



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN  
Magnus Bäckström  
Tfn 08-508 27 230

ANKOM

2014-11-05

Dnr 1.53. - 631/2014  
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelstörvaltning

DNR 2013-14539

2014-10-22

PLANSAMRÅD

Enligt sändlista

## Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Örby 4:1 m m invid kv Reflexen i stadsdelen Högdalen, SDp 2013-14539

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att möjliggöra fler bostäder i Högdalen genom att bygga fler bostäder på fastigheten Reflexen vid Trollesundsvägen. Vidare är syftet att ordna angöring och parkering samt säkerställa det allmänna gång- och cykelstråket genom området.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte i form av öppet hus kommer att hållas måndag den 2014-12-01, kl. 17 - 19 på Högdalens bibliotek, Högdalsgången 10.

Planförslaget visas under tiden 2014-11-04 – 2014-12-16 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag - torsdag 9.00 – 16.00, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Högdalens bibliotek, Högdalsgången 10, under de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 16 december 2014 ha inkommit till*

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Registraturen  
Box 8314  
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: [stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

Ange ärendets diarienummer *S-Dp 2013-14539*

Magnus Bäckström

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4  
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)

[www.stockholm.se](http://www.stockholm.se)

## Sändlista

Länstyrelsen, avdelningen för planfrågor  
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun  
Hyresgästföreningen, Region Stockholm  
Exploateringskontoret  
Fastighetskontoret  
Miljöförvaltningen  
Enskede – Årsta – Vantörs Stadsdelsförvaltning  
Trafikkontoret  
Stockholm Vatten AB  
Fortum Distribution AB  
AB Fortum Värme  
Stockholm Gas AB  
Storstockholms Brandförsvär  
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och  
exploateringsnämnden  
Trafikverket  
Sakägare enligt fastighetsförteckning

AB Familjebostäder  
Skanova  
Skönhetsrådet  
Stockholm Parkering AB  
Stockholms Stadsmuseum  
Stockholms Studentbostäder  
Stokab  
Svenska Kraftnät  
Trafikförvaltningen  
Posten AB, Serviceområde Enskede  
Söderorts naturskyddsförening  
Naturskyddsföreningen i Stockholm  
Naturskyddsföreningen Stockholms län  
YIMBY

### *För kännedom:*

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset  
Namnberedningen  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion ([stompunkter.sbk@stockholm.se](mailto:stompunkter.sbk@stockholm.se))  
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion ([baskarta.sbk@stockholm.se](mailto:baskarta.sbk@stockholm.se))  
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp ([sm.plangrupp.sbk@stockholm.se](mailto:sm.plangrupp.sbk@stockholm.se))  
Stadsbyggnadsexpeditionen  
Bygglovsavdelningen  
Receptionen i Tekniska Nämndhuset





## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Medverkande

Planen är framtagen av Magnus Bäckström på Stadsbyggnadskontoret genom plankonsulter Per Jerling och Daniel Sandström på Landskapslaget AB.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra fler bostäder i Högdalen genom att komplettera med ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Vidare är syftet att ordna angöring och parkering samt att säkerställa det allmänna gång- och cykelstråket genom området. Planförslaget innehåller cirka 3000 kvm BTA och möjliggör cirka 36 lägenheter.

Planområdet utgörs idag av parkmark. Området som föreslås tas i anspråk utgör en mindre del utav ett större parkmarksområde. Parken är viktig som grönområde i Högdalen. Planförslaget bedöms dock inte inkräkta på parkmarkens rekreativa värden i någon större omfattning. Genom det aktuella området och parken går ett promenad- och cykelstråk mellan Högdalen centrum (med bl.a. T-bana) och östra Högdalen.

Bebyggelsen föreslås utgöra ett tillägg i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Den ska anknyta till platsen och omgivande bebyggelse med ett enkelt formspråk och accentuerande fasaddetaljer.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Trollesundsvägen i södra delen av parken Dalbotten, inom fastigheten Örby 4:1 och en mindre del av fastigheten Reflexen 1. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och har markanvisats till AB Familjebostäder. Planområdet är cirka 1200 kvm. Avståndet till Högdalens centrum och tunnelbanestation är cirka 350 m.

### Tidigare ställningstaganden

#### Regionplan

Området hör i *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2010)* till regional stadsbygd med utvecklingspotential.

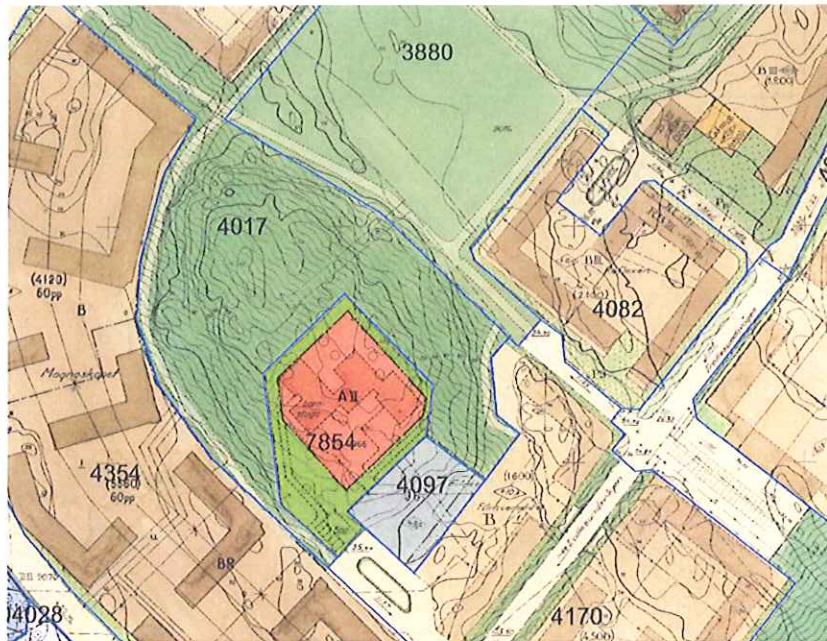
#### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm. Pågående markanvändning är tät stadsbebyggelse. I promenadstaden står det att "en attraktiv stadsmiljö i centrala Högdalen vidareutvecklas". Högdalen hänger på ett integrerat sätt samman med Örby och Bandhagen. Sambanden till stadsdelar och grönområden söder om Högdalen stärks och utvecklade kommunikationsstråk mot Älvsjö och Farsta ger Högdalen ett mer centralt läge i Söderort.



### Detaljplan

För det aktuella området gäller detaljplanerna PI 3880 som vann laga kraft 1951 samt PI 4017 som vann laga kraft 1952. Området är i båda planerna planlagt som parkmark. Området berör även en mindre del av detaljplan PI 4082 som vann laga kraft 1953, där marken utgör kvartersmark.



Planmosaik, med gällande detaljplaner och förändringsområdet markerat med röd linje

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2013, § 118 att påbörja planarbete samt att studera möjligheten till att öka antalet våningar för att få in ytterligare lägenheter. I start-PM innehöll förslaget 8 våningar. Stadsbyggnadsnämnden ansåg dessutom att det finns goda möjligheter att pröva gröna parkeringstal.

Gröna parkeringstal innebär att rabatt på parkeringstal kan erhållas i utbyte mot mobilitetsjänster och specifika incitament. Bilpool eller särskilt attraktiva cykelrum kan vara exempel på det.

### Markanvisning

Marken är markanvisad till AB Familjebostäder och är planerad att upplåtas med tomträtt.

### Planering i området

Utveckling av Högdalen centrum pågår. I enlighet med strategierna för Stockholms översiktsplan och Söderortsvisionen pågår hösten 2014 ett programarbete för Högdalen.



## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgör en mindre del av parken Dalbotten. Den södra delen av parken utgörs av skogsmark med berghällar och den norra delen av ordnad parkyta. Parken omsluts av bostadskvarter. Den västra delen av planområdet utgör en del av en större vegetationsbegrädd kulle. Befintlig parkväg som kantas av tre stora lönnar markerar entrén till parken och binder den samman med befintliga bostadskvarter.

#### Rekreation och friluftsliv, naturvärden

Många människor rör sig genom Dalbotten, inte minst för att ta sig till och från Högdalen centrum. Parken som är en viktig tillgång för Högdalen innehåller även en stor lekplats, Dalbottens lekplats. Lekplatsen har nyligen rustats upp och används som utflyktsmål av förskolorna i närområdet. Här finns många olika sorters lekutrustning. Här finns också en grusplan vilket gör att flera barn i olika åldrar kan använda ytan. Marken inom planområdet är klassad som friyta med sociala och kulturella värden i stadens sociotopkarta men bedöms inte ha några höga ekologiska värden.

### Geotekniska förhållanden

#### Markförhållanden

Området öster om det befintliga berget består av morän och lera-silt. Under marken för det aktuella området finns ledningar dragna. Befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas. Ledningar som inte klarar byggtrafik måste säkras.

### Hydrologiska förhållanden

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS september 2014 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus men god kemisk status (exklusive kvicksilver). Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

#### Dagvatten

Dagvatten som leds från planområdet till Magelungen får inte bidra till att den ekologiska eller kemiska statusen försämras.

### Befintlig bebyggelse/stadsbild

Kringliggande bebyggelse i anslutning till planområdet utgörs av större bostadskvarter. Den närliggande bebyggelsen består av 3-4-våningshus placerade i en struktur med gårdsbildningar och med höga punkthus som skulptural accent. Bebyggelsen är från 1950-talet och i en tidstypisk karaktär av tunnelbaneförstad. Gårdar, parkstråk och de gröna gaturummen är väl anpassade till bebyggelsen. I närområdet norr om planområdet finns idag fyra punkthus (i ca 8 våningar) inplacerade mellan lamellhusen.



## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Bebyggelse**

Stadsdelen Högdalen fick sin stadsplan 1951-1952 och planerades som en mindre variant av ABC-staden. Högdalen planerades med storcentrum, storgårdskvarter, trafikseparering samt enstaka punkthus. Bebyggelsen kring planområdet har bedömts ha ett visst kulturhistoriskt värde och är därför markerat gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Planstrukturen med möjlighet att röra sig genom storgårdskvarteren, är karaktäristisk och en tillgång för stadsdelen.

### **Fornlämningar**

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

I stadsdelen finns förskolor och skolor. Väster om planområdet ligger förskolan Trollhöjden.

#### **Sjukvård**

Primärvård i form av vårdcentral finns i Högdalens centrum.

### **Kommersiell service**

I Högdalens centrum finns närservice, caféer, restauranger och ett antal butiker.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, biltrafik, gång- och cykeltrafik**

Området angörs med fordon från sydost genom en sidogata av Trollesundsvägen. I dagsläget är parkering anordnad längs gatan och används av de boende i husen som gränsar till planområdet. Idag passerar ett gång- och cykelstråk från Högdalens centrum och vidare sydost genom det aktuella området. Stråket utgör en viktig del av det lokala nätet och är en viktig förbindelse. Ytterligare en gångförbindelse som delvis ligger på kvartermark finns väster om bebyggelsen i söder som kopplar ihop med ovan nämnda stråk.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger inom gångavstånd från Högdalens centrum och tunnelbanestation. Vid Högdalens centrum finns busshållplatser där linjerna 143, 165, 167, 172 och 744 stannar.

#### **Tillgänglighet**

Området är förhållandevis platt och därmed anses det finnas goda förutsättningar för att skapa tillgängliga entréer samt en tillgänglig gårdsmiljö.

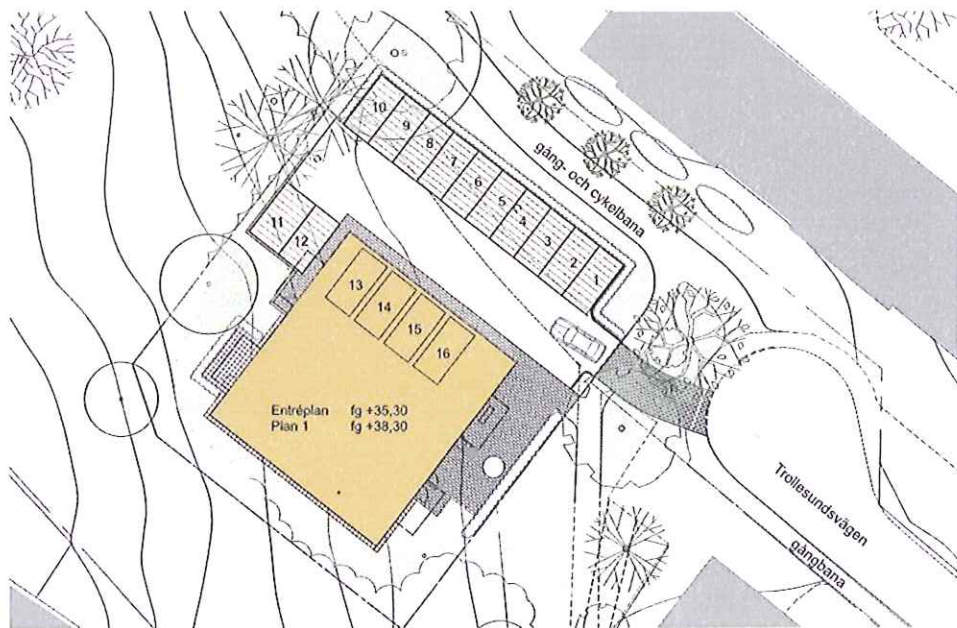
## Planförslag

### Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör fler bostäder i Högdalen genom att komplettera med ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Planförslaget medger ett bostadshus i tio våningar och innehåller cirka 3000 kvm BTA, vilket möjliggör cirka 36 lägenheter. Bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt.



Illustrationsplan med kringliggande bebyggelsestruktur (Bergkrantz Arkitekter)



Uppförstorad illustrationsplan med föreslagen markplanering (Bergrantz arkitekter)



Bebyggelsen föreslås utgöra ett tillägg i anslutning till den befintliga bebyggelsen, som anknyter till platsen och omgivande bebyggelse med ett enkelt formspråk och accentuerande fasaddetaljer. Den befintliga bebyggelsens höga omsorg om detaljer samt de befintliga punkthusens skulpturala verkan ska återspeglas i den tillkommande bebyggelsen.



*Vy från Trollesundsvägen mot nordväst (Bergkrantz Arkitekter)*

Byggnaden ska ha en högre bottenvåning med byggnadsteknik som i en framtid kan medge användning lokaler. Bottenvåningen ska vara gestaltad med en tydlig entré och uppglasning som ska ge platsen mer liv. Hörnet mot Trollesundsvägen får inte ha några garageportar som sluter fasaden. En gemensam mindre uteplats föreslås i anslutning till entrén.

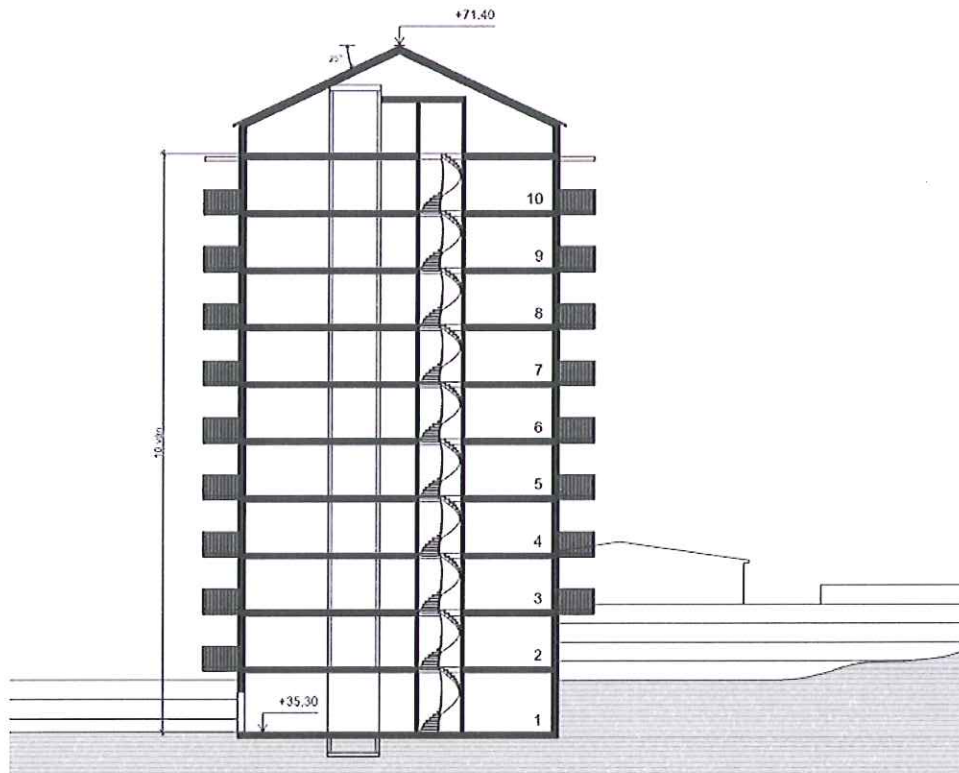


*Vy mot nordväst med bottenvåning och entré till parken (Bergkrantz arkitekter)*

Den illustrerade byggnadens fasader föreslås vara uppbyggda av element med en horisontell profilering och föreslås utgöras av målad betong i dov kulör. Balkongerna föreslås få ett så transparent utseende som möjligt. Gestaltning av byggnaden kan komma att vidareutvecklas i fortsatt arbete.



*Vy från parken mot söder (Bergkrantz Arkitekter)*



*Sektion mot sydväst genom planerad byggnad (Bergkrantz Arkitekter)*



### **Park**

Parkmark i det aktuella området föreslås upphöra och ersättas av kvartersmark. Två stora lönnar kommer att behöva tas ner. Övriga större träd ska bevaras. De träd som måste tas ner ska ersättas med återplantering av nya träd och ny vegetation inom området. Parkmarken breddas något mot det befintliga flerbostadshuset i nordost på bekostnad av kvartersmark.

Den södra lönnen närmast Trollesundsvägen måste tas bort och ska ersättas med ett nytt stort träd (exempelvis lönn) på samma plats. Den befintliga lönnen som inte kan behållas på den föreslagna parkeringsplatsen, ska ersättas med tre nya mindre träd (exempelvis körsbärsträd) längs med gång- och cykelvägen för att markera denna. Inne på kvartersmarken för det befintliga flerbostadshuset öster om gång- och cykelvägen, ska ett ganska lågt (av trygghetsskäl) buskage uppföras som tydlig markering mellan allmän och privat mark och som skydd för befintliga bostäders uteplatser.

### **Gator och trafik**

Gatunät, biltrafik och parkering

Genom en förlängning bortom befintlig vändplan skapas en infart och en parkering. På grund av ekonomiska skäl föreslås markparkering och inte underjordiskt garage. Intrycket av att parkeringsmiljön dominerar ska förhindras genom bland annat markbehandling och grönska. Parkeringsplatserna ska avgränsas av en häck mot den allmänna parkmarken. Fyra parkeringsplatser föreslås i punkthusets bottenvåning vilket innebär ett antal garageportar i bottenvåningen.

Med tanke på närheten till Högdalens tunnelbanestation och att platsen trafikeras av flera busslinjer prövas gröna parkeringstal. Det innebär ett reducerat parkeringstal i utbyte mot att byggherren tillhandahåller attraktiva cykelrum i markplan. Planförslaget rymmer därför 16 parkeringsplatser vilket innebär ett parkeringstal på cirka 0,5 platser/normallägenhet å 100 kvm ljus BTA (bruttoarea).

Gång- och cykeltrafik

Den del av gång- och cykelvägen som berörs planeras att flyttas något åt nordost. Den ska ansluta till befintlig gångbana på den sydöstra sidan av Trollesundsvägen och ska utformas så att man inte leds att gå bakom backande bilar.

I markplan föreslås cykelrum med plats för cirka 95 cyklar, vilket ger cirka 3,0 platser/normallägenhet å 100 kvm ljus BTA (bruttoarea).

Tillgänglighet

Fastighetsägaren ansvarar för att tillgängligheten för funktionshindrade inom fastigheten blir god. Förslaget möjliggör angöring 10 meter från entré.

**Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten, el/tele, energiförsörjning

Vatten och avlopp, el- och telenät samt fjärrvärme finns utbyggt i området.





### Avfallshantering

Inom det intilliggande kv Reflexen (AB Familjebostäder) finns det lösning för hantering av förpackningar, tidningar, grovavfall och hushållsavfall. Det bedöms finnas kapacitet att hantera avfallet från det tillkommande bostadshuset där. Den befintliga sopbehållaren längre ner på Trollesundsvägen bedöms kunna användas för hämtning av hushållsavfall. Avståndet till denna ska högst vara 50 meter från bostadsentré enligt kraven i BBR. Att lösa avfallshanteringen närmare planerat bostadshus skulle innebära ett större ingrepp i parken och mer trafik där alternativt intrång på intilliggande bostadsfastigheter för att åstadkomma en tillräckligt stor vändplan. Nyttjanderätt av soprum, behållare kan behöva regleras genom avtal. Om någon av fastigheterna/tomträtterna säljs kommer gemensamhetsanläggning att krävas.

### Räddningstjänst

Tillgång till vatten för brandsläckning ska säkerställas med konventionellt brandpostsystem. Om människor behöver nödutrymma med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon bedöms framkomlighet och uppställningsytor för höjdfordon/maskinstege kunna klaras. Då huset blir högre än åtta våningar måste trapphus utformas som Tr2 enligt kraven i BBR.

## Konsekvenser

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

### Naturmiljö

Parken i området är av värde för både den övergripande rekreativa strukturen, ekologiska spridningssamband och naturmiljö. Planförslaget bibehåller gång- och cykelstråket i ett nytt läge öster om den föreslagna bebyggelsen och parkeringen, vilket fungerar som en länk till det intilliggande parkområdet. Husbyggnaden kommer att innebära schaktning i naturmarken. Två tallar, en ek och tre andra lövträd kommer att behöva tas ner. Övriga större träd inom området bibehålls. De två lönnarna som tas ner ska ersättas med ett större och tre mindre träd på parkmark samt ny vegetation på kvartersmark.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

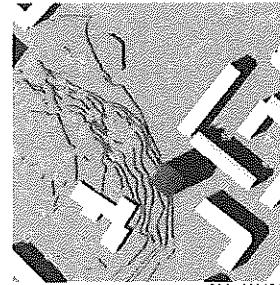
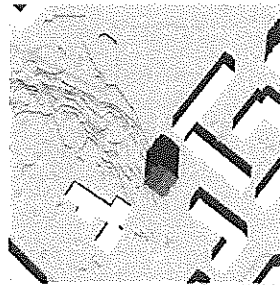
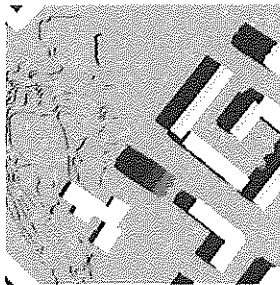
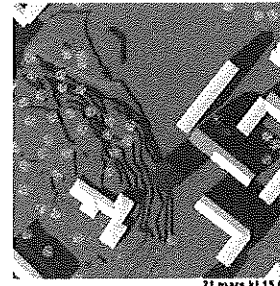
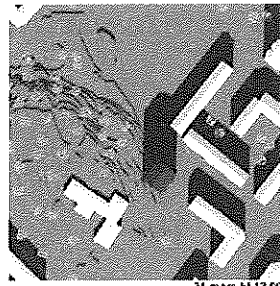
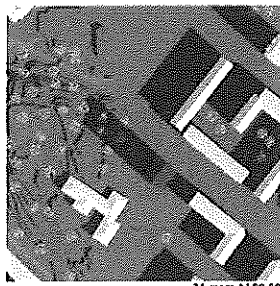
Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom fastigheten. Ett fördröjningsmagasin i form av en stenkista för takvattnet föreslås anläggas i



anslutning till byggnaden som sedan ansluter till dagvattennätet. Markparkeringen föreslås utgöras av gräsarmering. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Ljusförhållanden och insyn

Den tillkommande byggnaden föreslås norr om befintligt bostadshus i kv Filmcementet och öster om bebyggelsen i kv Reflexen. Avståndet mellan de befintliga byggnaderna och den föreslagna byggnaden blir cirka 22 meter. Genom placeringen begränsas påverkan vad gäller skuggpåverkan och insyn så långt det är möjligt. En solstudie har tagits fram som visar skuggpåverkan av den föreslagna byggnaden. Den föreslagna byggnaden skuggar delar av befintlig bebyggelse nordöst om planområdet under eftermiddagen vår/höstdagjämning. Solstudierna visar inte vegetation.



Solstudier (Bergkrantz arkitekter)

### Stadsbild

Den nya bebyggelsens skala och placering bedöms ansluta till den befintliga bebyggelsestrukturen med högre punkthus inplacerade bland lamellhusen.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med stadsdelens bebyggelsekaraktär och bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

### Barnkonsekvenser

Många barn rör sig mellan skogspartier, lekplatser och öppna ytor. Lek bidrar till barns fysiska och psykologiska utveckling, till deras hälsa och välbefinnande. Bland förskolor och fritidshem i närområdet återkommer bland annat intilliggande Dalbottens lekplats som besöksmål.



Den yta av parken som tas i anspråk innehåller inga anläggningar, men naturkullen är den närmaste bostadsnära natur som barnen i området har tillgång till. Planförslaget innebär att barnens tillgång till naturkullen minskas. Den större delen av kullen bevaras dock.

Den komplettering av bostäder som föreslås bedöms dock inte inkräkta på parkmarkens rekreativa värden i någon större omfattning. Parkvägen som är en viktig del av rörelsemönstret för barn bibehålls fast i en ny sträckning. Det är här de tar sig fram med förskolan, fritids och på egen hand.

Den friyta som ger möjlighet till spontanlek och som försvinner på grund av byggnation, bör kompenseras. Den nya dragningen av parkvägen ska anläggas enligt den standard som finns på den befintliga. Den ska kopplas till befintliga gångstråk för att man ska kunna röra sig och orientera sig mellan platser. På nya bostadsgårdar bör enligt Stockholms parkprogram 50 % av gården vara solbelyst vid vårdagjämning.

## Tidplan

Samråd	4:e kv 2014
Granskning	1:a kv 2015
Antagande	2:a kv 2015

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförande av byggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret genom sitt markägaransvar ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (park och gata).

#### Avtal

Planavtal har upprättats mellan AB Familjebostäder och Stockholms stad, genom Stadsbyggnadskontoret. Avtalet reglerar att beställaren står för samtliga kostnader i planarbetet.

### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner PI 3880, PI 4017 och PI 4082 helt upphör att gälla inom planområdet.



### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planförslaget omfattar en mindre del av den större fastigheten Örby 4:1 som ägs av Stockholms stad samt en mindre del av fastigheten Reflexen 1 som är upplåten med tomträtt till AB Familjebostäder.

#### **Fastighetsbildning**

Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (bostäder). Genom avstyckning från Örby 4:1 avses kvartersmarken med användning B (bostäder) bilda en ny fastighet. En mindre del av Reflexen 1 regleras till Örby 4:1 som behövs för parkmark och gatumark. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

#### **Ledningsrätter**

Rätt till allmännyttiga underjordiska ledningar säkras genom servitut eller ledningsrätt.

#### **Servitut**

Servitut ska bildas för x-område (allmännyttig gångtrafik) till förmån för Örby 4:1.

Nyttjanderätt av soprum, behållare inom Reflexen 1 kan behöva regleras genom avtal. Om någon av fastigheterna/tomträtterna säljs kommer gemensamhetsanläggning att krävas.

### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några ökade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens eller Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansvarsområden.

#### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden kommer att upplåta marken med tomträtt till AB Familjebostäder. De avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt.

#### **Fastighetsbildning**

Exploateringskontoret står för förrättningskostnader.

#### **Ledningar**

Staden bekostar nödvändig ledningsflytt av fjärrvärmeledning.

#### **Grönkompensation**

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att studeras vidare i fortsatt arbete.

### **Tekniska frågor**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till området.

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

### Användning av mark

Allmänna platser

- PARK
- GATA
- Kvartermark
- Anlagd parkmark
- Fordons-, gång- och cykeltrafik
- Bostäder, verksamhetslokaler får inrymmas i bottenvåning.

### Begränsning av markens bebyggande

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik

### Placering, utformning

- Högsta nöckhöjd i meter över nollplanet
- Största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Bottenvåningen ska ha en tydlig entré och en upplagad del i hörnet mot Trollesundsvägen.
- Vind får inte inretras.

### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

### ILLUSTRATIONER

- Illustration
- Illustrationslinje
- Illustrationstext

### UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
  - plankarta med bestämmelser
  - till planen hör
  - planbeskrivning
- Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

## SAMRÄDSHANDLING

### Förslag

Detailplan för del av Örby 4:1 m.m.

## vid kv Reflexen

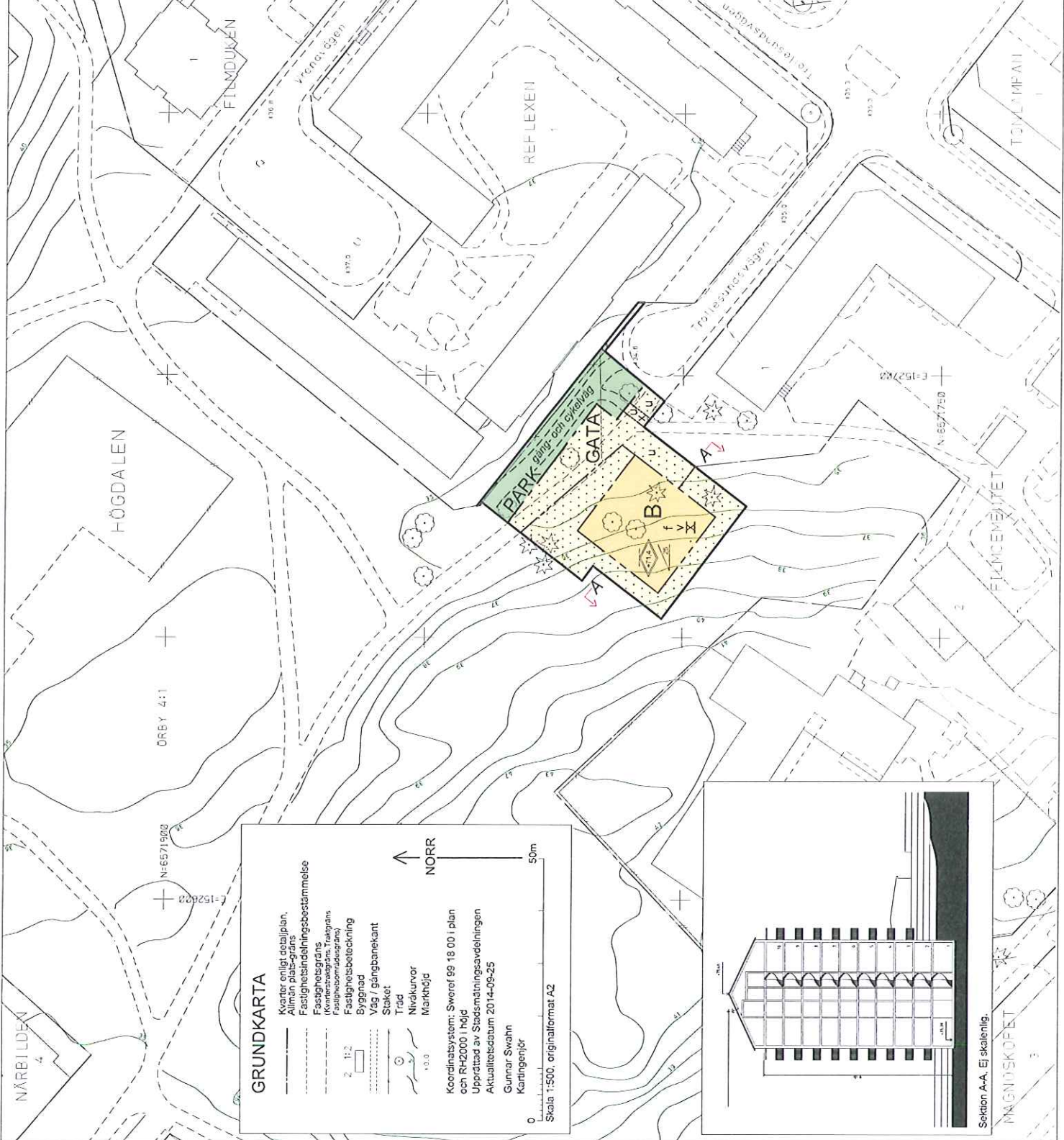
i stadsdelen Högdalen i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor  
Planavdelningen  
2014-10-22

Eva Nyberg Björklund  
Planchef  
Magnus Bäckström  
Handläggare

Godkänd av SBN  
Antagen av  
Laga kraft

# S-Dp 2013-14539-54



### GRUNDKARTA

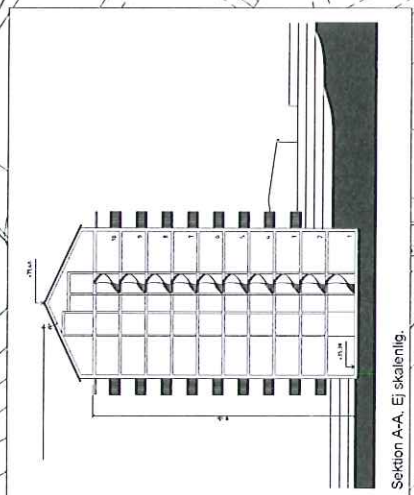
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän platsmark
- Fastighetsindelingsbestämmelse
- Fastighetsgräns
- Fastighetsindelingsgräns
- Fastighetsindelingsgräns
- Fastighetsindelingsgräns
- Byggnad
- Väg / gångbänk
- Staket
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan och R42000 | höjd  
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen  
Aktualiserad datum 2014-09-25  
Gunnar Swahn  
Kartläggare

Skala 1:500, originalformat A2

0 50m

NORR



Sektion A-A. Ej skalning.

INGENJÖRSKOPFET