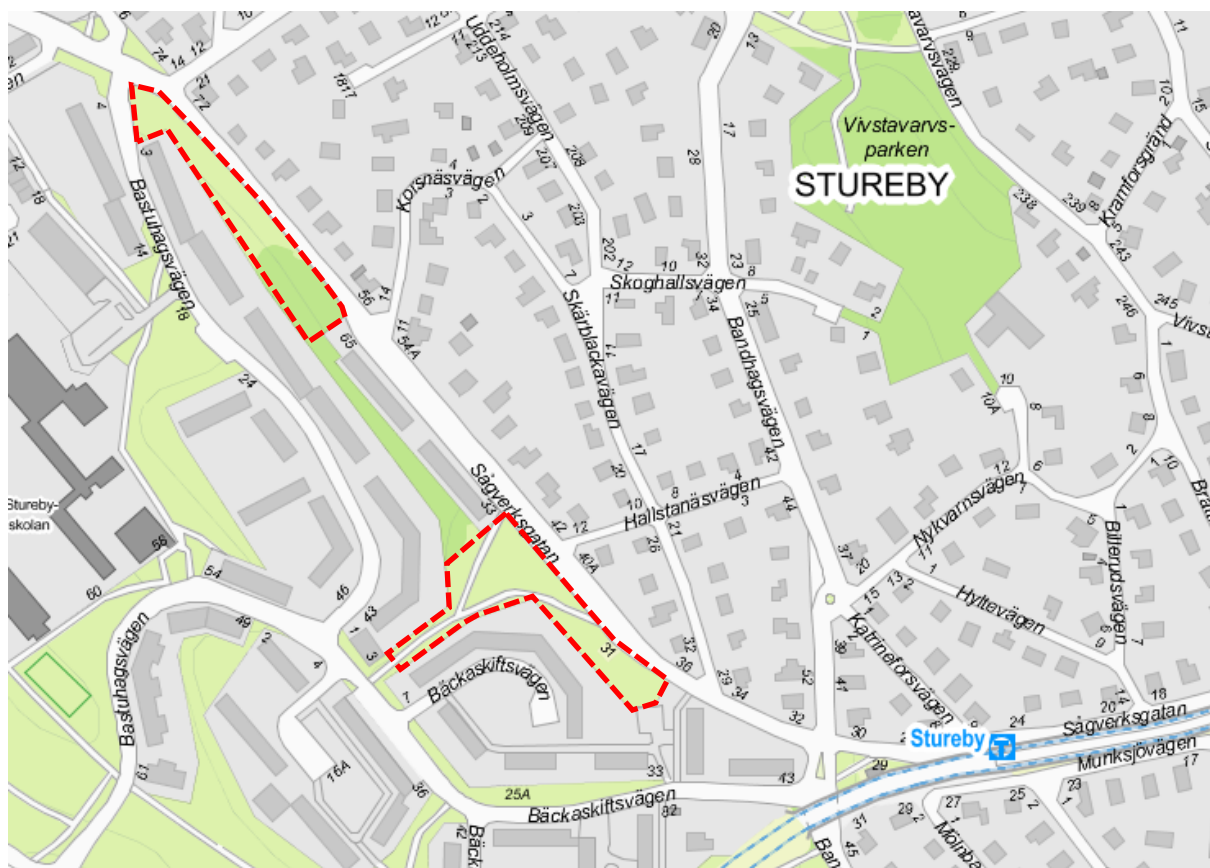


## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Örby 4:1, vid Vedstapeln 1 i stadsdelen Stureby, S-Dp 2020-16024



**Röda markeringar visar ungefärlig avgränsning av planområdet**

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans sydvästra sida i form av cirka 70 seniorbostäder i flerfamiljshus i två till tre våningar. Detaljplan omfattar två delområden, ett i norr och ett i söder. I det norra delområdet föreslås ett flerbostadshus. I det södra planområdet föreslås två mindre flerbostadshus, ett på vardera sida om den befintliga elnätsstationen.

Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn ska tas till platsens förutsättning som en del mellan två karaktärsområden med olika skalor. De nya byggnaderna möter villabebyggelsen med en tvåvåningsfasad, som övergår till motsvarande tre våningar mot de befintliga flerbostadshusen. Fasaderna mot gatan delas upp i kortare längder med inskjutna delar för att skapa variation mot Sågverksgatan.

Bebyggelsen ska bidra till ett omhändertaget möte mellan kvartersmark och gata. Mellan husen och trottoaren planeras en förgårdsmark med planteringar som möter upp villaträdgårdarna på andra sidan och som därigenom kan bibehålla ett grönt gaturum.

Dagvatten ska hanteras på platsen genom växtbäddar och avskärande krossdiken.

Parkområden sparas i nord och syd. Bakom bebyggelsen i den norra delen av planområdet föreslås ett släpp med parkmark, för att skapa ett sammanhängande parkstråk genom planområdet. Planen medför att en återvinningsstation flyttas norrut.

Planen ger utrymme att bredda trottoaren på Sågverksgatans södra sida. Planen medför att en gång- och cykelväg dras om.

Planområdena är inte utsatta för störningar som höga bullernivåer, översvämningsrisk mm. Planförslaget antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

## Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans södra sida i form av cirka 70 seniorbostäder i flerfamiljshus i två till tre våningar. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn ska tas till platsens förutsättning som en del mellan två olika karaktärsområden,

mellan ett flerfamiljshusområde och ett villaområde. Bebyggelsen ska bidra till ett omhändertaget möte mellan kvartersmark och gata och bidra till en ökad känsla av trygghet genom sin placering och med entréer ut mot gatan. Planen ger utrymme att bredda gångbanan på Sågverksgatans södra sida.

### **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**

Detaljplanen tas fram med standardförfarande enligt PBL (2010:900) med följande preliminära tidplan:

Samråd	2022-04-19 – 2022-05-31
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q2 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	6
Markägförhållanden .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Befintlig bebyggelse .....	12
Landskapsbild .....	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig service .....	14
Kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	18
Park och vattenområden .....	22
Gator och trafik .....	23
<b>Gestaltungsprinciper .....</b>	<b>30</b>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>32</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	32
Naturmiljö .....	33
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	33
Landskapsbild/stadsbild .....	33
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	34
Störningar och risker .....	34
Barnkonsekvenser .....	36
<b>Genomförande .....</b>	<b>37</b>
Organisatoriska frågor .....	37
Huvudmannaskap .....	37
Verkan på befintliga detaljplaner .....	37
Fastighetsrättsliga frågor .....	37
Ekonomiska frågor .....	39
Tekniska frågor .....	40
Genomförandetid .....	41



## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning* (Bjerring, 2022-03-04)
- *Bullerutredning* (Structur, 2021-12-22)
- *Trädinventering* (Arbor konsult, 2021-06-18)
- *Naturvärdesinventering träd* (Conec, 2021-08-05)
- *Miljöteknisk undersökning* (Golder 2018-10-03)
- *PM Lanskapsanalys, Konsekvenser kulturmiljö och barns miljö* (Kungsladan, 2022-03-09)
- *Solstudier* (KIRSH + DEREKA ARKITEKTER 2022-03-11)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Mats Jakobsson, Sara Lindh (plankonsult) och Jonas Hallberg (plankonsult) samt karttekniker Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret.

Christopher Pleym och Abdifatah Sahal (projektledare), Peter Staflin (landskapsfrågor), Andreas Ristare (trafikfrågor) på exploateringskontoret har också medverkat i framtagandet av detaljplanen. Detaljplanen har tagits fram i samråd med Sveafastigheter AB.

### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Sågverksgatans södra sida i form av cirka 70 seniorbostäder i flerfamiljshus i två till tre våningar. Bebyggelsen ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn ska tas till platsens förutsättning som en del mellan två olika karaktärsområden. Bebyggelsen ska bidra till ett omhändertaget möte mellan kvartersmark och gata och bidra till en ökad känsla av trygghet genom sin placering och med entréer ut mot gatan. Planen ger utrymme att bredda gångbanan på Sågverksgatans södra sida.

### **Plandata**

Planområdet ligger strax väster om Stureby tunnelbanestation i stadsdelen Stureby. Området upptar en yta om totalt cirka 0,8 hektar och är uppdelat i två områden.



*Röda markeringar redovisar ungefärlig avgränsning av planområdet.*

### **Markägoförhållanden**

Större delen utgörs av fastigheten Örby 4:1, men omfattar också fastigheterna Stureby 1:7 och Stureby 1:1. Stockholms stad är fastighetsägare.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Regionplan**

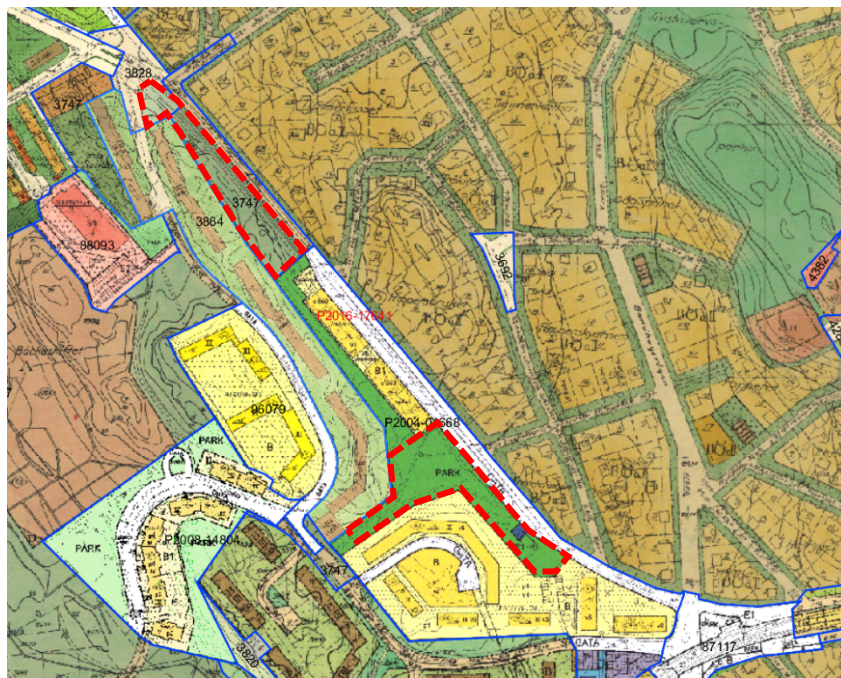
I regionplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050 är Stureby markerat som ett primärt bebyggelseområde. Detta innebär att området har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen beskrivs Stureby centrum som ett litet lokalt centrum med möjlighet att kunna stärkas. Stadsutvecklingsmöjligheterna är huvudsakligen geografiskt kopplade till tunnelbanan. Översiktsplanen anger därutöver att befintliga parker i området bör utvecklas.

### Detaljplan

Planområdet berör tre gällande planer; Pl 3747 från 1950 och Dp 2004 – 04688 från 2007, samt en mindre del av Pl 3828. Marken är reglerad som parkmark samt en mindre yta är avsedd för teknisk anläggning. Genomförandetiden har gått ut.



*Planmosaik, röda markeringar redovisar ungefärlig avgränsning av planområdet.*

### Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2020-10-15 beslut om markanvisning till Sveafastigheter för ca 115 seniorbostäder.

### Riksintressen

Planområdet är inte beläget inom område för riksintresse.

### Stockholms byggnadsordning

Platsen ligger i skärningspunkten mellan villabebyggelsen på andra sidan Sågverksgatan och flerfamiljshus sydväst om planområdet. Karaktärsmässigt tillhör området flerfamiljshusen

men möter villaområdet och blir därmed en övergång mellan två karaktärer i stadsdelen.

I byggnadsordningen karaktäriseras flerfamiljshusen i Stureby som grannskapsenhet. I vägledningen står bland annat att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningssidé. Den bostadsnära naturmarken ska tas tillvara och byggnaderna ska anpassas till terrängen.

Villabebyggelsen i Stureby karaktäriseras i byggnadsordningen som villastad. I vägledningen står bland annat att en utveckling ska ske med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse ska beaktas. Gaturummens gröna karaktär ska bibehållas.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Marken består av blandskogsbevuxen hållmark, ställvis kuperat. Planområdets norra delar består av en mindre öppen gräsyta som sedan följer nedanför slänten väster om Sågverksgatan. Skogsområdet i norr består av kuperad hållmark och i söder av mer öppna partier. I hållmarkspartiet går berget i dagen och där växer mindre tallar, rönn och asp. Markskiktet mellan hållarna är rikt med mossor, ljung, svamp, gräs och andra örter. Närmast bebyggelsen finns inslag av äldre eller förvildade prydnadsbuskar. I södra delen växer tallar. Delar av skogen har en pelarsalskaraktär och busk- och markskikt saknas till stor del. Topografin ger en skålning med mjukt böljande berghällar i mötet mellan den högre liggande hållmarken och den öppna tallskogen. Området genomkorsas av flera stigar som bidrar till att marken hålls öppen.

Mellan de befintliga flerbostadshusen och radhusen finns en smal skogsremsa där det växer höga tallar och granar som ger silhuettverkan från håll och bevarar upplevelsen av skogsridå. Marken är kraftigt påverkad av byggnationen inom området med stora markutfyllnader i söder och bergsskärningar i norr.

Söder om radhusen vidgas parkrummet i en större trattformad yta. Ett gångstråk från Bäckaskiftsvägen leder in i parken och



grenar sig i två mot Sågverksgatan. Centralt i parkområdet, där vägarna möts, finns en liten klippt gräsyta. Parken har i övrigt en mycket sparsam skötsel och är till stor del igenväxt, vilket ger dålig genomsikt längs gångstråken och mot de angränsande gatorna. Det bidrar samtidigt till upplevelsen av ett inre grönt och rofyllt parkrum.

Området i söder består av en kuperad och blockrik terräng med blandskog. Där växer gräs, liljekonvalj och ormbunkar och i buskskiktet förekommer hassel. Området är på grund av terrängförhållandena svåränvänt men kan ha fina visuella värden inte minst försommartid.

#### Naturvärden

Naturen inom det föreslagna planområdet utgörs av typisk vegetation som förekommer i Stockholms södra delar och är inte av annan särskild karaktär. Trots sin relativt ringa yta finns det värdefulla områden med tall, tät vegetation, bärbuskar och småträd som utgör habitat för fåglar och insekter. Skogspartiet är smalt men har skogskaraktär – med sina uppvuxna äldre träd och exponerade hållmarker.



*Karaktäristisk vy.*

Området ingår inte i stadens habitatnätverk för barrskog, ekmiljöer eller våtmarker. Området ingår inte heller i utpekade ESBO (Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). Platsen bedöms således främst ha ett lokalt värde som livsmiljö för vanliga arter knutna till barrblandskog.

En trädinventering har gjorts av Arbor konsult AB (2021-06-18) utifrån värderingsmodellen *Standard för trädinventering i urban miljö version 2.0*. I inventeringen bedöms några träd i och intill planområdet ha stort bevarandevärde medan flera träd bedöms vara bevarandevärda. I en naturvärdesinventering som gjorts av Conec (2021-08-05) bedöms 22 träd ha naturvärden i klass 3 eller 4. Flera av dessa träd är desamma som bedömts vara bevarandevärda i trädinventeringen.

#### Rekreation och friluftsliv

Genom de skogspartier som finns inom området går flera stigar som förbinder villaområdet och området med flerbostadshus, där även en skola ligger. Stigarna utgör därmed gångvägar för till exempel barn som går till skolan. Gångvägen är belyst och asfalterad och i västra delen, mot Sågverksgatan, kantad av klippta gräsytor. Via området går det även att till fots ta sig mellan Sturebys villaområde och vidare mot andra parkområden.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Enligt SGU:s karta över jordarter består marken till huvudsakligen av urberg med inslag av morän vilket vanligtvis innebär goda grundläggningsförhållanden.

#### Ras/skred

I dagsläget förefaller det inte finnas någon risk för skred eller ras.

#### Teknisk försörjning

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. El- och telenät finns framdragna till området. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

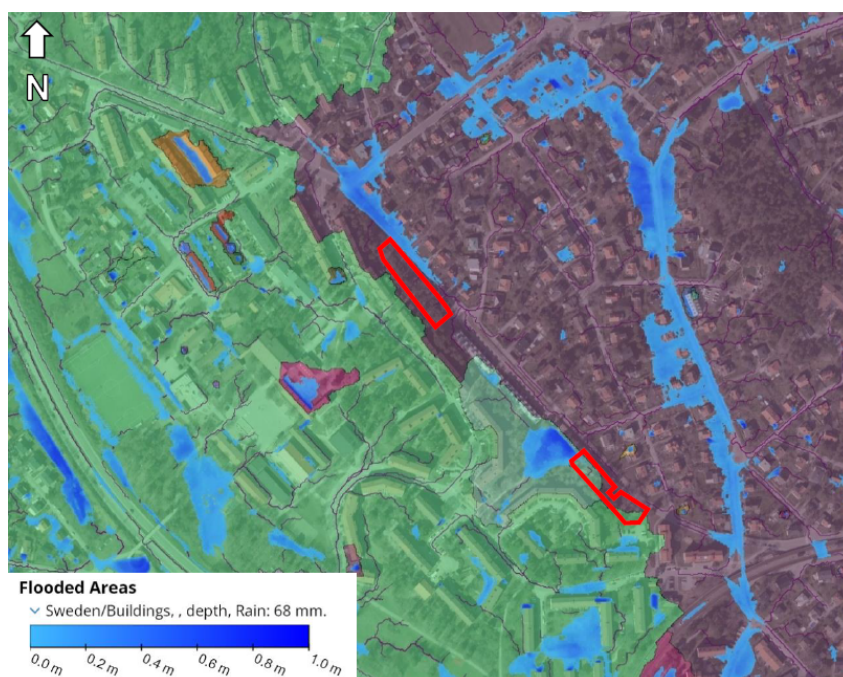
### Hydrologiska förhållanden

#### Översvämningsrisker

Stora och intensiva skyfall kan utgöra en potentiell översvämningsrisk i tätorter. I dagvattenutredningen (Björking, 2022-03-04) har en skyfallsanalys utförts som visar den befintliga situationen vid skyfall samt hur planförslaget påverkar situationen. Den regnvolym som presenteras i resultaten motsvarar ett 100-årsregn med 1 h varaktighet med klimatfaktor 1,25. I kapitel "Konsekvenser- Översvämningsrisker" sammanfattas resultaten av simuleringarna.

Inom den södra delen av planområdet finns en lågpunkt. Det norra planområdet avrinner mot en befintlig lågpunkt längs med Sågverksgatan.

Inga områden som riskerar att fyllas med vatten vid stora regn har identifierats inom varken det norra eller det södra planområdet. I kapitel "Planförslag – Teknisk Försörjning-dagvatten" presenteras förslag på åtgärder för att hantera skyfall.



*Modellerade avrinningsområden, lågpunkter och avrinningsstråk vid en nederbörd på 68 mm för befintlig situation i SCALGO Live.*

#### Vattenskyddsområde

Det aktuella området är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avleds idag till vattenförekomsten Strömmen i Stockholms inre skärgård via Henriksdals reningsverk. Strömmen har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Föroreningsberäkningar för planområdet vid planerad situation och med föreslagna åtgärder har beräknats med StormTac för att ge en fingervisning om förändrad belastning. Beräknad

föroreningsbelastning minskar vid föreslagen dagvattenhantering för planerad situation jämfört med befintlig situation, undantaget föroreningsbelastningen för fosfor, kväve, kadmium, krom och BaP. Ökningen av mängder för de tre sistnämnda ämnena är på södra planområdet och bedöms att vara försumbara.

Föroreningsbelastningen från fosfor och kväve förväntas med föreslagen dagvattenhantering öka med 0,037 kg/år (fosfor) respektive 0,50 kg/år (kväve). Hur väl anläggningarna renar när de väl är anlagda påverkas av hur de utformas, placeras och underhålls över tid. Marken utgörs idag huvudsakligen av skog som har mycket låga utsläppsmängder av fosfor och kväve. Planområdet utgör ca 0,03 % av recipientens ytliga avrinningsområde och de ökade halterna kan sannolikt bedömas ha liten påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN.

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

#### **Dagvatten**

Norra och södra planområdet består idag främst av trädbevuxen naturmark. Dagvatten från planområdet avleds idag till vattenförekomsten Strömmen i Stockholms inre skärgård

#### **Markavvattning**

Inga markavvattningsföretag finns inom eller i anslutning till planområdet.

#### **Befintlig bebyggelse**

Stureby består till största del av villaområden men sydväst om planområdet finns flerfamiljshus i lamellform i ett band längs Örbyleden. Planområdet hör karaktärsnäsligt till delen med flerfamiljshus men ligger i utkanten av villaområdet längs med Sågverksgatan. Längs Sågverksgatan ligger även ett antal radhus. Det föreslagna planområdet ligger således mellan två olika byggnadskaraktäristiska områden.

Flerfamiljshusen håller samma höjdskala i tre våningar över hela stadsdelen och trappar upp eller ner vid sluttningar vilket gör att topografin konsekvent tydliggörs. Delar av flerbostadshusen ligger högre än Sågverksgatan. Byggnadskvarteren varierar mellan att vara öppna och slutna och gränsen mellan privata och offentliga rum är därför flytande.





*Snedbild som visar planområdets ungefärliga avgränsning med röd linje. Tunnelbanestationen ligger till höger om bilden.*

### **Landskapsbild**

Terrängen i Stureby är relativt kuperad och reser sig mot Hemskogen i norr och mot Svedmyra och Majroskogen i sydost. Sprickdalarna som orienterar sig i nordvästlig-sydöstlig riktning är att betrakta som en karakteristisk landskapsbild för den här delen av Stockholm.

Alldeles invid planområdet har spårvägens tidigare dragning lämnat tydliga spår i stadsbilden genom att Sågverksgatan idag delvis är uppdelad i två parallella gator. Den ena gatan följer topografin och den andra har en planare dragning och var tidigare spårområde.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Villabebyggelsen i Stureby utgör ett exempel på det tidiga stationssamhället som utvecklats till villastad med slingrande nät av smala och grönskande gaturum vid sidan om generösa byggrätter på tilltagna tomter. Stadsdelen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö av Stadsmuseet och bebyggelsen är inventerad och klassificerad. Det är främst äldre villor från 1920- och 30-tal samt 1950-talets lamellhus som ger kulturhistorisk karaktär.



*Ungefärligt planområde är markerat med röd linje. Utsnitt ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse. Grön – Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt. Gul – Fastighet med bebyggelse som är av positiv betydelse för stadsbilden.*

Lamellhusen sydväst om planområdet är grönklassade. Byggnaderna är bra exempel på 1950-talets omsorgsfulla bostadsbyggande och området är enhetligt och välbevarat. Småhusen öster om Sågverksgatan är, med några grönklassade undantag, huvudsakligen gulklassade.

#### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med kulturmiljölagen.

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

Inom 300 meter från båda planområdena ligger Sturebyskolan med åk F-9. Väst om planområdet ligger två förskolor inom 400 meter och strax norr om Sturebyskolan ligger ytterligare två förskolor.

I anslutning till Sturebyskolan finns bollplaner, lekplatser och ytterligare söderut finns ett utegym.

### Sjukvård

Närmsta vårdcentral är Stureby vårdcentral och ligger intill Svedmyra tunnelbanestation. Där finns även ett vårdboende och apotek.

### Kommersiell service

Stureby har ett mindre centrum med ett begränsat utbud cirka 400 meter från planområdet. Ytterligare cirka en kilometer bort ligger Svedmyraplan med ett bredare utbud av kommersiell och till viss del offentlig service. Större livsmedelsbutiker ligger i Bandhagen och Svedmyra.

### Gator och trafik

#### Gatunät

I Sturebys villaområde utgör gatorna ett organiskt nät där Sågverksgatan verkar som ett långt avbrott i nordväst-sydostlig riktning. Planområdet sträcker sig längs med raka Sågverksgatan. Lamellhusen till väster om planområdet ligger som långa band längs med gatunätet som både är rakt och rundat vilket gör att bebyggelsen varierar mellan öppet och slutet.



*Bilden visar Sågverksgatan sett från söder. På bilden ses delningen av gatan längre bort.*

#### Biltrafik

Sågverksgatan trafikeras av cirka 200 fordon per dygn. Prognosen för år 2040 är cirka 270 fordon per dygn. Radhusbebyggelsen längs med Sågverksgatan har privat



bilparkering medan det längs med Bastuhagsvägen finns kantparkering.

#### Gång- och cykeltrafik

Cyklning sker i blandtrafik medan gående hänvisas till gångbanor. Området ligger på cykelavstånd till både Södermalm (5 km) och Stockholms city.

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 200–650 meter från tunnelbanestationen i Stureby. Med tunnelbana tar det 19 minuter att resa till T-centralen och 6 minuter till Globen.

Nordväst om planområdet går buss till Älvsjö station (12 min) och till Svedmyra (5 min). En närtrafikbuss går längs Bastuhagsvägen till Svedmyra och Högdalen en gång per timme mitt på dagen under vardagar. Längs Huddingevägen, ca 700 meter nordväst om planområdet, går nattbussar

#### Tillgänglighet

Planområdena omfattar kuperade skogsområden. Tillgängliga gång- och cykelstråk korsar området och binder ihop Sågverksgatan och Bäckaskiftsvägen.

### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Det finns två befintliga elnätstationer inom planområdet. Detaljplanen ska följa den försiktighetsprincip som gäller för skydd mot elektromagnetiskstrålning.

#### Förorenad mark

Inga markföroreningar är enligt Länsstyrelsen kända inom planområdena. Det nämndes i ett tidigare yttrade från Miljö- och hälsoskyddsnämnden att det eventuellt kunde finnas en risk för markföroreningar från tidigare spårtrafik på platsen.

Utifrån det resultat som framkom i den miljötekniska undersökningen (*Golder 2018*) bedöms det inte finnas någon utbredd förorening inom det undersökta området. För barium, kadmium och bly överstigs halten för MRR i några av provpunkterna.

Baserat på resultaten rekommenderar Golder följande:

- Om schakt planeras inom det blivande bostadsområdet ska det observeras att massorna inte kan återanvändas fritt utan

måste omhändertas externt. Vid planering av eventuell schakt ska således hänsyn tas till detta. Vid externt omhändertagande bör massorna kunna tas emot som massor understigande riktvärdena för KM.

- Inga fortsatta undersökningar eller utredningar avseende föroreningar i mark bedöms vara aktuella i detta skede.

#### **Buller**

Enligt riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör trafikbuller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Structur, 2021-12-22). I kapitel ”Konsekvenser- Buller” framgår resultatet av bullerberäkningarna.

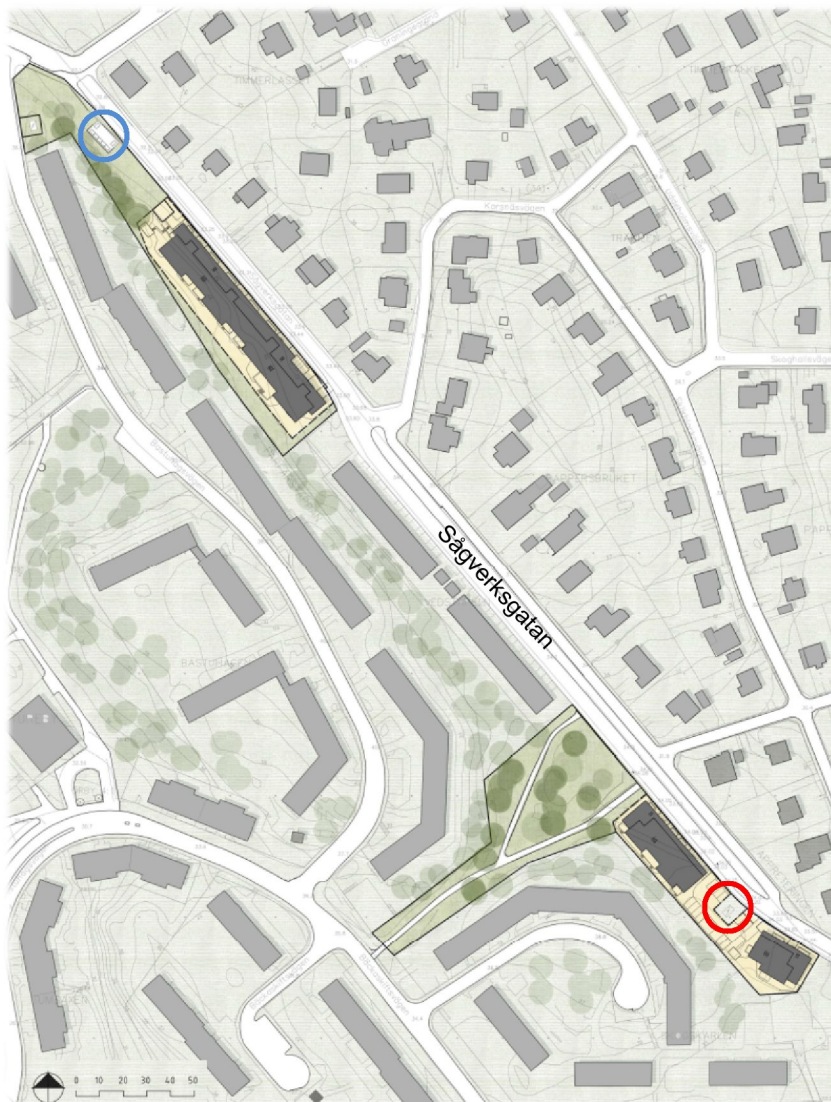
#### **Planförslag**

Planförslaget innebär ny bebyggelse i form av bostäder i två olika delområden längs med Sågverksgatan. Sammanlagt bedöms planförslaget möjliggöra cirka 70 seniorbostäder. Bedömningen är att flerbostadshus är lämpligt på platsen då det är nära till kollektivtrafik genom tunnelbana och det finns ett behov av seniorbostäder i stadsdelen. Flerbostadshus möjliggör även garage under husen vilket kan lämpa sig för seniorbostäder.

Platsen ligger i skärningspunkten mellan villastadens bebyggelse på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna med flerfamiljshus i sydväst. Bebyggelsens skala med två våningar mot gatan och en tredje indragen våning, innebär att byggnaderna förhåller sig till både topografin samt anpassar sig till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan.

Mot gatan och kring funktioner som parkering, angöring och cykelförråd ska gårdsmiljön utformas med en omhändertagen karaktär som fångar upp karaktären i trädgårdarna på andra sidan gatan. Tydliga trapphusentréer med uppglasade entréer får en social funktion som interagerar med gatans liv och rörelse.

Gestaltungsprinciper och hur de regleras genom bestämmelser i detaljplanen beskrivs mer ingående i kapitel ”Gestaltningprinciper”.



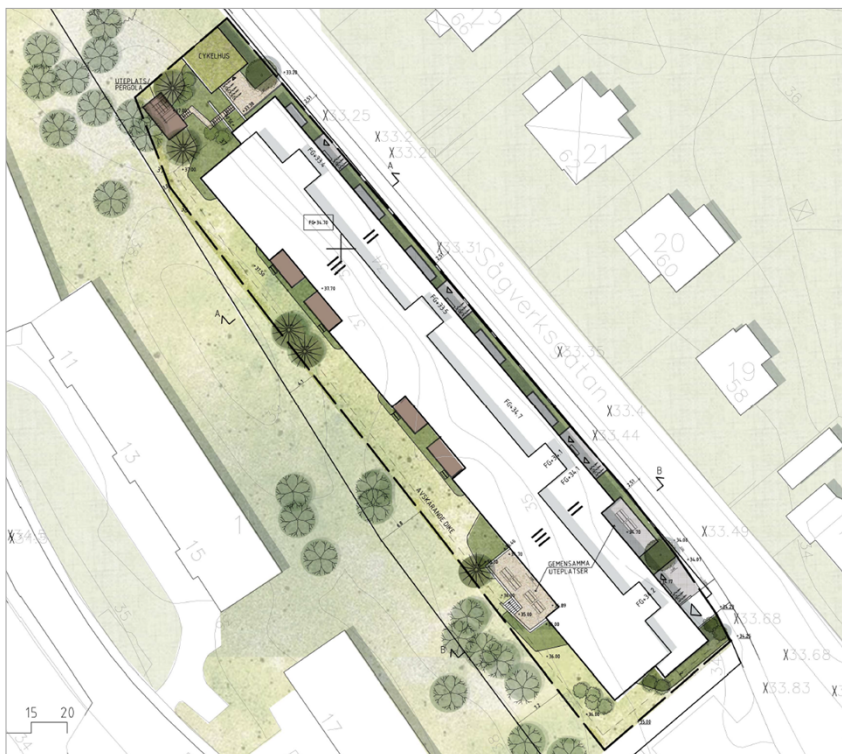
*Situationsplan med ny bebyggelse illustrerad i mörkare grå nyans. Röd markering visar befintlig elnätsstation blå markering visar nytt läge för återvinning. Illustration: Kungsladan*

### **Ny bebyggelse**

Husen planeras som seniorbostäder. Bostäderna planeras med tillgång till gemensamma lokaler. Vid de gemensamma lokalerna i bottenvåningarna planeras större uteplatser.

#### **Bebyggelsen i norr**

I det norra delområdet föreslås ett flerbostadshus i två till tre våningar. Den tredje våningen är indragen från gatan för att anpassa sig i skala till befintliga radhus och villor längs Sågverksgatan. Fasaden avses att delas upp visuellt i kortare fasadlängder med inskjutna delar. Byggnaderna föreslås få parkeringsgarage i källarplan och lägenhetskomplement i de bakre ytorna i entréplanets souterräng.



*Illustrationskarta över södra delen av planområdet. Illustration Kungsladan*



*Volymstudie över bebyggelsen i den norra delen, sett från söder. Den slutgiltiga utformningen kan komma att skilja sig från illustrationen ovan. Illustration Kirsh+Dereka.*





*Volymstudie över bebyggelsen i den norra delen, sett från norr. Den slutgiltiga utformningen kan komma att skilja sig från illustrationen ovan. Illustration Kirsh+Dereka.*

#### Bebyggelsen i söder

I det södra delområdet föreslås två mindre flerfamiljshus, ett på vardera sida om den befintliga elnätsstationen. Byggnaderna planeras uppföras med ett respektive två trapphus. Byggnaderna möter villabebyggelsen med en tvåvåningsfasad, som trappas upp en våning uppe på slänten, på den sida som är vänd mot flerbostadshuset. Fasaderna mot gatan delas upp i kortare längder med inskjutna delar. Mellan byggnaderna, vid elnätstationen, föreslås en markparkering.

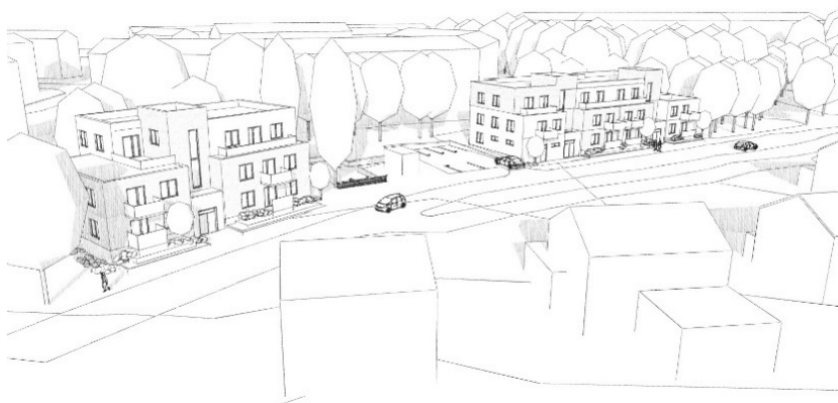




*Illustrationskarta över södra delen av planområdet. Illustration Kungsladan*



*Volymstudie över bebyggelsen i den södra delen, sett från söder. Den slutgiltiga utformningen kan komma att skilja sig från illustrationen ovan. Illustration Kirsh+Dereka*



*Volymstudie över bebyggelsen i den södra delen, flygvy. Den slutgiltiga utformningen kan komma att skilja sig från illustrationen ovan.  
Illustration Kirsh+Dereka.*

#### Fårgårdsmark och gårdar

Mellan husen och trottoaren planeras en fårgårdsmark med planteringar som möter upp villaträdgårdarna på andra sidan och som kan bidra till ett grönt gaturum.

Byggnaderna föreslås få takterrasser för att utöka den tillgängliga gårdsytan. Mot naturmarken anordnas enskilda och gemensamma uteplatser med trädäck. De anlagda grönyrtorna planeras gestaltas med karaktärsväxter och ängssådd för att skapa en naturlig övergång till den bevarade naturmarken.

#### Park och vattenområden

Gångstråket som förbinder Sägverksgatan och Bäckaskiftsvägen ges en ny och rakare dragning. Denna del ligger inom vad som idag är planlagt som allmän plats, park (se kap. Planförslag- Gång- och cykeltrafik).

Parkområden sparas inom både norra och södra planområdet. Ett släpp med parkmark planeras bakom bebyggelsen i den norra delen av planområdet för att skapa ett sammanhängande parkstråk genom planområdet (se situationsplan i Kapitel ”Planförslag”).

Ingreppen i naturmark minimeras genom att kvartersmarkens bredd begränsas. Byggnaderna utförs i souterräng, vilket minimerar schaktdjup och skapar bra förutsättningar för återfyllnad samt en markplanering som kan anpassas till den

befintliga topografin. Husens trappning i höjd förstärker den befintliga topografin och landskapsbilden.

Intentionen är att större träd ska behållas så långt som möjligt, men även yngre tallar bör lyfts fram genom gallring för att ge dem förutsättningar att bli värdefulla längre fram. När större träd trots allt måste avverkas inom planen så kan en del av dem exempelvis återinföras i form av död ved till omkringliggande naturmark, inom planen och i lämpliga lägen på parkmark. Artval för nyanläggning och återställning görs utifrån vad som gynnar det dominerande karaktärshabitatet inom varje delområde för att förstärka befintliga ekologiska värden och spridningsvägar.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Inga nya gator behöver anläggas. Befintligt gatunät används. Gångbanan framför den nya bebyggelsen breddas till 2,5m vilket kommer underlätta snöröjning samt ge bättre framkomlighet.

#### **Biltrafik**

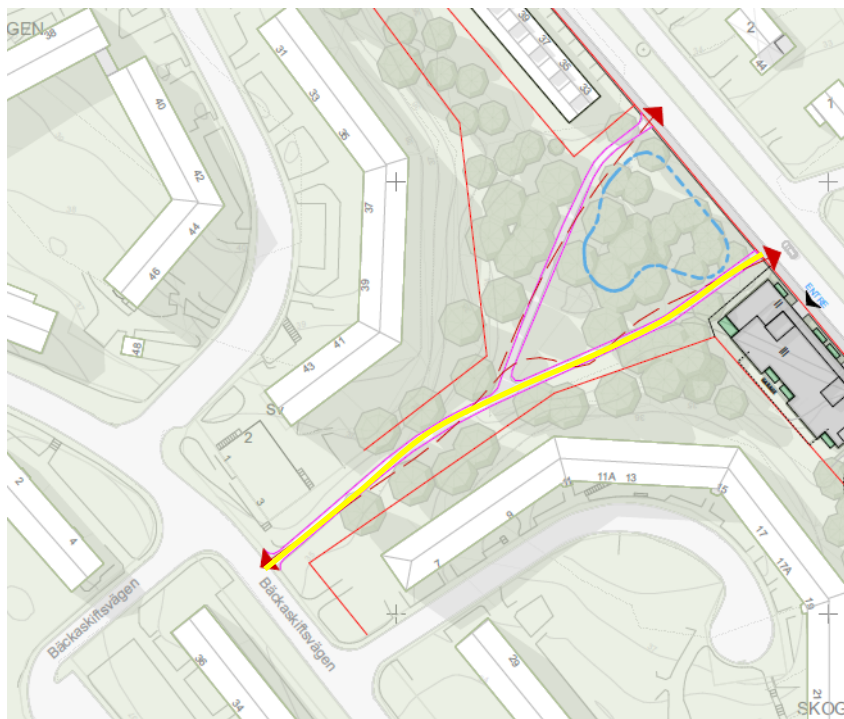
Planområdet nås med bil via Sågverksgatan.

Planen möjliggör 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. Vid norra delen möjliggörs ca 39 lägenheter med garage under mark. I garaget beräknas finnas plats för 21 parkeringsplatser med 2 platser för rörelsehindrade. Vid den södra delen möjliggörs cirka 31 lägenheter. Parkering för inom den södra delen föreslås ske på marken, kring elnätstationen. Den södra delen kan även hyra garageplatser i norra delen. Det beräknas finnas utrymme för 9 parkeringsplatser med 2 platser för rörelsehindrade. Inom en del av markparkeringen är det möjligt att ordna bilpool.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Planen medför att befintlig gång- och cykelväg mellan Bläckaskiftsvägen och Sågverksgatan får en rakare dragning.

Den nya bebyggelsen kommer att påverka en del av befintliga korsande stråk och stigar, men dessa kommer att dras om och en buffert av allmänt tillgänglig parkmark behållas där det är möjligt. Det är viktigt att de mest använda stigarna fångas upp och möjligheten att gena kvarstår.



*Förändrad dragning av gång- och cykelväg mellan Bläckaskiftsvägen och Sågverksgatan markerad med gul färg.*

Planen möjliggör 2,0 cykelplatser per lägenhet. I norra delen beräknas det finnas plats för 18 platser för cykelparkering på förgårdsmark och 70 platser inomhus. I södra delen beräknas finnas plats för 14 platser för cykelparkering på förgårdsmark och 48 platser inomhus.

#### Tillgänglighet

Planförslaget bedöms uppfylla stadens riktlinjer avseende tillgänglig angöring samt parkering. Trapphusen planeras inom 50 meter från soprum. Planförslaget bedöms uppfylla de nationella riktlinjerna gällande lutning på gångvägar och cykelbanor.

#### Teknisk försörjning

##### Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att marken bebyggs med flerfamiljshus med tillhörande gårdsytor. I det norra planområdet planeras bostadsbyggnaden vara underbyggd med garage. I det södra planområdet planeras i stället en parkeringsyta med stenmjöl. Dagvattnet avleds idag till recipienten Strömmen (Saltsjön) via Henriksdals reningsverk.

Enligt SVOA bör det kombinerade ledningsnätet i Sågverksgatan inte belastas med mer dagvatten. Dagvatten från det södra planområdet föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning i Bandhagsvägen. Dagvatten från det norra planområdet föreslås anslutas till befintlig dagvattenledning i Kubikenborgsvägen genom att förlänga ledningen till Sågverksgatan. Dagvattenledningarna i Kubikenborgsvägen och Bandhagsvägen leds vidare till Hamnbassängerna och dagvattnet släpps sedan ut i Saltsjön. Samtliga förslag bör utredas vidare.

Den planerade exploateringen kräver dagvattenåtgärder, då den skulle innebära ökade dagvattenflöden samt en ökning av föroreningsinnehåll. För att nå Stockholm stads riktlinjer för dagvattenhantering krävs att 20 mm nederbörd fördröjs och renas. För det norra planområdet motsvarar detta 27 m<sup>3</sup> dagvatten och för det södra planområdet 23 m<sup>3</sup> dagvatten.

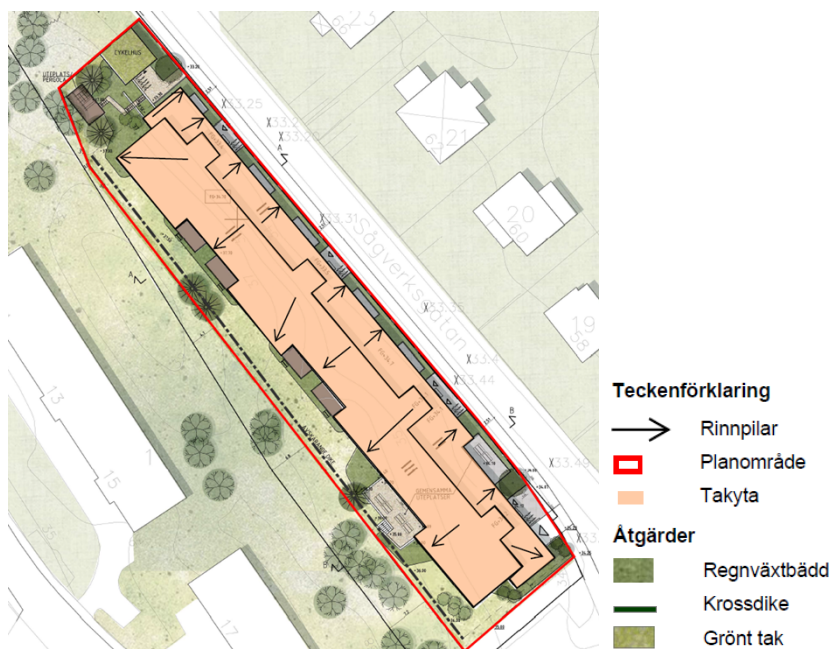
Dagvatten från takytorna föreslås att avledas till upphöjda regnväxtbäddar invid byggnaderna. Cykelhus föreslås att förses med grönt tak. Hårdgjorda uteplatser föreslås avledas till nedsänkta regnväxtbäddar invid byggnaderna. Gångar och uteplatser med yta av stenmjöl föreslås avledas mot intilliggande grönytor för infiltration. I norra delen föreslås parkeringsyta avledas till krossdike som utgör en lågpunktslinje i terrängen. En mer ingående redovisning av åtgärdsnivåer för respektive åtgärd finns i den bilagda dagvattenutredningen.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms att Stockholm stads dagvattenstrategi samt åtgärdsnivå uppfylls.

För att säkerställa att dagvatten tas om hand inom planområdet slår detaljplanen fast att dagvatten från den nya bebyggelsen och markparkeringen ska avledas till växtbädd eller krossdike (b<sub>1</sub>). Planen reglerar även att marken ska vara genomsläpplig inom delar av området (b<sub>2</sub>). Det innebär att marken inte får hårdgöras med exempelvis asfalt, men att mer genomsläppliga material som stenmjöl eller trätrall kan användas. Eftersom hårdgörning normalt inte är bygglovspliktigt utökas marklovsplikten till att även omfatta åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet (a<sub>1</sub>).

För att skapa en god gestaltning med gröna inslag ska tak på kompletterande bebyggelse, som exempelvis cykelförråd, utformas med en täckning av vegetation, så kallat ”grönt tak”.





*Förslag på dagvattenhantering för norra delen*

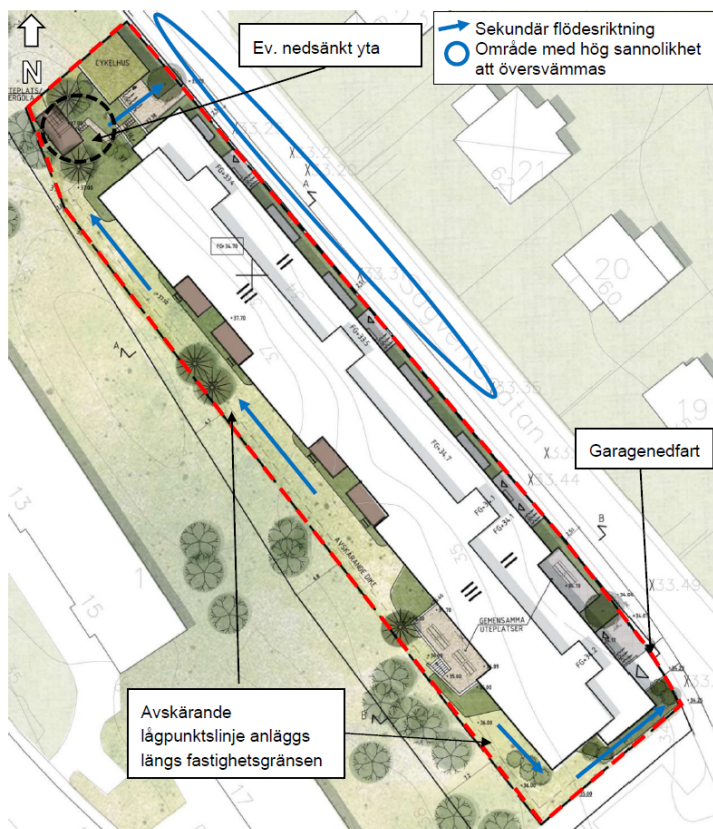


*Förslag på dagvattenhantering för södra delen*

### *Åtgärder för att hantera skyfall*

För det norra planområdet kommer en del av området vara avgränsat av huskroppen och planområdesgränsen. Dagvatten väster om huskroppen föreslås ledas i en lågpunktslinje i nordvästlig respektive sydöstlig riktning och sedan ut mot Sågverksgatan som utgör en sekundär avrinningsväg för dagvatten vid skyfall. Lågpunktslinjerna föreslås

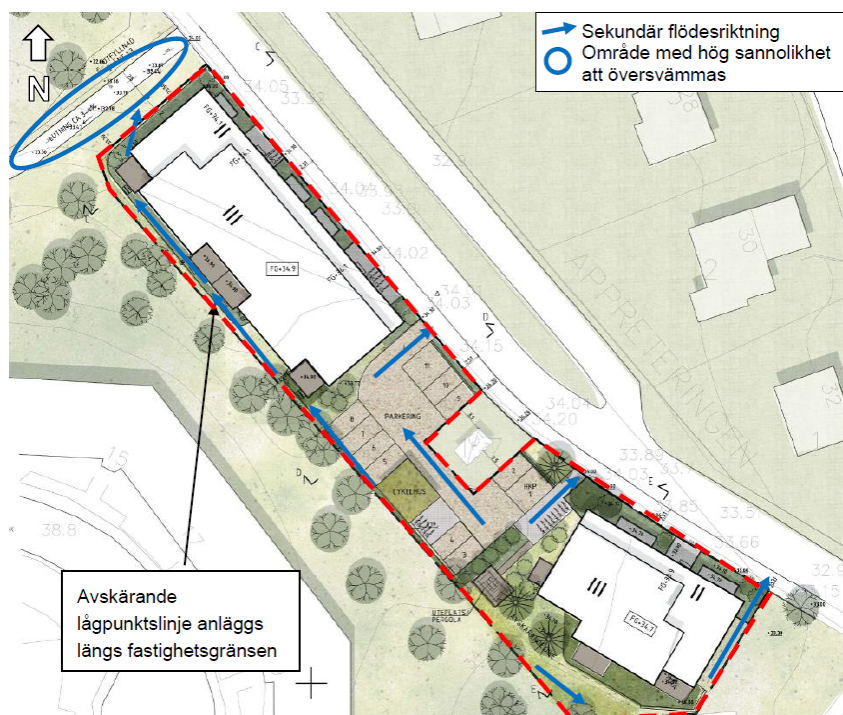
utformas som gräsbeklädda diken med bräddbrunn och underbyggt med makadam och dräneringsledning i botten med strypt utflöde till framtida anslutningspunkt för dagvatten. Dikets funktion är avskärande och hindrar utanför planområdet att tillrinna byggnaden. Marken intill byggnaden lutas utåt mot diket. Grönytorna öster om huskroppen lutas bort från byggnaden för att undvika skador. En garagednfart med en lång ramp planeras i östra delen av planerad bebyggelse. För att förhindra att vatten rinner ned i garaget vid skyfall föreslås att en vägbula anläggs vid nedfarten. Ytan bakom cykelhuset kan om möjligt göras nedsänkt och utgöra en lågpunkt inom planområdet där vatten tillåts stå vid extremregn för att minska flödet till lågpunkten i Sågverksgatan.



*Höjdsättningen för det norra planområdet utformas så att den sekundära flödesvägen går i nordvästlig respektive sydöstlig riktning och sedan ut mot Sågverksgatan som utgör ett avrinningsstråk vid skyfall.*

För det södra planområdet föreslås dagvattnet söder om huskropparna att ledas bort från huskropparna till en lågpunktslinje. Lågpunktslinjen föreslås utformas som ett krossdike med makadam och utflöde till framtida anslutningspunkt för dagvatten. Dikets funktion är avskärande och hindrar dagvatten utanför planområdet att tillrinna

byggnaden. Marken intill byggnaden lutar utåt mot diket. Söder om den västligaste huskroppen bör en sekundär avrinningsväg gå mot lågpunkten vid planområdets norra gräns. För övriga delen av planområdet bör sekundära avrinningsvägar gå mot parkeringsytan och Sågverksgatan som utgör en sekundär avrinningsväg för dagvatten vid skyfall.



*Höjdsättningen för det södra planområdet utformas så att sekundära avrinningsvägar går mot lågpunkt norr om planområdet respektive mot parkering och Sågverksgatan. Ny dragning på gång- och cykelväg markeras med blå cirkel.*

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. VA-ledningen i anslutning till området kommer fortsatt att ligga i gatan.

#### EI/Tele

El- och telenät finns framdragna till området.

#### Elnätstation

Inom planområdet finns två elnätstationer. De befintliga E-områdena (område för teknisk anläggning) behålls i nuvarande utbredning, med undantag mot Sågverksgatan där trottoaren planeras breddas ca 20-30 cm in på E-området.

#### Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området. Det är inte klarlagt om kapaciteten räcker för den nya bebyggelsen.



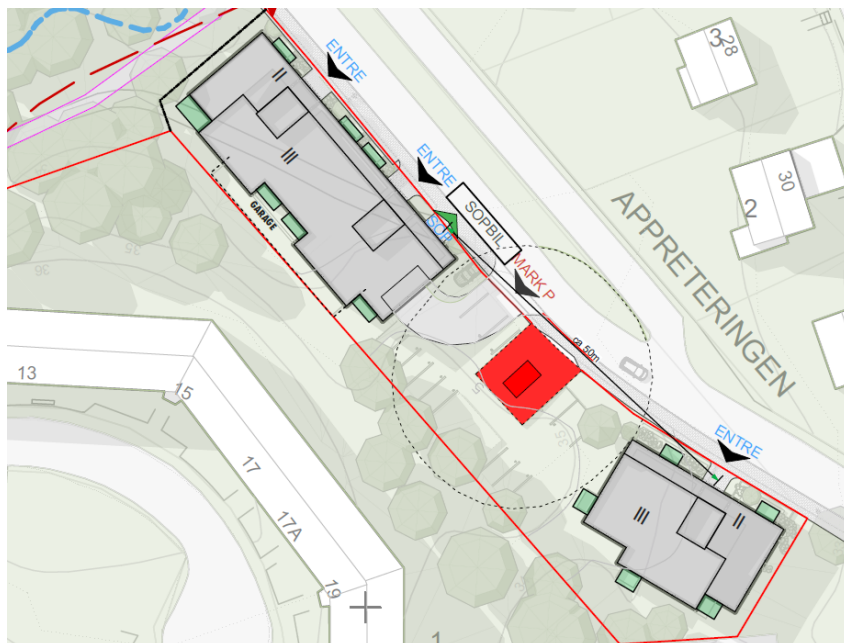
### Avfallshantering

Återvinningsstationen som i dag finns norr om radhusens parkering planeras att flyttas till grönytan i planområdets norra del. Angöring till återvinningsstationen sker från Sågverksgatan. Det finns även alternativa ytor för återvinningsstationen norr om planområdet.

Ett soprum planeras i norra husen som nås inifrån av alla trapphus. Soprum för den södra delen nås via trottoaren för det hus som ligger längst söderut. Från entrédörr till soprum är avståndet ca 50m.



*Entréer och sophantering för norra delen*



*Entréer och sophantering för södra delen. Det röda området visar läge för elnätsstation.*

#### Räddningstjänst

Uppställning av räddningstjänstens fordon sker längs Sågverksgatan.

### Gestaltungsprinciper

#### Bebyggelse

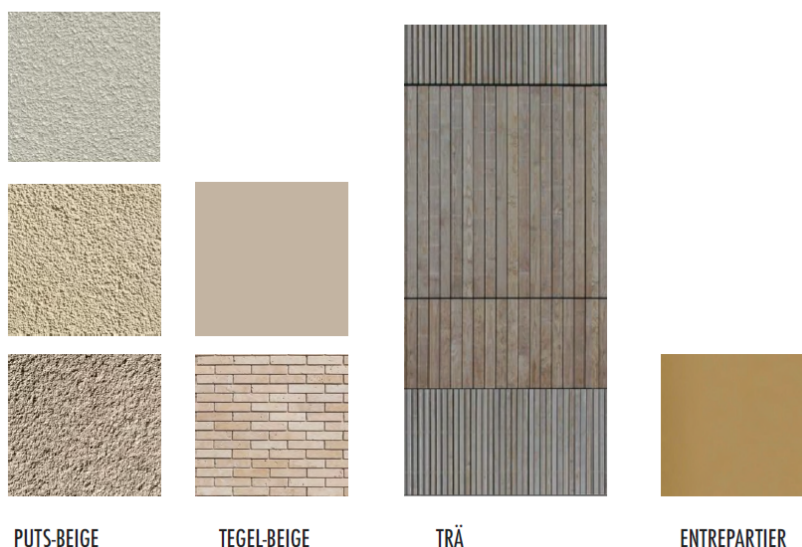
Projektets skala är en viktig del i gestaltningen. I gränslandet mellan flerbostadshus och villabebyggelse anpassar sig husen till platsen. Mötet med villabebyggelsen utgörs av en två våningar hög fasad som visuellt delas upp i kortare fasadlängder med inskjutna delar. De inskjutna partierna delar upp fasaden i sektioner för att skapa variation mot gatan. En tredje, från gatan, indragen våning möter flerbostadshusen väster upp i slänten. Syftet med de indragna våningarna och uppstickande trapphusen är att bidra till en visuell småskalighet som anpassas till Sågverksgatans karaktär med villatomter och radhus.

För att säkerställa denna gestaltungsprincip slår detaljplan fast att fasader mot gatan ska delas in i kortare fasadlängder med indragna delar ( $f_3$ ,  $f_4$ ).

Den tredje våningen ska utföras indragen minst 1,7 meter från fasadliv mot gata ( $f_2$ ). Trapphus behöver inte vara indragna, entréer kan med fördel möta förgårdsmarken.

Detaljplanen reglerar byggnadernas volymer. Högsta nockhöjd är 45,5 meter över nollplanet. Därutöver får hisstopp/trapphus uppföras, till en högsta höjd av 46,5 meter ovan nollplanet.

Husens uppdelning i volymer förstärks av en variation av fasadmaterial. Tegel, träpanel och puts som harmonierar i kulörval klär de olika husvolymer. Detaljplanen reglerar att fasad ska utformas i trä, puts eller tegel och utan synliga elementskarvar ( $f_1$ ). Kulör och materialval ska studeras vidare i processen och redovisas i perspektiv till granskningsskedet.

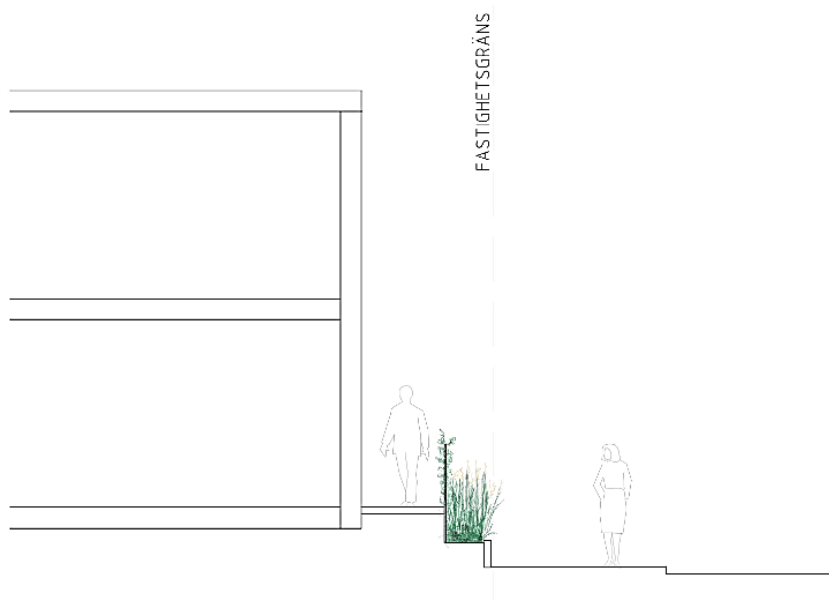


*Förslag på materialval för bebyggelsen.*

Tydliga trapphusentréer med uppglasade entréer har en social funktion som interagerar med gatans liv och rörelse. Även balkonger och takterrasser mot gaturummet ger husen ett levande uttryck. Planen reglerar att entréer ska markeras med glasparti och fasadmaterial som skiljer sig från bostädernas fasader ( $f_1$ ).

#### Omgivande miljö, park, gaturum

Mellan husen och trottoaren placeras en förgårdsmark som har ett djup mellan 2-4m. Förgårdsmarken ska bidra till ett omhändertaget möte mellan hus och gata, med grönska för att möta upp villaträdgårdarna. Förgårdsmarken delas in olika nivåer, men plantering närmast gatan för att ta upp höjdskillnaderna och möta gatan på en mänsklig skala.



*Principsektion över förgårdsmark mot Sägverksgatan*

Eftersom byggnaderna planeras med källare kommer balkongerna ovan gatunivå, därför medger detaljplanen att upphöjda uteplatser uppförs inom prickmark. Lågt hängande balkonger utan markkontakt ska undvikas då det skapar en död yta utan växlighet under balkongen.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

**Naturmiljö**

En konsekvens av planen är att naturmark tas tillvara för bostadsändamål. Genom byggnadernas smala utformning så har andelen ianspråktagen mark kunnat minimeras. Byggnadernas utformning i souterräng medför att kan ingreppet och schakten minimeras och återställningen kan göras utan större höjdskillnader. Eftersom bostäderna riktar sig mot äldre med fokus på gemensamhetslokaler har gårdsytan kunnat minimeras och parkmark sparas i den norra delen.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande negativ påverkan på naturmiljö.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen i Stockholms inre skärgård för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerade avloppsledningar. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. Från reningsverket leds vattnet ut i Saltsjön. Saltsjön benämns av Länsstyrelsen som vattenförekomsten Strömmen.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom förorenande ämnen inte tillförs Strömmen i Stockholms inre skärgård. Föroreningsbelastningen från fosfor och kväve förväntas med föreslagen dagvattenhantering öka något. Marken utgörs idag huvudsakligen av skog som har mycket låga utsläppsmängder av fosfor och kväve. De ökade halterna kan sannolikt bedömas ha liten påverkan på recipientens möjlighet att uppnå MKN.

**Landskapsbild/stadsbild**

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. De nya byggnaderna har anpassats till omgivande bebyggelse i volym och typologi och har entréer och grön förgårdsmark mot gatan. Mellan den nya och befintliga bebyggelsen finns möjligheter för en grön gårdsmiljö med bevarade uppvuxna träd. Den nya bebyggelsen bedöms inte ha en negativ inverkan på stadsbilden. Upplevelsen av Sturebys kuperade landskapsbild bedöms inte heller påverkas negativt.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagen bebyggelse förhåller sig till två olika karaktärsområden, villastaden på andra sidan Sågverksgatan och grannskapsenheterna uppe på höjden. Genom en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd skala och höjd bedöms bebyggelsen bidra till att länka samman dessa områden. Bebyggelsen avses förhålla sig till sin omgivning samtidigt som den gestaltningsmässigt ska utgöra en ny årsring. Upplevelsen av kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt.

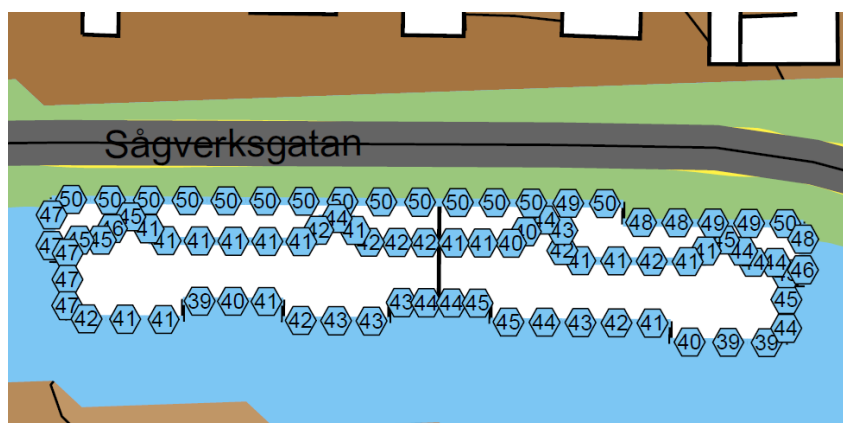
### Störningar och risker

#### Buller

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Structur 2021-12-22). Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som mest 51 dBA vid fasad. Samtliga bostäder klarar riktvärdena för trafikbuller vid fasad samt Stockholm stads målvärden, och bostäderna kan planeras utan hänsyn till ljuddämpad sida och bostadsstorlek vid utformning av planlösningar.

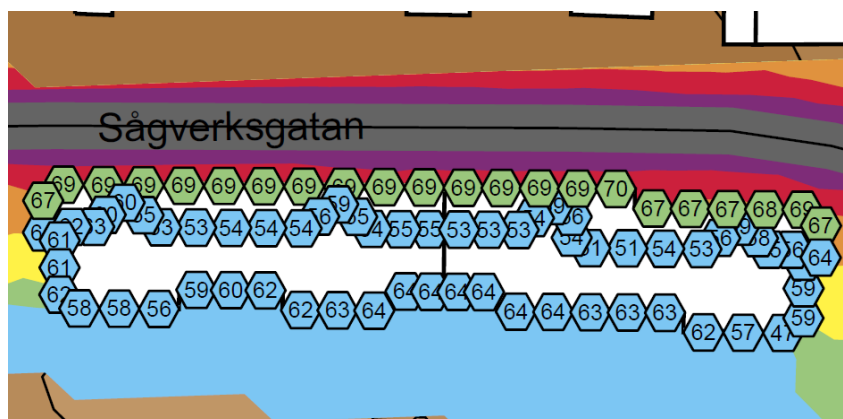
Då de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad innehålls finns inga aktuella riktvärden för maximal ljudnivå från trafik vid fasad utomhus. Den högsta maximala fasadljudnivån nattetid beräknas till 70 dBA för norra delen av planområdet och 72 dBA för fasader närmast Sågverksgatan inom södra delen av planområdet.

Riktvärden för uteplats, ekvivalent och maximal, innehålls om uteplatsen anläggs på den ljuddämpade sidan av byggnaden.

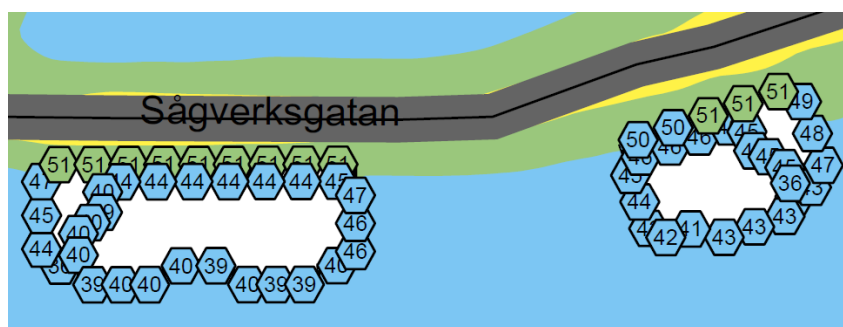


*Ekvivalenta ljudnivåer vid uteplats för bebyggelsen inom norra delen av planområdet.*

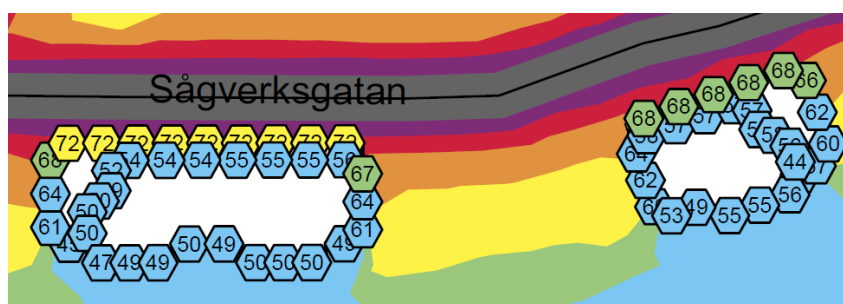




*Maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats för bebyggelsen inom norra delen av planområdet.*



*Ekvivalenta ljudnivåer vid uteplats för bebyggelsen inom södra delen av planområdet.*

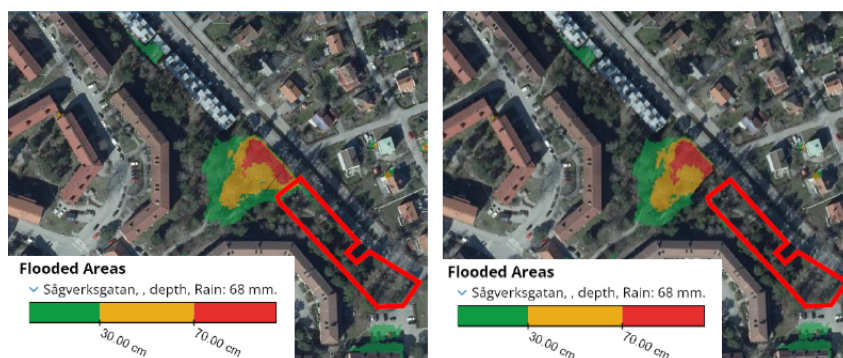


*Maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats för bebyggelsen inom södra delen av planområdet.*

### Översvämningsrisker

Inom den södra delen av planområdet finns en lågpunkt. Ett genomförande av detaljplanen medför en höjning av marknivån. Simuleringar har utförts i dagvattenutredningen (Bjerring 2022-03-04). Simuleringarna visar att efter höjning av marknivån bibehålls i stort sett samma tillrinningsområde till lågpunkten. Vattennivån blev i simuleringen 5 cm högre efter höjningen. Lågpunkten är inte belägen direkt inpå några byggnader eller samhällsviktiga funktioner och risken för översvämning av dessa inte förvärras med den planerade exploateringen samt lågpunktens uppfyllnad.

Det norra planområdet avrinner mot en befintlig lågpunkt längs med Sågverksgatan. Området utgörs idag av berg i dagen vilket innebär låg infiltrationskapacitet samt att vid ett 100-årsregn förutsätts marken att vara mättad. I och med detta bedömer de sakkunniga som har utfört dagvattenutredningen att planerad byggnation inte försämrar situationen för området nedströms.



*Vattendjup vid lågpunkt vid södra delen av planområdet. Till vänster visas befintlig situation, till höger visas situationen efter ett genomförande av detaljplanen.*

Planen bedöms inte ligga i ett område som riskerar att översvämmas. Detaljplanen bedöms inte riskera att orsaka översvämningar för omgivningen.

### Skuggpåverkan

Solstudier har tagits fram i samband med planarbetet (KIRSH + DEREKA ARKITEKTER 2022-03-11). Solstudierna visar att planförslaget med sina motsvarande två våningar mot gatan och tre våningar mot flerfamiljshusen medför en begränsad skuggpåverkan på omgivningen. Solförhållandena bedöms som goda även inom planområdena.

### Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen tar naturmark i anspråk och minskar därmed tillgången på naturlek och parkmark i området. Samtidigt bibehålls och förstärks viktiga korsande stråk i området och en ökad närvaro tillför trygghet. Möjlighet finns också att förstärka de parkområden som kvarstår med nya rekreativa värden, främst i det centrala parkstråket, så att området sammantaget får högre värden än idag.



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	2022-04-19 – 2022-05-31
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q2 2023

#### Avtal

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse träffas mellan staden och byggaktören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

#### Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten på allmän platsmark.
- Byggherren finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3747, Pl 3828 och Dp 2004 – 04688 helt upphör att gälla inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 och hela fastigheten Stureby 1:7. Båda fastigheterna ägs av Stockholms kommun.

#### Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändningen för

bostäder, återvinning och teknisk anläggning (elnätstation) inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör även markanvändning för allmän platsmark i form av gata och park.

#### Fastighetsbildning

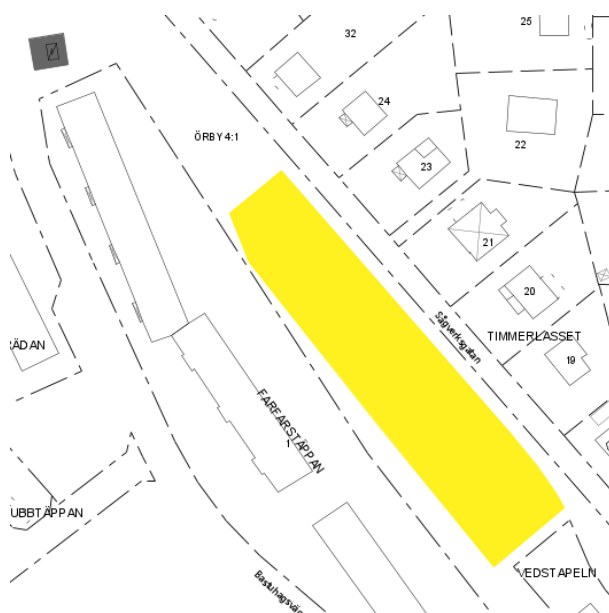
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

#### Ny bostadsfastighet mm norr om kvarteret Farsfarstäppan

Genom avstyckning från Örby 4:1 ska det bildas en ny fastighet för bostadsändamål.

Genom avstyckning från Örby 4:1 ska det bildas en fastighet för teknisk anläggning, elnätstation.



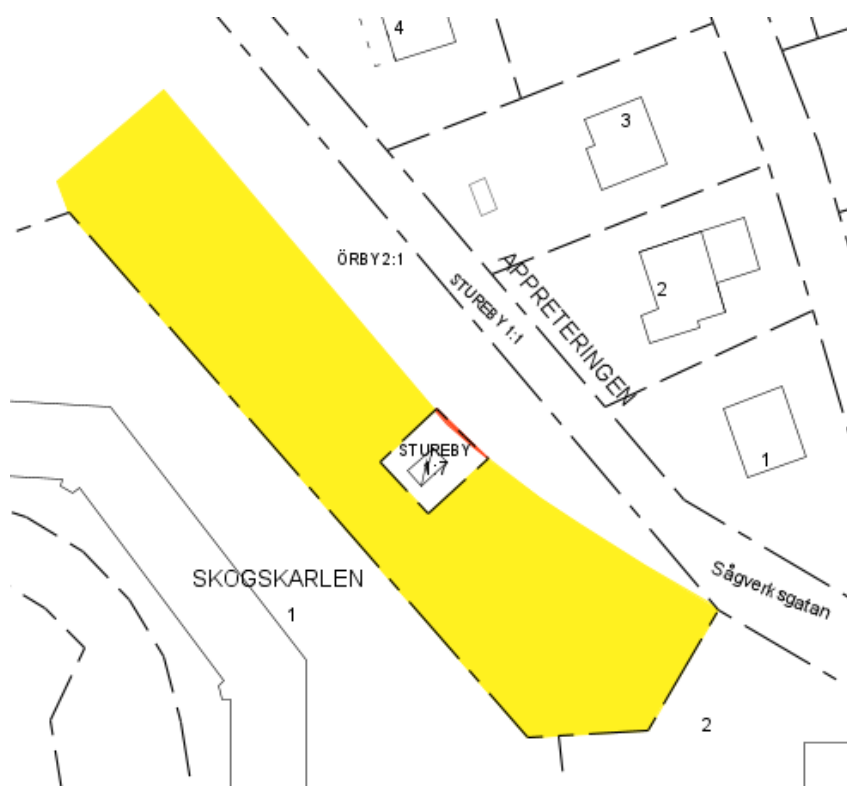
Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell.

Gult och grått område illustrerar avstyckningar som blir aktuella mellan allmän platsmark (park och gata) och kvartersmark (bostad och teknisk anläggning). Gult område ska styckas av från Örby 4:1 för kvartersmark (bostadsfastighet). Grått område ska styckas av från Örby 4:1 för kvartersmark (teknisk anläggning).

#### Ny bostadsfastighet norr om kvarteret Skogskarlen

Genom avstyckning från Örby 4:1 ska det bildas en ny fastighet för bostadsändamål.

Genom fastighetsreglering ska det föras mark från Stureby1:7 till Örby 4:1 för att där utgöra allmän platsmark för gatuändamål.



*Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell.*

*Rött och gult område illustrerar fastighetsbildningen som blir aktuell mellan allmän platsmark (park och gata) och kvartersmark (bostad och teknisk anläggning). Gult område ska styckas av från Örby 4:1 för kvartersmark (bostadsfastighet). Rött område ska genom fastighetsreglering föras från Stureby 1:7 till Örby 4:1 för allmän platsmark (gata).*

## **Ekonomiska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för anslutning till VA-systemet efter överenskommelse med Stockholms stad.

### **Gatukostnader**

Staden ansvarar för och får därigenom utgifter till följd av gångbanans justering på Sågverksgatans södra sida samt anläggandet av justerad gångväg.

### **Ersättning vid markförvärf/försäljning**

Planarbetets kostnader regleras via ett planavtal. De intäkter som Staden erhåller utgörs av tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för flytt av nätstation, fastighetsbildning och gatukostnader.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen täcker investeringskostnader.

#### Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

#### Bygg- och anläggningskostnader

Byggherren ansvarar för och bekostar projektering samt bygg och anläggningsarbeten inom fastigheten. Byggherren ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande och anslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid Fastigheten och som är en följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten.

#### El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området. Byggherren tar hand om ansvar och kostnader för belysning som krävs för Byggherrens exploatering. Om det krävs flytt av belysning för att möjliggöra byggherrens exploatering står Staden för kostnaden.

#### **Tekniska frågor**

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin och detaljplanens dagvattenutredning innan avledning från kvartersmark. Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet. Stockholm Vattens riktlinjer innebär primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmark respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvattnet inom kvartersmark genom t.ex. infiltration, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vatten AB:s anvisningar, avledas från kvartersmark.

#### El/Tele

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

#### Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i anslutning till området, men det är inte klarlagt om kapaciteten räcker för den nya bebyggelsen.



**Genomförandetid**

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

Genomförandetiden har bestämts mot bakgrund av att det är angeläget att detaljplaner genomförs relativt snabbt och att genomförandetiden inte ska utgöra ett hinder vid eventuella nödvändiga förändringar i en nära framtid.

Under genomförandetiden finns en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men det finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov, rivnings- eller marklov. Staden kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägaren får någon ersättning.