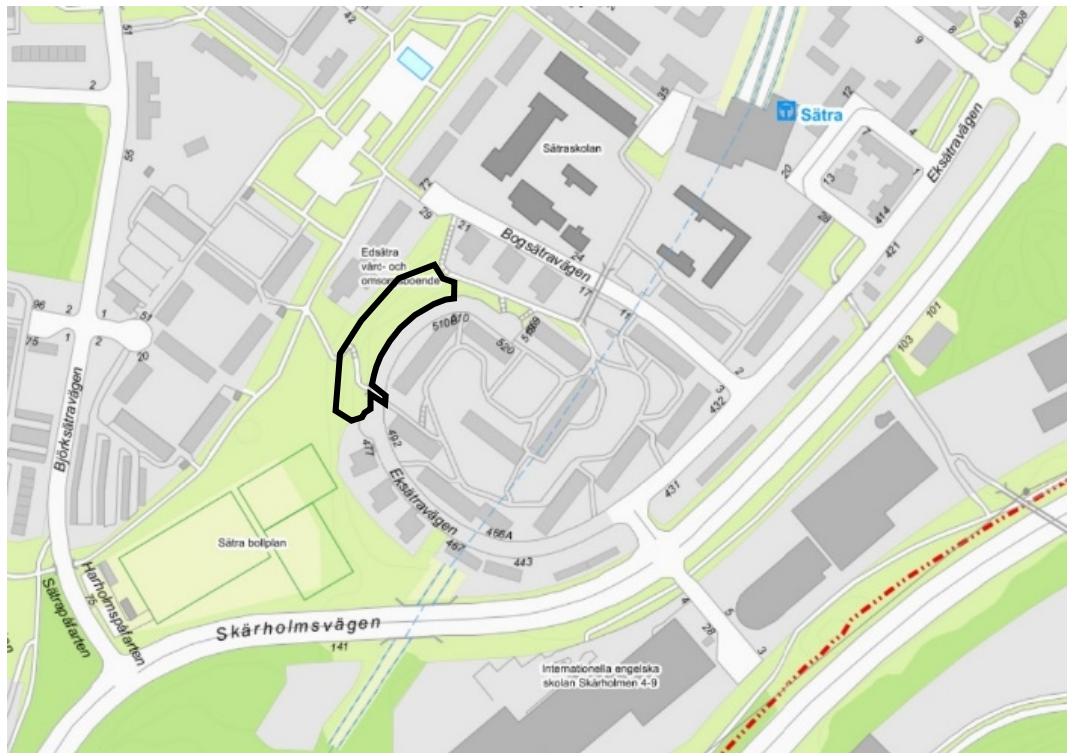


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Sättra 2:1 m.fl. vid kvarteret Hjärmsättra, i stadsdelen Sättra, S-Dp 2022-08642



Planområdet ligger på en höjd centralt i stadsdelen Sättra, cirka 300 meter sydväst om Sättra centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering med fyra punkthus längs med det befintliga bostadsområdets kvartersgata, Eksätravägen. Planförslaget innehåller cirka 100 bostäder.

Omkringliggande byggnader är uppförda på 1960-talet och i början av 2000-talet. Tre av de senare uppförda husen är placerade i branten längs med Eksätravägens yttre kant. Aktuell detaljplan prövar möjligheten att bygga vidare på samma princip, med en utformning som anpassar sig till befintlig miljö. Terrängen är kraftigt kuperad vilket gör att byggnaderna behöver uppföras i suterräng. Våningsantalet varierar därför mellan fem och åtta våningar. Mot Eksätravägen föreslås husen bli fem till sex våningar. Befintlig gångtunnel under Eksätravägen behöver tas bort med anledning av föreslagen exploatering. Den befintliga gångvägen får en ny anslutning till Eksätravägen via trappor.

Naturvärdet inom planområdet är till stor del klassat som högt och byggnader ska placeras och genomföras på ett sätt som minimerar påverkan på befintlig natur. Inom planområdet finns bland annat två särskilt skyddsvärda träd som bedöms påverkas av exploateringen. Kompensationsåtgärder ska vidtas för de naturvärden som behöver tas i anspråk för att möjliggöra bebyggelsen.



Kartbild med planområdet inom rosa markering. Illustration: Urban Minds

Miljöbedömning

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

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.

Samråd enligt 12 kap. 6 § MB

Detaljplanens genomförande förutsätter att två särskilt skyddsvärda träd påverkas eller tas bort. För att ta bort sådana träd krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att plansamrådet även betraktas som 12:6-samråd enligt miljöbalken.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd	28 maj till 5 augusti 2024
Granskning	april 2025
Antagande	oktober 2025



Flygvy med planområdet grovt markerat. Flygvy: Mapspace, SBK

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Ärendeinformation.....	5
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats.....	11
Kvartersmark.....	11
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Genomförandefrågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor.....	20
Planeringsunderlag	21
Kommunala	21
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar.....	22
Kommunala	22
Riksintressen.....	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	27
Hydrologiska förhållanden.....	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö.....	29
Sociala förhållanden.....	29
Teknik.....	29
Service	29
Trafik	30
Konsekvenser	30
Bostadsförsörjning	30
Natur	31
Miljö	32
Miljö kvalitetsnormer	37
Hälsa och säkerhet	37
Sociala förhållanden.....	39
Riksintresse.....	39
Trafik	39

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nya bostäder i fyra punkthus samt att bevara en parkyta med gångkoppling mellan byggnaderna. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna och bidra med nya arkitektoniska värden samt skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Punkthusen ska gestaltas som en sammanhållen grupp där variation bildas i former och omsorgsfullt utformade detaljer. Vidare är syftet att möjliggöra effektiv markanvändning, bland annat genom omförläggning av ett befintligt gångstråk.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för del av fastigheterna Sättra 2:1 och Hjärmsättra 5 i stadsdelen Sättra, Stockholms stad, Dnr 2022-08642-54, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 26 januari 2023 §10.

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).

Medverkande

Planen är framtagen av Christian Bleckman på stadsbyggnadskontoret och Urban Minds i samarbete med exploateringskontoret. AB Stockholms hem har varit medverkande byggherre.

Planens huvuddrag

Planområdet är cirka 5 000 kvadratmeter och ligger inom fastigheten Sättra 2:1 som ägs av Stockholms stad, samt till viss del inom Hjärmsättra 5 som ägs av Stockholms hem. Cirka 300 meter nordost om planområdet ligger Sättra centrum. Huvuddelen av planområdet föreslås planläggas som bostäder. Därutöver bevaras en parkyta med befintlig gångkoppling mot parkstråket Sättradalen i

detaljplanen. Gångkopplingen behöver delvis byggas om för att möjliggöra bebyggelsen. En mindre remsa längs med Eksätravägen planläggs för parkering i enlighet med gällande plan. Byggnadsförslaget är cirka 10 000 BTA och bedöms kunna inrymma cirka 100 bostäder.



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse, gårdsutformning samt ny utformning av Eksätravägen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid är fem år (60 månader) från det datum planen får laga kraft.

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén bygger på att bostäder och mark ska upplevas naturligt inpassade i området, där hänsyn tagits till platsen och dess omgivande bebyggelsemiljöer. Arkitekturen och landskapets gestaltning ska tillföra nya värden samtidigt som de förstärker och harmonierar med de befintliga. Flera karaktärsdrag från omgivningen återfinns därför i byggnadernas och landskapets utformning. De fyra punkthusen utformas som en sammanhållen grupp som bygger vidare på principen med punkthus i en krans längs med Eksätravägen. Naturslänten nedanför och mellan byggnaderna ska bevaras i möjligaste mån.

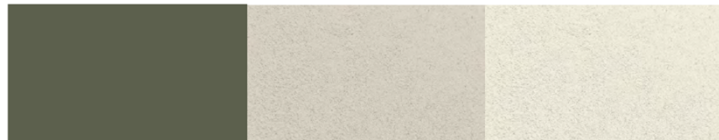


Flygvy från norr som visar de föreslagna husen i en volymmodell över befintlig miljö. Byggnadernas gestaltning ska studeras vidare efter samrådet. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Bostadshusen utgår från raka och enkla former där variationen bildas genom förskjutningar i volymens höjd och djup samt med flacka tak. Tillsammans med omsorgsfullt utformade detaljer och material av hög kvalitet, ska byggnaderna som helhet upplevas varierade från längre håll så väl som i gaturummet.

Bostadsentréerna placeras i volymens indragna del mot Eksätravägen och bildar där en mindre plats med yta för vistelse, växtlighet och cykelparkering. Entrépartierna spelar stor roll i upplevelsen av byggnaderna och gaturummet och bör därför ges omsorg i detaljer samt vara avläsbara i fasadens utformning. Balkonger placeras runt om husen i samlade lodräta partier och ges en utformning som upplevs som fristående från byggnadens volym för att inte bli volymskapande. Inglasning får enbart ske med profillösa glas och ska utföras på ett enhetligt sätt. Balkonger som vetter mot Eksätravägen får inte glansas in för att minska risken för att balkongerna ska upplevas som dominanta mot gaturummet.

Fasader ska utföras i ljus puts utan synliga elementskarvar i enlighet med befintlig bebyggelse. Putsen föreslås i två ljusa kulörer som diskret markerar de förskjutna huskropparna men samtidigt skapar ett sammanhållet uttryck. Detaljer såsom balkonger, hängrännor och fönster föreslås ges en kontrasterande färg.



Vy från Eksätravägen samt föreslagna kulörer med två nyanser av ljus puts och en kontrasterande grön färg. Entrépartier ska utföras i trä och glas till en minsta bredd av 3 meter. Gestaltningen av bland annat entrépartierna ska studeras vidare efter samråd. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Fasader som visar det nordligaste huset från alla väderstreck och hur det föreslås placeras i den kraftigt sluttande terrängen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Illustration, vy från äldreboendet nedanför slänten. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Illustration, vy från parkstråket nedanför slänten. Centralt i bilden syns den gångväg som bevaras och leds om i den övre delen upp till Eksätravägen via trappor. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

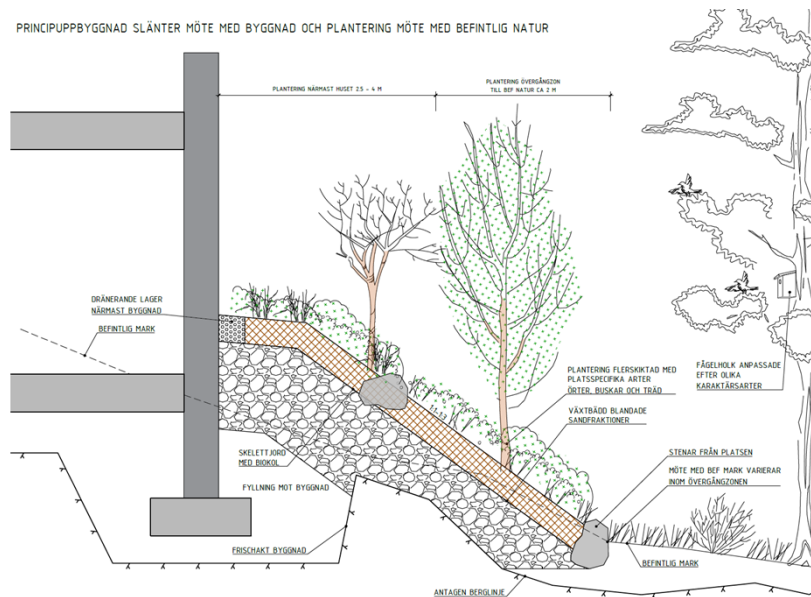


Illustration, vy från Eksätravägen. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Natur och gårdsmiljöer

Byggnaderna ska upplevas omsorgsfullt inplacerade i branten där påverkad mark återställs på ett naturligt sätt. Mötet mot husgrund föreslås släntas och underbyggas med sprängsten och sand tillsammans med flera skikt av växtlighet där buskar är det högsta växtläget.

Mötet mot befintlig natur utförs med växtbäddar som varierar i tjocklek beroende på förutsättningarna. Där ny växtbädd möter befintlig natur föreslås växtlighet i flera nivåer från blomsterrik vegetation till träd som det högsta växtslaget. Mot berg i dagen kan sprängsten från platsen användas i växtbäddarna för att skapa fina övergångar mot sparat berg.



Sektion som visar principen hur byggnaderna möter plantering och anslutande bevarad natur. Illustration: Bergkrantz arkitektur.



Situationsplan som visar ett av husens placering. Det ljus- och mörkgröna ytorna illustrerar de skikt av växtlighet som föreslås möta byggnaderna. Befintlig trappa behöver ges en ny dragning då gångtunneln föreslås tas bort. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Den befintliga bostadsgården i kvarteret Hjälsätra blir tillgänglig som bostadsgård även för de nya bostäderna. Bostadsgården består av flera gårdsrum mellan byggnaderna och det finns bland annat lekutrustning, vistelseytor och planteringar. Bostadsgården är belägen inom fastigheten Hjälsätra 5 som ägs av Stockholmshem.



En del av den befintliga bostadsgården inom kvarteret Hjälmsätra, med lekutrustning, gångvägar, gräs- och sandytor samt uppvuxna tallar. Foto: SBK

Allmän plats

Huvudmannaskap

Stockholms stad genom exploateringsnämnden är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Park och natur

Trappan som kopplar samman Eksätravägen med parkstråket Sättradalen ska bevaras som gångkoppling, orienteringspunkt och landmärke. Naturmarken som omger trappan består av en kraftig kuperad slänt med flertalet uppväxta träd. Gångkopplingen med omgivande naturslänt föreslås planläggas som park likt gällande plan.

Gångkopplingen avslutas idag med en asfalterad gångväg som leder dels till en gångtunnel och dels upp till Eksätravägen. Gångtunneln föreslås tas bort och trappan ges en ny dragning upp till vägen, för att möjliggöra det sydligaste punkthuset. Utformningen ska utredas vidare med hänsyn till bland annat tillgänglighet och möjligheten att spara naturmark.

Kvartersmark

Bebyggelse och markanvändning

Planförslagets kvartersmark föreslås planläggas för markanvändning bostadsändamål samt parkering. Mot Eksätravägen föreslås husen bli fem till sex våningar och mot slänten sju till åtta våningar. Sammanlagt planeras det för en cirka 100 bostäder inklusive en servicebostad enligt Lagen om stöd och service (LSS),

bestående av tolv lägenheter och en gemensamhetslokal. Byggrätterna är placerade utifrån ambitionen att medföra så liten åverkan som möjligt på befintlig natur. På övrig mark för bostadanvändning får byggnad inte uppföras och marken ska behålla karaktären av naturslänt.



Befintlig trappa med gångkoppling mellan kvarteret Hjärmsätra och Sättradalens parkstråk. Trappan föreslås bevaras och ges en ny genare koppling upp till Eksätravägen för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Foto: SBK

Gator och trafik

En mindre del av planområdet föreslås planläggas som kvartersmark *parkerings* i enlighet med gällande plan för kvartersgatan Eksätravägen. Ytan omfattar dels en remsa som syftar till att utvidga kvartersgatan för att rymma gatans nya utformning med längsgående kantstensparkerings och trottoarer på båda sidor istället för befintliga tvärställda parkerings. Dessutom planläggs en yta motsvarande den befintliga gångtunneln för att ta bort tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik i tunneln som föreslås tas bort. Funktionen ersätts med ett övergångsställe på Eksätravägen så att länken mellan Sättradalen och bostadsområdet kvarstår.



Föreslagen utformning av Eksätravägen med kantstensparkering, angöring, parkering för rörelsehindrade och trottoar på båda sidor. Gatan föreslås få ett nytt övergångsställe i plan då befintlig tunnel tas bort. Gatan ges gröna inslag där det är möjligt. Illustration: Bergkrantz arkitektur.

Parkering

Parkeringsbehovet (Structor, 2024) föreslås lösas genom att dels utnyttja vakanta parkeringsplatser i området, dels använda tillkommande kantstensparkering längs Eksätravägen. Totalt behövs 40 parkeringsplatser räknat på ett parkeringstal på 0,4 platser per lägenhet. Parkeringstalet är nedräknat från 0,47 då mobilitetsåtgärder enligt åtgärdsnivå *medel* avses genomföras.

Dagvatten

Dagvattenlösningen för planområdet utgår ifrån att vatten avleds till dagvattenanläggningar i form av regnbäddar för fördröjning och rening. Regnbäddar behöver ha ett djup om cirka 500–900 millimeter för att ge erforderlig rening. Hela magasinvolymen bör bestå av regnbäddar för att uppnå tillräcklig rening och passas in i gårdsytan. I Eksätravägens lutning måste troligen växtbäddarna sektionisindelas.

Den föreslagna dagvattenlösningen inom detaljplaneområdet är inte dimensionerad för att fördröja ett skyfall vilket innebär att en stor del av de förväntade nederbördsvolymerna vid ett skyfall kommer

att ledas nedströms liksom i nuläget. Därför är det av stor vikt att dagvattnet från detaljplaneområdet kan ledas nedströms utan att skada viktig infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att Eksätravägen behöver breddas längs gatans ytterkant mot ny föreslagen bebyggelse. Befintlig gata ges en ny sektion med kantstensparkering och trottoarer på båda sidor. Lutning och tillgänglighet kommer inte att förändras.

Vad gäller parkering för rörelsehindrade kan enbart en av de totalt tre platserna för rörelsehindrade uppfylla kraven enligt BBR då gatan bibehåller nuvarande lutningar. Föreslagna parkeringsplatser har studerats och placerats så att de, utifrån förutsättningarna, får bästa möjliga lutning och avståndsförhållanden.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

- *Park*

Motiv: Plankartan bibehåller reglering PARK på ytan mellan de två kvarteren för att säkerställa kopplingen mellan parkstråket Sätredalen och bebyggelsen högst upp på Eksätravägen. Ytan inklusive trappans behov av skötsel ryms inom regleringen *park*.

Kvartersmark

- *Bostad*

Motiv: Användningen införs för att möjliggöra för bostäder vilket motiveras av planens syfte. Planförslaget främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

- *Parkering*

Motiv: Användningen införs för att möjliggöra för en breddning av kvartersgatan Eksätravägen med bland annat trottoar och angöringsmöjligheter utmed den nya bebyggelsen. Regleringen är anpassad till gällande plan.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

- *Marken får ej försees med byggnad. Bilparkering medges endast där så anges. Utkragande byggnadsdel ovan prickmark medges ej, med undantag för balkonger.*

Motiv: Reglering om att marken ej får försees med byggnad görs för att specificera placeringen av den tillkommande bebyggelsen och säkerställa att den inte tar mer naturmark i anspråk än nödvändigt.

Detta stämmer med syftet att skapa en naturligt inpassad komplettering som samspelar med platsen, naturen och omgivande bebyggelsemiljö. Bilparkering medges endast på kvartersgatan med parkeringsanvändning för att bevara så mycket av naturslänten som möjligt. För att begränsa byggnadernas storskalighet får inte byggnadsdelar kraga ut över prickmark.

Höjd på byggnadsverk

- *Högsta nockhöjd är X meter över angivet nollplan*

Motiv: Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt naturvärdena på platsen. Varje byggnad har getts två olika höjder för att säkerställa att byggnaden utformas med vertikalt förskjutna volymer likt de befintliga punkthusen längs Eksätravägen. Souterrängläget gör att antalet våningar blir lägre mot Eksätravägens mer intima gaturum och högre mot det större landskapsrummet.

Markens anordnande och vegetation

- *Markens höjd över angivet nollplan*

Motiv: Kvartersmarkens höjd vid entréer säkerställs för en ändamålsenlig anslutning till kvartersgatans befintliga nivåer.

- *Områdets naturmarkskaraktär ska i huvudsak bevaras. Marken får inte hårdgöras. Påverkade ytor ska återplanteras med naturlika planteringar. Nya markhöjder ska ansluta till befintlig naturslänt.*

Motiv: Bestämmelsen motiveras av att säkerställa att den naturlika karaktären inom planområdet bevaras vilket framgår av syftet.

- *Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädssjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma eller motsvarande art.*

Motiv: Ett träd som har klassats som särskilt skyddsvärt och bedöms kunna sparas förses med denna bestämmelse i syfte att säkerställa att trädet kan fortsätta att bidra till biologisk mångfald.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
- *Marken ska vara tillgänglig för tunnel mellan +1,5 till +15,0 meter över nollplanet.*

Motiv: Bestämmelserna säkerställer befintliga underjordiska ledningar och tunnel.

Takvinkel

- *Takvinkel på flerbostadshus ska vara mellan 2-5°*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska anpassas efter omgivande bebyggelse med flacka tak samt möjliggöra för gröna tak och solceller på tak. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Utformning

- *Fasader ska utföras i ljus puts utan synliga elementskarvar. Entrépartier ska utföras i trä och glas till en minsta bredd av 3 meter.*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska anpassas efter omgivande bebyggelse och till att säkerställa grundläggande arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen ska enligt syftet utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Materialen i entréerna ska bidra till ett välkomnande och omhändertaget uttryck.

- *Balkonger får kraga ut max 1,8 meter från fasad. Balkonger ska placeras med en fri höjd på ett medeltal om minst 2 meter ovan mark per balkong. Inglasning av balkonger ska utföras på enhetligt sätt och utan profiler. Balkonger som vetter mot kvartersgata får inte glasas in.*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska anpassas efter omgivningen och att balkonger inte sätts för lågt och därigenom påverkar underliggande mark. Balkonger ska upplevas som en del av arkitekturen som inte förstärker upplevelsen av byggnadens volym. Inglasning tillåts mot de mest väderutsatta sidorna, men inte mot kvartersgatan för att balkongerna inte ska dominera i gaturummet. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och bidra med boendekvaliteter.

Utförande

- *Lägsta tillåtna schaktdjup är +15,0 meter över nollplanet. Får underskridas av tunnel.*

Motiv: För att skydda befintlig avloppsledningstunnel som går under planerad bebyggelse.

Ändrad lovplikt

- *Marklov krävs även för markåtgärd som försämrar markens genomsläpplighet inom n1 markerat område.*

Motiv: Bestämmelsen skyddar den sparade naturmarken från att hårdgöras och föreskriver att sådana eventuella åtgärder måste prövas i marklov.

Skydd mot störningar

- *Bostäder ska utformas så att riktvärden för trafikbuller klaras.*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att gällande bullerförordning ska efterlevas för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Utnyttjandegrad

- *Största byggnadsarea är 350 m² per flerbostadshus, exklusive utkragande balkonger.*

Motiv: Regleringen säkerställer maximal storlek som varje byggnadskropp får ha inom respektive byggrätt. Detta för att begränsa andelen naturmark som påverkas men samtidigt möjliggöra viss marginal för lämplig placering inom den byggrätt som avgränsas av prickmark. Bestämmelsen ska också säkerställa en grundläggande arkitektonisk kvalitet, att husen inte blir för storskaliga.

Genomförandetid

- *Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från och med att planen fått laga kraft.*

Motiv: Detaljplanens genomförande motiveras av att ge planen en rimlig tidsrymd utifrån de förberedelser som behöver ske på marken. Begränsningen av tiden sätts med motivet att efter detta riskerar förutsättningarna ha förändrats till den grad att en ny detaljplan bör uppfyllas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del fastigheterna

- Sättra 2:1, ägs av Stockholms kommun.
- Hjälmstätta 5, ägs av AB Stockholms hem.

Rättigheter

Planområdet genomkorsas av flertalet underjordiska vatten- och avloppsledningar som utanför planområdet är upplåtna med ledningsrätt till förmån för Stockholm vatten AB. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (*u*) har avsatts för ledningarna. Rätten för ledningarna kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Rätten till utfart och parkering kan säkras med servitut eller gemensamhetsanläggning. Detta är inte reglerat i detaljplanen eftersom det avses ske på kvartersgatan i angränsande plan.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att del av befintlig Stadsplan 4 (Pl 6207) och Stadsplan 3 (Pl 6178) inom stadsdelen Sättra samt detaljplan för delar av kv. Järsättra och kv. Hjälsättra m.m. inom stadsdelen Sättra (dnr 2001-11910) upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

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

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark *bostad* avses utgöra minst två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning.

Område utlagt som kvartersmark *Parkering* avses föras över till fastigheten Hjälsättra 5 för att ingå i den gemensamma kvartersgatan. De nybildade bostadsfastigheterna avses få utfart till allmän gata via befintlig kvartersgata (Hjälsättravägen) över grannfastigheten Hjälsättra 5. Utfart kan säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som allmän platsmark med användning *park* eller *natur* i nuvarande planer.

Område utlagt som allmän platsmark *park* ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet.



Förändringskarta med utpekade arealer för kvartersmark. Illustration: Urban Minds.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Grundvatten

I samband med genomförande av detaljplanen behöver kompletterande grundvattenrör installeras för att verifiera bedömda grundvattenförhållanden.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

El/tele/fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät i anslutning till planområdet.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Utbyggnad allmän plats

Staden bekostar en förlängning av befintlig trappa så att den ansluter till Eksätravägen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Staden bekostar anslutningsavgift för fastighet som upplåts med tomträtt och saknar anslutning för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning genomförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Upplåtelse av ledningsrätt bekostas av ledningens ägare.

Teknisk försörjning (El och tele m.m.)

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etcetera bekostas av byggaktören.

Grönkompensation

Byggaktören bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av naturvärden eller ekologiska värden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda under projektets gång.

Planavgift

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Allmän plats

Byggaktören ansvarar för återställande och anslutningsarbeten på allmän plats, som en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Stockholms stad ansvarar för drift av allmän plats.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för drift av vatten- och avloppsledningar. SVOA ansvarar även för nya förbindelsepunkter. Stockholms stad, genom exploateringskontoret, ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter.

Gatukostnader

Den del av Eksätravägen som är inom planområdet är idag kvartersgata och tillhör AB Stockholms hem. Byggaktören bekostar därför åtgärder i gatan.

Organisatoriska frågor**Exploateringsavtal**

Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och AB Stockholms hem behöver tecknas inför detaljplanens antagande.

Markanvisning

Markanvisningsavtal har upprättats med AB Stockholms hem som exploaterar på stadens mark. Beslut om markanvisning togs i exploateringsnämnden 2021-05-27 Dnr E2021-01724.

Tidplan

Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt följande preliminära tidplan.

Samråd	28 maj till 5 augusti 2024
Granskning	april 2025
Antagande	oktober 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kapitlet 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. MB och anslutande bestämmelser.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget påverkar inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Samråd enligt 12 kap. 6 § MB

Detaljplanens genomförande förutsätter att två särskilt skyddsvärda träd påverkas eller tas bort. För att ta bort sådana träd krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att plansamrådet även betraktas som 12:6-samråd enligt miljöbalken.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2024)
- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2024)
- *Fladdermusinventering* (Calluna, 2023)
- *Häckfågelinventering* (Calluna, 2023)
- *PM Geoteknik* (Iterio, 2022)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Iterio, 2022)
- *Parkeringsutredning* (Structor 2022, reviderad 2024)

- *Trafikbulerutredning* (Akustikkonsulten, 2024)
- *Förundersökning berg* (Nitro Consult, 2023)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Bergkrantz arkitektur, 2024)
- *Illustrationsmaterial* (LandArk, 2024)
- *Solstudier* (Bergkrantz arkitektur, 2024)
- *Fysisk och digital modell* (Bergkrantz arkitektur och stadsbyggnadskontoret, 2024)
- *Inventeringsbilder* (SBK 7 maj 2024)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller:

Del av Stadsplan 4 inom stadsdelen Sättra (Pl 6207) som fick laga kraft 1963. Planen anger parkmark för aktuellt planområde.

Detaljplan för delar av kv. Järsättra och kv. Hjärmsättra m.m. inom stadsdelen Sättra (dnr 2001-11910) som fick laga kraft 2003. Planen anger bostadsändamål, parkering (Eksättravägen) och naturmark för aktuellt planområde.

Översiktsplan

I översiktsplanen pekas området ut som stadsutvecklingsområde för komplettering, en blandad stadsmiljö där omfattande förtätning kan vara möjlig. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. De lokala sambanden mellan stadsdelsområdets olika centrumområden ska stärkas, genom att bland annat utveckla ett mer finmaskigt gatunät, stärka orienterbarheten och utveckla de gröna promenaderna.

Byggnadsordningen

I byggnadsordningen karaktäriseras Sättra som ett av de tidigaste exemplen på en storskalig stadsdel. I vägledningen anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och helhetsperspektivet är viktigt. Byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummen ska eftersträvas.

Fokus Skärholmen

Sätra tillhör det utpekade fokusområdet Skärholmen, dit resurser och investeringar ska riktas. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadsqualiteter genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade i maj 2021 att träffa markanvisningsavtal med AB Stockholms hem och begära upprättande av detaljplan för området.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Strax söder om planområdet ligger riksintresset för en ny sträckning av E4 väster om Stockholm vilket syftar till att förbättra framkomligheten och tillgängligheten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten ligger under nivåerna för miljökvalitetsnormen för kväveoxid och kvävedioxid vilka inte bedöms öka genom föreslagen exploatering.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) via recipienten Sättraån vilken inte är klassad som vattenförekomst. Enligt VISS februari har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Buller

Enligt genomförd trafikbullerutredning (Akustikkonsulten, 2023) kan riktvärden enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, klaras vid planerade bostäder.

Miljö



Naturslänten från den övre flackare delen centralt i planområdet. Eksätravägen ligger till höger utanför bild. Bilden är tagen inom det område som bedöms ha högt naturvärde, klass 2. Foto: SBK

Naturvärden

Platsen utgörs av en brant sluttning och består främst av natur med en del uppvuxna ekar och tallar. Genomförd naturvärdesinventering (Calluna, 2023) visar att inventeringsområdet i huvudsak består av ädellövskog och hållmarkstallskog med påtagliga och höga naturvärden.

Planområdet ingår inte i något Ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Enligt Stockholms stads habitatnätverk ingår områdes ädellövmiljöer (objekt 2 och 3) som en potentiell livsmiljö för ekinsekter. Området har relativt god konnektivitet till kringliggande ädellövmiljöer och har en relativt viktig funktion för sammanbindningsgraden av nätverket.

Inom inventeringsområdet registrerades totalt 15 naturvärdesträd och 3 särskilt skyddsvärda träd. Merparten registrerade träd utgjordes av grova ekar och ett par gamla tallar. Vidare består området av stora delar berg i dagen och synliga bergschakt.



Inga biotopskyddsobjekt registrerades under inventeringen.

Tio naturvårdsarter har noterats, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Utöver detta tillkom ytterligare 25 arter från Analysportalen. Bland de påträffade naturvårdsarterna finns bland

annat blanksvart trämyra och skeppsvarvsfluga, vilket är arter som är knutna till ekar med håligheter och död ved.

De högsta naturvärdena (klass 2) i inventeringsområdet består av hällmarkstallskog med gamla tallar och ett blomrikt buskskikt, samt ekdominerad ädellövskog (klass 3). Gemensamt för båda biotoperna är förekomster av död ved, en variation av strukturer såsom block och lodytor samt blomriktedom i form av träd, buskar och örter.

TECKENFÖRKLARING:

	Inventeringsområde	Naturvärdesobjekt
	Naturvärdesklass	
	1	Högsta naturvärde
	2	Högt naturvärde
	3	Påtagligt naturvärde
	4	Visst naturvärde



Karta över naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Illustration: Calluna.

Callunas inventering och tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av 14 skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845). Av dessa är 13 fågelarter prioriterade enligt Naturvårdsverkets rekommendation. Vad gäller fladdermöss så har fyra arter påträffats. Den generella fladdermusaktiviteten bedöms vara relativt låg, men det finns områden som är viktiga som födosöksbiotoper i parkmiljöer strax utanför planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för buller främst från Skärholmsvägen och från Sättra bollplan. Från närmsta planerade bebyggelse ligger Skärholmsvägen cirka 160 meter bort och Sättra bollplan cirka 100 meter bort. Därutöver finns en grusplan 50 meter från planområdet. Enligt naturvårdsverkets vägledning om buller från idrottsplatser kategoriseras planerade bostäder som grön (*verksamheten vid idrottsplatsen torde i de flesta fall inte ge upphov till olägenhet för människors hälsa*). Således bedöms inga särskilda bullerskyddsåtgärder behöva uppföras avseende buller från Sättra bollplan. Det rekommenderas dock att fönster och eventuella friskluftsdon i fasader som vetter mot idrottsplatsen dimensioneras med hänsyn till att buller kan förekomma i varierande utsträckning beroende på hur anläggningen används.

Risk för översvämning

Risk för översvämning bedöms inte föreligga inom området. Marken sluttar kraftigt ner mot Sättradalen i nordvästlig riktning. Terrängen är kraftigt kuperad med ett grunt jorddjup alternativt berg i dagen. Den befintliga gångtunneln är idag en naturlig lågpunkt som kommer tas bort vid planens genomförande.

Risk för ras och skred

Risk för ras eller skred bedöms inte föreligga inom området. Inga större svaghetszoner vad gäller berg har identifierats, men kan visa sig finnas vid avtäckning då området är relativt rikt bevuxet med träd.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts av Iterio (2022). Inom hela undersökningsområdet återfinns asfalt med underliggande fyllnadsmaterial följt av berg. Asfalten påvisar indikationer för stenkolsjära som inte kan återanvändas fritt. Rekommendationen för asfalten är att utföra kompletterande provtagningar och analyser i samband med rivningen av asfalten.

Fyllnadsmaterialet uppmätte förhöjda halter av PAH:er överskridande Naturvårdsverket generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). I flera jordprover uppmättes

halter av PAH-H överskridande riktvärde för farligt avfall samt tunga ämnen överskridande riktvärdet för MKM. Massor djupare än en meter bör kontrolleras innan byggnation och därefter schaktsaneras.

Berget uppvisade inga tecken på sulfider i form av pyriter, däremot observerades vittrat berg vilket kan vara en indikation på sulfidmineral. Rekommendationen är att kompletterande bergprov tas med hjälp av borrhandsvagn ned till förväntat schaktdjup för att bedöma om berget inom undersökningsområdet påvisar försurande egenskaper för att sedan kunna ta fram den bästa möjliga masshanteringsplanen för berg som behöver loss hållas.

Vibrationer

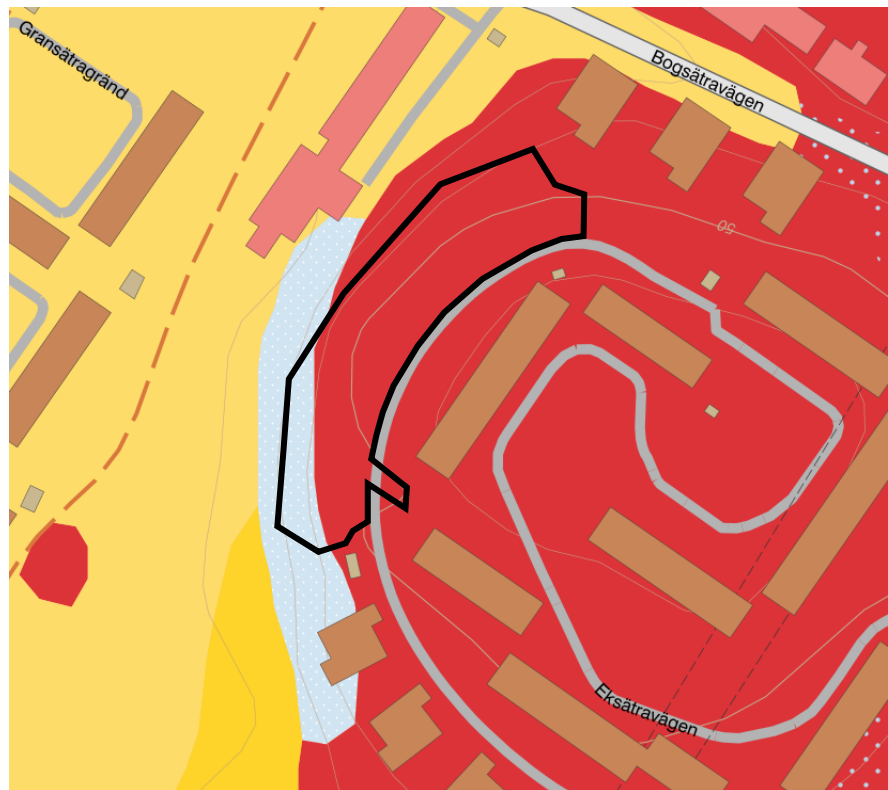
Tunnelbanan går genom berget som bebyggelsen planeras på. Beräknad risk för vibration är dock klassad som mycket liten enligt Stockholms stads vibrationskarta.

Geotekniska förhållanden

Utredningar för planområdets geotekniska förhållanden har genomförts vad gäller geoteknik och en förundersökning för berg (Iterio, 2022, Nitro Consult 2023.) Det undersökta området består av branta hållmarkssluttningar med berg i dagen. Delar av sluttningen har fyllts ut med massor, sannolikt i samband med anläggningen av Eksättravägen. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs området av urberg med sandig morän precis väster om urberget.

Vidare återfinns postglacial lera längre väster om berget. Enligt SGU:s bergartskarta utgörs bergarterna i hela området primärt av vacka/gråvacka med glimmerförande mineralsammansättning och ådergnejs/ådrad struktur. Denna bergart kan i vissa fall påvisa förhöjda halter av svavel. Enligt SGU:s magnetfältskarta har berggrunden inom området medelhög magnetisk anomali inom området som ökar något söder ut.

Områdets lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Nuvarande plan att anlägga suterränghus bedöms fordra minimalt med bergschakt jämfört med att grundlägga på endast en nivå. Innan schaktplan tas fram ska behov av bergkontroller, metodval och behov av förstärkningar utredas.



Utdrag ur SGU:s digitala jordartskarta. Rött: urberg; rött med prickar: tunt lager med morän på urberg; ljusblått med prickar: sandig morän. Ungefärligt planområde markerat med svart linje. Karta: SGU

Hydrologiska förhållanden

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.

Den ytliga avrinningen från detaljplaneområdet har recipienten Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900) via Sättraån, vilken inte är klassad som vattenförekomst. Mälaren-Fiskarfjärden är även teknisk recipient genom ledningsnätet. Mälaren-Fiskarfjärden ingår i östra Mälarens vattenskyddsområde. Recipienten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom angränsande fastigheter Hjälmstära 3 och 5 är gulklassad av Stadsmuseet. Det innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden. Området karaktäriseras av stor omsorg i materialval och gestaltning samt en variation i den yttre miljön som tydliggörs av de sparade naturpartierna i den kuperade terrängen och bostadshusens placering utefter höjdskillnaderna.

Fysisk miljö

Sätra byggdes ut under 1960-talet enligt modernistiska principer och en långt gången trafikseparering. Högre skivhus, skola och centrumfunktioner finns samlade kring tunnelbanestationen i Sätra centrum. Längre från centrum finns parker, lägre flerbostadshus samt radhus- och kedjehusområden. Bebyggelsen är i huvudsak byggd på höjdparter medan dalgångarna sparats för parker och idrott. Sättras gatu- och bebyggelsestruktur, samt de flesta byggnader i stadsdelen, är intakta och i enlighet med 1963 års stadsplan.



Eksästravägen leder upp till planområdet i bildens fond. Till höger syns delar av 1960-talsbebyggelsen i kvarteret och till vänster syns hörnet på ett punkthus från 2000-talet. Foto: SBK

Sociala förhållanden

Planområdet ligger i närheten av sociala funktioner så som skolor, vård- och omsorgsboende, grönområde, restauranger och köpcentrum.

Teknik

Längs Eksätravägen och längs kopplingen mellan Eksätravägen och Sättradalsparken finns ledningsstråk.

Service

I dagsläget finns ingen service på det föreslagna planområdet och förslaget innefattar ingen tillkommande service. Planområdet ligger nära Sättra centrum där åtskillig service finns att tillgå.

Trafik

Planområdet ligger cirka 300 meter från Sättra tunnelbanestation, som nås via gångstråk. Angöring med bil och cykel sker via Eksätravägen som idag är en bred kvartersgata med snedställda parkeringsplatser intill planområdet. Västerifrån nås planområdet via en trappa som avslutas i anslutning till Eksätravägen.

Parkering sker längs Eksätravägen samt i kallgarage och på markparkeringar mellan Eksätravägen och Skärholmsvägen. Inom det inventerade området (Structor, rev 2024) tillhör 313 parkeringsplatser Stockholms hem medan 11 kantstensparkeringar och 3 parkeringsplatser för rörelsehindrade är allmän parkering tillhörande Stockholms stad. Parkeringen är avgiftsbelagd. I gällande detaljplan finns möjlighet till ytterligare bilparkering på en av bostadsgårdarna vilket inte har nyttjats.



Befintliga snedställda parkeringsplatser utmed Eksätravägen. Bilden är tagen strax innan lunch och beläggningsgraden bedöms vara högre på kvällar och helger. Foto: SBK

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för cirka 100 bostäder, varav samtliga föreslås vara hyresrätter. Föreslagen utformning innebär större lägenheter än vad som generellt finns i stadsdelen idag, vilket bidrar till en bättre blandning av bostadsstorlekar i området.

Detaljplanen möjliggör för en servicebostad med tolv lägenheter och en gemensamhetslokal.

Natur

Grönområde

Föreslaget planområde som i dagsläget består parkmark och naturmark kommer påverkas av exploateringen. Planområdet har begränsats till att inte omfatta mer markyta än nödvändigt och förslaget har anpassats för att kunna bevara så mycket av naturmarken som möjligt. Konsekvensen av genomförandet av planen är att naturmarken till stora delar ersätts av bebyggelse och att flertal träd behöver avverkas. Det utreds huruvida de nedtagna träden kan bevaras liggandes på marken för att behålla biologisk mångfald.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras med de fyra nya byggnadsvolymerna. Eftersom planområdet ligger på en högt belägen kulle kommer byggnaderna bli synliga från långa avstånd. Förslaget har anpassats till befintliga byggnaders uttryck och utbredning för att passa in i miljön. De fyra punkthusen blir avläsbara som en egen grupp som bygger vidare på principen med punkthus i en krans längs Eksätravägens yttre kant.



*Perspektivbild sett från Sätredalsparken med föreslagen ny bebyggelse.
Illustration: Bergkrantz arkitektur.*

Miljö

Naturvärden

Planförslaget har utformats med hänsyn till genomförd trädinventering och de träd som bedömts särskilt skyddsvärda och bevarandevärda. Husens fotavtryck och placering är valda för att göra så lite åverkan på befintlig natur som möjligt. Spräng- och schaktytor har studerats i tidigt skede för att försöka bedöma hur mycket byggnationen kommer påverka runtom husgrunderna.

Samtidigt bedöms förlusten av naturmark bli påtaglig på en lokal nivå då en stor del av naturvärdesobjekt med klass 2 försvinner eller fragmenteras och ett flertal värdefulla träd, inklusive träd som är över 200 år gamla avverkas. (Calluna, 2023) Konsekvenserna är främst koncentrerade till hällmarkstallskogen och i mindre utsträckning till ädellövskogen inom planområdet. Planen kan även försvaga relativt svaga spridningslänkar för barrskogsfåglar, groddjur, fladdermöss och ädellöv till omkringliggande naturområden. Planförslagets påverkan på stadens habitatnätverk för eklevande insekter och barrskogsfåglar bedöms som litet.

Planförslaget bedöms kunna innebära avverkning av ett levande och ett dött *särskilt skyddsvärt träd* (mycket gamla tallar). I upprättad naturvärdesinventering (Calluna, 2023) och trädkarta redovisas berörda träd samt var de är lokaliserade (träd 2 och 17 i tabellen och illustrationen nedan). Byggnaderna har placerats med visst avstånd till de båda tallarna som gör att det kan finnas möjlighet att bevara träden, men det behöver utredas vidare. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att risken för att träden påverkas kraftigt vid genomförandet är så pass stor att fällning är sannolik. Kompensationsåtgärder ska då genomföras.



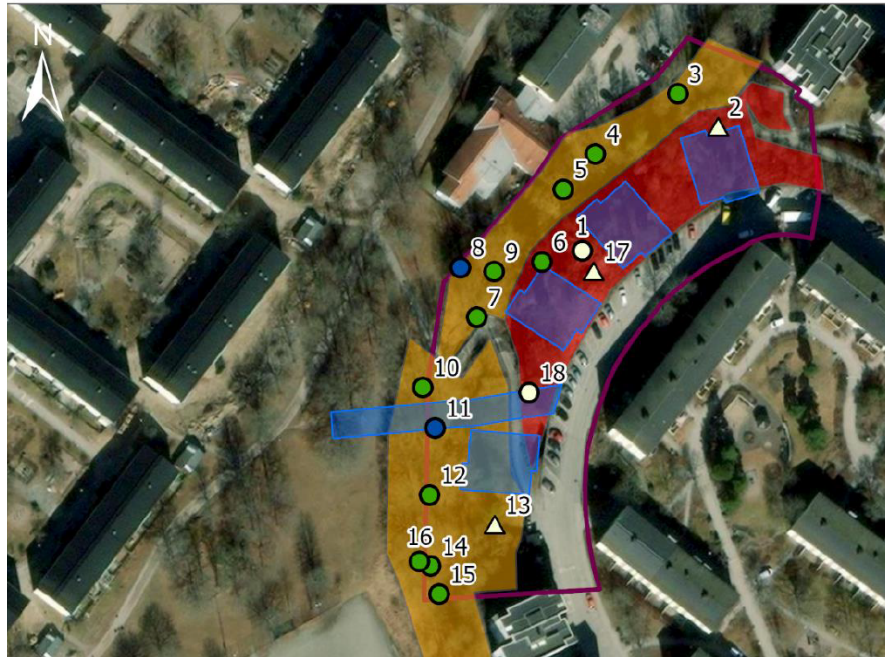
Några träd i naturslänten, centralt i planområdet. Den särskilt skyddsvärda döda tallen (träd nr 17) samt en tall med naturvärde (träd nr 1), syns i bilden. Foto: SBK

Stammarna av grova avverkade särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd ska tas omhand och placeras på lämplig plats i närområdet som faunadepå för att gynna den biologiska mångfalden. Vidare kommer lämpliga kompensationsåtgärder för de särskilt skyddsvärda träden att studeras vidare efter samrådet i samverkan med stadsdelsnämnden, byggaktören, exploateringskontoret och anlitad ekolog. Exempel på åtgärder kan vara plantering av tall, bevarande och anläggande av faunadepåer samt uppsättning av fågelholkar. Kompensationsåtgärder ska vidtas i närområdet.

ID	Trädslag	Stamdiameter (centimeter)	Krondiameter (meter)	Vitalitet	Marktäckning	Trädålder
2	Tall	39	5	Klart försämrad (20-50% av kronan vital)	Naturligt fältskikt	Ej bedömt
17	Tall	50	6	Dött stående träd (inkl.högstubbar)	Naturligt fältskikt	>200 år innan trädet dog

Tabell med information om de två skyddsvärda tallar med identifikationsnummer 2 och 17 som bedöms kunna påverkas påtagligt av planförslaget.

 Inventeringsområde	Särskilt Skyddsvärda Träd	 3 Påtagligt naturvärde
Naturvärdesträd	 Tall	 4 Visst naturvärde
 Ek	Naturvärdesobjekt	Alternativ 1
 Hassel	 1 Högsta naturvärde	 Fotavtryck
 Tall	 2 Högst naturvärde	



Kartan redovisar naturvärden inom och i anslutning till planområdet. De berörda särskilt skyddsvärda tallarna är markerade med nummer 2 och 17. Natursläntens karaktär mellan och nedanför byggnaderna skyddas med en planbestämmelse. Därtill skyddas den särskilt skyddsvärda tallen med nummer 13 med en planbestämmelse. Vilka träd som kommer att påverkas och vilka träd som kan skyddas ska utredas vidare. Illustration: Calluna.

Som ekologiska kompensationsåtgärder för de naturvärden som tas i anspråk föreslås exempelvis plantering av tall och ek, ängsliknande ytor, lökplanteringar, faunadepåer med naturmaterial från platsen, fågelholkar och fladdermusholkar som gynnar arter inom området. Därtill kommer plantering av andra trädarter än karaktärshabitatet och lokalt omhändertagande av dagvatten i grönytor. Vilka ytor som kan användas för kompensation sker i samråd med stadsdelsförvaltningen och exploateringskontoret.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte riskera att utlösa förbud för påträffade fågelarter (§4 artskyddsförordningen) eller fladdermusarter (§4a artskyddsförordningen). För att minska negativ påverkan på fladdermöss rekommenderas att anpassa belysning, bibehålla varierad växlighet som gynnar insektsproduktion och om möjligt bevara aspar som framtida potentiella boplatser för fladdermöss.

Dagvatten

Flödena bedöms minska från utredningsområdet mot nordväst via ledningar och yttlig avrinning. Eventuellt kan flöden från den

planerade bebyggda delen öka marginellt men detta kompenseras av att lokalgatan förses med växtbäddar för rening av gatans vatten. Föroreningsbelastningen från utredningsområdet minskar med föreslagna LOD-åtgärder, därmed påverkar detaljplanen inte möjligheten att uppnå eftersträvad MKN.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på gångavstånd till Sättra bollplan och det upprustade parkstråket Sättradalen. Även Sättraskogens naturreservat ligger i närheten där bland annat badmöjligheter, utegym och rekreationsområden finns. Planförslaget bidrar till att fler människor får tillgång till rekreation och friluftsliv i sitt närområde.

Vattenskyddsområde

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms planförslaget inte påverka vattenkvaliteten negativt i recipienten östra Mälarens vattenskyddsområde då inga näringsämnen eller förorenade ämnen tillförs.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen ny bebyggelse är anpassad till att förhålla sig till befintlig struktur och fysisk miljö i området i anslutning till Sättra centrum men med en samtida form och utformning. Bebyggelsen ska bidra med nya arkitektoniska värden och bygger vidare på den befintliga gruppen av tre punkthus utmed Eksättravägens yttre kant, söder om planområdet. Utformning, kulörval och placering har valts med de befintliga punkthusen i åtanke.

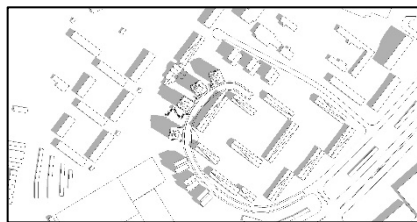


*Befintliga punkthus från 2000-talet strax söder om planområdet. De föreslagna punkthusen bygger vidare på principen med punkthus placerade i suterräng utmed gatan. Vissa gestaltungsgrepp såsom de förskjutna volymerna och färgsättningen har inspirerat den föreslagna placeringen och gestaltningen.
Foto: SBK*

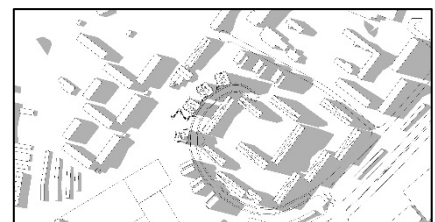
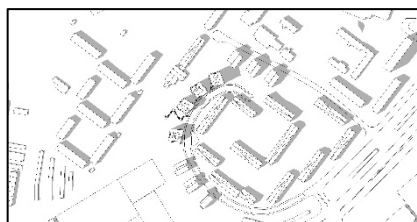
Planförslaget innebär samtidigt att upplevelsen av det gröna landskapsrummet minskar i viss utsträckning när träd och annan vegetation ersätts med byggnader. De nya byggnaderna kommer att blockera vissa siktlinjer ut från höjden och de kommer att bli synliga på håll, bland annat från parkstråket nedanför slänten. Samtidigt kan den gröna stadsbilden fortsatt upplevas tack vare sparad naturmark mellan och nedanför huskropparna. Ett mellanrum mellan punkthusen utgör den bevarade parken med koppling mellan Eksätravägen och parkstråket nedanför. Eksätravägen kommer att bli mer inramad, av fyra nya byggnader i fem till sex våningar mot gatan.

Ljuförhållanden och lokalklimat

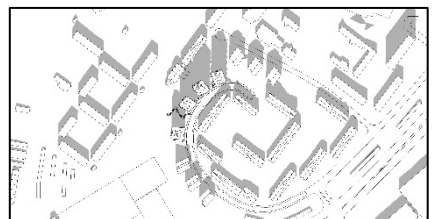
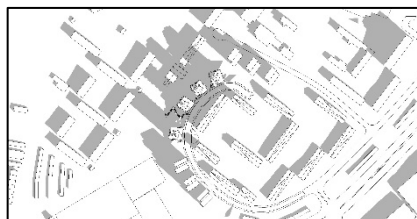
En solstudie har tagits fram för planerad bebyggelse (Bergkrantz, 2024). Skuggpåverkan på omkringliggande byggnader sker framför allt under sommarhalvåret då kvällssolen skapar slagskugga mot öst. Vid vårdagjämning skuggas delvis vårdboendet i väst under förmiddagen. Ytan mellan de planerade husen kommer vara solbelyst först fram mot kvällen. Under sommarsolstånd når solen ytan mellan husen även under morgonen. På eftermiddagen och tidig kväll får branten goda solförhållanden.



Ovan: T.v.: 20e juni 09:00. T.h.: 20e juni 12:00



Ovan t.v.: 20e juni 15:00. T.h.: 20e juni 18:00



Ovan t.v.: 20e mars 09:00. T.h.: 20e mars 12:00



Ovan t.v.: 20e mars 15:00. T.h.: 20e mars 18:00

Solstudier och illustration: Bergkrantz arkitektur.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka att recipienten uppnår miljökvalitetsnormerna förutsatt att den föreslagna dagvattenlösningen inom fastigheten implementeras. Detta med motiveringen att detaljplaneområdet är litet i förhållande till recipienten östra Mälarens storlek och att planens genomförande väntas förbättra föroreningsituation jämfört med dagsläget då halter och mängder från de flesta ämnen minskar.

Buller

Enligt trafikbullerutredningen klarar planförslaget riktvärdena för trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Ljudnivån från vägtrafik är 55 dBA vid fasaden och riktvärden för ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad uppfylls. Därmed behöver inte planerade lägenheters planlösningar anpassas efter buller från trafik.

För samtliga bostäder kan uteplatser/balkonger anordnas så riktvärdena klarar 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Ett av de fyra bostadshusen bör ha gemensam uteplats på bullerdämpad sida, alternativt avskärmas med cirka 2 meter höga bullerskyddsskärmar som föreslås implementeras som en del av gårdsutformningen. Genom lämpliga val av fönster och uteluftdon kan riktvärden inomhus enligt BBR och Folkhälsomyndigheten klaras avseende yttre buller från trafik och idrottsplats. Därutöver bedöms inga särskilda bullerskyddsåtgärder behövas avseende buller från Sättra bollplan. Det rekommenderas dock att fönster och eventuella friskluftsdon i fasader som vetter mot idrottsplatsen dimensioneras med hänsyn till att buller kan förekomma i varierande utsträckning beroende på hur anläggningen används.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Riktvärden enligt trafikbullerförordningen, SFS 2015:216, kan klaras vid planerade bostäder. Planerade lägenheters planlösningar

behöver inte anpassas efter det yttre bullret från trafik eller idrottsanläggning.

Balkongers ljudnivå klaras av medelst rekommenderade balkongräcken med undantag för huset längst söderut (hus 1.) Där behöver balkonger antingen avskärmas eller förses med en gemensam uteplats på bullerdämpad sida.

Översvämning

Den förslagna utformningen av bebyggelse med LOD-åtgärder bedöms inte öka översvämningsrisken nedströms området. Efter exploatering föreligger ingen risk för översvämning inom planområdet då det saknas lågpunkter där vatten kan samlas och påverka byggnaderna.

Föroreningar

Eftersom föroreningsnivåer överstigande MKM har påträffats behöver marken sannolikt saneras för att kunna bebyggas med föreslagen markanvändning. Den miljötekniska markundersökningen (Iterio, 2022) är översiktlig och rekommenderar att föroreningarnas omfattning i berg, jord och asfalt utreds vidare för att kunna säkerställa dess omfattning.

Fyllnadsmaterialet kunde inte undersökas med borrhandsvagn och föreslås istället utredas vidare med provgropsgrävning. Provgropar skadar dock större delen av områdets ytbeläggning vilket medför att ytan inte går att nyttja utan kompletterande markarbeten. Därav rekommenderas att detta sker tidigt i processen när byggnation är aktuell.

Vad gäller sulfider kan det inte uteslutas att berget inom området har varierande förurningsegenskaper. Det rekommenderas att genomföras kompletterande utredning där borrhax insamlas ned till förväntat schaktdjup.

Rekommendationen för asfalten är att utföra kompletterande provtagningar och analyser i samband med rivningen.

Vibrationer

Tunnelbanan går genom berget som bebyggelsen planeras ovanpå. Beräknad risk för vibration är klassad som mycket liten enligt Stockholms stads vibrationskarta.

Sociala förhållanden

Planförslaget tillvaratar ett attraktivt och kollektivtrafikhärlä läge i Sätträ genom att möjliggöra fler bostäder. De nya bostadshusen kan bidra till en god boendemiljö och en mer effektiv markanvändning. Aktiviteten kommer att öka i området och fler kan ta del av det lokala serviceutbudet. Förslaget kan också bidra med moderna och tillgänglighetsanpassade bostäder samt ett antal större lägenheter än vad som finns identifierat i närområdet i dagsläget. Sammantaget kan det bidra till ett mer varierat bostadsbestånd.

Barn

Planförslaget innebär att fler barn kommer att bo och vistas i området. De kommer att ha tillgång till närområdets parker, lekplatser, rekreationsområden, förskolor och skolor, vilket bedöms innebära positiva effekter för barn. Omgivningen blir fortsatt tillgänglig bland annat via gångkopplingen till Sätträdalén.

Parkmark minskar samtidigt som en konsekvens av planförslaget. Större delen av den aktuella parkmarken sluttar brant men kan innehålla vissa lekvärden. Befintlig bostadsgård inom kvarteret Hjälmstätträ bedöms vara av hög kvalitet för barn och den avses att nyttjas som bostadsgård även för tillkommande bostäder.

Jämlikhet

Den tillkommande bebyggelsens bedöms kunna bidra till ökad trygghet vilket tillsammans med närhet till service och kollektivtrafik bedöms vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Föreslagen utveckling av planområdet har möjlighet att bidra till en ökad befolkning i området och fler ögon mot Eksätträvägen och mot parken nedanför branten.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Trafik

Motortrafik och parkering

Angöring med bil och cykel sker via Eksätträvägen som idag är en bred kvartersgata med snedställda parkeringsplatser intill planområdet. Eksätträvägen avses i och med planförslaget få en ny utformning där de befintliga snedställda parkeringsplatserna kommer försvinna och delvis ersättas med kantstensparkering. För att lösa parkeringsbehovet för de nya bostäderna samt ersätta de befintliga som påverkas av Eksätträvägens omdaning föreslås ett samutnyttjande av områdets totala parkeringsbestånd.

Det platsspecifika parkeringstalet är dimensionerat enligt stadens riktlinjer samt parkeringskonceptet i *Fokus Skärholmen* till 0,47 platser per lägenhet. Därtill kan parkeringstalet sänkas enligt *Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal*, med hjälp av olika typer av mobilitetsåtgärder. För projektet utreds mobilitetsåtgärder på *medelnivå* vilket skulle innebära att parkeringstalet kan sänkas med 15 procent. Med föreslagen lägenhetsfördelning behövs således 40 nya parkeringsplatser för de tillkommande 100 bostäderna. Därtill behöver cirka 33-44 befintliga parkeringsplatser längs Eksätravägen ersättas (Structor, rev 2024). Det totala antalet parkeringsplatser som behöver tillskapas är 73-84. Enligt parkeringsutredningen (Structor, rev 2024) kan parkeringsbehovet tillgodoses genom tillskapandet av parkeringsplatser längs Eksätravägen samt en översyn och omfördelning av det befintliga parkeringsbeståndet i området.

För att skapa en bra funktion i gatan krävs extra yta på grund av gatans krökning och bebyggelsen nivåskillnad. För att möjliggöra angöring och parkering på bägge sidor rekommenderas en minsta bredd om 5 meter för dubbelriktad körbana, 2 meter för parkering och 2,5 meter för angöring och möblering längs förslagets nya bebyggelse.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna för gångtrafikanter kommer att förbättras genom att Eksätravägen ges trottoarer på båda sidor av vägen. Borttagandet av gångtunneln under Eksätravägen gör att gångtrafik som idag använder tunneln flyttas upp och befolkar gatan ytterligare. Cykling sker oförändrat i blandtrafik längs Eksätravägen.



Befintlig gångtunnel och koppling till Eksätravägen som föreslås ersättas med en ny, genare koppling för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Foto: SBK

Byggnaderna föreslås utformas med cykelrum som rymmer cirka 60–70 cykelplatser per byggnad. Förslaget innebär cirka tre cyklar per 100 kvadratmeter bruttoarea. Därutöver kan viss cykelparkering anordnas i anslutning till entréer.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär inga förändringar för områdets tillgänglighetsanpassning. Den befintliga trappan i området är inte tillgänglighetsanpassad och föreslås inte byggas om.

Kompletteringen av trappan är i dagsläget inte säkerställd och ska vidare utredas efter samråd. Husens entréer och insida ska uppfylla tillgänglighetskraven.