

## Planbeskrivning för del av fastigheten Björksätra 1 m fl. i stadsdelen Sättra, S-dp 2022-05725



*Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.*

## Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 220 bostäder, som avses upplåtas som hyresrätter inom fastigheterna Sättra 2:1 och Björksättra 1, i ett kollektivtrafiknära läge. Planområdet är beläget i nordöstra delen av Sättra och gränsar till Bredäng. Planområdet avgränsas av Björksättravägen, Aspsättravägen, tunnelbanespåret och parkmark. Gångtunneln norr om planområdet avses att bevaras.

Förslag till detaljplan innehåller tre huskroppar i sex till åtta våningar. Föreslagna byggnader kompletterar områdets 1960-talsbebyggelse med ett modernt inslag som anpassats efter platsens förutsättningar. Ny bebyggelse föreslås knyta an till befintlig bebyggelse i norra Sättra. Innergården är tydligt definierad med slutna hörn och halvöppen karaktär mot söder. Ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Del av planområdet bevaras som parkmark för bevarande av befintlig gångtunnel och hantering av skyfall. Mot gatan möjliggörs förgårdsmark med växtlighet, för hantering av dagvatten och för att relatera till den gröna karaktär som präglar området idag. Parkeringsplatser föreslås i garage. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till tunnelbanans spårområde och har utformats för att hantera risker i samband med detta.

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

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

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	4
Planens huvuddrag .....	5
Genomförandetid .....	6
Arkitektonisk idé .....	6
Allmän plats .....	9
Kvartersmark .....	10
Befintligt .....	20
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>21</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>25</b>
Mark och utrymmesförvärv .....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Tekniska frågor .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Organisatoriska frågor .....	30
Prövning enligt annan lagstiftning .....	30
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>30</b>
Kommunala .....	30
Utredningar .....	31
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>31</b>
Kommunala .....	31
Riksentressen .....	34
Miljökvalitetsnormer .....	34
Miljö .....	35
Hälsa och säkerhet .....	36
Geotekniska förhållanden .....	38
Hydrologiska förhållanden .....	39
Kulturmiljö .....	39
Fysisk miljö .....	39
Natur .....	42
Sociala .....	43
Teknik .....	43
Service .....	43
Trafik .....	44
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>44</b>
Bostadsförsörjning .....	44
Natur .....	44
Miljö .....	45
Miljökvalitetsnormer .....	50
Hälsa och säkerhet .....	53
Sociala .....	54
Riksentresse .....	55
Trafik .....	55

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 220 bostäder i flerbostadshus. De nya husen ska ha förhålla sig i skala, volym, material och kulör till den befintliga bebyggelsen i närområdet. Bebyggelsen ska ha en femvåningsskala mot omgivande gator. En något högre byggnad medges mot spåret, i västra delen av planområdet. De nya byggnaderna ska utformas så att de bidrar till trygghet och stadsliv längs kringliggande gatu- och parkrum genom hög entrétäthet och kvalitativt utformade bottenvåningar mot både gata och park. Planen syftar även att bevara befintlig gångtunnel.

## Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen ändrar användningen från parkmark till kvartersmark för bostäder inom del av Sättra 2:1, från Gb, område för biluppställning till bostäder inom del av Björksätra 1 och från ledningsrätt, likriktarstation för tunnelbanan till parkmark inom del av Björksätra 2. Planen ändrar även användningen Gb inom Björksätra 1, och park inom Sättra 2:1 till GATA för att möjliggöra en framtida GC-väg vid Björksätravägen.

## Ärendeinformation

Detaljplan är del av fastigheten Björksätra 1 m. fl. i stadsdelen Sättra i Stockholm, Dnr 2022-05725. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-12 § 23 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Detaljplanen är framtagen i Stockholms stad.

## 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 Tara Nezhadi och kartingenjör Karin Edsman. Från exploateringskontoret har Cristina Engwall, Liselott Luhr, Sebastian Roverano, Sofia Thurin och Kenza Qazi medverkat.

Detaljplanen har upprättats i samverkan med exploatörerna K2A Knaust & Andersson Fastigheter och Stena Fastigheter Skärholmen AB samt byggaktörernas anlitade arkitektkontor Arkitema, In Praise of Shadows Arkitektur och landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1, Björksättra 1, och Björksättra 2, belägna i stadsdelen Sättra. Planområdet är cirka 8 200 kvadratmeter stort. Stena Fastigheter Skärholmen AB äger Björksättra 1 och staden äger Sättra 2:1 och Björksättra 2. Del av Sättra 2.1 upplåts med tomträtt till K2A Knaust & Andersson.

Detaljplanens syftar till att möjliggöra cirka 220 bostäder i flerbostadshus inom del av fastigheterna Björksättra 1 och Sättra 2:1.

Föreslagen ny bebyggelse består av tre huskroppar varav två byggs ihop som en U-format kvarter. Bebyggelsens utgör en övergång mellan den intilliggande något lägre bostadsbebyggelsen och den större skalan hos de angränsande idrottsbyggnaderna. Innergården är tydligt definierad med slutna hörn mot norr och med en halvvöppen karaktär mot söder. Kvartershuset har en femvåningskala mot omgivande gator och en ytterligare nedsänkt våning mot gården. Det friliggande Brohuset är sex våningar mot gata och åtta våningar mot spåret. Bebyggelsen ska bidra till att omvandla Björksättravägen till ett mer urbant stadsrum genom hus med förgårdsmark och entréer mot gatan. Huvudentréerna placeras i norr mot Björksättravägen och i öster mot Aspsättravägen.

Brohuset (huset närmare tunnelbanan) placeras som minst 10 meter från spårmit. Befintlig gångtunnel kommer att vara kvar.



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

## Genomförandetid

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

## Arkitektonisk idé

Planområdet ligger på gränsen mellan Sättra och Bredäng längs Björksätravägen, mitt emot Sättra idrottsplats. Området karaktäriseras av ett trafikseparerat gatunät, 1960-tals bebyggelse i ljusa kulörer och den storskaliga idrottsanläggningen med hallbyggnader i falurött och svart.

Bebyggelsen öster om gångtunnel (Kvartershuset) består av ett U-format kvarter med en innergård, sluten mot norr och öppen mot söder. Kvartershuset ska relatera i karaktär, material och takform till omgivande bebyggelse och är uppdelat mellan två fastigheter med en gestaltning som utgår från samma principer. Mötet mellan de nya husen hanteras med en gemensam takfotslinje och en samordnad färgskala.

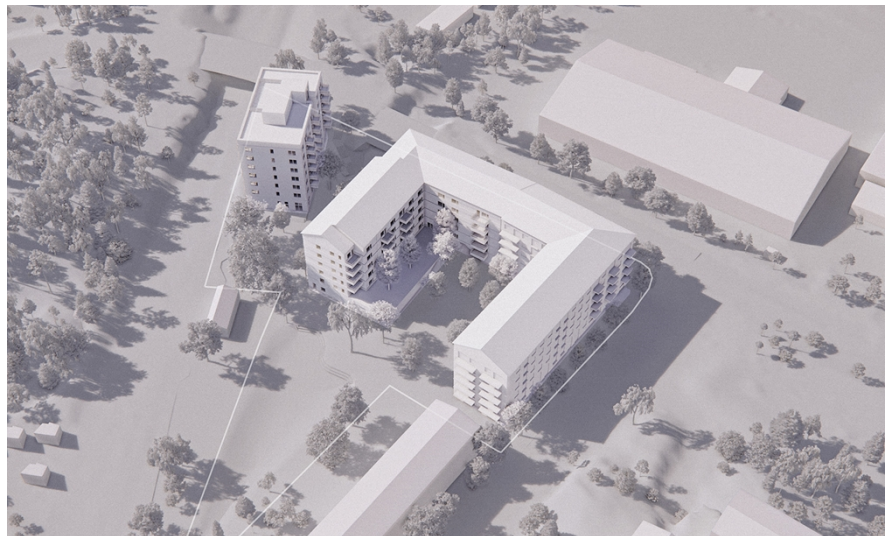
Detaljplaneprojektet markerar starten på en möjlig framtida utveckling av nordöstra Björksätravägen och Skärholmsvägen längs den nyligen markförlagda kraftledningen. Skärholmsvägen har stor potential att utvecklas till en framtida samlande stadsgata med ny bebyggelse och tidiga etapper genomförs vid trafikplats Bredäng/Mälaräng i norr och vid Skärholmsdalen i söder.

Bebyggelseförslaget för Björksätra med halvslutna kvarter relaterar till dessa två utbyggnadsområden.

Brohuset väster om gångtunneln består av ett fristående punkthus som markerar mötet mot tunnelbanan och naturmarken västerut. Brohuset föreslås vara en våning högre än Kvartershuset och kan gestaltas med djärvare färgskala som mer relaterar till idrottsområdets byggnader och som signalerar ett avslut mot tunnelbanan.

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

De nya husen präglas av dagens förutsättningar gällande mått, produktionsmetoder och klimatkrav, vilket ger en andra proportioner. Gestaltningen tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsens enkla volymer och har en repetitiv fönstersättning med balkonger som är grupperade för att skapa en mellanskala.



*Flygvy, planområdet är markerat med vit linje. Arkitekter Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.*

### Östra Kvartershuset

Huset ligger i linje med befintlig bebyggelse längs Aspsätravägen och det finns plats för en bred förgårdsmark. Sadeltak och gavelmotiv relaterar till intilliggande hus. Fasaderna är gestaltade med en enkel repetitiv fönstersättning med balkonger som är grupperade för att ge husen en dynamik och rytm. Gårdsfasaden ges en lugnare och enhetligare karaktär.



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

### Västra Kvartershuset och Brohuset

De olika kvarteren har olika arkitektoniska idéer men med ett starkt släktskap. Lamellhuset tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsen med enkla volymer, ett avskalat och tidstypiskt 60-talsuttryck. En gemensam palett för lamellhusen binder dem samman med en ljus fasad och accentfärg på fönster och detaljer ger ett intryck som påminner om omgivningen. Balkonger mot gång- och cykelvägen binder husen samman.

Brohusets gestaltning lutar sig mindre mot omgivningen och har ett mer nutida uttryck. Gestaltning refererar till idrottshallens faluröda färg och ses som starten på en ny årsring längs Björksättravägen. Huset utförs monokromt, plåtar och partier går lika fasaden i falurött.

Byggaktören avser att bygga med prefabricerade trämoduler. Det är ett byggnadssätt som ligger i tiden och anspelar på 60-talets modulbyggande i betong. Husen har bottenvåning mot gata och gång- och cykelväg.



Fasad mot Björksättravägen. Arkitekter Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (området markerat som GATA och PARK)

### Park och natur

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

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

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

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

### Gator och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Björksätravägen, i öster av Aspsätravägen och i väster av tunnelbanans spårområde (röda linjen). Genom planen föreslås att två meters förgårdsmark planläggs som GATA (gatemark) för att inte hindra en framtida utbyggnad av framtida gång- och cykelväg. Nya träd ska planteras på gatemark, inom förgårdsmarken. Ny bebyggelse som föreslås i direkt anslutning till tunnelbanans har utformats för att hantera eventuella risker.

Det områdesspecifika parkeringstalet för området är satt till 0,46 exklusive besöksparkering. Med fullt nyttjande av mobilitetstjänster i linje med gröna p-tal kan parkeringstalet sänkas med 25%. Övervägande små lägenheter kan ge en maximal sänkning av parkeringstalet med i snitt 30% per bostad men kan innebära högre parkeringstal totalt eftersom fler bostäder ryms.

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

Parkering för västra kvartershuset och brohuset anordnas i garage som även innehåller parkering för rörelsehindrade samt besöksparkering. Antalet parkeringsplatser som ryms i garage motsvarar ett p-tal på 0,23. Angöring till garage kommer att ske från Aspsätravägen via gemensamhetsanläggning över fastigheten Björksära 1. Även med fullt nyttjade av mobilitetstjänster motsvarande Gröna p-tal så understiger antalet parkeringsplatser som är möjliga tillskapa i garage inom fastigheten gällande parkeringsnormer. Framtagen trafik- och mobilitetsutredning visar på att det finns vakanser inom närliggande parkeringsanläggningar och att det faktiska parkeringsutnyttjandet i närliggande kvarter är lägre än det områdesspecifika parkeringstalet, vilket skapar en osäkerhet om det områdesspecifika parkeringstalet motsvarar det verkliga behovet på platsen. Bedömningen är att behovet att grön förgårdsmark och grönskande gårdar väger tynger än att fullt ut nå uppsatta parkeringstal inom planerad fastighet.

Östra Kvartershuset anordnar ett cykeltal på 3 cykelplatser per 100 kvm ljus BTA. Total 155 cykelplatser anordnas varav 131 platser inomhus i cykelrum och 24 platser utomhus på förgårdsmark.

Västra Kvartershuset och Brohuset anordnar 244 cykelplatser i cykelrum, varav 4 st. är lådcyklar. Ca 10 m<sup>2</sup> är reserverat för cykelservice. Utrymmet är placerat i brohuset i direkt anslutning till gång- och cykelbanan och parkering för 62 cyklar på kvartersmark placeras vid entréer. Totalt 306 cykelplaster. Totalt ligger antalet cykelparkeringsplatser i linje med krav inom ramen för Gröna p-tal.

Kassuner för hushållssopor finns på två ställen nära entréer i anslutning till Aspsätravägen samt Björksätravägen, där sopbilen kan angöra från gata. I samma lägen finns också miljörum för sortering av övriga avfallsfraktioner.

Inga förändringar i kollektivtrafiken planeras.

### **Tillgänglighet**

Gator och angöring till fastigheterna är tillgängliga. Tillgänglig parkering anordnas i parkeringsgarage. För Björksätra 1 anordnas en parkering för rörelsehindrade på förgårdsmark framför huset mot Aspsätravägen. Gårdsytor nås tillgängligt från byggnaderna.

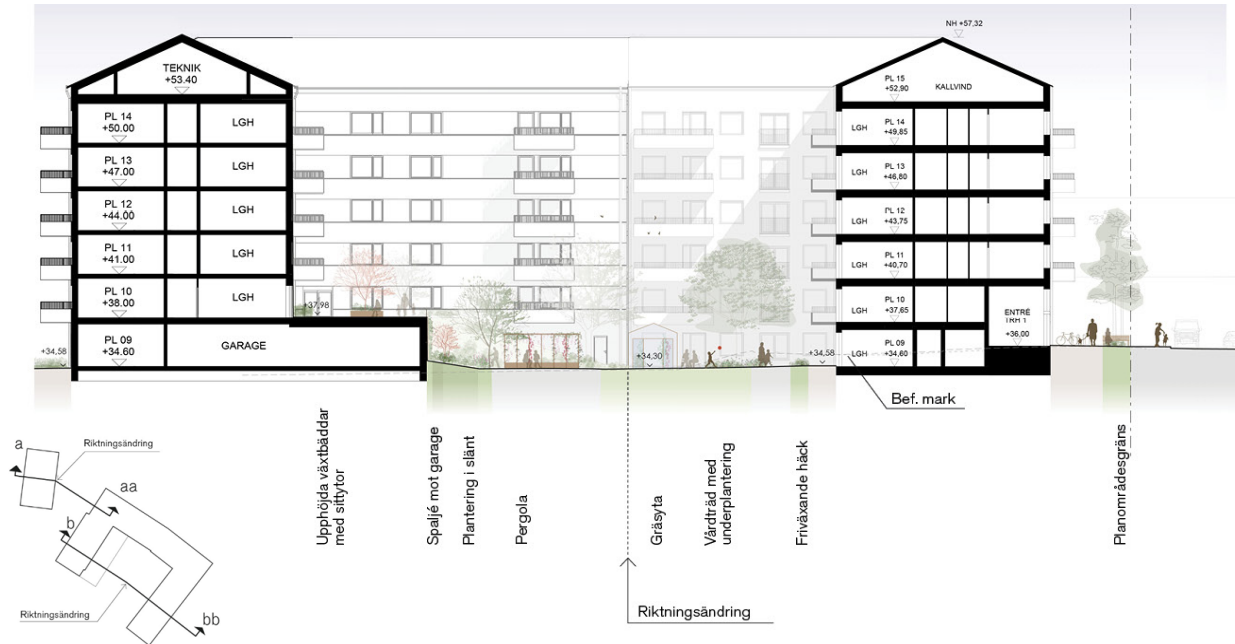
### **Kvartersmark**

Ny bebyggelse består av två kvarter som placeras på båda sidor av befintlig gångtunnel. Bebyggelsen höger om gångtunnel består av en U-formad huskropp och bebyggelsen vänster om gångtunneln består av ett punkthus (Brohuset).



Kvartershuset ska relatera i karaktär, material och takform till omgivande bebyggelse och är uppdelat mellan två fastigheter med en gestaltning som utgår från samma principer.

Den östra delen ligger i liv med befintliga byggnader. Den västra följer Björksätravägens riktning. Byggnaderna formar en halvöppen innegård mot söder som med hjälp av grönska och markutformning har en tydlig avgränsning mellan privat och publikt.



*Kvartershuset, sektion b-bb. Garage och suterrängvåning kommer upplevas som en bottenvåning med tydlig sockel från parken. Arkitekter Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.*

## Östra Kvartershuset



*Vy hörnet, korsningen Björksätravägen/Aspsätravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur*

Byggnadens utformning knyter an till omgivande bebyggelse med till exempel gavelmotiv mot söder, sadeltak och fönstersättning.

Utformning av förgårdsmark och bottenplan knyter an till angränsande bebyggelse utmed Aspsätravägen. Grön förgårdsmark och trädplantering samt upphöjd bostadsvåning skapar en tydlig gräns mellan privat och offentligt. Korsningen mellan Aspsätravägen/Björksätravägen markeras av en grupp av balkonger samt entréer mot Aspsätravägen och Björksätravägen. Byggnaden har en sammanhållen takfot gemensam med grannhuset, västra kvartershuset. Likt befintliga byggnader har fasaden ljus kulör och kompletteras med fönster och balkonger i kontrasterande mörkare kulör. Kulörer väljs för att harmonisera med befintliga byggnader men också för att tillföra en ny karaktär.

### Bottenvåningars utformning och användning

Platsens nivåskillnad med gården en halv våning under gatans nivå har hanterats med ett första våningsplan i souterräng. Det ger markbostäder mot gården och en högre sockel mot gatan som gör att första bostadsvåningen, likt angränsande byggnad, ligger högt i relation till gatan, en kvalitet för bostäderna som skapar en tydlig relation mellan privat och offentligt. Bostäderna mot gården får mindre, privata uteplatser.

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



*Östra Kvartershuset. Vy Aspsätravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.*





*Östra Kvartershuset. Vy från parkrummet. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.*



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



*Sektion A-A, Björksätravägen. Arkitekt: In Praise of Shadows Arkitektur.*





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

### Östra Kvartershusets fasadmateriäl

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



Puts, varmgrå



Trä, varmgrå



Plåtdetaljer fasad, ockra



Takavvattning, silver

Östra Kvartershusets fasadmateriäl.

### Planlösning

I östra Kvartershuset planeras totalt 69 bostäder var av 21st. 1 Rok, 15st. 2 Rok, 10st. 2,5 Rok, 13st. 3 Rok och 10st. 4 Rok.

### Västra Kvartershuset

Västra Kvartershuset tar avstamp i den kringliggande lamellhusbebyggelsen med enkla volymer med ett avskalat och tidstypiskt 60-talsuttryck. Formspråket bygger på en gestaltning med tydliga fönsterband som strukturerar fasaden. Huset har ljus fasad och accentfärg på fönster och detaljer ger ett intryck som påminner om omgivningen. Entréer finns både mot Björksätravägen och gång och cykelvägen. Entré, med trapphus, cykelrum mot gång- och cykelvägen aktiverar stråket och bidrar till ett säkrare stråk.

### Bottenvåningars utformning och användning

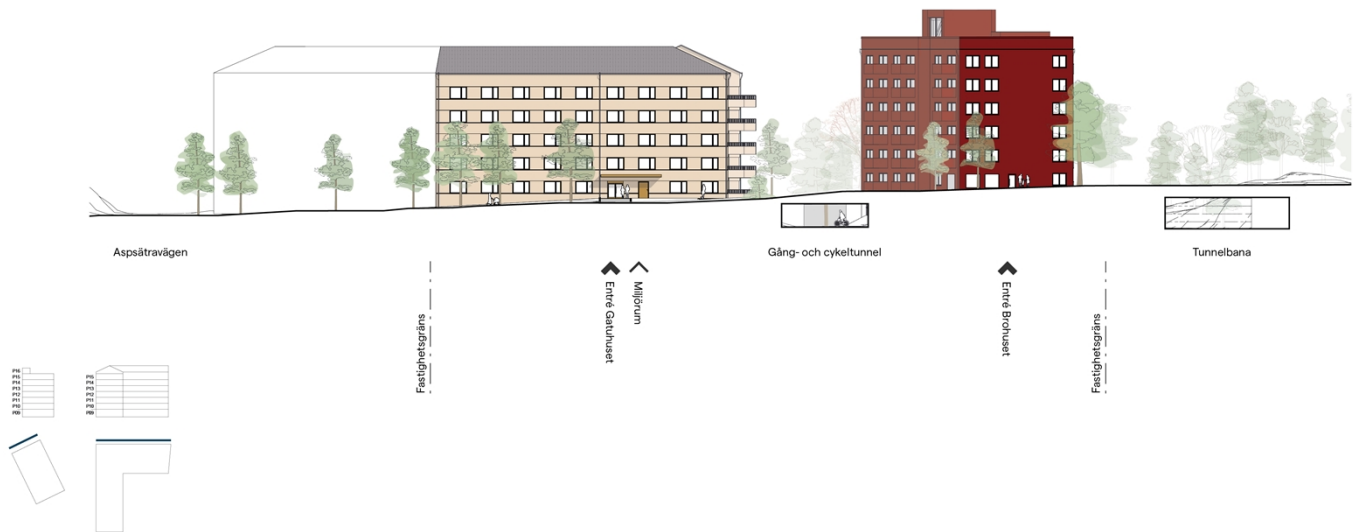
Västra Kvartershuset längs Björksätravägen är placerat i slänten upp mot gatan vilket ger en våning i suterräng. Suterrängvåningen utgörs i mestadels av ett garage där fastighetens parkeringsbehov i huvudsak tillgodoses. Garage och suterrängvåning kommer upplevas som en bottenvåning med tydlig sockel från parken. Mot gång- och cykelvägen innehåller bottenvåningen lägenheter med uteplatser samt trapphusentréer och ett cykelrum som nås direkt via cykelvägen. Mot Björksätravägen, i entréplan finns lägenheter, trapphusentré samt ett miljörum.



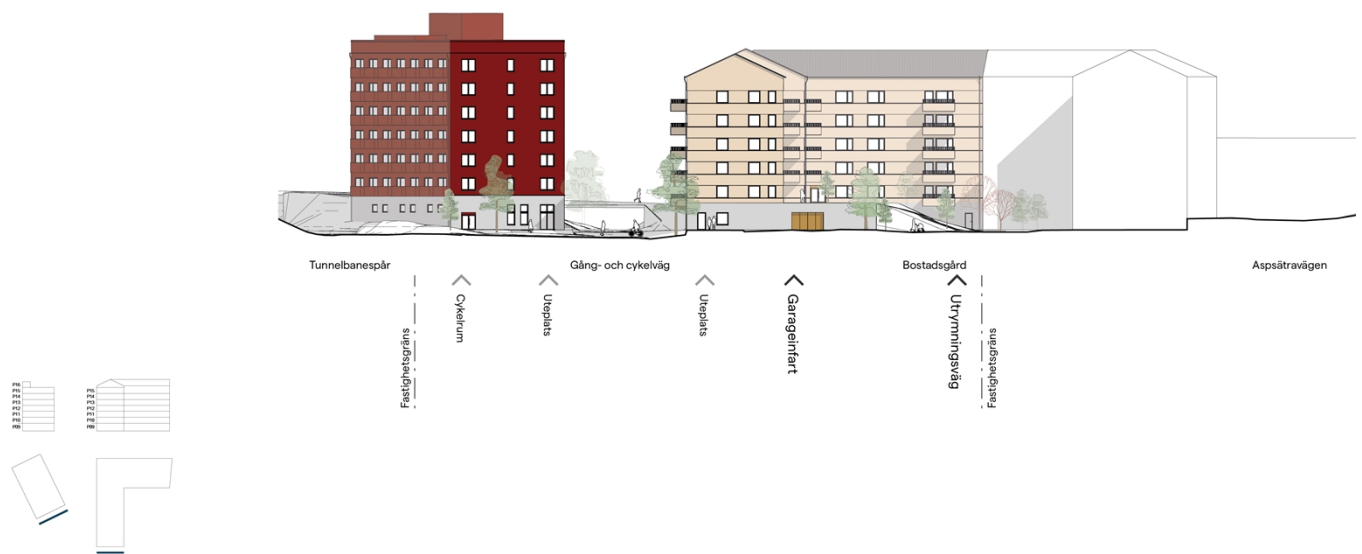
*Västra Kvartershuset och Brohuset. Perspektiv från Björksätravägen. Arkitekt: Arkitema*



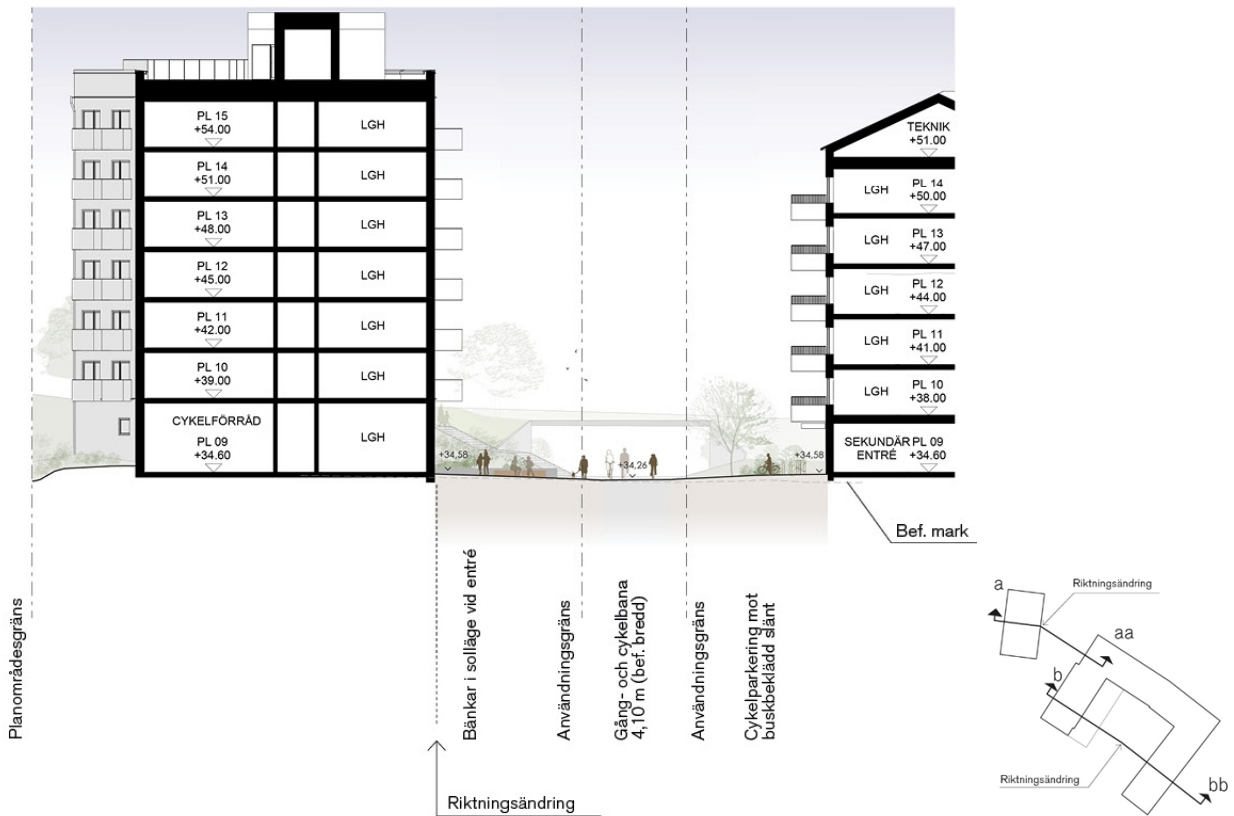
*Västra Kvartershuset och Brohuset. Perspektiv från parken. Arkitekt: Arkitema*



*Västra Kvartershuset och Brohuset. Vy från Björksätravägen. Arkitekt: Arkitema*



*Brohuset och Västra Kvartershuset. Vy från parken. Arkitekt: Arkitema*

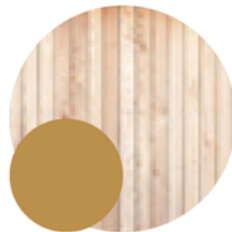


Sektion a-aa, Västra Kvartershuset och Brohuset. Arkitekt Arkitema, landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

### Västra kvartershusets fasadmateriäl

Byggnaderna föreslås få en utformning i trä med både stående och liggande träpanel. Fönster och partier samordnas mellan lamellhusen i en accentfärg. Huskroppen föreslås få en ljus fasadkulör och fönster som utförs i förslagsvis ockra, en kulör som är lånad från idrottshallen.

#### Tilltänkt materialpalett



Fasad - trä - naturfärgad  
Plåtdetaljer - ockra



Tak - Grå plåt  
Plåtdetaljer - blyerts

### Planlösning

I västra Kvartershuset planeras totalt 89 bostäder i gatuhusen var av 47st. 1 Rok, 31st. 2 Rok, 6st. 3 Rok och 5st. 4 Rok.



Tilltänkt materialpalett

Fasad - trä - faluröd  
Plåtdetaljer - faluröd

## Kvarter 2, Brohuset

Brohuset får ett eget, och en för området fristående, gestaltning som refererar till idrottshallens faluröda färg. Byggnaden ses som starten på en ny årsring längs Björksätravägen och markerar med sin placering i korsningen mellan tunnelbanan, gång/cykelvägen och det nya huset längs Björksätravägen. Huset utförs monokromt, plåtar och partier går lika fasaden i falurött. Brohusets gestaltning har ett mer nutida uttryck.

## Bottenvåningars utformning och användning

Brohuset längs Björksätravägen är placerat i slänten upp mot gatan vilket ger en våning i suterräng. I brohuset utgörs den förhöjda suterrängvåningen av teknikrum, förråd, trapphusentré och cykelrum med servicemöjlighet. Två av cykelrummen går att angöra via gården och via gång och cykelbanan. Mot Björksätravägen finns trapphusentré och utrymme med postboxar och informationstavla.

## Planlösning

I Brohuset planeras 61 bostäder varv 43 st. 1 Rok, 17 st. 2 Rok och 1 st. 4 Rok.

## Gårdar och förgårdsmark

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

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

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

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

Gården som tillhör Brohuset följer samma principer som den större gården men är av naturliga skäl öppnare mot omgivningen. Även här finns en plats för grillning och samvaro under en större pergola.

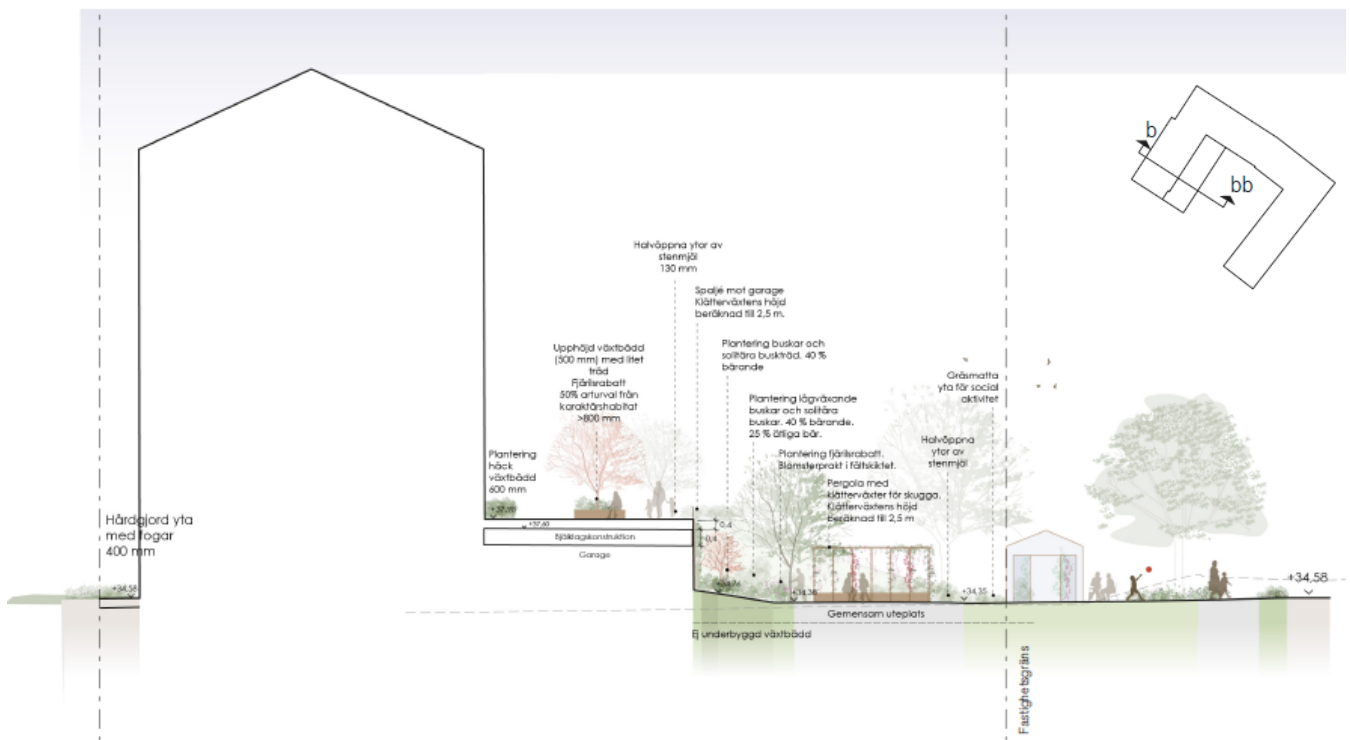
Utformningen av förgårdsmarken utmed Aspsätravägen relaterar till befintlig förgårdsmark på kvarteret intill. Utöver att utrymningsvägar och entréer vetter mot denna yta finns cykelparkering placerad här. Förgårdsmarkens djup är 5-6 m.

Utmed Björksätravägen har förgårdsmarken ett annat uttryck. Här efterliknas nuvarande situation med en genomgående trädrad, men i stället för klippt gräs på marken planteras lågväxande buskar. Utanför entréerna är marken hårdgjord och funktioner som sopkassuner, cykelparkering och bänkar placerade.

På båda sidor av gångvägen (gångtunnel) föreslås förgårdsmark med planteringar. Utanför entréerna är ytorna hårdgjorda och möblerade med cykelpollare och bänkar.

## GYF

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



*Sektion b-bb kvartershusets gård. Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.*



*Gårdar, förgårdsmark och lutningar; Nyréns, Arkitema och In Praise of Shadows Arkitektur.*

## Befintligt

Planområdet utgörs huvudsakligen av en gräsbevuxen grönyta inom Sättra 2:1 med en asfalterad gång- och cykelväg (gångtunnel) och en asfalterad parkeringsyta i den östra delen inom Björksättra 1.

Planområdet avgränsas i nordost av Björksättravägen, i sydost av befintlig bostadsbebyggelse utmed Aspsättravägen och i väster av spårområdet för tunnelbanans röda linje. I söder smalnar området av till en kil mellan spårområdet och bostadsbebyggelsen. Planområdet är generellt flackt med undantag för slänter mot Björksättravägen som är förhöjd i förhållande till omgivande terräng då den går på bro över tunnelbanan och över en gångtunnel. Den generella lutningen är mot söder och sydväst. Marknivåerna ligger huvudsakligen mellan ca +33,5 och +35 men reser sig till +38 i slänten till Björksättravägen i norr.





*Befintlig parkrum. Foto Nyréns Arkitektkontor*



*Befintlig trappa och gång- och cykleväge (gångtunnel) . Foto Nyréns Arkitektkontor*

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **Användningsbestämmelser för allmän platsmark**

#### **GATA - Gata**

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

#### **PARK - Park**

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

### **Användningsbestämmelser för kvartersmark**

#### **B- Bostäder**

Tillåter bostadsbebyggelse.

### **Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

Utformning av allmän plats - +0.0 - Markens höjd över angivet nollplan. (begränsas av användningsgräns).

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

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Begränsning av markens utnyttjande - marken får inte förses med byggnad.

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

Begränsning av markens utnyttjande – ö1 - marken får inte förses med byggnadsverk.

Reglerar att byggnadsverk inte uppförs mot spåren.

Begränsning av markens utnyttjande - marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk. Marken får endast förses med komplementbyggnad, pergola, balkonger och mur.

Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning och möjliggör komplementbyggnad upp till 30 m<sup>2</sup> och uppförande av pergola för att skapa skyddade gemensamma uteplatser. Medger även att balkonger uppförs ovan mark och att mur uppförs.

Begränsning av markens utnyttjande – ö2 - Marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk. Marken får endast förses med garage under mark och pergola, skärmtak, balkonger och mur ovan mark.

Tillåter uppförande av garage under mark och uppförande av pergola, skärmtak, balkonger och mur ovan mark.

Höjd på byggnadsverk - h1 - Högsta nockhöjd är 63 meter över angivet nollplan.

Bestämmelserna h1 reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan och syftar till att begränsa höjden på byggnad.

Höjd på byggnadsverk - h2 - Högsta nockhöjd är 59,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelserna h2 reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan och syftar till att begränsa höjden på byggnad.

Höjd på byggnadsverk - h3 - Högsta nockhöjd är 58,5 meter över angivet nollplan.

Bestämmelserna h3 reglerar högsta nockhöjd över angivet nollplan och syftar till att begränsa höjden på byggnad.

Höjd på byggnadsverk - h4 - Högsta bjälklagshöjd är 38 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen h4 reglerar högsta bjälklagshöjd över angivet nollplan för garage.

Höjd på byggnadsverk - h5 - Högstanockhöjd är 3 meter.

Bestämmelsen h5 reglerar högsta nockhöjd för växthus/-komplementbyggnad.

Markens anordnande och vegetation - +0.0 - Markens höjd över angivet nollplan.

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

Markens anordnande och vegetation - n1- Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen reglerar för att inte tillåta parkering på gården.

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

Bestämmelsen skyddar befintliga ekar.

Markens anordnande och vegetation – n3- Marken får inte användas för parkering. Mot Aspsätravägen får parkering anordnas för rörelsehindrade.

Bestämmelsen reglerar för att inte tillåta parkering på gården och att tillåta parkering för rörelsehindrade mot Aspsätravägen.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar - g1- Markreservat för gemensamhetsanläggning.

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

Skydd mot störningar - m1 - om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

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

Skydd mot störningar - m2- bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.

Bestämmelsen m2 syftar till att säkerställa att bullerkravet från tunnelbanespåret vid passage klars för planerade bostäder.

Skydd mot störningar - m3- byggnader ska grundläggas och utformas så att komfort vägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överstiger 0,4 mm/s vid tågpassage.

Bestämmelsen m3 syftar till att säkerställa att byggnader ska grundläggas och utformas så att vibrationsnivå från tunnelbanan klaras för planerade bostäder.

Skydd mot störningar – m4- bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att denna ej skadas eller på annat sätt påverkas negativt av tillfälliga översvämningar upp till +34,50 meter över nollplanet. För bostäder får färdigt golv ej anordnas under +34,60 meter över nollplanet.

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

Takvinkel - o1 - största takvinkel är 25 grader.

Bestämmelsen o1 reglerar största takvinkel i grader.

Utformning - f1- Balkong i fasad som vänder sig mot Björksätravägen och Aspsätravägen ska ha en fri höjd om minst 3 meter till underliggande mark och får kraga ut maximalt 1,6 meter från fasadliv.

Balkonger är ett karaktärskapande element och bestämmelsen syftar till att säkerställa gatans offentliga karaktär. Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

Utformning - f2- Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inomnockhöjden.

Reglerar takets utformning och placering av tekniska anläggningar på taket. Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

Utformning – f3- Fasader ska utföras i trä eller puts.

Reglerar fasadmaterial på ny bebyggelse.

Utnyttjandegrad - e1- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 m<sup>2</sup>. Reglerar storlek på komplementbyggnad.

Ändrad lovplikt - Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n2.

Reglerar att träd inte får fällas utan marklov.

## Genomförandefrågor

### Mark och utrymmesförvärv

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

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet är cirka 8200 m<sup>2</sup> och omfattar del av fastigheterna Björksätra 1, Björksätra 2 och Sätra 2:1. Stena fastigheter Skärholmen AB äger Björksätra 1 och staden äger Björksätra 2 och Sätra 2:1.

#### Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade för allmänna underjordiska ledningar. Rättigheterna i parkmarken fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Rättigheterna för allmänna ledningar inom blivande kvartersmark kommer inte att ges fortsatt planstöd. För ett genomförande av planen och för att möjliggöra nybebyggelse behöver dessa ledningar fysiskt flyttas och rättigheterna därmed upphävas/omprövas.

Inom fastigheten Björksätra 2 finns ett servitut som ger angränsande fastighet Sätra 2:1 rätt att nyttja område för service och transport till tunnelbanan. Rättigheten kommer att behöva omprövas för ett genomförande av planen. Detta för att möjliggöra anläggande av skyfallsyta.

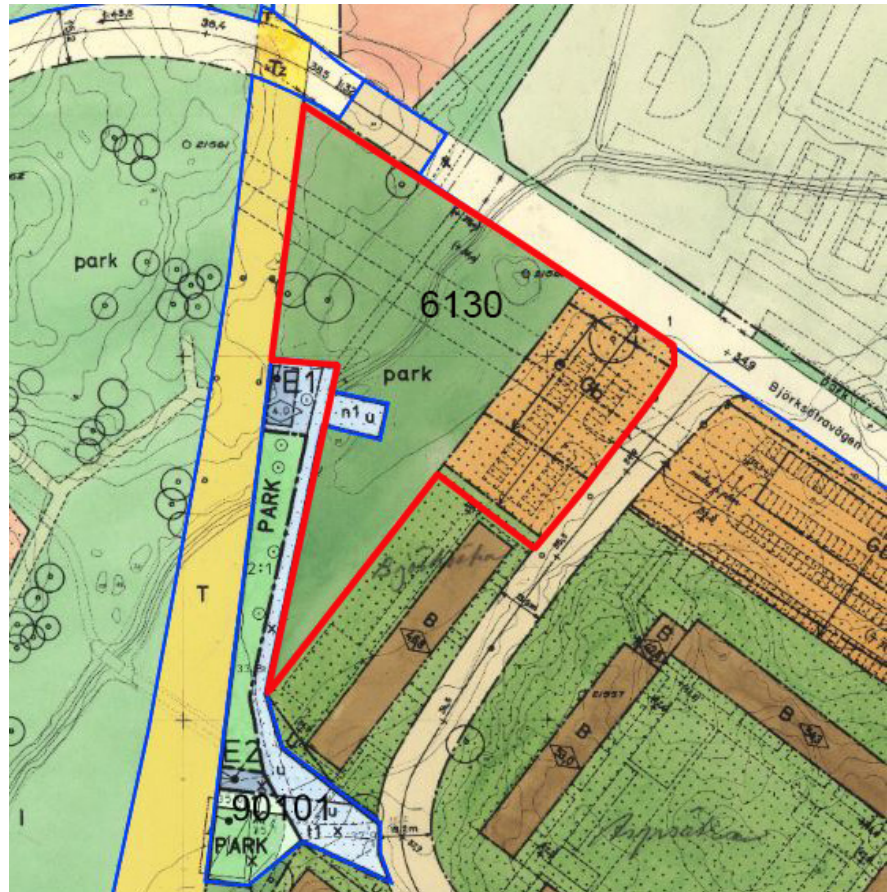
Planens genomförande förutsätter gemensam parkering för Brohuset och Västra kvartershuset. Markreservat för gemensamhetsanläggning för garage samt in- och utfart till garage har avsatts (g1) för de nya bostadsfastigheternas rätt till garage samt utfart över kvartersmark fram till allmän gata. Rätten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

Behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.



## Verkan på befintliga detaljplaner

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



Gällande stadsplan och detaljplan . Karta Stockholms stad.

## Förändrad fastighetsindelning

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

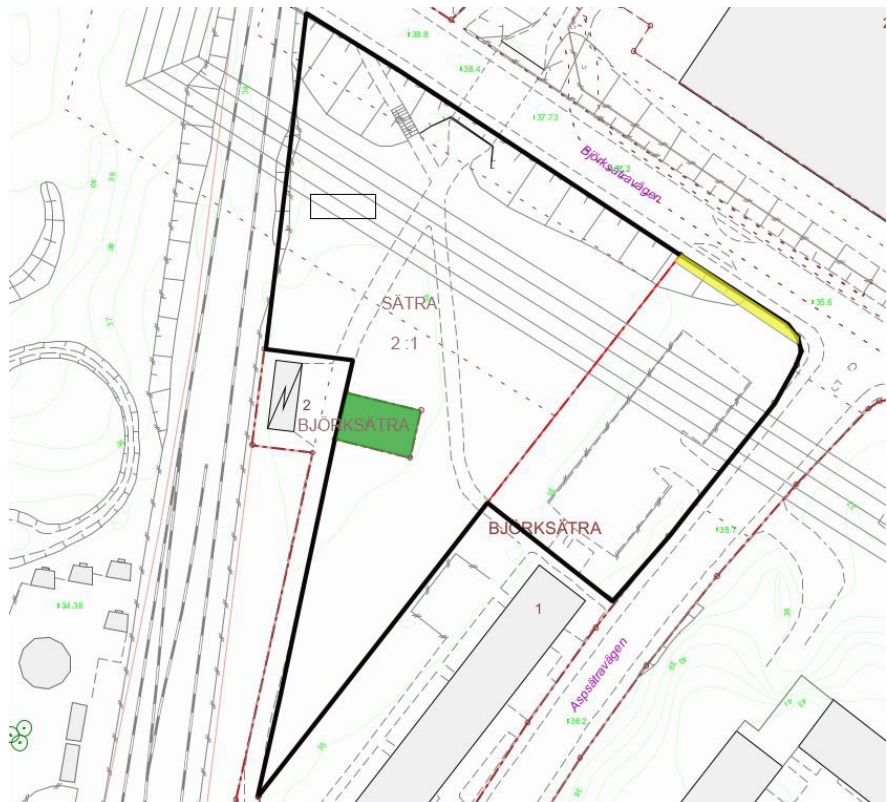
Del av fastigheten Sätra 2:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (park) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Del av fastigheten Sätra 2:1 är utlagt som GATA (gatumark) för att möjliggöra utbyggnad av framtid gång- och cykelväg vid södra sidan av Björksätravägen. Del av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

Del av fastigheten Björksätra 2 som i nuvarande plan är kvartersmark, u-område inom E1 Likriktarstation för tunnelbanan är utlagt som allmän platsmark (park) för hantering av skyfall.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (B, bostadsanvändning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. De delar av kvartersmarken som ligger i anslutning till Björksätra 1 kan lämpligen genom fastighetsreglering föras dit.

För kvartersmark som planläggs som allmän plats planeras följande:

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



Illustrationen visar de ändringar av fastighetsgränser som planförslaget medger.  
Gul – mark inom Björksätra 1 som ska överföras till Sättra 2:1. Grön – mark

*inom Björksätra 2 som ska överföras till Sättra 2:1. Svart linje – planområdets gräns. Röd linje – fastighetsgräns mellan Björksätra 1 och Sättra 2:1.*

Kommunen och Stena fastigheter Skärholmen AB har träffat avtal om marköverföring.

### **Omförläggning av ledningar**

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

### **Tekniska frågor**

#### **Tekniska åtgärder**

Ledningar för el, tele, fiber, fjärrvärme och vatten och avlopp finns i anslutning till området. Stockholms stad tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området vid behov.

Byggaktörerna ansvarar för att fastigheterna får fungerande dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av för dagvatten (LOD).

#### **Utbyggnad allmän plats**

Stockholms stad ansvarar för och drift av allmänna platser inom planområdet som gata, park och befintlig gångtunnel.

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser. Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av byggaktören.

#### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna. Åtgärder i befintligt ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktören och respektive ledningsägare.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande



tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

#### **Planavgift**

Planavtal har tecknats med exploatörerna för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

#### **Ersättningsanspråk**

Staden upplåter del av Sättra 2:1, den blivande kvartersmarken för bostadsändamål till byggaktören K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB med tomträtt i enlighet med villkor i gällande markanvisningsavtal.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning inom planområdet för att möjliggöra för att nybebyggelse inom nybildade/ombildade bostadsfastigheter ska kunna nyttja infartsväg och gemensamt garage i det östra kvarteret.

#### **Drift allmän plats**

Stockholms stad ansvarar för att bygga ut och drift av allmän plats.

#### **Drift vatten och avlopp**

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

SVOA ansvarar för att drift av vatten och avlopp.

#### **Gatukostnader**

Staden, genom dess exploateringskontor, belastas med sedvanliga gatukostnader för nybyggnation av allmän plats inom projektet. Byggaktören ansvarar bland annat för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid planerad bostadsexploatering och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

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

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

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

### Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med K2A Knaust & Andersson Fastigheter efter markanvisning i Exploateringsnämnden 2022-05-12.

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	14 maj – 24 juni 2024
Granskning	mars/april 2025
Antagande	juni 2025
Laga kraft, tidigast	Juli 2025

## Prövning enligt annan lagstiftning

Planen prövas inte enligt annan lagstiftning.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande ur kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) att en MKB behöver göras. Även miljöförvaltningen och stadsmuseet bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Storstockholms

brandförsvar har inget att erinra utan ger endast generella synpunkter.

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.

## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

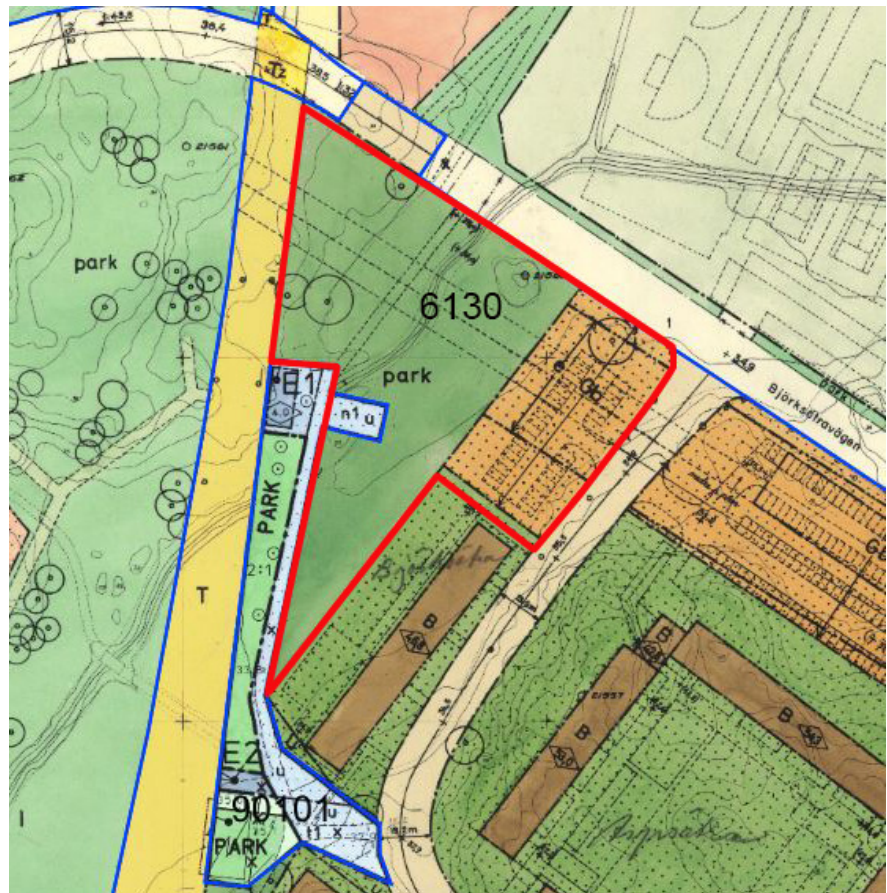
- *Dagvattenutredning (WRS AB, Daniel Stråe, 2024-03-22)*
- *Naturvärdesinventering (White, 2023-12-01)*
- *Trafikbillerutredning (Ah Akustik, 2024-02-07)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Mur Miljö (Granitor Miljöteknik)*
- *Markteknisk undersökningsrapport, Mur - Geoteknik (Geomind, 2023-02-06)*
- *Trafik- och Parkeringsutredning (Trivector 2024-02-27)*
- *Mobilitetsprogram för Sättra 2:1 (Trivector 2024-02-27)*
- *Solstudier, Björksättra 1 (In Praise de Shadows 2024-03-06)*
- *Solstudier, Sättra 2:1 (Arkitema 2024-03-06)*
- *Björksättra -GYF (Nyréns Arkitektkontor, 2024-03-21)*
- *GYF - underlag för Björksättra 1 m.f. (Stockholms stad 2024-03-15)*
- *GYF - underlag för Björksättra 1 och Sättra 2:1 (Nyréns 2024-03-21)*

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Gällande stadsplan är Pl 6130 som medger parkmark för Sättra 2:1 och (Gb) område för biluppställning för Björksättra 1 och detaljplan Dp 90101 som medger (u-område inom E1 Likriktarstation för tunnelbanan) för Björksättra 2. Genomförandetiderna har gått ut.



*Gällande stadsplan och detaljplan . Karta Stockholms stad.*

## Planbesked

Stadsbyggnadskontorets gav 2022-09-02 positivt planbesked till exploateringskontoret. Medskick till den fortsatta processen var följande:

Fastigheterna bedöms som lämpliga att utvecklas med ny bebyggelse, men i omarbetad form jämfört med inkomna förslag.

Området väster om spåren lämpar sig väl för etablering av en fristående förskola med egen förskolegård. Bebyggelse ska placeras för att bevara rekreativa värden och naturmiljö.

Området öster om spåren är lämplig att pröva för nya bostäder. Bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till befintligt gångstråk. Angränsande fastighet Björksätra 1 bör ingå i planarbete, liksom ett helhetsgrepp för förhållningssätt till Björksättravägen. Ny bebyggelse ska utgöra en gestaltningsmässig helhet som samspelar med omgivande stadsbild.

## Planprogram

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

## Fokus Skärholmen

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

## Översiktsplan

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



Planområdet markerat med svart ring. Karta Stockholms stad

## Byggnadsordningen

I byggnadsordningen karaktäriseras Sättra som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna skapades efter modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknas ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. I vägledningen framhålls bland annat att de storskaliga stadsdelarna ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltungs-mässigt sammanhållna husgrupperna, att kompletteringsbebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas. Trafiksäkra miljöer med

ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas vid förändringar i stadsdelarna.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Området inom Sättra 2:1 markanvisades till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB i exploateringsnämnden den 12 maj 2022 för nybebyggelse med cirka 8000 kvm BTA, cirka 80 bostadslägenheter.

### **Riksintressen**

Planområdet berör inga riksintressen.

### **Miljökvalitetsnormer**

#### **Luft**

Miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 18-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### **Vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren – Fiskarfjärden. Mälaren-Fiskarfjärden är en vattenförekomst (MS\_CD: WA96064999) som bedöms ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status (viss augusti 2022).

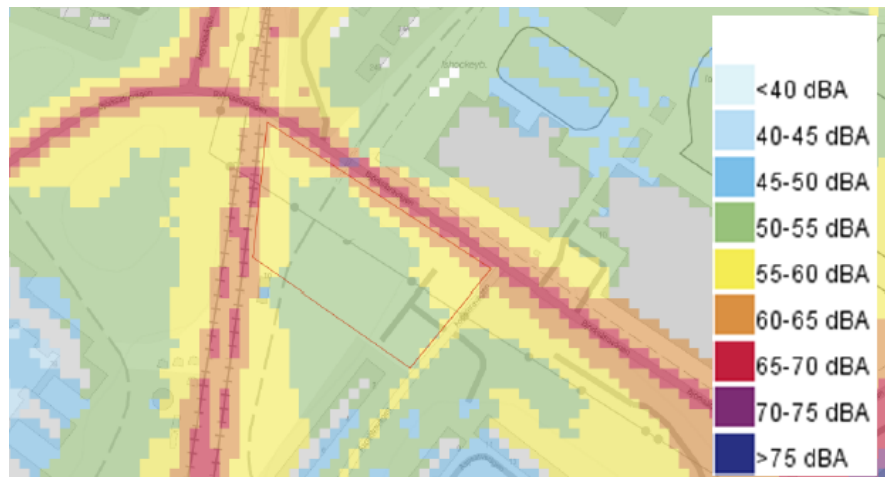
Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status till 2027 och god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar samt tidsfrist till 2027.

#### **Buller**

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller från Björksätravägen och Aspsätravägen. Ljudnivån i den norra delen av planområdet, från Björksätravägen, är upp till 60-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta (figur 1). Områdets västra del utsätts av buller från tunnelbanan med uppemot 60-65 dB(A). Planområdet är markerat med röd rektangel.

Områdena närmast tunnelbanespåren och Björksätravägen är utsatta för relativt höga nivåer av buller, med värden som uppgår till 50-70 dBA. Det finns även risk för vibrationer från tunnelbanan.





Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik. Maximalnivåer från tunnelbanepassager ligger på uppemot 75 dB(A) allra närmast spåren (figur 2).

## Miljö

### Dagvatten

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

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Fastighetsägarna ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

### Grundvatten

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

Utifrån de två mätningar som utförts under hösten 2023 ligger det underliggande grundvattnets tryckyta på ca +31,5–31,9 m, vilket bedöms stämma väl överens med torrskorpelerans underkant ca 4 m under markytan (Geomind, 2023).

Samtliga grundvattenprov innehöll stora mängder partiklar. Halterna visar på att vattnet är mycket påverkat enligt SGU:s bedömningsgrunder (Granitor Miljöteknik, 2024). Bland annat var

halten av näringsämnet fosfor anmärkningsvärt hög, 18 mg/l i en provpunkt och 1 mg/l i en annan. Detta skulle kunna indikera avloppsvattenpåverkan.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller, verksamhetsbuller**

Idag påverkas planområdet av buller från omgivande gator och tunnelbanespåren. Det verksamhetsbuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande idrottsanläggning. På andra sidan Björksätravägen ligger Bredängs hockeyhall. Cirka 340 meter öster om planområdet finns Sättra skjutbana som skapar skottbuller.

### **Risk för olyckor**

Närheten till spårområdet innebär risker vid eventuell urspårning. Tunnelbanespåren löper på banvall som ligger på samma marknivå som planområdets västra del och kontoret bedömer att det inte finns någon risk för olyckor.

### **Risk för elektromagnetiska fält**

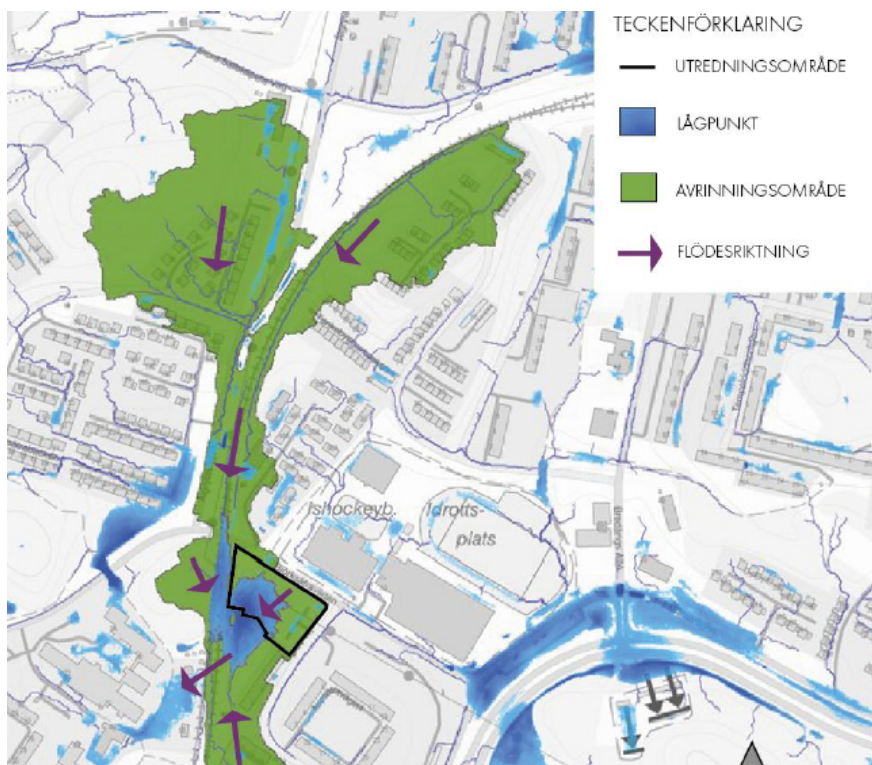
Det finns en markförlagd högspänningsledning på norra sidan av Björksätravägen. Ledningen påverkar inte planområdet.

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

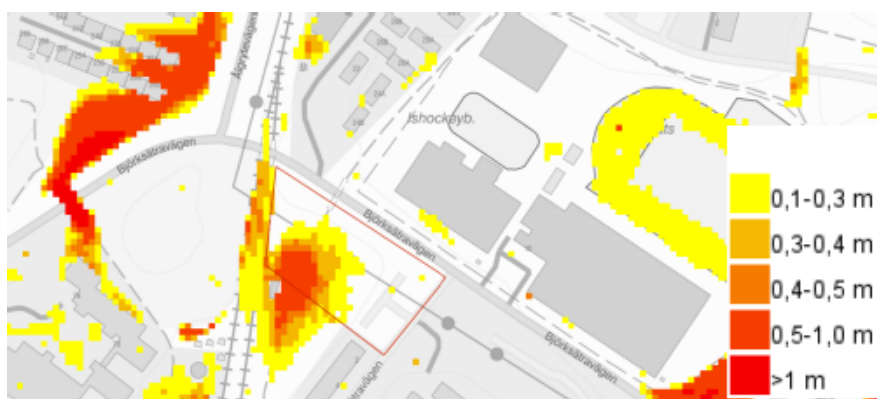
### **Risk för översvämning**

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

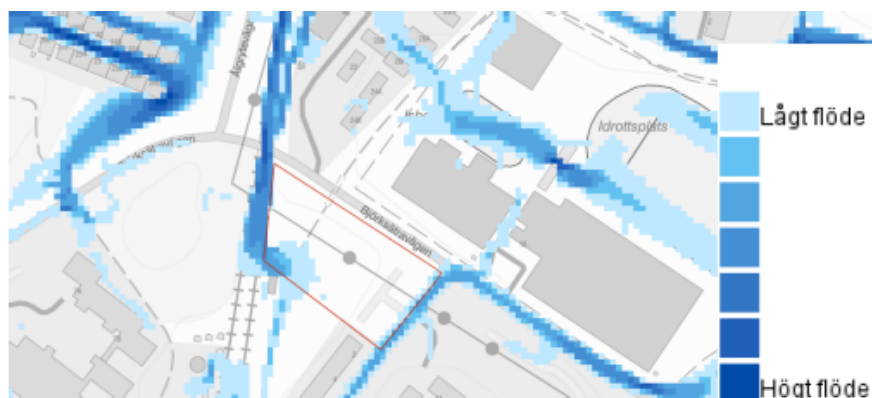




Avrinningsområde för ytaavrinning vid 100-årsregn med lågpunktsområden och flödesriktningar. Underlagskarta (Scalgo, 2023)



Skyfallskartering – beräknade maximala vattendjup enligt skyfallsmodellen för Stockholm stad. (Stockholm Vatten och Avfall, samt miljöförvaltningen 2018).



Skyfallskartering – flödesvägar, lågt- och högt flöde. (Stockholm Vatten och Avfall, 2018).

**Risk för skred**

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

**Risk för ras**

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

**Förorenad mark**

Enligt Länsstyrelsens karta över förorenade områden (EBH-kartan) finns inga markföroreningar i planområdet (Länsstyrelserna, 2024).

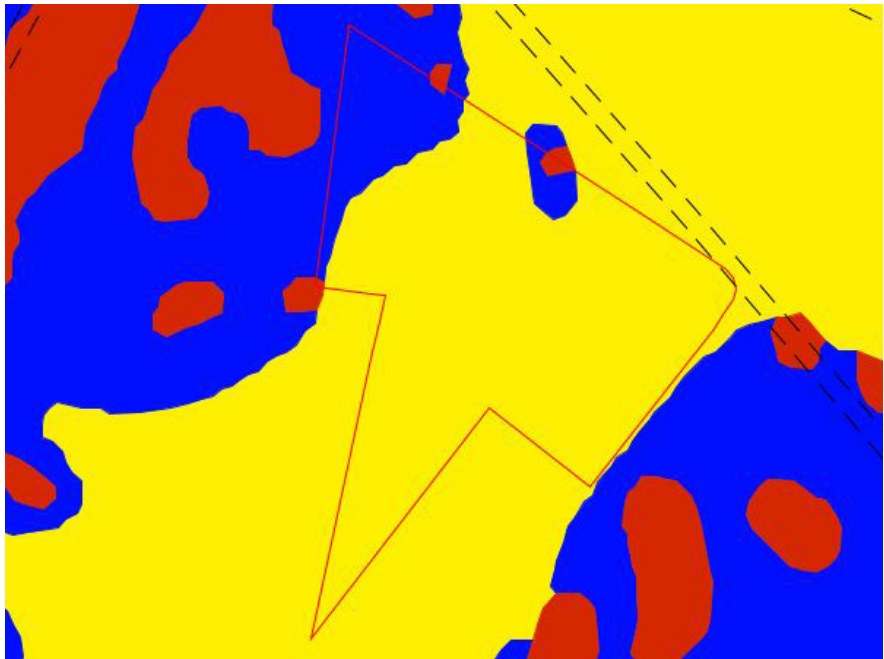
Genomförd markundersökning visar på att jorden (fyllnadsmassor) innehåller halter av kvicksilver och bly över Naturvårdsverket generella riktvärden för känslig markanvändning. Markföroreningar i fyllnadsmassorna kan schaktas bort.

**Vibrationer**

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

**Geotekniska förhållanden**

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



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

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Skyddsområdet har kommit till för att långsiktigt trygga vattenkvaliteten i Mälaren eftersom sjön är en vattentäkt som försörjer stora delar av Stockholm med dricksvatten. Skyddsföreskrifterna för området anger att utsläpp av dagvatten inte får ske utan föregående rening om det föreligger risk för vattenföroreningar. Föreskrifterna reglerar bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark och anläggningsarbeten. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

## Kulturmiljö

### Stadsmuseets klassificering

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

## Fysisk miljö

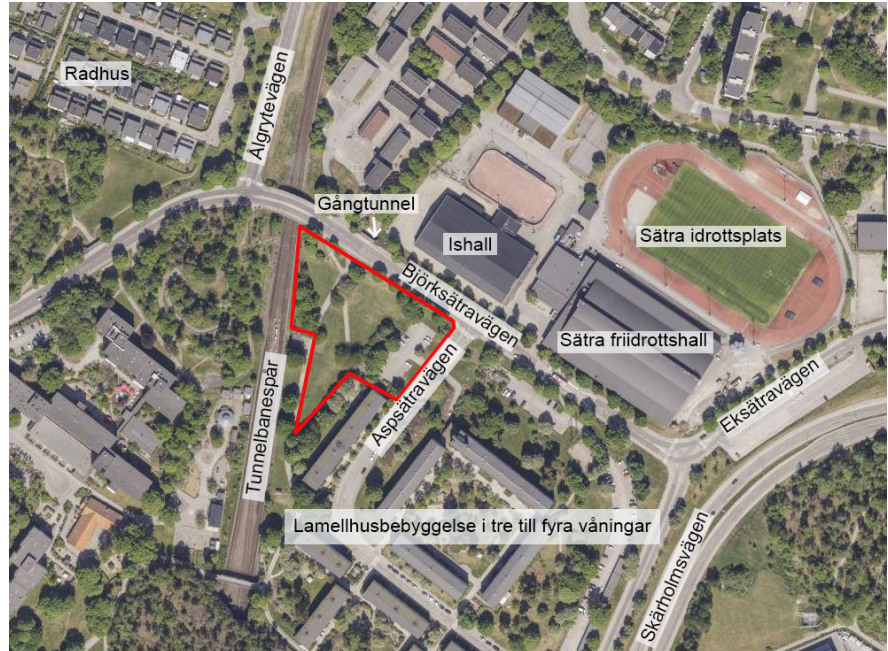
Sättras bebyggelse är uppförd på 1960-talet med vissa senare kompletteringar. Bebyggelsen består främst av radhus, lamell- och skivhus som ligger i ett kuperat landskap. I anslutning till bostäderna ligger ofta stora gröna bostadsgårdar. Stadsdelen är

trafikseparerad med matargator runt bebyggelsen, stora ytor för markparkering och ett utbyggt gång- och cykelvägssystem med gångtunnlar. Sättra centrum är beläget centralt i stadsdelen. Centrumet byggdes på 1960-talet och var Sveriges första inomhuscentrum. Sydöst om planområdet ligger ett bostadsområde som består av lamellhusbebyggelse i tre till fyra våningar. I nordöst finns en Sättra idrottsplats. Nordväst om planerade bostadshus ligger ett radhusområde. I väster går tunnelbanespåren och på andra sidan spåren ligger en kuperad naturpark med uppvuxna träd.

I norr begränsas området av Björksättravägen.

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

Fastigheten Björksättra 1 är idag markparkering. Tomten har ett strategiskt läge i korsningen mellan Björksättravägen och Aspsättravägen. Angränsande fastighet i väster, Aspsättra 1, har också markparkering mot Björksättravägen, varför även en framtida utveckling av den fastigheten får anses möjlig.



*Flygbild, planområdet är markerad med röd linje.*





*Vy över planområdet från korsningen Björksätravägen/-Aspsätravägen.*



*Angränsande bebyggelse på Aspsätravägen.*



*Parkstråk öster om spåren.*

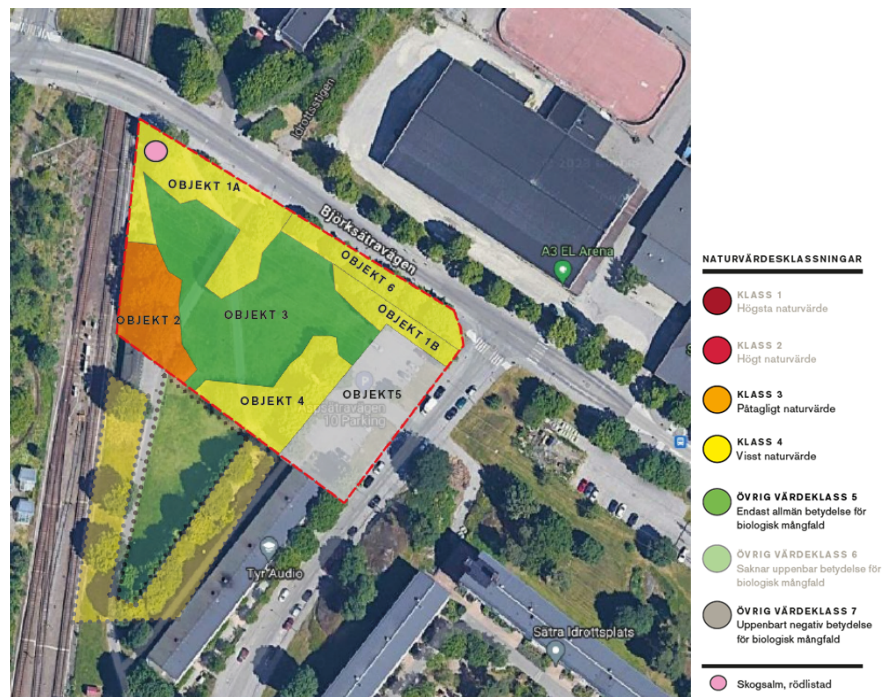


*Fem stycken medelgrova ekar mot spåret*



*Trappa till och gångtunnel under Björksätravägen*

## Natur



*Naturvärdesobjekt och rödlistade arter. Naturvärdesobjekt inom planområdet består av klass 3, påtagligt naturvärde (orange färg), klass 2, visst naturvärde (grön färg) och område med allmän betydelse för biologisk mångfald. Bild, White Arkitekter*

Enligt genomförd naturvärdesinventering finns inga träd med naturvärden enligt Naturvårdsverkets definitioner för naturvärdesträd inom planområdet. Däremot finns fem stycken medelgamla ekar (naturvärdesart) och parklindar (naturvärdesart) samt en flerstammig alm (rödlistad) inom det aktuella området vilka bör bevaras, med särskild betoning på ekarna mot spåret i objekt 2 (orange färg) i ovan bild liksom almen i objekt 1 (rosa ringen).

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

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



Påverkan på naturvärden lokalt är påtagligt, då exploatering sker i parkmark med visst naturvärde. De högst lokala värdena (fem ekar) finns mot spåret. Fyra ekar mot spåret skyddas med bestämmelse n2 på plankartan.

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

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

## **Sociala**

Planområdet består idag av befintlig parkeringsyta och parkmark. Befintlig gångtunnel inom planområdet passerar av fotgängare och cyklister och även idrottshallen har flera besökare. Att skapa attraktiva gaturum och säkra passager längs gångtunnel och parkstråket är prioriterat.

## **Teknik**

Planområdet ligger inom ett område med befintliga ledningsnät.

## **Service**

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

## Trafik

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

## 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 220 bostäder, hyresrätter, i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna kommer ha god tillgång på stadskvaliteter som parker, centrumfunktioner, skolor och förskolor. Byggaktörerna har för avsikt att bidra till en blandning av bostadsstorlekar med en huvudsaklig inriktning på smålägenheter.

## Natur

### Grönområde

Exploateringen kommer att påverka de sex medelgrova lönnarna (allén) vid Björksätravägen negativt så att de behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Dispens ska upprättas till länsstyrelsen. Nya träd kommer att planteras mot Björksätravägen.

Även den rödlistade almen kommer att tas bort.

Växtmaterialet inom planen föreslås i huvudsak bli inhemskt, varierat och flerskiktat. En rik blandning av stora träd, örter, fruktträd och bärbuskar gynnar både fågellivet och pollinatörer. Ätbart växtmaterial och förberedda odlingsbäddar kan bli ett pedagogiskt inslag och en resurs för boende.

### Landskapsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då befintlig parkeringsyta och parkmark ersätts med ett bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsens skala öster om gångtunneln förhåller sig

till befintlig skala på platsen och även sadeltak och gavelmotiv relaterar till intilliggande hus. Brohusets gestaltning har ett mer nutida uttryck. Gestaltningen refererar till idrottshallens faluröda färg och ses som starten på en ny årsring längs Björksätravägen. Föreslagen bebyggelse möjliggör för ett mer stadsmässigt gaturum.

## Miljö

### Miljöbedömning

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

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.

### Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas under respektive rubrik i planbeskrivningen. (Miljökvalitetsnormer, Hälsa och säkerhet).

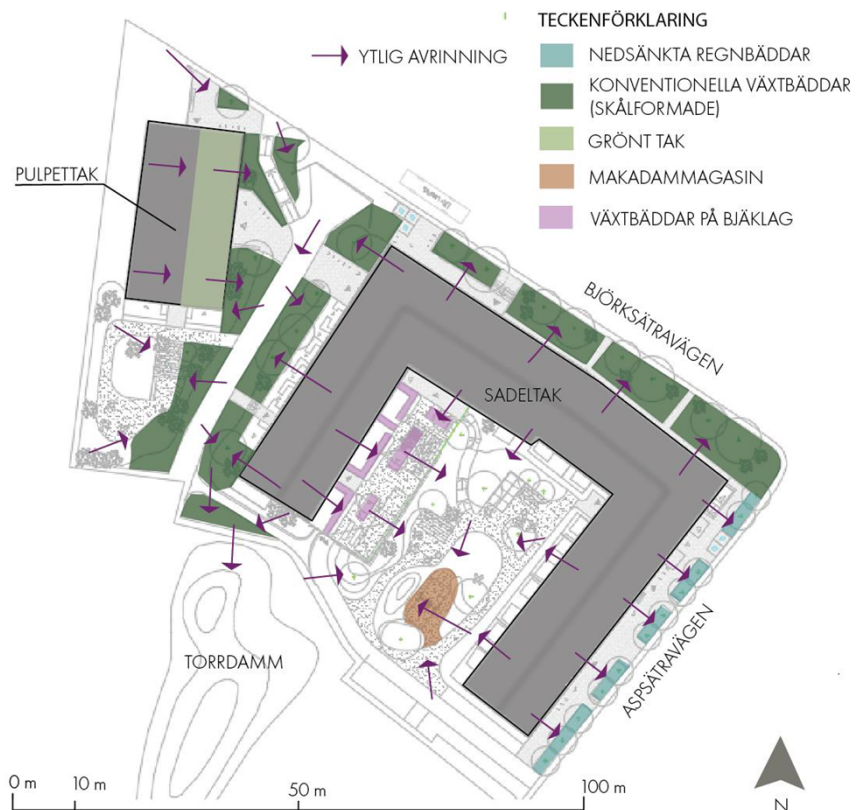
### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (WRS AB, 2024-03-22) utredningen visar att med planerad exploatering förväntas hårdgörningsgraden i området att öka från en avrinningskoefficient ( $\phi$ ) på 0,18 till 0,59.

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

Eftersom det östra bostadshuset (Kvartershuset) planeras med sadeltak, krävs dagvattenåtgärder både på innergården och på gatusidan utmed Aspsätravägen och Björksätravägen. Den västra byggnaden (Brohuset) planeras utformas med pulpettak, vilket gör att dagvatten behöver kunna omhändertas på östra och södra sidan om byggnaden. För att uppnå kravet på 20 mm fördröjning föreslås en rad olika åtgärder inom kvartermarken så som fördröjning och infiltration i konventionella växtjordar, regnbäddar, makadammagasin, gröna tak och växtbäddar på bjälklag. Grönytan söder om byggnaderna föreslås ge plats för en dagvatten- och skyfallsdamm dit dagvatten rinner från planområdet.

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



*Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Illustration Nyréns Arkitektkontor.*

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

### **Rekreation och friluftsliv**

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

### **Vattenskyddsområde**

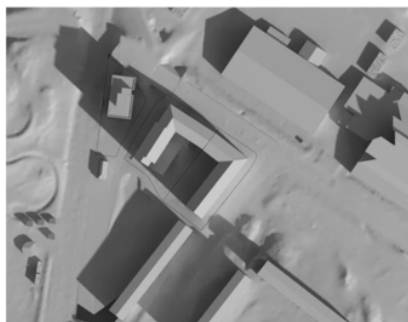
Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området och upplysningar om skyddszonen finns på plankartan.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

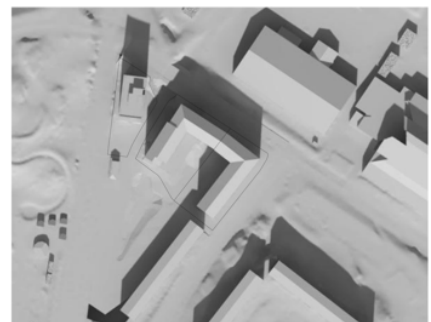
Det finns inga byggnader inom planområdet. Befintlig byggnad i fastigheten Björksätra 1 är gulklassad av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Föreslagen bebyggelse, Kvartershuset ska relatera i karaktär, material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

### Ljusförhållanden och lokalklimat

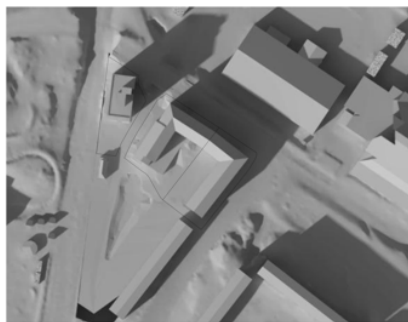
En solstudie har tagits fram för planområdet. Planområdet har bra solförhållanden för respektive gård. Påverkan på närliggande bebyggelse är marginell.



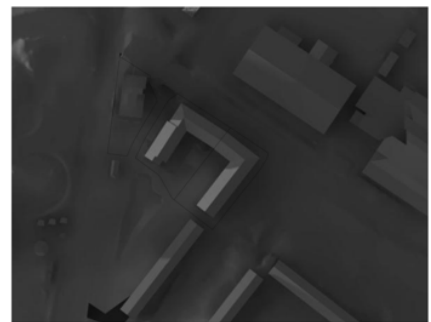
Vårdagjämning kl 9



Vårdagjämning kl 12:00

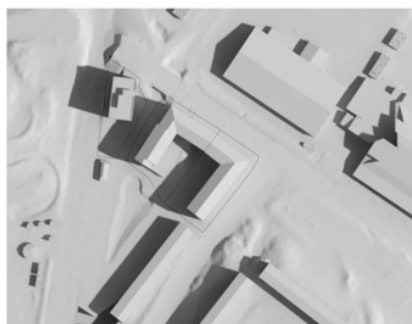


Vårdagjämning kl 15:00



Vårdagjämning kl 18:00

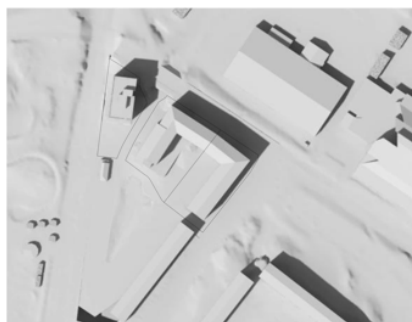
*Solljusförhållanden för planområdet vid vårdagjämning. Illustration: In Praise of Shadows Arkitektur*



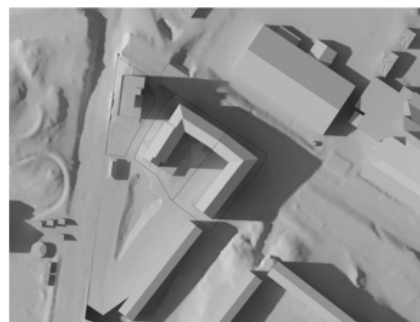
20 juni kl 9



20 juni kl 12:00



20 juni kl 15:00



20 Juni kl 18:00

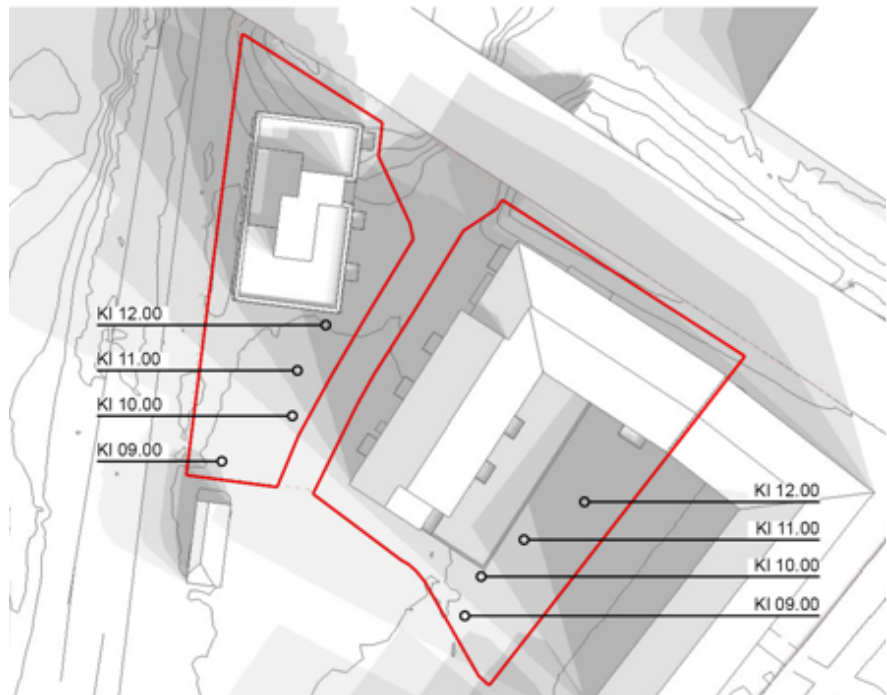
*Solljusförhållanden för planområdet vid sommarsolstånd. Illustration: In Praise of Shadows Arkitektur*

Nedan visas soldiagram, antal timmar solbelyst markyta klockan 12, 15 och 18. Ljusare nyans i diagram motsvarar fler timmar solbelyst del av gård. Markör pekar på utbredning av skugga vid klockslaget.

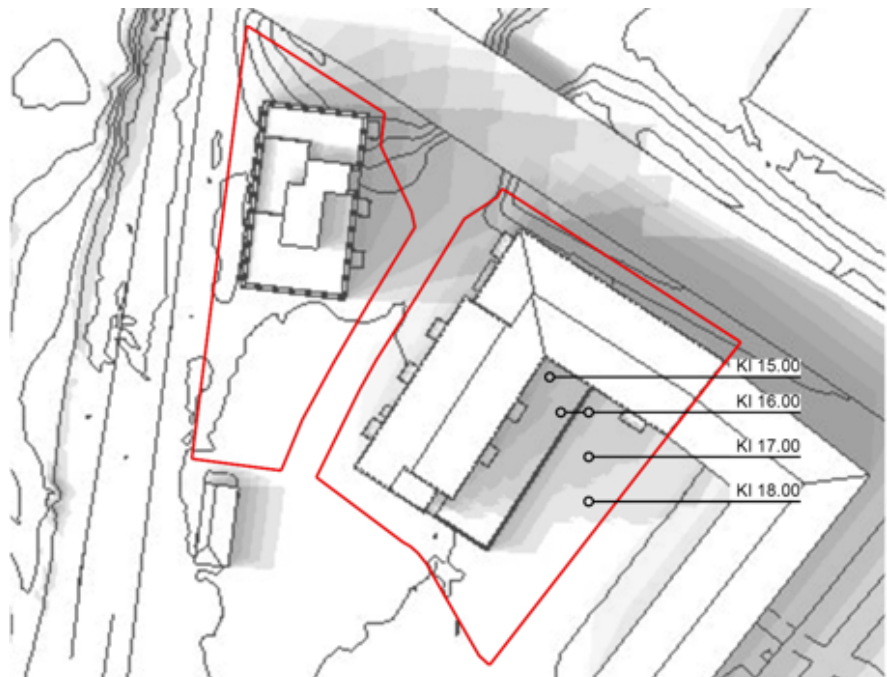


*20 juni, klockan 9-12. Klockan 12:00, 100% solbelyst (båda gårdar). Illustration: Arkitema*

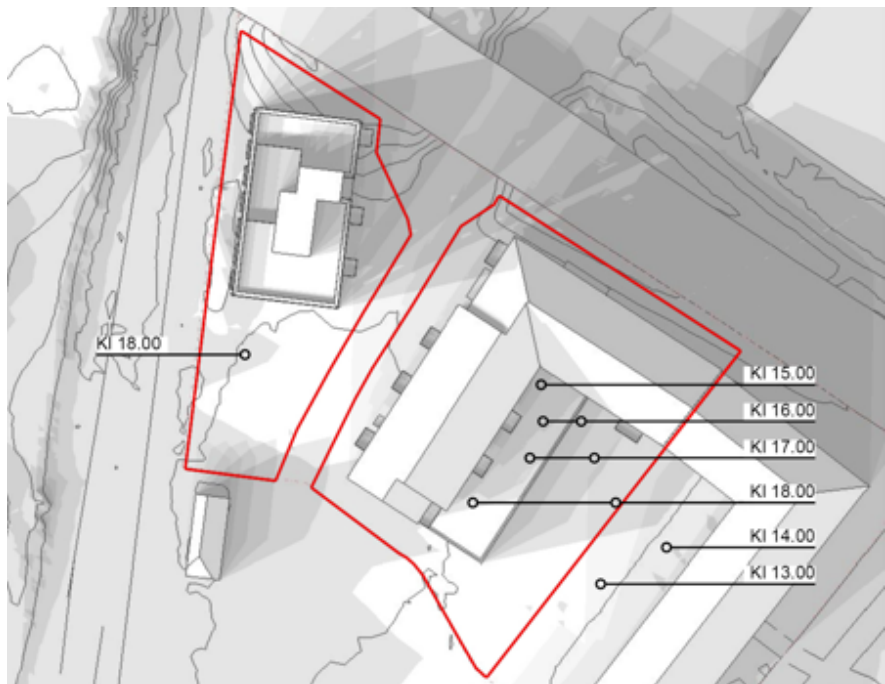




20 mars, klockan 9-12. Klockan 12:00, 74% solbelyst (båda gårdar). Illustration: Arkitema



20 juni, klockan 13-18. Klockan 15:00, 90% solbelyst (Kvartershuset) och klockan 18, 69% solbelyst (Kvartershuset). Illustration: Arkitema



20 mars, klockan 13-18.. Klockan 15:00, 95% solbelyst (båda gårdar) och klockan 18, 42% solbelyst (båda gårdar). Illustration: Arkitema

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen och miljökvalitetsmålet för luft klaras för planområdet.

### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

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

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Tanken är alltså att dagvatten från kvartersmarken efter passage i LOD-anläggningar avleds via serviser till en förbindelsepunkt vid gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Från förbindelsepunkten leds dagvattnet från planområdet i separat allmän ledning till torrdammen som i sin tur ansluts med allmän ledning till befintligt dagvattennät.

Genomförd dagvattenutredning indikerar att planområdets bidrag till dagvattenburna föroreningar minskar med föreslagen dagvattenhantering inom kvartersmarken. Endast mängden kväve beräknas öka något, men skillnaden är mycket liten. I efterföljande damm finns goda förutsättningar för ytterligare rening, bland annat

för kväve. Planen kommer inte medföra någon negativ påverkan på recipienten Mälaren-Fiskarfjärden och följaktligen inte heller medföra någon försämring av enskilda kvalitetsfaktorer (och äventyrar därmed givetvis inte heller möjligheterna att uppnå MKN i Mälaren-Fiskarfjärden).

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

### **Buller**

De planerade bostäderna utsätts för buller från tunnelbanetrafik, vägtrafik samt visst industribuller och ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot tunnelbanan blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A).

En trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2024-02-07) har genomförts.

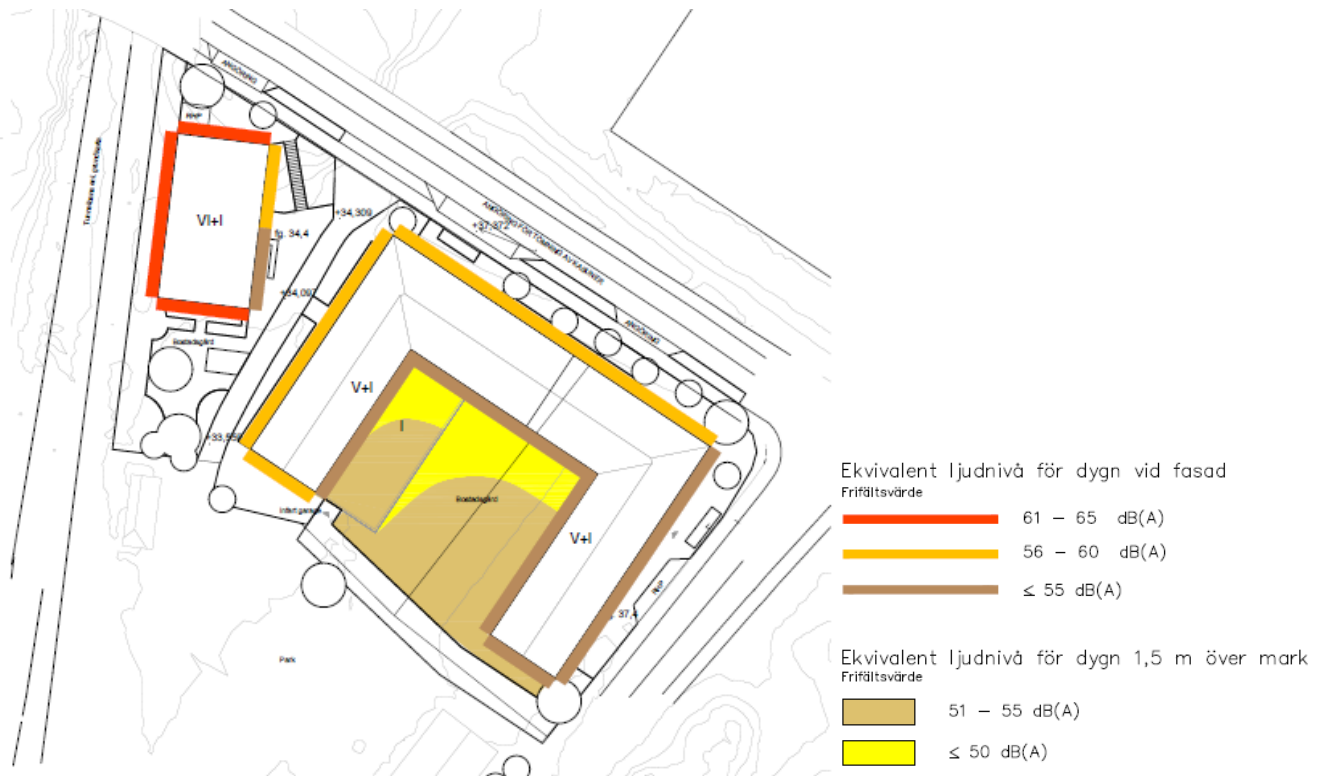
Med föreslagna smålägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> nås kraven i Trafikbullerförordningen. För att även hantera stadens vägledning och uppnå god ljudkvalitet föreslås att lägenheter mot tunnelbanan förses med specialfönster samt att några balkonger förses med tätt räcke och ljudabsorbent i balkongtak.

Cirka en tredjedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. En av fyra lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> får 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. En av sex lägenheterna om högst 35 m<sup>2</sup> får 65 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Övriga lägenheter oavsett storlek får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

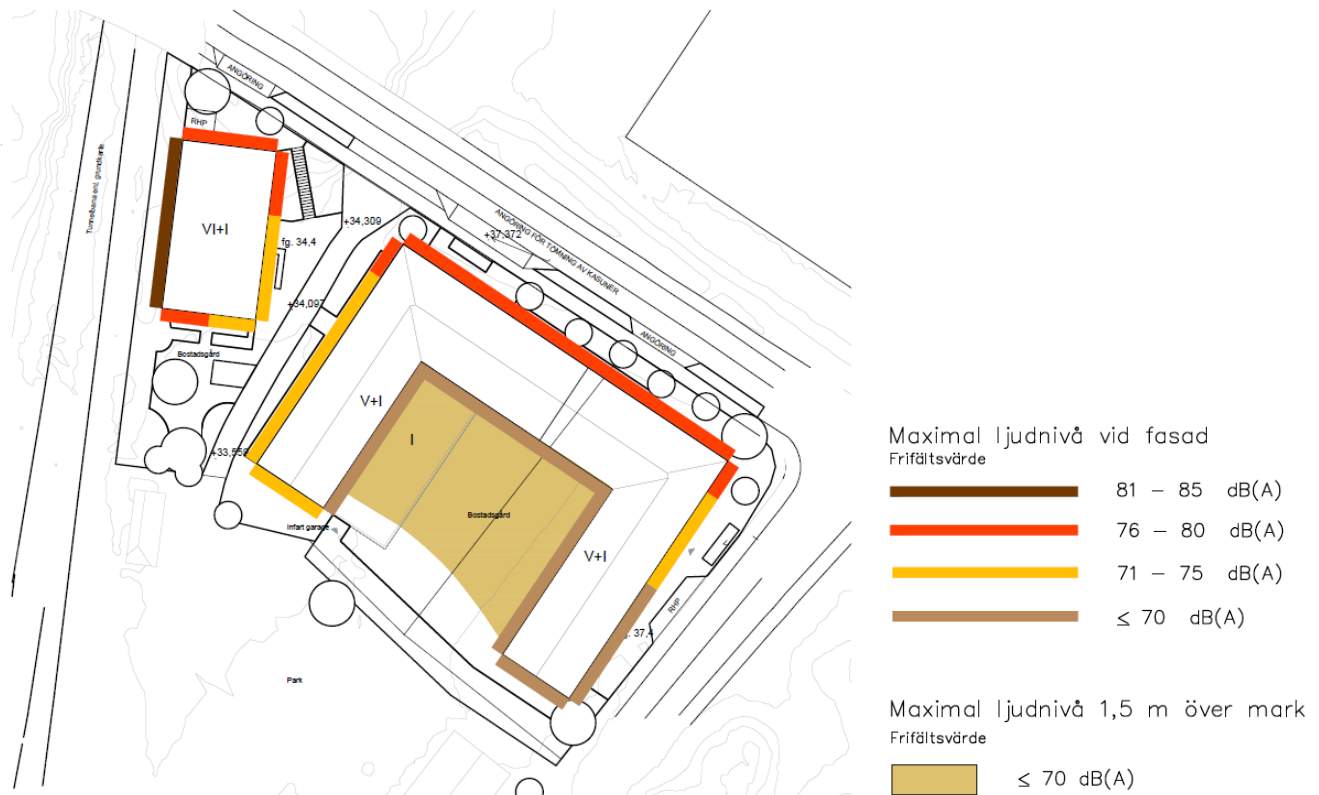
Alla lägenheter kan få tillgång till gemensamma uteplatser och gård med lägre än 70 dB(A) maximal och högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudet från ventilationsanläggningar på och i angränsande idrottsanläggning kommer, att vid behov, att dämpas så att aktuella riktvärden för industribuller innehålls.

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning innehålls aktuella riktvärden men om byggnaderna ska innehålla stadens vägledning med avseende på trafikbuller föreslås specialfönster i lägenheter närmast tunnelbanan och några balkonger med tätt räcke och ljudabsorbenter i balkongtak.



*Ekvivalentljudnivåer, Illustration Åkerlöf Hallin Akustik*



*Maximala ekvivalentljudnivåer, Illustration Åkerlöf Hallin Akustik*



Brohusets planlösning, garageplan, entréplan och normalplan. Arkitekt Arkitema

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Det verksamhetsbuller som kan förekomma inom det aktuella området är ljud från ventilationsanläggningar på och i angränsande idrottsanläggning. På andra sidan Björksätravägen ligger Bredängs hockeyhall. Denna är idag stängd och ska rivas för att inom en snar framtid ersättas av en ny. Ventilationsanläggningen för denna nya hall dimensioneras för att innehålla zon A enligt Boverkets vägledning för industribuller. I den fortsatta projekteringen kommer dessa bullerkällor att bevakas och kartläggas och eventuella åtgärder att dimensioneras.

Avtal kommer att slutas mellan bostadsexploatörerna och kommunen. I dessa avtal regleras bostadsexploatörernas möjligheter att utföra bullerdämpande åtgärder på den nuvarande idrottsanläggningen.

### Översvämning

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

Det totala behovet av skyfallsvolym för kvartersmarkens bebyggelse uppgår till mellan 600 - 1050 kubikmeter, vilket beror

på bortbyggda lågpunktsvolymen och ökade skyfallsvolymer till följd av ökad hårdgörning inom kvartersmarken. Detta föreslås kompenseras genom anläggande av en torrdamm på den allmänna platsmarken söder om kvartersmarken. I det fall behovet av skyfallsvolym i torrdamm inte skulle visa sig vara möjligt att tillgodose till fullo, så förutses översvämningssnivån i den aktuella lågpunkten inte stiga högre än idag på grund av den tröskeln som finns på cirka +34,46 innan vatten rinner vidare nedströms.

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

### **Skred**

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

### **Ras**

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

### **Vibrationer**

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

Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljudet.

### **Elektromagnetiska fält**

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

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

## **Sociala**

### **Barn**

Planförslaget innebär nya lägenheter med närhet till förskolor, skolor, idrottshall och kollektivtrafiken. Ur ett barnperspektiv bedöms det lämpligt att möjliggöra för bostadsbebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet



längs Björksätravägen, Aspsätravägen och gång- och cykelbanan (gångtunnel) då det blir fler boende som har uppsikt över gatorna och gångstråket. Sammantaget bedöms planförslaget få positiva konsekvenser för barn.

### **Jämlikhet**

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

### **Riksintresse**

#### **Kulturmiljövård**

Det finns inget riksintresse för kulturmiljövård inom planområdet.

#### **Trafikkommunikation**

Det finns inget riksintresse för kommunikation inom planområdet. Planområdet ligger i anslutning till tunnelbanans spårområde och ev. riskerna p g a närhet till spårområdet har beaktats inom planen.

### **Trafik**

#### **Motortrafik**

Planen innebär inga betydande förändringar av gatuvägnätet. Björksätravägens och Aspsätravägens sektion förblir oförändrad men gaturummet aktiveras och bedöms bli tryggare genom de gångbanor och angöringsytor som på sikt planeras inom den generösa förgårdsmarken. Inom planen markeras två meters mark som GATA för att möjliggöra eventuell utbyggnad av framtida gång- och cykelbana vid Björksätravägen. Ett parkeringsgarage planeras under delar av gatuhuset med en ny infart från Aspsätravägen. Parkeringsgaraget rymmer cirka 30 parkeringsplatser vilket innebär att trafikflödet bedöms som ytterst ringa. Infarten till garaget skapar samtidigt en ny gång- och cykelkoppling som förbinder Aspsätravägen med gång- och cykelvägen som passerar längs Brohuset.

Stenas fastigheter löser parkering för nyproduktion inom befintligt bestånd (östra Kvartershuset), där det idag finns vakanser som kan nyttjas. På så vis behöver inga nya parkeringsplatser tillskapas för denna del.

Parkering för så väl boende som besökare, inklusive parkering för rörelsehindrade för K2A fastigheter (Västra Kvartershuset och Brohuset) löses i garage under Kvartershuset och delar av gården. Garaget utnyttjar platsens topografi för att minska behovet av

sprängning och resulterande klimatavtryck. Genom att garaget placeras i marknivå ges en god tillgänglighet samt en lösning utan behov av ramper. Det finns fördelar med att begränsa garagets yta för att minska intrånget i befintligt berg och behov av sprängning.

Topografin i anslutning till Brohuset och närheten till tunnelbanan gör det olämpligt för parkeringsgarage. Därför samför läggs all ny parkering i Kvartershuset. God tillgänglighet för boende och besökare till Brohuset erhålls genom närliggande entréer mellan Brohuset och parkeringsgaraget.

Angöring kan ske längs gatan för entréer längs Björksätravägen och Aspsätravägen. Längs Aspsätravägen finns även möjlighet att anlägga parkering för rörelsehindrade inom förgårdsmark om behov uppstår för Stenas fastighet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägen som löper längs Brohuset förblir oförändrad i sin sträckning, men genom Brohuset och Kvartershusets tillkomst, med sekundärentréer mot gång- och cykelvägen, bedöms miljön bli tryggare, inte minst i anslutning till gångtunnel. En ny trappa som förbinder Björksätravägen och Brohusets entrétorg med Brohusets nedre plan stärker attraktiviteten i gång- och cykelstråkets anslutningar.

Cykelparkering till de föreslagna bostäderna sker på kvartersmark i cykelrum och förgårdsmark.

### **Tillgänglighet**

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar behålls. Parkeringsplatser för rörelsehindrade planeras i garage och en plats på förgårdsmark nära tillgängligt entré mot Aspsätravägen.