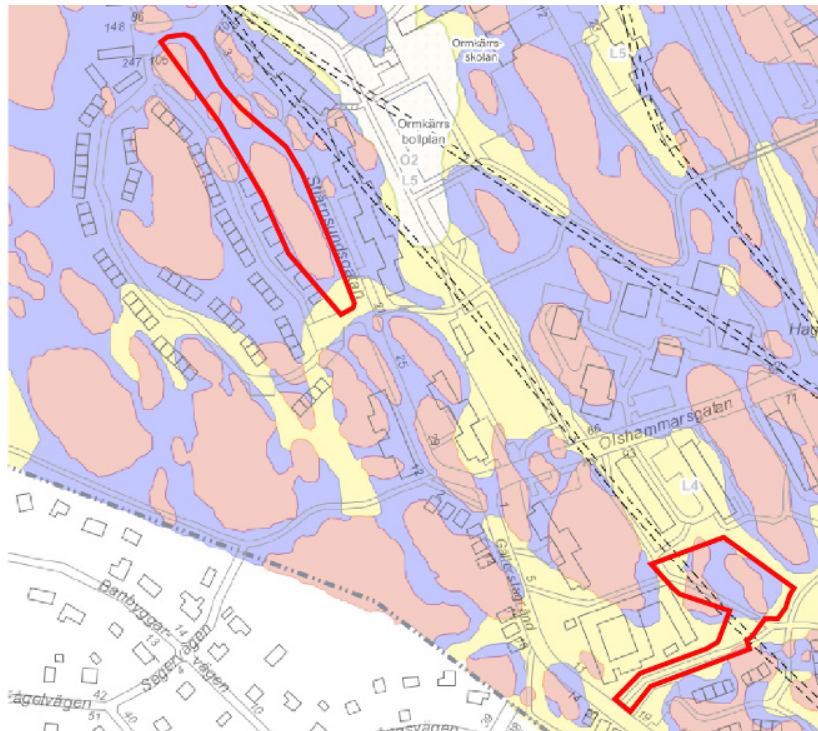
#### Markförhållanden

Norra området är obebyggt utöver en elnätsstation. Marken är kuperad och marknivåerna varierar mellan +37 och +43. I området förekommer berg i dagen med växtlighet i form av mossa. Träd och buskage håller sig till bergets släntfot i nivå med befintlig gata. Enligt SGU:s jordartskarta förkommer ett tunt lager morän över urberget.

Södra området ligger inom ett höjddparti med huvudsakligen morän och synligt berg i dagen. I norr och öster gränsar området till ett lösjordsområde med lera. Lerans utbredning och tjocklek har inte närmare undersökts. Baserat på närliggande undersökningspunkter bedöms lerans tjocklek variera från ca 0 till 5 m. Bergarten domineras huvudsakligen av sedimentär gnejs.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



Utdrag ur Stockholms stads byggnadsgeologiska karta. Ljusröd färg=yttnära berg, lila färg=morän och ljusgul färg =lera.

Vid södra området har provtagning för förekomst av sulfidberg genomförts. Proverna visar låga för totalsvavelhalt och klassas som "icke syraproducerande" material enligt Stockholms Stads Vägledning (2021). Förekomst av sulfidberg inom norra området kommer utredas vidare under planprocessen.

#### Ledningar

Vid norra området går en elledning i områdets västra del, invid grannfastigheterna Sädeskornet 73. Inom den planare parkmarken finns en elnätstation med anslutande ledningar.

Inom södra området finns kablar för el och tele samt vattenledningar. Norr om föreslaget planområde ligger en befintlig dagvatten- samt en spillvattenledning. Spillvattenledningen ligger ca 3,4 - 3,8 meter under markytan. Dagvattenledningen ca 2,7 - 3,1 m djup under markytan vid brunnarna.

#### Ras och skred

Någon risk för ras och skred finns inte inom området.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

### Markradon

Enligt SGUs karta över gammastrålning (uran) överstiger uranhalt i område A 68 Bq/kg (ca 150 kBq/m<sup>3</sup>).

Baserat på SGU:s flyggeofysiska kartor för uran är radonrisken i södra området förhöjd med en uranhalt på 5,26 ppm, vilket motsvarar en beräknad radiumhalt på ca 65,0 Bq/kg. Nivåerna indikerar att området består av högradonmark.

För byggnader som uppförs på högradonmark krävs radonsäkert byggnadsutförande och på normalradonmark utförs byggnader radonskyddade.

### Hydrologiska förhållanden

Inom södra området bedöms grundvattennivån ligga ytnära på cirka +31 till +31,5, motsvarande cirka 0,5-1,5 meter djup under markytans lägre del mot Ormkärsparken.

### Översvämningsrisker

Enligt genomförda utredningar samt stadens övergripande kartering samlas vid ett skyfall vatten i södra delen av norra området. I södra området rinner vattnet längs med parkvägen från Gällerstagrand mot den öppna parkytan i Ormkärsparken. En lågpunkt ligger nordväst om södra området där vatten upp till en meter kan samlas vid kraftiga regn.



### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



## Miljökvalitetsnormer för vatten

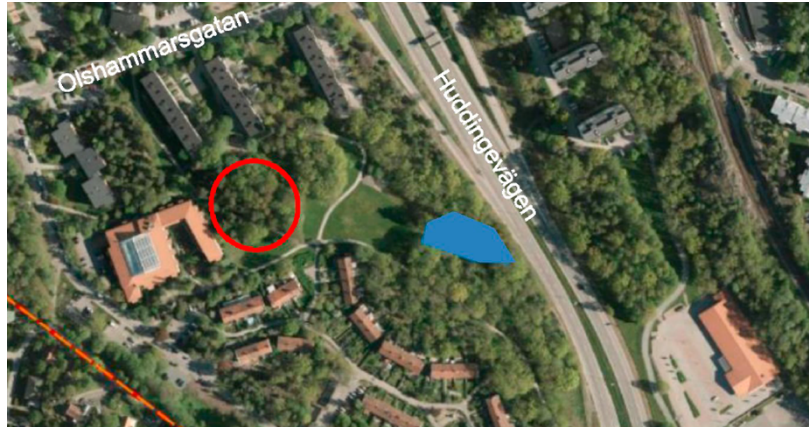
Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet Klubbenområdet med recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (E657865-161900) samt Magelungen (SE657041-163174). Det naturliga avrinningsområdet för planområdet är Magelungen. Enligt VISS januari 2023 har Magelungen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Mälaren- Fiskarfjärden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen samt för Mälaren- Fiskarfjärden är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Staden har tagit fram ett lokalt åtgärdsprogram för Magelungen där en åtgärd i form av en dagvattendamm är föreslagen och lokaliserad väster om Huddingevägen vid Hagsätra trafikplats. Denna åtgärd har som syfte att rena dagvatten från bostadsområdet Ormkärr. Genom att anlägga en dam där dagvattnet samlas upp kan dagvattnet renas innan det leds vidare.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detalplaner](#)

Dagvattendammen skyddar också mot översvämningar vid kraftiga regn och kan bidra till biologisk mångfald. Åtgärden bedöms minska mängden fosfor till Magelungen med 3-5 kg fosfor per år.



*Ortofoto över utpekad dagvattenåtgärd i Ormkärsparken. Södra området ungefärligt markerat med röd cirkel.*

### **Dagvatten**

Möjligheten till infiltration av dagvatten skiljer sig inom planområdet. Vid norra området har marken medelhög genomsläpplighet. Eftersom området består av berg varierar möjligheten till infiltration. Vid södra området bedöms möjligheten till infiltration begränsad med anledning av jorden främst består av ytnära berg och täta jordarter (lera) samt då grundvattentrycknivån befaras ligga ytnära.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom norra området finns en befintlig elnätsstation. I övrigt är planområdet obebyggt.

### **Landskapsbild**

I Ormkärr är gatorna och bebyggelsen relaterade till landskapets nordvästliga-sydöstliga orientering med höjdryggar och dalgångar. Genom hela Ormkärr finns ett sammanhängande system av grönstråk och runt området ligger en krans av naturmark. Det centrala parkstråket är trafikseparerat och gör det möjligt att röra sig genom området bilfritt. Området karaktäriseras av synliga berghällar och storvuxna träd intill byggnaderna.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Stadsbild

Hagsätra och Ormkärr byggdes ut under 50-talet och benämns i byggnadsordningen som tunnelbanestad. Våningshöjd och exploateringsgraden är högst vid Hagsätra centrum och sjunker successivt utåt. Huddingevägens barriäreffekt gör att Ormkärr uppfattas som separerat från Hagsätra trots att området administrativt ingår i stadsdelen. Ormkärr avgränsas i söder av Hagsätraskogen och i norr av Huddingevägen. Många av byggnaderna är uppförda som hus i park, med bevarad naturmark mellan husen. Ormkärrsskolan är områdets mittpunkt och det bostads- och naturnära parkstråket ansluter till Hagsätraskogen i norr och mot Rågsveds friområde i söder. Parkvägarna passerar under gatorna genom gångtunnlar och stråket ansluter bilfritt till omgivande bostäder.



*Flygbild över Ormkärr sett från söder.*

Bebyggelsen är uppförd av ett mindre antal privata aktörer och uppvisar trots ett antal olika typologier ett enhetligt uttryck. Bebyggelsen har generellt två till fyra våningar med undantag för en högre punkthusgrupp längs Olshammarsgatan.

Lamellerna längs Stjärnsundsgatans norra sida inom kvarteret Hövålmén består av förskjutna volymer placerade indragna från gatan. Inom kvarteret Södeskornet sydväst om det norra området ligger ett radhusområde. Mellan den närmaste radhuslängan och planområdet ligger garagelängor i en våning.

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



Söder om Ormkärsparken, vid Gällerstagrand, i kv. Vårvetet och i närheten av södra området ligger ytterligare radhuslängor. Förutom dessa två radhusområden ligger längs Gällerstagrand ett antal kedjehus som tillkommit under 2000-talet.

Inom kvarteret Höstvetet, intill södra området, ligger ett bostadshus från 1980-talet. Kvarteret skiljer sig i sin form och placering från övrig bebyggelse i Ormkärr. Bebyggelsen är tre till fyra våningar och ena huskroppen är byggd runt en ljusgård medan den andra byggnadsdelen utgörs av en vinkelställd flankbyggnad som bildar en öppen gård inne i kvarteret. I bottenvåningen mot parken ligger bostäder med privata uteplatser.



*På vänstra bilden syns området vid Stjärnsundsgatan, på högra bilden området i Ormkärsparken (foto: stadsbyggnadskontoret).*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Bebyggelsen längs Stjärnsundsgatans norra sida är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering, vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Bebyggelsen invid södra delområdet är

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



[illegible]

*Utdrag ur stadens karta för stadsmuseets klassificering av fastigheter.*

Flera olika kulturlager är läsbara i landskapet. Inom området finns ett förindustriellt lager med agrara spår från 1600-talet och framåt då området hörde till Älvsjö säteris utmark och ett nutida lager med den modernistiska förortens utbyggnad. I 1950-talets planering togs utgångspunkt i den befintliga miljön och man byggde vidare på strukturer som tillkommit genom äldre tiders markbruk. Bebyggelsen placerades huvudsakligen på högre belägen skogsmark och en begränsad yta med lägre belägen odlingsmark lämnades obebyggd eller utvecklades till parkmark.

I Hagsätra centrum finns vårdcentral, fritidsgård, kyrka och bibliotek. Cirka en kilometer från planområdet ligger Hagsätra idrottsplats.

Vid södra delen av Stjärnsundsskolan ligger förskolan Skogsstjärnan.

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

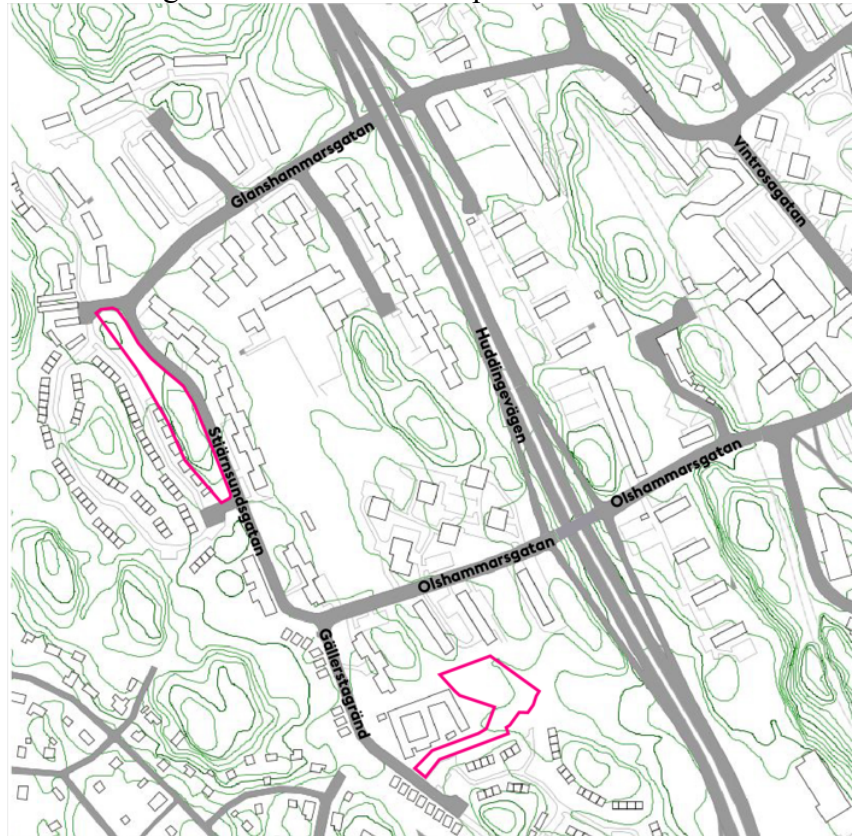
### Kommersiell service

I Hagsätra centrum beläget cirka 600 meter från de båda delområdena finns matbutiker, apotek, restauranger, bankomat, kemtvätt samt blomster- och grönsaksaffär.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Bebyggelsen i Ormkärr försörjs genom huvudgatorna Glanshammarsgatan, Stjärnsundsgatan och Olshammarsgatan som är sammankopplade i en rundslinga. Gatorna binds samman med resten av Hagsätra på andra sidan Huddingevägen genom kopplingar under och över vägen. I korsningspunkten Stjärnsundsgatan- Olshammarsgatan går Gällerstagrand in söder ut. Gällerstagrand avslutas i en vändplan.



*Gatunätskarta Ormkärr.*

#### Biltrafik

Längs Stjärnsundsgatan sker cirka 1 000 trafikrörelser per dygn. För Glanshammarsgatan och Olshammarsgatan är antalet trafikrörelser 3 040 respektive 4 260. Gatuparkering sker på

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Stjärnsundsgatans västra sida direkt mot naturmarken inom norra delområdet. Trottoar finns längs en kortare sträcka närmast södra infarten till radhusområdet och i anslutning till busshållplatsen. Längs Gällerstagrand finns gatuparkering och trottoar längs gatans östra sida.

#### Gång- och cykeltrafik

Genom Ormkärr sträcker sig ett trafikseparerat gång- och cykelstråk som knyter samman områdets grönområden och parker genom en dalstråkspark. Enligt Stockholms cykelplan ingår Olshammarsgatan, i närheten av södra området, i huvudnätet för cykel.



*Gång- och cykelnätet i området.*

#### Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Längs Stjärnsundsgatan går busstrafik och intill norra området ligger en busshållplats. De båda delområdena ligger båda cirka 600 meter från tunnelbanestationen i Hagsätra. Byggnation pågår för ny tunnelbanesträckning. År 2025/2026 när den nya tunnelbanan beräknas stå klar förkortas restiden från 24 till 20 minuter mellan Hagsätra och T-centralen.

#### Tillgänglighet

Planområdet består av en del kuperad mark vilket påverkar tillgängligheten. För anslutande gator finns ingen tillgänglighetsproblematik.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

## Störningar och risker

### Förorenad mark

Föroreningssituationen inom planområdet har kartlagts i en miljöteknisk undersökning. Markföroreningar som överskrider känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden har påvisats inom båda delområdena. I norra området överskrids SSRV (storstadsspecifika riktvärden) för bly marginellt i samlingsprov taget från två ställen. I södra området har PAH-halter över SSRV påträffats i en av provpunkterna inom kommande kvartersmark.

### Buller och vibrationer

Norra området utsätts för trafikbuller från Stjärnsundsgatan samt spårtrafikbuller från västra stambanan. Ljudnivåerna är cirka 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

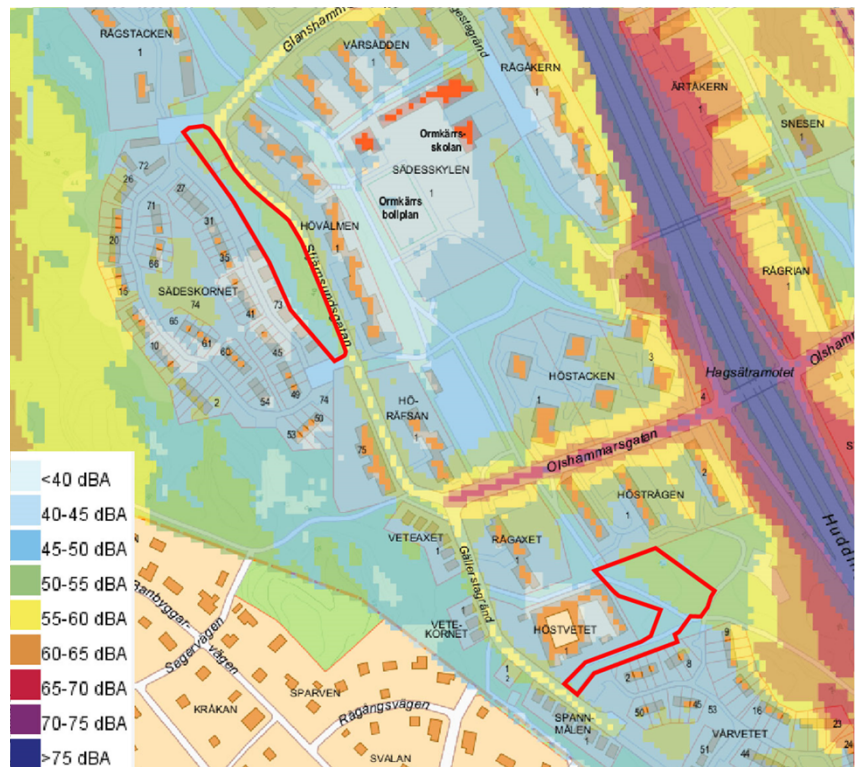
Södra området exponeras för trafikbuller från Huddingevägen. Ljudnivån är i området cirka 50 dBA ekvivalent ljudnivå på tvåmeters höjd enligt stadens bullerkarta.

Enligt genomförda bullerutredningar uppgår maximala bullernivåerna vid Gällerstagränd till mellan 60-75 dBA maximal ljudnivå och till 65-71 dBA maximal ljudnivå vid Stjärnsundsgatan.

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)





*Ekvivalent ljudnivå enligt stadens övergripande kartering av samtliga bullerkällor.*

### Farligt gods

Södra området ligger i närheten av Huddingevägen som utgör rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Avståndet till bebyggelsen överstiger 100 meter och några särskilda riskreducerande åtgärder bedöms inte nödvändiga.

### Planförslag

Förslag till ny detaljplan innehåller kvartersmark för studentbostäder (B), bostadskomplement i form av garage (P), centrumändamål (C1) samt teknisk anläggning (E). Planförslaget innehåller också allmän plats i form av PARK och GATA. Förslaget innehåller cirka 240 bostäder. Inom norra området säkerställs byggrätt för befintligt garage som idag delvis ligger inom stadens mark. Vid planens genomförande kommer marken som garaget står på att tillfalla intilliggande fastighet.

Planområdet ligger inom Fokusområdet Hagsätra Rågsved där allt utveckling ska ha fokus på socialt värdeskapande.

Utgångspunkten för planförslaget är att bebyggelsen genom sitt

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



innehåll, placering och utformning ska bidra till fler mötesplatser och öka serviceutbudet i Ormkärr. Planförslaget innebär också att en ny typ av bostäder tillkommer i området genom att studentbostäder möjliggörs. Genom att möjliggöra för en ny trottoar längs Stjärnsundsgatan samt vända entréer mot gatan kan planen bidra till en mer trafiksäker och levande gata. Vid Ormkärsparken kan den nya bebyggelsen genom att placera entréer och lokal mot parken bidra till en större aktivering och ökad upplevd trygghet i parken.



*Viktiga utgångspunkter i planförslaget.*

Gemensamt för den tillkommande bebyggelsen är att den ges ett liknande uttryck genom träfasader. Inom den tillkommande bebyggelsen placeras också lokaler invid korsningspunkter för att stärka viktiga stråk och skapa förutsättningar för mötesplatser.

Inom båda områdena kommer parkmark att tas i anspråk och planen reglerar att anpassning till de natur- och stadsbildsvärden som finns ska tas vid planläggningen. Vid Stjärnsundsgatan säkerställer bebyggelsens placering och bevarandet av en del av naturslänten att höjningen av landskapet är fortsatt läsbar när man rör sig längs gatan. Inom kvartersmarken iordningställs förgårdsmarken och inreds med grönska och cykelparkeringar och ett antal platser för utevistelse tillskapas samtidigt som säkerställer att karaktären av naturslänt och delar av berg i dagen bevaras.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Genom placeringen av tillkommande bebyggelse inom det södra området kan det genomgående grönstråket bevaras och ett respektavstånd till gång- och cykelstråket säkerställs. Inom kvartersmarken säkerställs också att delar av naturslätten ska bevaras.

Inom båda områdena bevaras viktiga träd och inom det norra området sparas en plan yta med större träd och stigar som PARK.

De nya byggnaderna uppförs i en befintlig struktur vilket gör att mötet med omgivande bebyggelse är särskilt viktigt att beakta. De två delområdena ger olika förutsättningar för hur tillägg kan utformas.

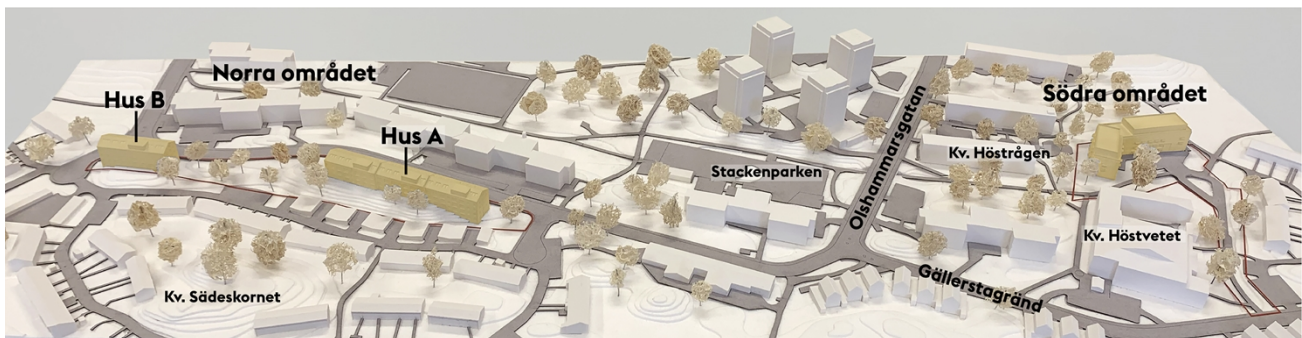
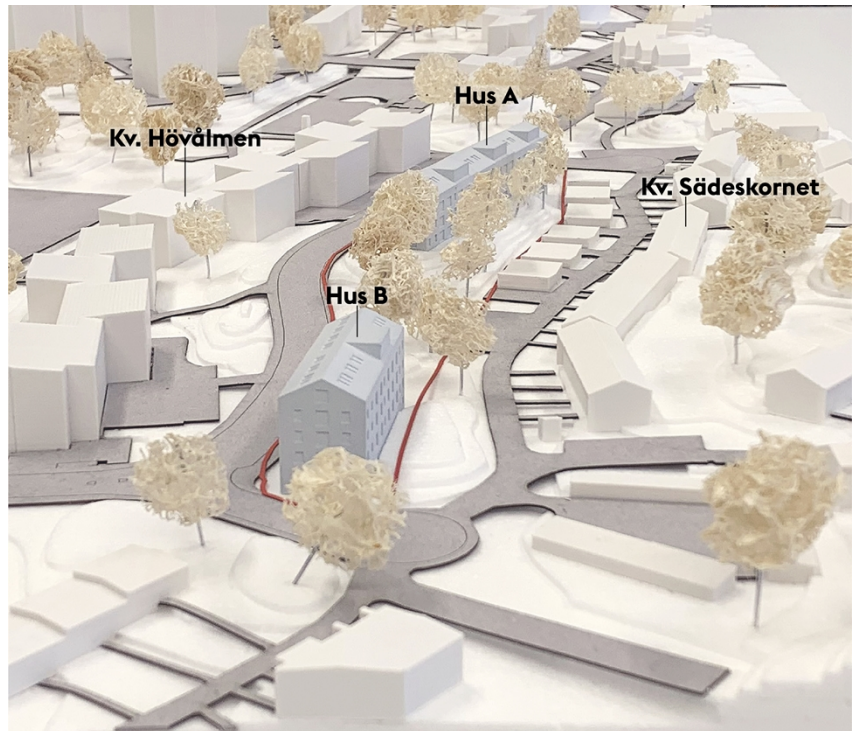


Foto över fysisk modell med tillkommande bebyggelse färglagd i gult.

Längs Stjärnsundsgatan placeras bebyggelsen med trappande förgårdsmark längs med gatans stäckning. Genom placeringen intill gatan ändras proportionerna mellan bebyggelse och gata och ett mer trivsamt gaturum kan skapas. Samtidigt tar den trappande förgårdsmarken fasta på omgivningens landskapsplanering där husen ofta är indragna från gatan. Husen utformas som lameller med sadeltak för att ansluta till både byggnaderna på andra sidan gatan samt radhusområdet i sydväst. Vald typologi motiveras av att den rationella och stillsamma volymhanteringen innebär ett tillägg som inordnar sig i Ormkärns övergripande stadsplanestruktur vad gäller riktning, skala och form.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



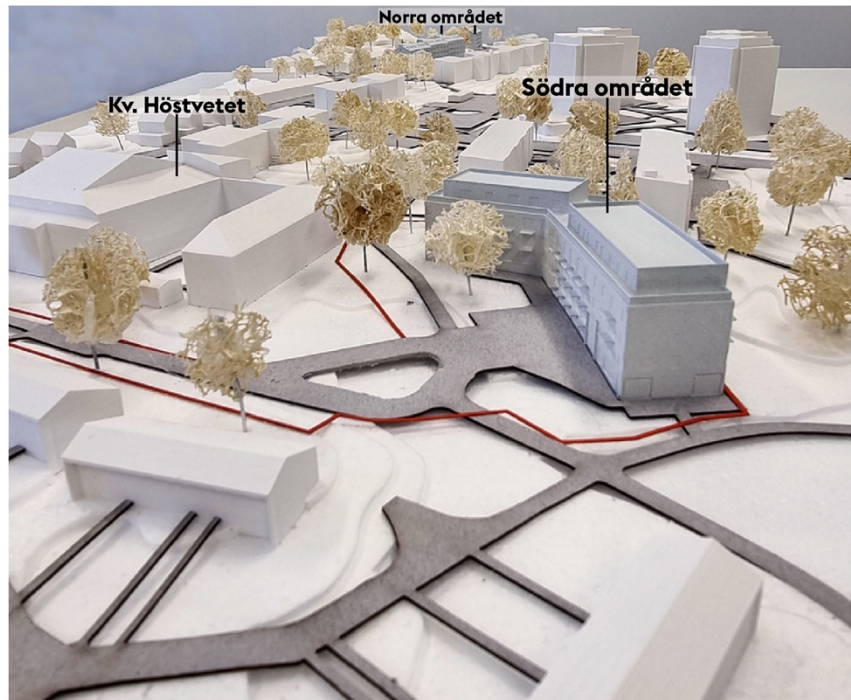
*Foto över fysiskmodell med ny bebyggelse längs Stjärnsundsgatan i grå volymer.*

I södra området placeras bebyggelsen längs med, men indragen från, det genomgående parkstråket. Bebyggelsen ges ett modernt uttryck genom ett svagt lutande tak och indragna översta våning samt en vinklad byggnadsvolym. Vald volymhantering motiveras av att kvarteret ligger intill bebyggelse som tillförts under senare tid och som skiljer sig från Ormkärrens generella stadsplanestruktur. Den tillkommande bebyggelsen kan genom sin form och sitt uttryck ge sammanhang till läsbarheten av området genom att knyta an till den intilliggande bebyggelsens riktning, höjd och volym.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)





*Foto över fysisk modell med ny bebyggelse vid Gällerstragränd i grå volym.*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*Illustrationsplan som visar hela planområdet färglagt (White arkitekter)*

## Ny bebyggelse

### Norra delområdet, Stjärnsundsgatan

Föreslagen bebyggelsen inom kvarteret utgörs av två lameller i fyra våningar med inredd takvåning. Sammanlagt föreslås kvarteret innehålla cirka 145 studentlägenheter. Byggnaderna placeras med förgårdsmark med varierad bredd mot gatan. I söder föreslås en längre lamell (hus A) och i norr en kortare lamell (hus B). Mellan byggnaderna bevaras den befintliga plana ytan som planläggs som allmän platsmark PARK.

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*Situationsplan över tillkommande bebyggelse inom norra kvarteret (White arkitekter).*

Hus A trappar i både höjd- och sidled vilket gör att förgårdsmarkens bredd ökar längs med gatan. Volymförskjutningarna i höjd- och sidled följer trapphusindelningen och byggnaden föreslås få en entré för varje förskjuten byggnadsdel.



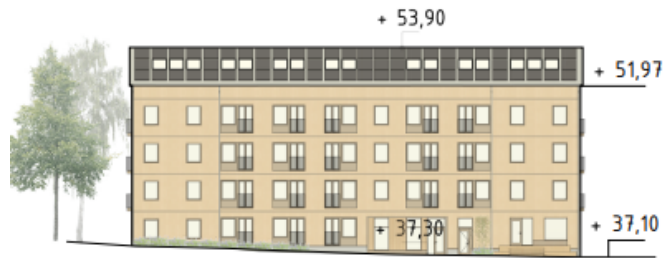
*Elevation längs Stjärnsundsgatan där hus A (enligt situationsplan ovan) syns (White arkitekter).*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

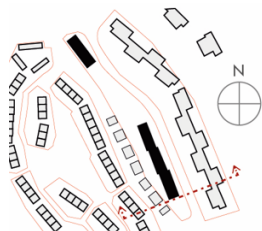


Hus B placeras intill korsningen Glanshammarsgatan-Stjärnsundsgatan och en mindre platsbildning skapas mot korsningen genom en uppbyggd entréplats.

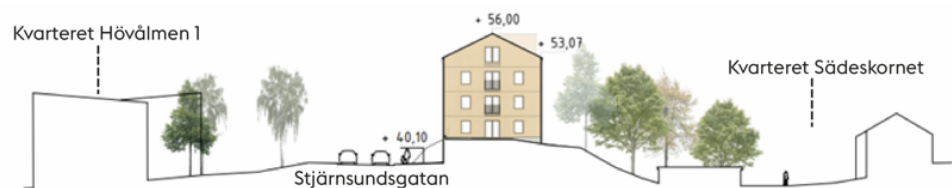
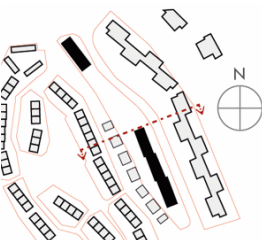


*Elevation längs Stjärnsundsgatan där hus B (enligt situationsplan ovan syns (White arkitekter).*

Plankartan reglerar tillkommande bebyggelses höjd genom högsta tillåten nockhöjd. Höjden förhåller sig till befintlig bebyggelse på andra sidan Stjärnsundsgatan som är fyra våningar där bottenvåningen utgörs av garagevåning.



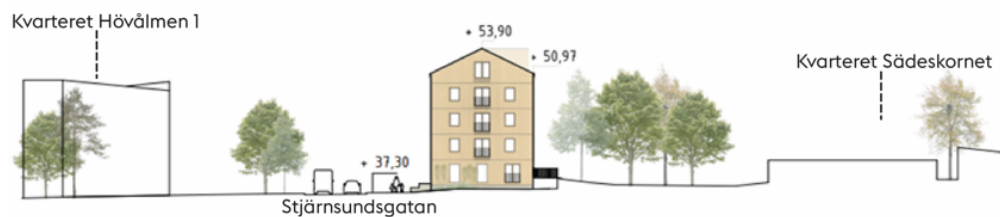
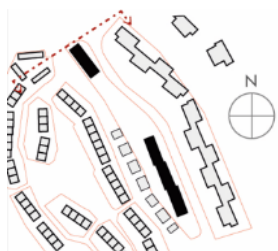
*Tillkommande bebyggelses förhållande till omgivningen enligt sektionlinje till vänster (White arkitekter).*



*Tillkommande bebyggelses förhållande till omgivningen enligt sektionlinje till vänster (White arkitekter).*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*Tillkommande bebyggelses förhållande till omgivningen enligt sektionslinje till vänster (White arkitekter).*

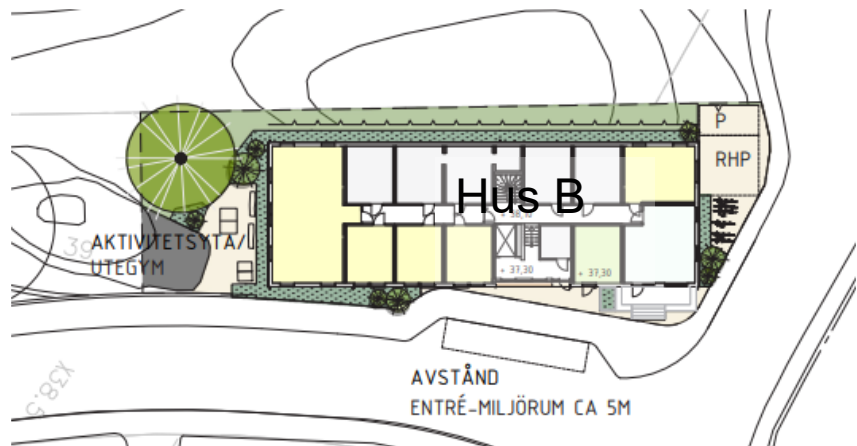
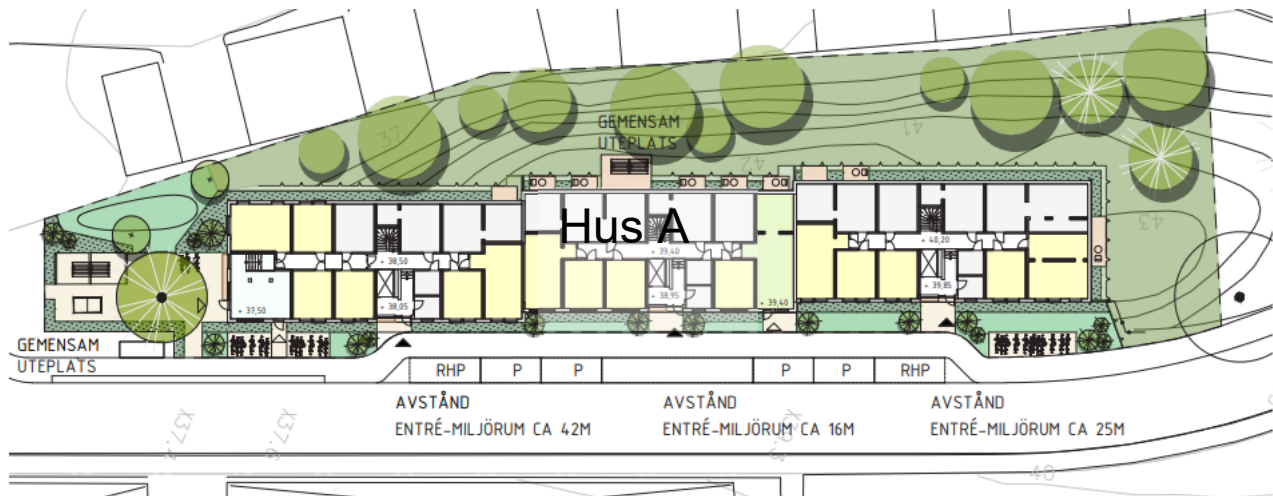
Plankartan reglerar att centrumändamål ska finnas både hus A och B. I hus B föreslås en läsläsningslokal och i hus A en cykelverkstad.



*Vy över hus A inom norra området vid Stjärnsundsgatan mot nordväst (White arkitekter).*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



Föreslagna funktioner i bottenvåning mot Stjärnsundsgatan. Gul färg innebär bostäder, grön färg är miljörum, ljusblå är lokal för centrumändamål och grå färg innebär bostadskomplement (White arkitekter).

Majoriteten av lägenheterna föreslås vara ett rum och kök. I byggnaderna finns även lägenheter mellan två och tre rum och kök. Lägenhetsfördelning regleras inte i plankartan.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

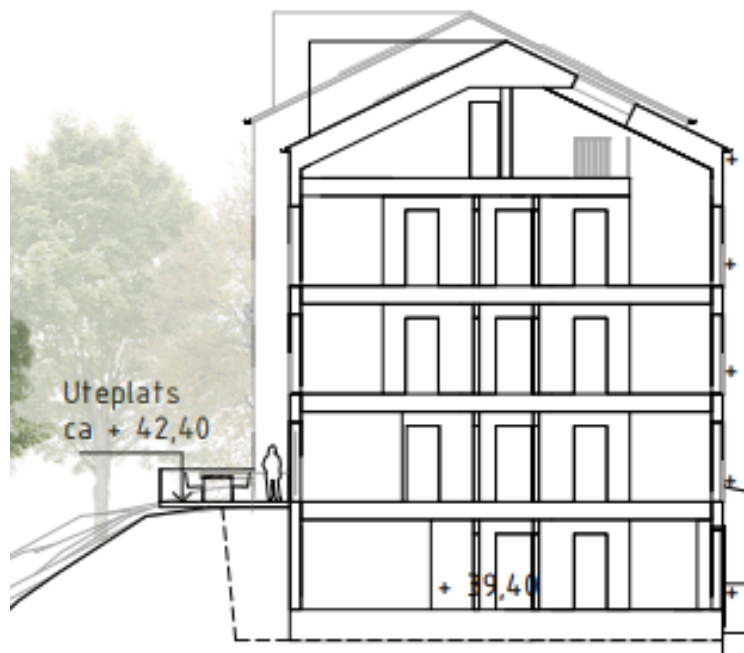




*Vy över hus B i norra området sett från korsningen Glanshammarsgatan- Stjärnsundsgatan (White arkitekter).*

#### Gårdar och utemiljö

Hus A föreslås ha uteplatser mot grönskan bakom husen. En gemensam och bullerskyddad uteplats nås via trapphuset i mitten på hus A.



*Sektion som visar den gemensamma uteplatsen som nås via det centrala trapphuset i hus A (White arkitekter).*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Även vid gemensamhetslokalen i hus A samt söder om hus B föreslås ytor för utevistelse.



*Vy över hus A i norra området sett från vändplanen till radhusområdet inom Sädeskornet (White arkitekter.)*

Marken runt husen ska hanteras med varsamhet och plankartan styr att marken ska gestaltas som en del av intilliggande natursluttning genom bestämmelse **n2**.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)





*Illustration över hur mötet med naturmark, förgårdsmark och gata kan gestaltas (White arkitekter och Stadsbyggnadskontoret).*

#### Södra kvarteret, Gällerstagrand

Byggnaden föreslås uppföras som en vinkelställd volym längs med gång- och cykelstråket som sträcker sig genom Ormkärrsparken i nordväst-sydöstlig riktning. Byggnaden föreslås inrymma 92 studentlägenheter mellan ett och tre rum och kök.

#### Stadsbyggnadskontoret

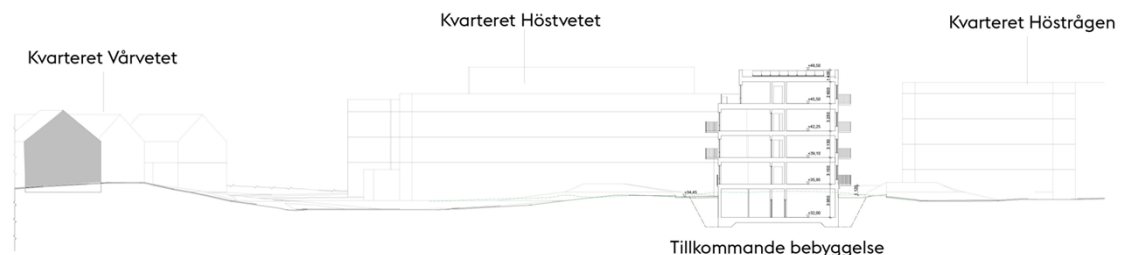
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)





*Situationsplan över tillkommande bebyggelse inom kvarter B. Orange linje visar föreslagen fastighetsgräns (Kirsch Dereka arkitekter).*

Bebyggelsen föreslås uppföras i tre våningar och en fjärde indragen våning mot väster. Mot öster är byggnaden fyra våningar. Södra gaveln mot parken har ytterligare en våning i souterräng. Bebyggelsen föreslås ha lågt lutande tak med plats för solceller. Plankartan reglerar tillkommande bebyggelses höjd genom högsta tillåten nockhöjd. Höjden förhåller sig till befintlig bebyggelse inom intilliggande fastighet Höstvetet samt lamellerna inom Höstrågen.

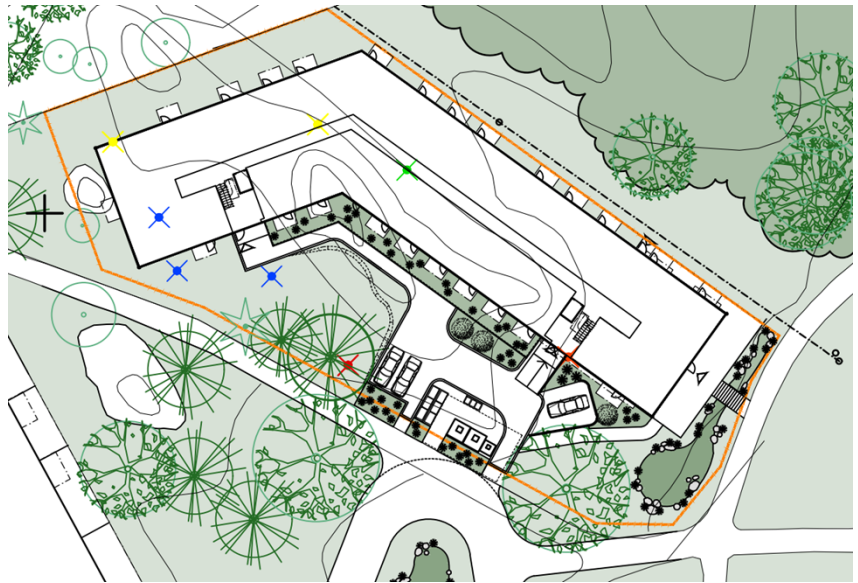


*Sektion genom tillkommande bebyggelse (enligt sektionlinje till vänster). Konturer för befintlig bebyggelse i bakgrunden (Kirsh + Dereka arkitekter).*

Området som skapas mellan byggnaden och gång- och cykelstråket föreslås användas som gårdsyta för de boende.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*Situationsplan över tänkt gårdsutformning. Orange linje är tänkt fastighetsgräns och överkryssade punkter representerar träd som fälls (Nova Terra).*

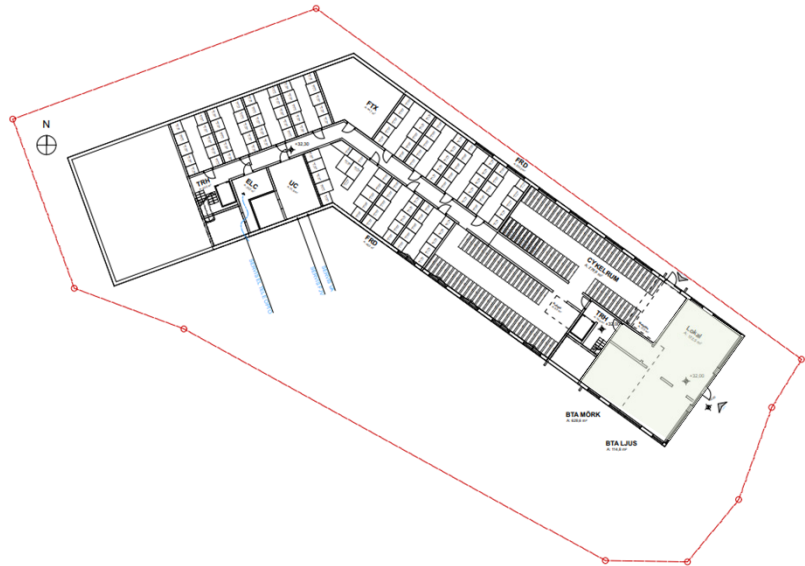


*Kommande bebyggelse sedd söderifrån. (Kirsh+ Dereka arkitekter)*  
Eftersom bebyggelsen är placerad intill en gata samt ett genomgående parkstråk är utformning och innehåll i bottenvåningen viktigt. Planen säkerställer genom

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

centrumändamål att en lokal tillskapas mot parken samt att huvudentréer placeras mot parkstråket.



*Föreslagen planlösning i bottenvåning. Lokal i souterräng mot parken markerad i ljusgrönt. Utrymmen för cykelparkering, förråd och teknik delvis under mark (Kirsh + Dereka arkitekter).*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)





*Vy över tillkommande bebyggelse sedd från Vårvetet. (Kirsh+Dereka arkitekter)*

För att anpassas till omgivande naturmark föreslås byggnaden följa markens lutningar och sockeln varierar i höjd. Cykelrummen i källarplan föreslås få fönster för att släppa in ljus i byggnaden och aktivera sockeln.



*Fasad mot park och gång- och cykelstråk (Kirsh+ Dereka arkitekter).*

Bostadsgården föreslås rymma entrégångar, parkeringsplatser för rörelsehindrade samt bilpool, sophantering, planteringar och dagvattenhantering. Planen säkerställer genom bestämmelsen **n1** att ett antal träd bevaras inom kvartersmarken vilket ramar in gården och bidrar till en mjuk övergång mellan gård och

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

parkmiljön. Genom planbestämmelse **n2** säkerställs att delar av kvartersmarken bevaras som naturslänt.



*Tillkommande bebyggelse i södra området sett från det genomgående parkstråket norrifrån (Kirsh + Dereka arkitekter).*

### **Parkområden**

Vid norra området planläggs en del av marken vid busshållplatsen som parkmark för att säkerställa att området runt busshållplatsen bevaras. Även området mellan hus A och B bevaras som park. Inom parkmarken sparas flera större träd och möjligheten att ta sig igenom området från radhusområdet mot Stjärnsundsgatan bevaras. Vid Gällerstagrand inkluderas en del av parken i planen och användningen bekräftas på så sätt.

### **Gestaltning**

Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen utgår ifrån de respektive platsernas förutsättningar.

Gemensamma utgångspunkter för utformning och gestaltning för tillkommande bebyggelse är:

- Innehålla en blandning av olika funktioner och skapa möjlighet till mötesplatser

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



- Gestaltas för att bidra till ökad upplevd trygghet längs parkstråket genom Ormkärr
- Gestaltas för att bidra till en ökad trafiksäkerhet och aktivering av Stjärnsundsgatan.

### Bebyggelse

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska bidra till ett mer aktivt gatusnitt längs Stjärnsundsgatan samt en ökad kontakt och upplevd trygghet längs det genomgående parkstråket genom Ormkärsparken styr plankartan utformningen av tillkommande bebyggelse.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Bottenvåning innehållande centrumändamål ska utföras med en lägsta våningshöjd om 3,9 meter
- Huvudentréer ska placeras mot GATA eller PARK
- Balkonger i södra området får kraga ut högst 1,5 meter från fasad, **f1**
- Balkonger i norra området får kraga ut högst 1,0 meter från fasad, **f2**

Med främsta syfte att ny bebyggelse ska gestaltas för att möjliggöra ett respektfullt möte med befintlig bebyggelse och/eller anknyta till befintlig bebyggelsestradition och kulturhistoriska värden samt för att skapa en tydlig årsring styr plankartan utformningsbestämmelser för material och hantering av fasadutformning samt tak.

Utformningsbestämmelserna som syftar till detta är:

- Byggnaderna ska ha träfasad.
- Bottenvåning mot GATA ska utföras med annan materialhantering än övrig fasad, **f3**.
- Balkongräcken och terrassräcken ska vara genomsiktliga.
- Balkongräcken ska utföras i metall så som pinnräcken eller liknande.
- Inglasning av balkong medges inte
- Byggnaderna får inte utföras med takkupor.

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)





*Område A. Material och förslag till gestaltningsdetaljer för bebyggelsen (White arkitekter)*



*Område B. Material och förslag till gestaltningsdetaljer för bebyggelsen (Kirsh + Dereka arkitekter).*

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

### Bostadsgårdar och gröna värden

Utformningen av bostadsgårdarna utgår ifrån att en fortsatt läsning av landskapet ska vara möjlig samt ifrån att karaktärsbärande landskapselement ska bevaras.

Genom regleringen av bebyggelsens placering kan landskapets topografiska höjd längs Stjärnsundsgatan fortfarande utläsas trots att bebyggelsen tar stora delar av höjden i anspråk. För att åstadkomma ett bra möte med omgivningen regleras i plankartan att marken runt om tillkommande bebyggelse ska bevaras eller återställas till befintlig marknivå med en tillåten höjdförändring om 0,5 meter genom bestämmelse **n2**. Marken ska gestaltas som en del av anslutande natursluttning och stödmurar tillåts endas på utpekade ställen i plankartan, **n3** och **n4**. Inom norra området regleras att delar av berg i dagen i huvudsak ska bevaras, **n5**. Husens placering mot gata och parkstråk säkerställer även ett grönt gränssnitt skapas mot gatan och omgivande park.



*Föreslagen elevation genom den längre volymen (hus A) inom område A sett från Stjärnsundsgatan (White arkitekter).*

Då större träd är karaktärsbärande samt innehar ett ekologiskt värde säkerställer plankartan att viktiga individer endast får fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom, **n1**. I det fall träd ändå behöver fällas ska de ersättas med ett nytt av samma art.

Inom gårdarna föreslås fördröjning och rening av dagvatten ske i en kombination av öppna gröna lösningar i form av torrdamm och regnväxtbädd, makadammagasin och genomsläpplig beläggning. Hårdgjorda ytor på gårdarna utformas så att dagvatten leds till intilliggande planteringar. Regnbäddar utformas med bland annat häckar, buskage och annan växtlighet.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Inom kvartersmarken tillåts parkering endast inom begränsade områden.

## Gator och trafik

### Gatunät

Angöring till bebyggelse inom norra området kommer ske från Stjärnsundsgatan.

Åtkomst till södra kvarteret kommer att ordnas genom att en ny allmän gata anläggs. Gatan ansluter till Gällerstagränd och avslutas med en vändslinga i anslutning till det nya kvarteret. Gata och vändslinga dimensioneras för hämtfordon för avfallshantering. Gatan föreslås utformas med gåendes perspektiv i första hand, exempelvis som en gångfartsgata, då trafiken till den nya bebyggelsen bedöms vara liten. Trafikreglering regleras inte i detaljplanen.



*Det allmänna gatunätet i Ormkärr efter planens genomförande. Blå ifyllda konturer illustrerar tillkommande bebyggelse inom planen.*

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



### Biltrafik

Eftersom byggnaderna avses upplåtas som studentbostäder, som tenderar att inte ha samma behov eller tillgång till privat bil, beräknas biltrafiken inte öka nämnvärt. Planförslaget innehåller därmed endast platser för rörelsehindrade och bilpool.

För hus A inom norra området finns möjlighet att lösa parkering för rörelsehindrade i gata om behov uppstår. Vid hus B löses behovet av parkering för rörelsehindrade och bilpoolsplats inom kvartersmarken.

För södra området ordnas tre markparkeringsplatser för rörelsehindrade samt bilpool inom kvarteret.

Angöring till tillkommande bebyggelse inom norra området sker genom angöringsfickor längs gatan. Vid södra området angörs kvarteret via den allmänna gatans vändplan.

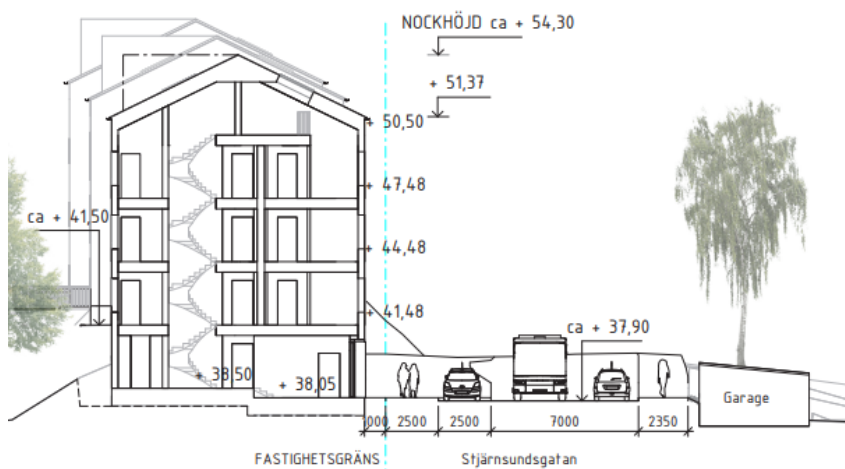
För att bidra till ett minskat bilberoende kommer byggaktörerna arbeta med olika typer av mobilitetserbjudanden. Ett exempel på detta är att en gemensam bilpool föreslås anordnas. Andra exempel på åtgärder som föreslås är välbelysta och lättillgängliga cykelplatser både inne och ute samt parkering för lådcyklar. Inom norra området föreslås dessutom cykelhubb med cykelpool och serviceställe. Generellt gäller att tre cykelplatser per 100 kvadratmeter ljus BTA ska ordnas.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Stjärnsundsgatan möjliggör planförslaget att en trottoar anläggs. Den nya trottoaren möjliggör för en mer säker trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

#### Stadsbyggnadskontoret

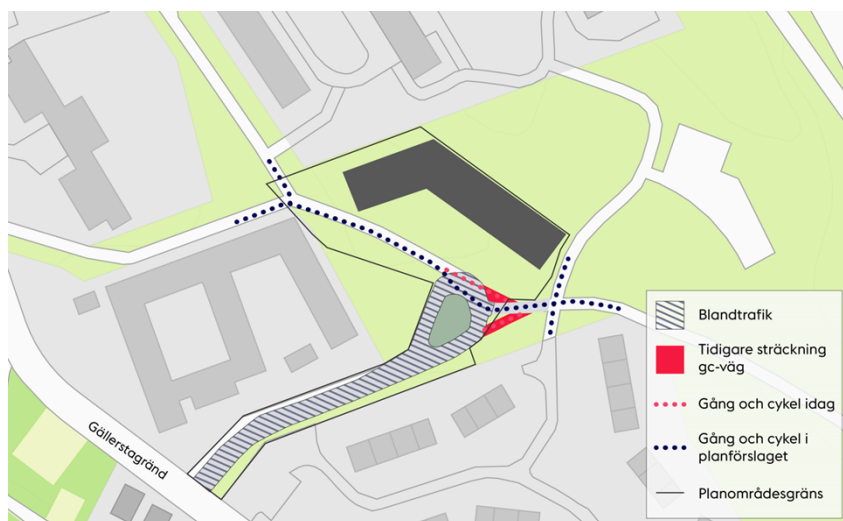
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)



*Föreslagen sektion längs Stjärnsundsgatan (White arkitekter).*

För att angöra bebyggelsen inom södra området omvandlas befintlig gång- och cykelkoppling från Gällerstagränd till allmän gata. Gång- och cykeltrafik på denna sträcka kommer efter planens genomförande ske i blandtrafik.

Det genomgående nord-sydliga gång- och cykelstråket som går genom hela Ormkärr behöver justeras något i samband med anläggandet av den nya gatan och byggnationen inom södra området men den huvudsakliga sträckningen bevaras.



*Förändrat rörelsemönster för gående och cyklande samt nytt trafiknät vid södra området.*

## Kollektivtrafik

### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Inga förändringar i kollektivtrafiken kommer att ske till följd av planförslaget. Busshållplatsen sydväst om norra området kommer vara kvar och påverkas inte av planförslaget.

#### Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven klaras inom planområdet. I norra området angörs byggnaderna från Stjärnsundsgatan vid respektive entré. Vid behov kan även parkering för rörelsehindrade placeras i dessa lägen längs gatan. Inom södra området ordnas parkeringsplats för rörelsehindrade på förgårdsmarken, cirka 12 meter från entrén.

#### Teknisk försörjning

##### Vattenförsörjning, spillvatten

Befintligt kommunalt ledningsnät för dricksvatten, spill- och dagvatten ägs av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Planområdet föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar och fastighetsägaren bekostar.

##### El/Tele

El-, opto- och fjärrvärmeledningar finns i befintligt gatunät. Ny bebyggelse föreslås kopplas på befintligt nät.

Planförslaget innebär att den befintliga elnätstationen vid Stjärnsundsgatan ges planstöd. Plankartan reglerar detta genom användningsbestämmelse **E** i plankartan.

Inom norra området finns flera ledningar. Bland annat ett ledningsstråk med elledningar i kvarterets västra del, mot grannfastigheten Sädeskornet 73 samt en del ledningar i anslutning till befintlig nätstation.

Utrymme för ledningen mot Sädeskornet 73 säkerställs i plankartan genom egenskapsbestämmelse **u**.

För att möjliggöra byggnation inom norra området behöver en del elledningar i anslutning till nätstationen flyttas. Vissa av dessa ledningar bedöms inte vara i bruk idag.

#### Energiförsörjning

##### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



För båda kvarteren gäller energianvändning om högst 55 kWh/kvm. Energianvändning regleras i ett avtal mellan Stockholms stad och byggaktörerna.

#### Avfallshantering

Inom norra området placeras både miljörum och hantering av hushållssopor i soprum inne i byggnaderna. Rummen ligger inom 50 meter från alla bostadsentréer och sopbilar kan stanna i fickor längs Stjärnsundsgatan för tömning av avfall.

Inom södra området föreslås avfallshantering på kvartersmark nära fastighetsgränsen så att angöring och hämtning kan ske från vändslingan intill fastighetsgräns.

#### Räddningstjänst

Planförslaget beaktar behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats är maximalt 50 meter. Föreslagna byggnader kan nås via allmänna gator.

Tillkommande bebyggelse inom norra området hamnar närmare än fem meter till ett av de befintliga garagen på Sädskornet 73. På grund av det korta avståndet reglerar plankartan att den tillkommande bebyggelsen behöver utföras brandsäkert, **m1**.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget bedöms ha viss negativ påverkan på kulturmiljövärden och ekologi. Den negativa påverkan på kulturmiljövärden beror framförallt på att planförslaget innebär ett ianspråktagande av ytor som lämnats obebyggda i stadsplanerna från 50-talet och att planförslaget på så sätt försvårar läsningen av den ursprungliga planeringen av området.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Den negativa påverkan på ekologiska värden handlar om planförslagets påverkan på spridningssammanhang för ek-, barr- och tallskog, framför allt i öst-västlig riktning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva värden som planen med ett ökat anta bostäder, möjligheten till en mer trafiksäker miljö samt ökad upplevd trygghet tillför överväger de eventuella negativa konsekvenserna planförslaget ger upphov till.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

### **Naturmiljö**

Exploatering medför ett något försvagat spridningssamband för ek-, barr- och tallskog, framför allt i öst-västlig riktning. Planförslagets påverkan på Hagsätraskogens naturreservats ekologiska värden bedöms vara liten.

Vid genomförd fågelinventering med eftersök efter en skyddsklassad art gjordes inga observationer eller spår av arten. De fågelarter som observerats i området är inte särskilt störningskänsliga och har litet krav på areal. Detta bedöms bero på att områdena ligger relativt isolerat från större mer sammanhängande naturområden.

Inom planområdet är byggnaderna placerade så att flera träd av höga ekologiska och rekreativa värden kan sparas. Träd kommer också behöva tas ner. Inom norra området försvinner nio träd och inom södra området försvinner åtta träd som enligt utförd trädinventeringen innehar höga ekologiska värden men ännu inte uppnått status som skyddsvärda.

Den särskilt skyddsvärda tallen (ID 63) inom norra området bevaras och ges skyddsbestämmelse, **n1**, i planen.

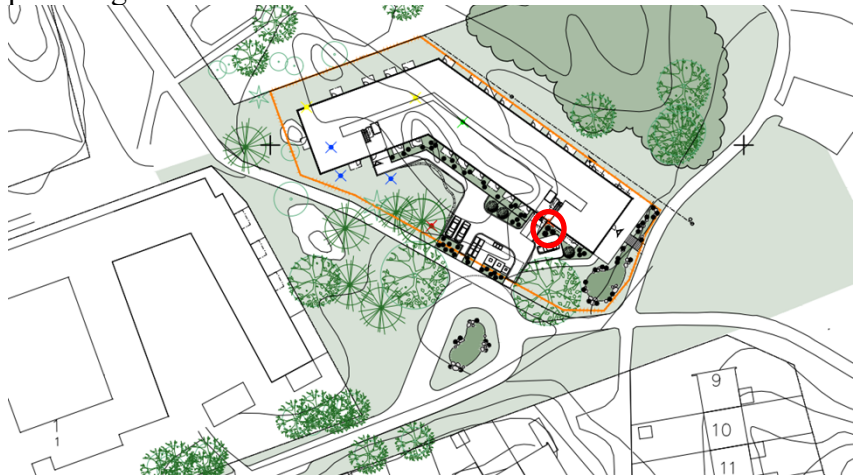
#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)



*Situationsplan med träd inom område A. Överkryssade träd innebär att träden fälls i samband med exploateringen. Röd cirkel markerar det särskilt skyddsvärda trädet (White arkitekter).*

Den särskilt skyddsvärda Sälgen (ID45) inom södra området tas ner då det inte går att bevara med föreslagen bebyggelses placering.



*Situationsplan över påverkan på träd inom kvarter B. Den särskilt*

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*skyddsvärda sälgen är markerad med röd cirkel (Nova terra och stadsbyggnadskontoret).*

#### Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken

Planens genomförande innebär fällning av träd som är särskilt skyddsvärda och som uppfyller kriterierna för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Samrådet med länsstyrelsen sker genom aktuellt planförslag och planhandlingar.

#### Skydds- och kompensationsåtgärder

Genomförd fågelinventering ger förslag på ett antal åtgärder som kan minska påverkan på fåglar vid ett exploateringsprojekt. Med hänsyn till fåglar skall ingen avverkning av träd ske under fåglarnas häckningstid (mars-augusti). Behöver enstaka träd ändå tas ner under häckningstid skall förekomst av fågelbon noggrant undersökas innan avverkning. Som kompensation för avverkade träd kommer fågelholkar att uppföras i närheten av planområdet.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det tekniska avrinningsområdet Klubben-området med recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (E657865-161900) samt Magelungen (SE657041-163174). Det naturliga avrinningsområdet för planområdet är Magelungen för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen eller Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom respektive fastighet innan avledning sker till det duplicerade nätet i Stjärnsundsgatan och vid Gällerstagränd. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Staden bedömer att ombyggnation av trottoar för gångtrafikanter längs Stjärnsundsgatan inte kommer att medföra någon ökad flödes- och föroreningsbelastning. Åtgärdsnivån bedöms därmed

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

inte behöva tillämpas i dessa delar. För den nya gatan behöver dagvattenhanteringen följa stadens åtgärdsnivå. Förslag på hantering framgår av genomförd dagvattenutredning för södra området.

Staden arbetar strukturerat för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag, så att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. ”Dagvattenstrategi”, ”Åtgärdsnivå” och ”Handlingsplan för god vattenstatus” är grundläggande för detta arbete. Handlingsplanen för god vattenstatus konkretiseras i lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm. De lokala åtgärdsprogrammen belyser aktuell status på vattnet, lokala påverkanskällor, vilket förbättringsbehov som finns samt redovisar vilka platsspecifika åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god vattenstatus. Stadens åtgärdsnivå för dagvatten ska tillsammans med åtgärderna i det lokala åtgärdsprogrammet bidra till att uppnå god vattenstatus.

### **Stadsbild**

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig stadsstruktur som huvudsakligen är planerad och uppförd under 1950- och 1960-talet. Vissa nya tillägg har tillkommit inom området och i avvägningar om utformning och placering av ny bebyggelse har den förändring som redan skett i området varit en utgångspunkt.

Den tillkommande bebyggelsen placeras med ett mer aktivt möte med gata och parkstråk vilket innebär en förändrad stadsbild. Det förändrade förhållningssättet till gatan syftar till att levandegöra dessa och skapa förutsättningar för en ökad upplevd trygghet. Även förhållningssättet till parkstråket kan öka den upplevda tryggheten och innehållet i bottenvåningen mot parken kan bidra med en ny målpunkt i området.

Tillkommande bebyggelse tar fasta på den övergripande riktningen i befintlig struktur och förhåller sig till denna vad gäller byggnadernas placering och förhållningssätt till omgivande landskapselement.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](https://start.stockholm/detaljplaner)



*Tillkommande bebyggelses förhållningssätt till den övergripande strukturen i området. Föreslagna byggnader i rött.*

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Genomförd antikvarisk konsekvensbedömning konstaterar att bebyggelsens skala och höjd innebär ett avsteg från områdets ursprungliga stadsplan där lägre byggnader placerades i områdets utkanter med närhet till omkringliggande naturområden. Skalförskjutningen är enligt genomförd konsekvensbedömning störst längs Stjärnsundsgatan.

Föreslagen bebyggelse inom norra området kommer att placeras högre upp i terrängen än befintliga förskjutna lameller längs gatans norra sida vilket kan öka upplevelsen av höjd trots att våningsantalet kommer att vara detsamma som för befintliga hus. Eftersom Stjärnsundsgatan lutar något ligger befintliga byggnader dessutom olika lågt i förhållande till gatan.

Ianspråktagandet av sparad naturmark mellan lamellerna på Stjärnsundsgatans norra sida innebär enligt den antikvariska konsekvensbedömningen att läsningen den ursprungliga planeringsstrukturen i området kan försvåras.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



De närmaste radhusen inom Sädeskornet ligger cirka 25 meter från planområdet (byggrätt för radhus till plangräns) och även efter planens genomförande kommer marken mellan radhusen och tillkommande bebyggelse utgöras av naturslänt.

Genom plankartan regleras att marken mellan bebyggelsen inom norra området och intilliggande fastighet ska återställas och endast får justeras med 0,5 meter. Genom husens placering kommer landskapets höjning fortsatt vara läsbar när man rör sig längs gatan.

Med anledning av distansen till samt våningsantalet i omkringliggande bebyggelse bedöms föreslagen skala och höjd på bebyggelsen inom norra området lämplig på platsen. Genom plankartans reglering av marken bedöms möjligheten att fortsatt läsa landskapet delvis säkerställd.

Bebyggelsen inom södra området föreslås uppföras som en vinkelställd volym längs med befintligt parkstråk. Den antikvariska konsekvensbedömningen pekar på att bebyggelsens placering gör att huvudgrönstrukturen genom Ormkärr fragmenteras samt att tillkommande bebyggelses höjd utgör ett avsteg från den ursprungliga stadsplanen där bebyggelsen trappas ner mot Ormkärrens utkanter. Konsekvensbedömningen pekar också på att tillkommande bebyggelse hamnar i fonden mellan befintliga lameller inom Höstrågen och därför påverkar möjligheterna till långa siktlinjer genom kvarteret mot parken.

I avvägningar kring tillkommande bebyggelsens placering och våningshöjd inom södra området har befintlig bebyggelse i kvarter Höstvetet och Höstråget legat till grund. Lamellerna inom Höstråget är fyra våningar och kvartersbebyggelsen inom Höstvetet 1 varierar mellan tre till fyra våningar med ett högre glastak över en del av kvarteret.

Den vinkelställda tillkommande volymen följer riktning för flankbyggnaden inom Höstvetet och utgör genom detta en förlängning på en redan påbörjad struktur på platsen. Tillkommande bebyggelse kommer påverka siktlinjer som redan idag under stora delar av året inte är möjliga att uppleva på grund av tät grönska mellan lamellerna inom Höstråget och Ormkärresparken.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Tillkommande bebyggelses placering har till stor del anpassats för att fortsatt möjliggöra det genomgående parkstråkets sträckning vilket enligt den antikvariska konsekvensbedömningen mildrar den negativa påverkan förslaget har. En mindre justering i gång- och cykelvägens sträckning förbi det nya kvarteret är nödvändig för att skapa en säker trafikmiljö vid angöringen till de nya husen. Justeringen innebär att det trafikseparerade genomgående stråket vid en kortare sträcka kommer ske i blandtrafik. Med hjälp av landskapsplanering kan de gående och cyklande prioriteras. Med anledning av de förväntat låga trafikflödena till tillkommande bebyggelse bedöms fördelarna med justeringen överväga de eventuella negativa konsekvenser den har för kulturmiljövärdena på platsen.

Enligt den antikvariska konsekvensbedömningen innebär planförslaget att idén med grupper av bebyggelse med samma karaktär otydliggörs och fragmenteras. Vid tillkommande bebyggelse i en redan befintlig struktur är det inte möjligt att tillskapa grupper av bebyggelse. Samtliga föreslagna byggnader inom planen ska utföras med fasader i trä. Träfasader finns på den radhusbebyggelse som under 2000-talet byggdes längs Gällerstagrand samt förskolan inom Sädeskornet 75 samt parkleken Stackenparken. Genom träfasader kan de nya tilläggen läsas ihop och bilda en ny årsring i området.

Stadsbyggnadskontoret gör den sammanvägda bedömningen att de positiva konsekvenserna som tillkommande bebyggelsen ger upphov till, så som ökat antal bostäder, ny trottoar och ett förhållningssätt till gatan som skapar mer aktivitet och liv samt möjligheten till ökad upplevd trygghet överskrider de eventuella negativa konsekvenser planen ger upphov till utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

De planerade bostäderna vid både Gällerstagrand och Stjärnsundsgatan klarar riktvärdet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Därmed ställs inga ytterligare villkor på maximal ljudnivå vid fasad. Bostädernas planlösningar behöver inte anpassas med hänsyn till trafikbullret.

### **Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)

Det finns möjligheter att hitta placeringar av gemensam uteplats som klarar bullerriktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader för uteplats i båda delområdena.

#### Ras och skred

I området vid Gällerstagrand bedöms stabilitetssituationen som tillfredsställande och risken för skred, ras och markbrott vid föreslagen markanvändning och höjdsättning är låg.

I området vid Stjärnsundsgatan är sättningsproblematik inget att förvänta eftersom planerade byggnader framför allt bedöms grundläggas på berg.

#### Markföroreningar

Med planerad användning kan en föroreningssituation som ger upphov till oacceptabla risker kopplat till de halter som påträffats över storstadsspecifika riktvärden i provpunkt 22W02 samt i samlingsprov 22W11S inom södra området inte uteslutas. Åtgärdsbehov bedöms föreligga i förhållande till halter som påvisats över de storstadsspecifika riktvärdena i provpunkt 22W02 (se lägen för provpunkter i *Miljöteknisk markundersökning*).

Halten bly i prov 22W11S inom södra området är marginellt förhöjd i förhållande till SSRV. Kompletterande provtagning i ytterligare provpunkter kommer genomföras inför granskning för att undersöka hur halterna förhåller sig till riktvärdet i enskilda punkter samt ge ytterligare information om åtgärdsbehov.

Inför schaktarbeten och planerade byggnationer bör en handlingsplan tas fram för att säkerställa en korrekt masshantering.

Senast sex veckor innan schaktarbeten påbörjas i förorenad mark ska en anmälan om efterbehandling enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten, miljökontoret, Stockholms stad.

Påträffad förorening ska enligt 10 kap 11 § miljöbalken underrättas tillsynsmyndigheten, miljökontoret, Stockholms stad.

#### Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



### Översvämningsrisker

Tillkommande bebyggelse bedöms inte ha någon negativ inverkan på översvämningsrisk för närliggande bebyggelse. Inom norra området finns en lågpunkt där vatten samlas vid större regn. Ytan kommer inte att bebyggas och vatten kommer fortsatt kunna samlas för att sedan rinna vidare. Invid södra området rinner vatten längs gång- och cykelvägen som omvandlas till allmän gata mot de öppna parkytorna i norr. Bebyggelsen inom området påverkar inte dessa flödesvägar.

Vid nybyggnation bör höjdsättningen säkerställa att dagvatten kan rinna bort från byggnader. Marken bör luta 2 % i cirka 3 meter ut från fasaden.

### Hydrologi

Inför granskning kommer kompletterande utredningar avseende grundvattenförhållandena att göras. Behov av eventuella skyddsåtgärder kopplade till höga grundvattennivåer inom södra området kan bli aktuella.

### Brandskydd

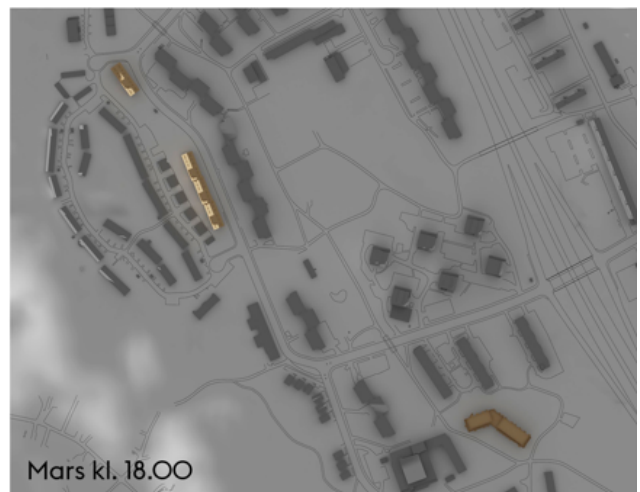
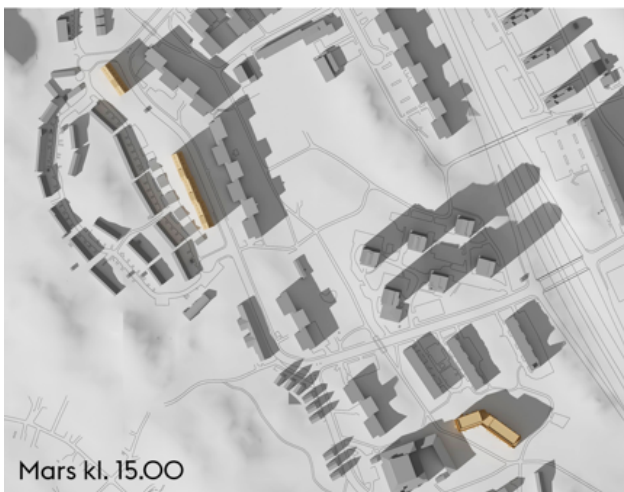
Vid Stjärnsundsgatan ligger det inom intilliggande fastighet (Sädeskornet 73) en garagelänga i fastighetsgräns mot planområdet. En del av den södra byggnadskroppen hamnar på ett avstånd om 5,5 meter från ett av garagen. Genom införande av skyddsbestämmelse **m1** bedöms avståndet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse acceptabelt ur ett riskperspektiv.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Genomförda solstudier visar att tillkommande bebyggelse inte bidrar med någon nämnvärd skuggverkan på omgivande byggnader. Den 21:a mars klockan 15 skuggar de föreslagna byggnaderna inom norra området det lägre våningsplanet på lamellerna norr om Stjärnsundsgatan (se utsnitt ovan). Då de nedre våningsplanen i befintlig bebyggelse innehåller garage påverkan inte utgöra någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse.

#### Stadsbyggnadskontoret

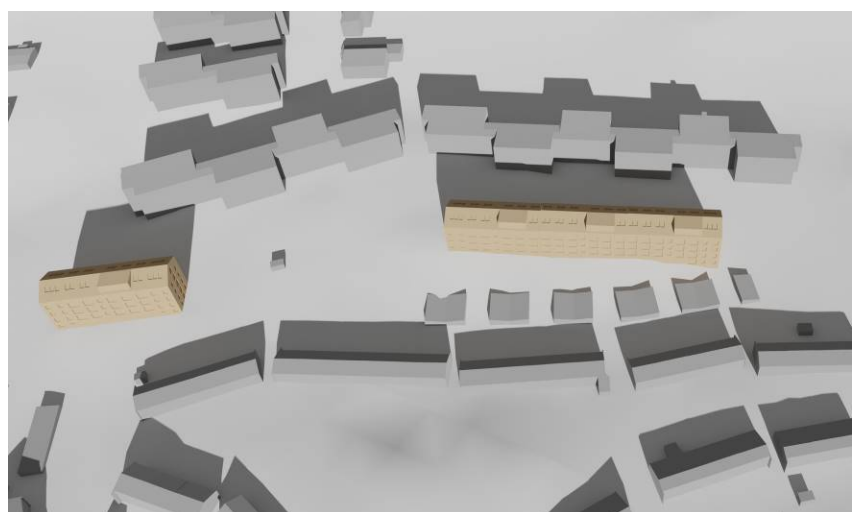
Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)



*Skuggförhållanden den 21 mars kl. 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.*



*Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00.*



*Skuggverkan på fasad vid Stjärnsundsgatan i mars kl. 15.00.*



**Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms inte innebära några negativa barnkonsekvenser. Genom anläggande av en trottoar längs Stjärnsundsgatan ökar trafiksäkerheten längs gatan. Ökad trafiksäkerhet gynnar flera åldersgrupper men är särskilt gynnsamt för mindre barn och unga som rör sig längs gatan. Den tillkommande gatan som anläggs för att angöra bebyggelsen i södra området innebär att ett tidigare trafikseparerat gångstråk omvandlas till blandtrafik vilket kan innebära en viss försämring för trafiksäkerheten och barn som rör sig i området. Kontoret bedömer att det genom utformning av den tillkommande gatan säkerställa att fullgod trafiksäkerhet åstadkoms och att förändringen är acceptabel ur ett barnperspektiv.

Båda byggaktörerna har som ambition att samarbeta med närliggande skolor och fritidsverksamheter och i lokalerna i bottenvåning erbjuda läxhjälp från studenterna till barn och unga i området. Flera av lägenheterna föreslås dessutom vara lägenheter i storleken 2-3 rum och kök vilket lämpar sig väl för studerande med barn.

I norra området föreslår byggaktören att uppföra information på fastigheten om djur och natur i det närliggande naturreservatet för att på så sätt uppmuntra till rörelse, lek och kunskapsinhämtning.

I södra området placeras bebyggelsen mellan gång- och cykelvägen samt befintlig lekpark norr om tomten. Huset kan bidra till en tryggare miljö i närområdet och lekparken i anslutning till huset får en fasad med uppsikt över lekande barn.

**Social hållbarhet**

För projektet finns sex effektmål som är framtagna utifrån stadens process för socialt värdeskapande analys (SVA). Genom att lägga till hållbarhetskrav vid tecknande av överenskommelse om exploatering kan staden säkerställa att de av byggaktörerna föreslagna åtgärderna blir av. Samtliga byggaktörers föreslagna projektmål redovisas i ”SVA PM 3-projektmål Stjärnsundsgatan och Gällerstagrand”.

*Skapa ett aktivt gatusnitt och ett mervärde i gaturummet genom den tillkollande bebyggelsen längs Stjärnsundsgatan.*

Förslaget bedöms bidra till att ett mer aktivt gatusnitt och mervärden i gaturummet genom placering av och innehåll i den tillkommande bebyggelsen. En ny trottoar tillförs vid Stjärnsundsgatan och möjliggör för gående att ta sig fram där det

inte finns någon trottoar idag. Gaturummet stärks och tydliggörs ytterligare genom en genomtänkt och grön utformning av förgårdsmarken.

*Anpassa bebyggelsen vid Gällerstagränd till det befintliga parkstråket och tillskapa ett mervärde på platsen.*

Förslaget bedöms bidra positivt till effektmålet genom bebyggelsen placering. Byggnadens form med en kortsida mot parkrummet bidra till att skapa en tydlighet mot parkrummet. Parkstråkets dragning bibehålls till stor del förbi den tillkommande bebyggelsen. Byggaktören föreslår att lokalen kan innehålla café eller samlingslokal för studenter och allmänhet.

*Tillskapa gemensamhetslokaler med social funktion.*

Genom att säkerställa centrumändamål i plankartan möjliggörs lokaler på två platser längs Stjärnsundsgatan och mot parkrummet i Ormkärrsparken. Byggaktören föreslår att lokalerna för centrumändamål mot Stjärnsundsgatan kan innehålla läxläsningsfunktion.

*Tillskapa prisrimliga hyresrätter som erbjuder värden som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet.*

Genom att förslå studentbostäder tillförs en ny bostadstyp som inte finns i området idag och planförslaget bedöms bidra positivt till effektmålet.

*Skapa målpunkter för boende i ett större omland.*

Inom båda kvarteren säkerställs lokaler för publika ändamål. Lokalerna föreslås innehålla läxläsningsfunktioner och café. Inom den allmänna platsen i närheten av den tillkommande bebyggelsen planerar staden att genomföra åtgärder för att förtydliga entréerna till Hagsätraskogen. Samtliga åtgärder kan bidra till att människor från ett större omland tar sig till området och bedöms därmed bidra positivt till effektmålet.

*Arbeta med tydlig kommunikation till närboende och medborgare.*

Under genomförandet av planen föreslår en av byggaktörerna att skicka ut nyhetsbrev till boende i närheten. Under byggnation kommer byggaktören dessutom erbjuda information inför sprängningar till intresserade. Staden kommer under samråd och granskning genomföra sedvanliga kommunikationsåtgärder. Genom att arbeta aktivt med information under både planprocess och genomförande kan effektmålet uppnås.

### Trafik och mobilitet

Genom planförslaget möjliggörs en trottoar längs Stjärnsundsgatan. Trafiksäkerheten bedöms därmed förbättras längs gatan. Det nordvästliga-sydöstliga parkstråket genom Ormkärsparken påverkas marginellt av tillkommande bebyggelse och en kortare sträcka med blandtrafik föreslås. Kontoret bedömer att föreslagen gatu- och gångstråkssträckning åstadkommer en acceptabel trafiksituation för oskyddade trafikanter.

### Tidplan

Samråd	28 mar 2023 – 15 maj 2023
Granskning	april 2024
Antagande	oktober 2024

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ.

Byggaktörerna ansvarar för anslutning och återställandearbeten såsom till exempel angöring. I övrigt ansvarar Exploateringskontoret för projektering och utbyggnad av allmän platsmark.

Exploateringskontoret ansvarar även för att upprätta de nödvändiga avtal som krävs för genomförandet av detaljplanen.

De ledningsägande bolagen Stockholms Vatten och Avfall AB, Fortum, Ellevio med flera genomför omläggning och eventuell nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktören ansvarar för projektering och ombyggnad på kvartersmarken, övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark samt anslutnings- och återställningsarbeten på allmän platsmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktörerna.

Överenskommelser om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen såsom servitutsavtal upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

Följande avtal behövs för detaljplaneförslagets antagande och genomförande:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark mellan exploateringsnämnden och berörda byggaktörer.

#### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6152 och Pl 5663 upphör att gälla inom planområdet.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och markägoförhållanden  
Planområdet ligger inom fastigheten Älvsjö 1:1 som ägs av Stockholm stad.

#### Användning av mark

Planförslaget redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats. Planförslaget möjliggör markanvändning kvartersmark för bostad, centrumändamål och teknisk anläggning. Inom allmän plats möjliggör planförslaget för gata och park.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrumändamål och elnätsstation) ska utgöra separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Område utlagt som *P-parkering* avses tillfalla Sädeskornet 73. Prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmåteriförrättning. För att fastighets ska anses lämplig som kvartersmarksfastighet behöver den franskiljas all allmän plats.

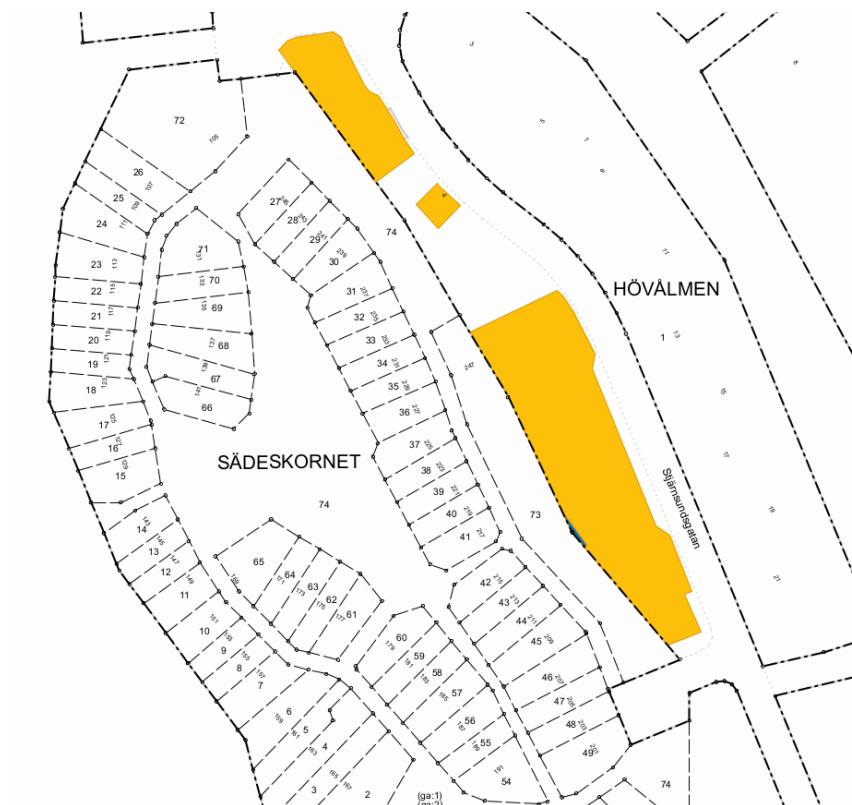


Området utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som allmän plats, park, i nuvarande plan.

Område utlagt som allmän platsmark (gata och park) ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap 13 § PBL. I aktuellt fall ligger redan områden utlagda som allmän plats inom fastigheten Älvsjö 1:1 som ägs av Stockholms kommun och kommer därför inte behöva att regleras.

Överenskommelser om exploatering tecknas mellan Staden genom exploateringsnämnden och berörd exploatör inför detaljplanens antagande. I avtalet regleras avsedda framtida fastighetsgränser.

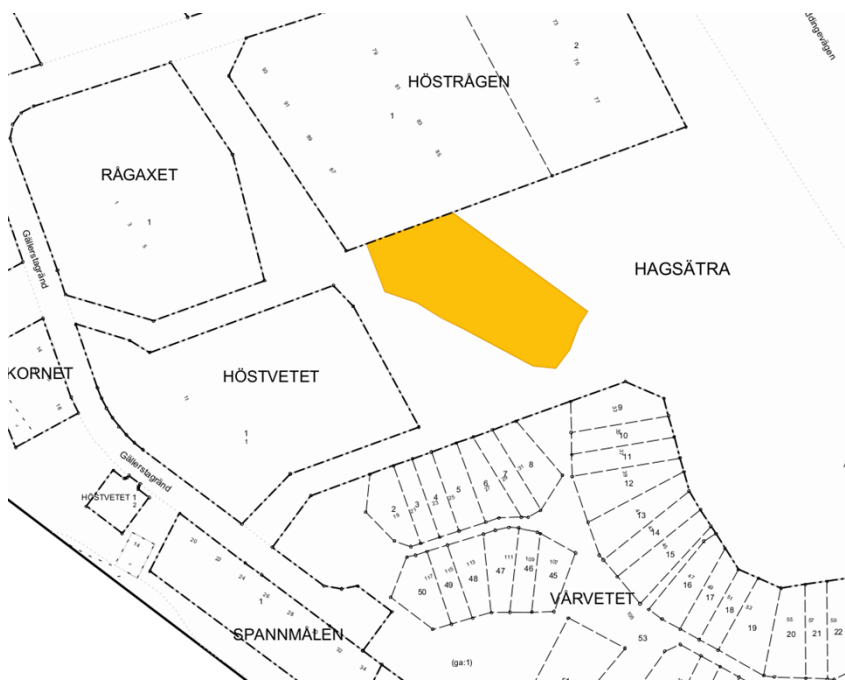
Området utlagt som område för tekniskanläggning (E-område) kommer eventuellt inte att fastighetsbildas. Tillträde till marken kan komma att ske genom exempelvis nyttjanderättsavtal.



*Allmän mark som övergår till kvartersmark i kvarter A markerat med gult.*



*Inzoomning i kvarter A. Mark som avses överföras till Sädskornet g:a i blått. Allmän mark som övergår till kvartersmark i gult.*



*Allmän mark som övergår till kvartersmark i kvarter B markerat med gult.*

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar är planerade för planens genomförande men inrättande kan ändå bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken fastighetsbildas.

**Ledningsrätter**

Inga ledningsrätter påverkas i och med detaljplanens genomförande.

**Servitut**

Inga servitut är planerade för planens genomförande med inrättande kan ändå bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken fastighetsbildas.

**Ekonomiska frågor**

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan stadsbyggnadskontoret och respektive byggaktör. Byggaktörerna står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutnings arbeten och övriga arbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörernas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Byggaktörerna svarar för anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

**Fastighetsbildning**

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs.

**El och tele m.m.**

Bygg rätt för befintlig elnätstation säkerställs genom planförslaget.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Eventuella miljöskyddsarbeten bekostas enligt avtal mellan byggaktören och exploateringskontoret.

**Grönkompensation**

Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska och rekreativa värdena då naturmark och parkmark tas i anspråk för del av den nya bebyggelsen. Staden planerar att kompensera för detta genom åtgärder i intilliggande Hagsätraskogens naturreservat. Specifika åtgärder kommer ingå i kommande projektering. Även åtgärder inom natur- och parkmark i närheten av detaljplaneområdet kan komma att ses över vid detaljprojektering.

**Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och gas finns framdraget i området.

**Vatten och avlopp**

Inom området behöver befintligt ledningsnät byggas ut med nya anslutningspunkter för att försörja tillkommande bebyggelse.

### Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalitet och flöden får inte försämrats genom planens genomförande.

En dagvattenutredning har tagits fram. Inom planerad kvartersmark föreslås generellt dagvatten från takytor och gårdsytor fördröjas och renas genom en kombination av öppna gröna lösningar i form av torrdamm och regnväxtbädd, makadammagasin och genomsläpplig beläggning.

Längs med Stjärnsundsgatan anläggs trottoar. Trottoaren bedöms inte påverka förorenings- och flödesbelastning och åtgärdsnivån är inte aktuell. Den nya gatan vid Gällerstagrand innebär att en marginellt högre hårdgöringsgrad jämfört med dagens situation och åtgärdsnivån ska följas.

### El och tele

Inom planområdet behöver befintliga el och telledningar eventuellt läggas om. Ledningsflytt utreds tillsammans med ledningsägare.

### Förorenad mark

Eftersom analysresultaten i den miljötekniska undersökningen visar att ett fåtal prover överstiger riktvärden för mindre än ringa risk (MRR), bedöms det inte som lämpligt att massor från planområdet hanteras fritt. Inför schaktarbeten ska en kontrollplan upprättas för korrekt hantering av massorna. Delar av massor kan troligen återanvändas inom området vid behov, annars ska de köras till godkänd mottagningsanläggning. Om länshållning krävs vid anläggning behöver hantering och utsläppskrav stämmas av med tillsynsmyndigheten och kontrolleras genom provtagning innan det släpps ut.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen får laga kraft.



**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[start.stockholm/detaljplan](http://start.stockholm/detaljplan)