

Enligt sändlista

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för
Säterhöjden 1 och 2 m m i stadsdelen Rågsved,
SDp 2010-17765**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att cirka 250 lägenheter kan uppföras utmed Bjursätragatan i Rågsved.

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

Samrådsmöte kommer att hållas den 25 mars kl. 18.30 - 20.30 på Snösätraskolan (matsalen), Vallhornsgatan 21.

Planförslaget visas under tiden 19 mars 2015 – 30 april 2015 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 i Nya Rågsveds folkets hus, Rågsveds torg 11, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 30 april 2015 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer: 2010-17765

Max Goldstein

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

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede- Årsta- Vantör 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

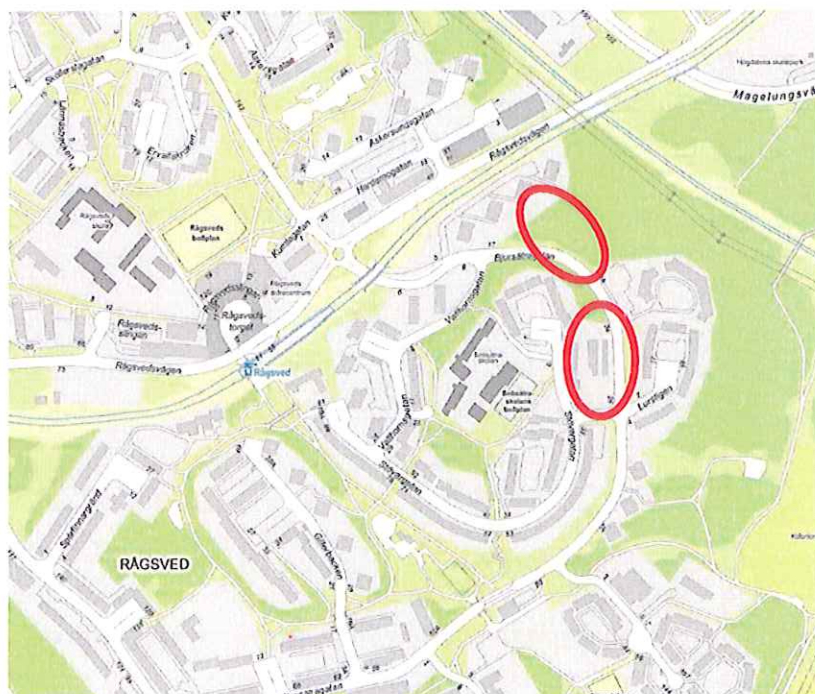
Trafikförvaltningen
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stockholms studentkårers centralorganisation SSCO
Stokab
Söderorts naturskyddsföreningen
Skanova
Utbildningsförvaltningen

För kännedom:

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



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Säterhöjden 1 och 2 m m i stadsdelen Rågsved, S-Dp 2010-17765



Planområde markerat med röda ringar.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöbedömning	4
Planprocess och tidplan	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten.....	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker	13
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	20
Gestaltungsprinciper	21
Konsekvenser	23
Behovsbedömning	23
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Landskapsbild/ stadsbild	24
Störningar och risker	25
Ljuförhållanden och lokalklimat	26
Barnkonsekvenser	27
Tidplan.....	28
Genomförande	28
Organisatoriska frågor.....	28
Verkan på befintliga detaljplaner.....	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	30
Tekniska frågor	30
Genomförandetid	31

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet och som biläggs planbeskrivningen är:

- *Trafikbullerutredning*, (Akustikbyrån T4p AB, 2014-05-30, reviderad 2015-02-11).
- *Brandskyddstekniskt utlåtande*, (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-02-10).
- *Geoteknik, Mark- och vattenförhållanden*, (Structor Mark Stockholm AB, 2013-09-25).

Övrigt underlag

- Illustrationsbilaga, Bergkrantz Arkitekter
- Solstudie, Bergkrantz Arkitekter

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Max Goldstein och Ronnie Kristola, stadsplanerare, Mia Lundholm, karttekniker och Magnus de Vries, plankonsult på WSP Stadsutveckling. Lantmätare är Micael Johansson. Projektledare på Exploateringskontoret är Christopher Pleym och Nicole Roos.

Medverkande byggherre har varit Familjebostäder genom Per Andrén. Byggherrens arkitekt har varit Bergkrantz Arkitekter genom Eva Höglund och Gustav Stjärnström.

Illustrationer av Bergkrantz Arkitekter och Stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i södra Rågsved. Planförslaget omfattar sammanlagt cirka 250 lägenheter varav drygt 70 utgörs av hyreslägenheter och 180 utgörs av student-/ungdomslägenheter.

Detaljplaneförslaget är uppdelat i två områden på ömse sidor Bjursätragatan. Delområde 1 innehåller sex flerbostadshus för hyresrätter grupperade i två husgrupper som följer

Bjursätragatans sträckning. Den norra husgruppen ligger på naturmark medan den södra husgruppen ligger på mark som är bebyggd med två garagelängor. Förslaget förutsätter att garagelängorna rivs.

Delområde 2 ligger helt inom naturmarken norr om Bjursätragatan och innehåller två loftgångshus och ett punkthus. Till skillnad mot flerbostadshusen i delområde 1 så är husen orienterade med gavlarna mot Bjursätragatan. Genom att vinkelställa huskropparna mot Bjursätragatan skapas ett boende bland trädtopparna samtidigt som utblickar mot skogspartiet möjliggörs från gatan.

Miljöbedömning

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

Planprocess och tidplan

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande, enligt PBL (2010:900)

Samråd	19 mars 2015 – 30 april 2015
Granskning	3:e kvartalet 2015
Antagande	4:e kvartalet 2015

Plandata

Planområdet är beläget i södra Rågsved och utgörs av fastigheten Säterhöjden 1, del av Säterhöjden 2 samt del av Älvsjö 1:1. Fastigheterna Säterhöjden 1 och 2 är upplåtna med tomträtt till Familjebostäder. Älvsjö 1:1 ägs av Stockholms stad. Hela planområdet omfattar cirka 14 000 kvm.



Karta: Avgränsning för detaljplanen visas med blå yta och vit konturlinje. Delområde 1 väster om Bjursätragatan och delområde 2 norr om Bjursätragatan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden", faller väl in i Rågsveds fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt

Program

Under 2002-2004 utarbetades ett övergripande planprogram för södra Rågsved. Planprogrammet visade på förslag till var ny bebyggelse kunde kompletteras samt hur man skulle utveckla områdets parker. I programmet föreslogs lamellhus i fyra våningar längs Bjursätragatan, i samma läge där studentbostäder nu föreslås.

Detaljplan

För Älvsjö 1:1 gäller Pl 5118, fastställd 1958, Pl 5634, fastställd 1960 och Pl 4278, fastställd 1955. Detaljplanen berör delar som i gällande planer föreskriver parkmark och gata. För Säterhöjden 1 gäller Pl 4531, fastställd 1956. Detaljplanen berör delar som i

gällande plan föreskriver kvartersmark för garageändamål, handelsändamål och kvartersmark som inte får bebyggas.

Kommunala beslut i övrigt

Den 14 november 2013 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för planläggning av Säterhöjden 1.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 23 maj 2013 att markanvisa Säterhöjden 1 och del av Älvsjö 1:1 för hyresrätter och studentlägenheter till Familjebostäder.

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom området.

Naturresevat

I stadens budget för 2015 finns ett uppdrag att inrätta ett naturresevat för Rågsveds friområde. Avgränsningen för ett sådant resevat är inte fastställd varför planförslaget påverkan på det kommande naturresevatet är svår att bedöma.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Delområde 1 utgörs av gräsbevuxen öppen mark med inslag av uppvuxna träd och buskar. Närmast befintliga bostadshus på Säterhöjden 2 och kring garagelängorna är marken asfalterad. Norr om garagelängorna är marken mer kuperad och utgörs av naturmark. Delområde 1 sluttar från sydväst till nordost och marken varierar från ca +44 närmast Bjursåtragatan i nordost till ca +54 vid Lurstigen i den södra delen av området.



Foto: Gräsbevuxen yta närmast Lurstigen och garagelängorna norr därom.



Foto: Naturmarken norr om befintliga garagelängor. Bostadsbebyggelse på Säterhöjden syns uppe till höger i bild.

Delområde 2 utgörs av naturmark som sluttar från Bjursätragatan till spårområdet (Nynäsbanan) knappt 200 meter norrut. Närmast Bjursätragatan finns en slänt där marken sluttar brant från gatan ner mot skogsområdet. Delar av slänten består troligtvis av fyllnadsmaterial för Bjursätragatans uppbyggnad. Marken varierar från +43 närmast gatan till cirka +34 vid släntfot. Slänten är som brantast i sydost, närmast parkeringsplatsen på fastigheten Ostkammaren 2. I den nordvästra delen där marken är flackare finns en mindre naturstig som leder ner mot spårområdet och vidare mot Rågsveds friområde. Vegetationen består av blandskog, främst björk, tall och gran med inslag av andra lövträd. En bäckravin finns i området som leder vatten ner mot spårområdet.

Naturvärden

Delområde 2 sträcker sig ned i skogsbranten mot Magelungsdikets dalgång. Skogsbranten i planområdet ingår, enligt den övergripande karteringen av ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (miljöprogrammet 4.1), i kärnområdet Rågsved-Fagersjöskogen som utgör den inre delen av Hanvedenkilen. Begreppet kärnområde används för ett område vars kvaliteter gör det särskilt värdefullt för växt- och djurlivet. Kvaliteterna innebär att området inrymmer en mångfald av ekologiska funktioner som är grunden för fungerande ekosystem och biologisk mångfald. I branten växer en blandskog med inslag av grova träd som visar att området har lång skoglig kontinuitet. Enligt Skogsstyrelsens inventering utgör skogsbranten en nyckelbiotop d v s att området har förutsättningar för hotade arter att kunna hitta livsmiljöer genom olika former av strukturer,

exempelvis grova träd och död ved. Skogsbranten utgör likaså en potentiell livsmiljö för groddjur, inte minst som övervintringsområde. Genom planområdet går en bäckravin som leder norrut mot dalen, och ingår i det ekologiskt särskilt känsliga tillrinningsområdet till sjön Magelungen.

I det fortsatta arbetet kommer en noggrannare ekologisk utredning /naturvärdesinventering att utföras.



Karta: Utdrag från karta som visar ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Planområdet i rött.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet gränsar till Rågsveds friområde med goda möjligheter till motion, rekreation och friluftsliv. I närheten finns även Rågsveds koloniområde, Rågdalen samt Snösätra skolgård.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av morän och bitvis av berg i dagen.

Ett befintligt ledningsstråk går utmed Bjursätragatans norra sida. Centralt i delområde 2 finns en större vattenledning. Det exakta läget på vattenledningen är inte känt utan kommer att utredas i det fortsatta detaljplanarbetet. Avloppsledningar för spill- och dagvatten går från Stövargatan till Bjursätragatan genom norra delen av Säterhöjden 1.

Ras/skred

Ingen ras- eller skredrisk föreligger idag då marken består av morän. Stabiliteten för slänten, delområde 2, hanteras i byggskedet.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts. Berggrund av granit eller gnejs har vanligtvis låga eller normala halter av radon varför marken tills vidare klassas som normal radonmark.

Hydrologiska förhållanden**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS december 2014 har Magelungen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten Magelungen är god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Planområdet utgörs till största delen av naturmark där nederbörden huvudsakligen infiltreras direkt i marken. Vatten som inte infiltreras rinner via Magelungensdiket ut i sjön Magelungen. Det vatten som följer bäckravinen mot spårområdet tränger delvis fram genom vägbanken för Bjursätragatan.

Dagvatten

Dagvatten från de hårdgjorda ytorna inom Säterhöjden 1 leds bort i kombinerade dagvatten- och avloppsledningar vidare till Henriksdal. Dagvatten som inte infiltreras inom delområde 2 leds via bäckravinen ner till dalgången utmed Nynäsbanan.

Befintlig bebyggelse

Den enda bebyggelsen inom planområdet utgörs av två garagelängor inom fastigheten Säterhöjden 1. Garagelängorna uppfördes i början av 1960-talet och innehåller sammanlagt 49 garage.



Foto: Garagelängor mellan flerbostadshus vid Säterhöjden och Bjursätragatan.

Landskapsbild/stadsbild

Södra Rågsved karaktäriseras av flerbostadshus inplacerade i terrängen och med stora delar naturmark i anslutning till bebyggelsen. Lamellhus i tre våningar från 1950-talet är den dominerande bebyggelsen men i området finns även höga och låga punkthus. Bebyggelsen följer på ett tidstypiskt sätt landskapets topografi.

Närmaste bebyggelse utgörs av lamellhus i tre våningar från 1950-talet inom fastigheten Säterhöjden 2, lägre punkthus från tidigt 1960-tal inom fastigheterna Mjölkbonden 2 och 3 samt flerbostadshus från slutet av 1980-talet inom fastigheten Ostkammaren 2.



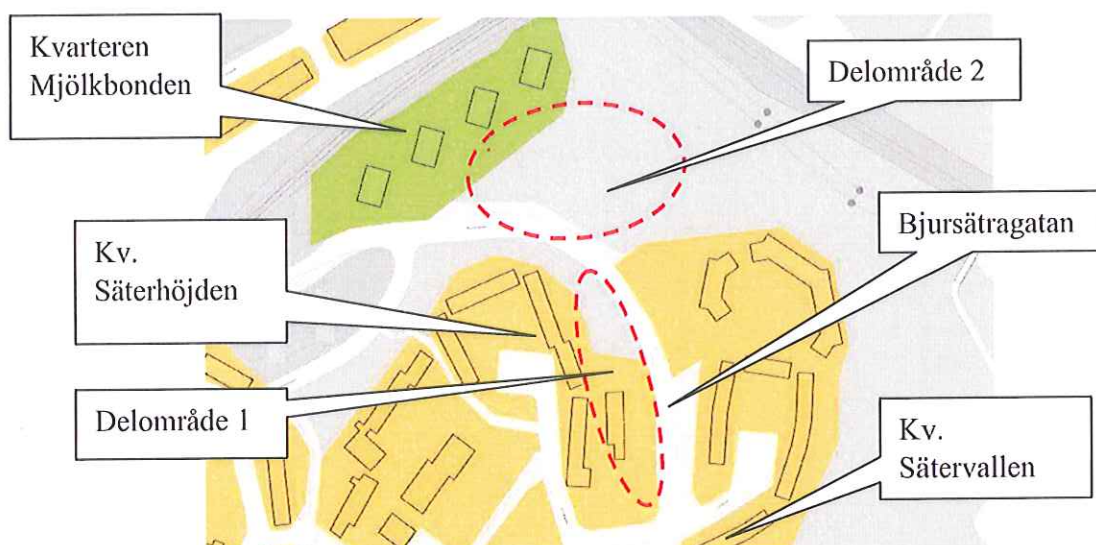
Snedbild: Flerbostadshus från slutet av 1980- talet i skymtar i förgrunden. Lägre punkthus på fastigheten Mjölkbonden 2 och 3 uppe i högra hörnet. Lamellhusbebyggelsen vid Snösätrahöjden syns uppe till vänster om Bjursätragatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Kvarteren Säterhöjden och Sätervallen, söder om delområde 1, ingår i en grupp med nio kvarter på Snösättrahöjden, i den södra delen av Rågsved. Snösättrahöjden har ett planmönster där säckgator utgår från Bjursättragatan, som här fungerar som matargata. Bebyggelsen vänder sina framsidor med förgårdsmark mot säckgatorna, och har sina baksidor med förgårdsmark mot Bjursättragatan. De nio kvarteren innehåller bland annat 19 likartade lamellhus i tre våningar uppförda i mitten av 1950-talet.

Mjölkbonden 2 och 3 är bebyggda med fyra låga punkthus uppförda i början av 1960-talet. Fastigheterna är grönmärkade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta vilket innebär att de har bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Övriga fastigheter i planområdets närområde är gulmärkade vilket innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde.



Karta: Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.
Kvarteren Mjölkbonden 2 och 3 uppe till vänster med grön färg.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas en fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Offentlig service**Skola och förskola**

Ett flertal förskolor och två skolor finns inom 1 km från planområdet. Inget behov av komplettering har uttryckts av stadsdelsförvaltningen.

Sjukvård

En vårdcentral och en tandvårdsklinik finns vid Rågsved centrum.

Kommersiell service

En större livsmedelsbutik, apotek och restauranger finns vid Rågsved centrum, cirka 500 meter väster om planområdet.

Gator och trafik**Gatunät**

Gatunätet är karakteristiskt för sin tid och utgörs av en större genomgående matargata, Bjursätragatan, till vilken ett flertal mindre säckgator, som försörjer bostadskvarteren, är kopplade.

Bjursätragatan har smalnats av på några ställen i trafiklugnande syfte. En avsmalning med övergångsställe finns i direkt anslutning till delområde 1.

Biltrafik

Planområdet trafikeras via Bjursätragatan. Enligt senaste trafikmätningen (2009) hade Bjursätragatan cirka 2000 fordon/dygn varav 9% utgjordes av tung trafik, främst bussar.

Parkering

Inom planområdet finns 49 garage i två garagelängor som angörs via Bjursätragatan. En inventering, utförd våren 2014 på uppdrag av Familjebostäder, visade att endast 22 av de 49 garagen inom planområdet användes för avsett ändamål.

Ett flertal markparkeringsplatser finns i området samt ett större parkeringsgarage drygt 300 meter söder om planområdet, vid Bäverbäcksgård. Kantstensparkering är tillåten utmed Bjursätragatan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har direkt närhet till stadens gångnät. Separata cykelvägar eller cykelbanor saknas inom planområdet. Utmed Rågsvedsvägen strax norr om planområdet finns cykelbanor med koppling till Högdalen och Bandhagen.

Kollektivtrafik

Avståndet till Rågsveds tunnelbanestation är drygt 500 meter. Buss 744 som trafikerar sträckan Balingsnäs – Högdalen via Huddinge centrum har hållplatser utmed Bjursätragatan. Närmaste busshållplats finns strax söder om korsningen Lurstigen – Bjursätragatan.

Tillgänglighet

Delar av planområdet är idag inte tillgängligt för människor med nedsatt rörelseförmåga på grund av den branta terrängen.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Eventuella föroreningar i fyllnadsjord inom delområde 1 bör beaktas vid byggnation.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller både från järnvägstrafik och vägtrafik.

Farligt gods

Nynäsbanan är transportled för farligt gods. I dag trafikeras järnvägen av små mängder farligt gods.

Planförslag

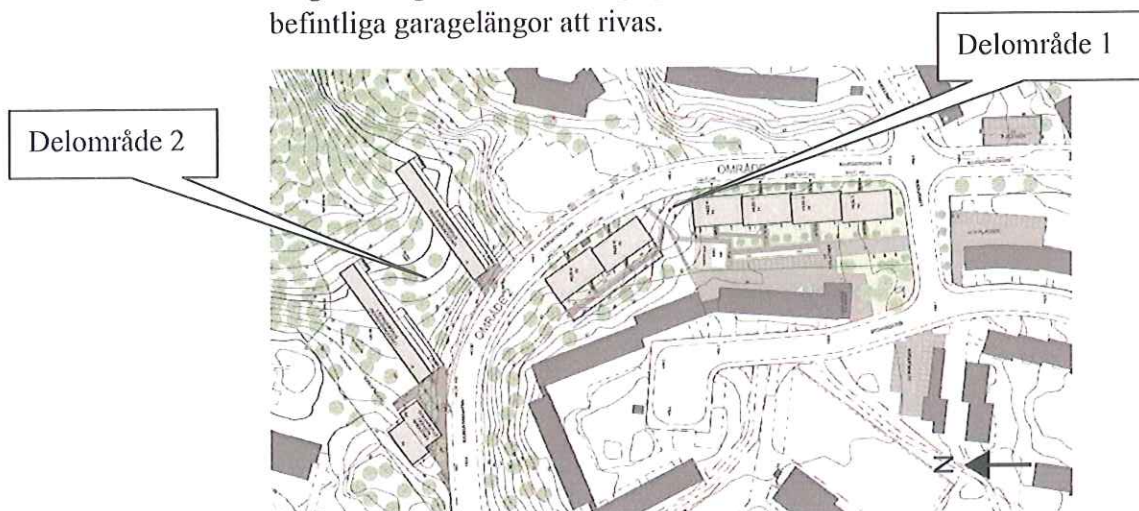
Ny bebyggelse

Övergripande

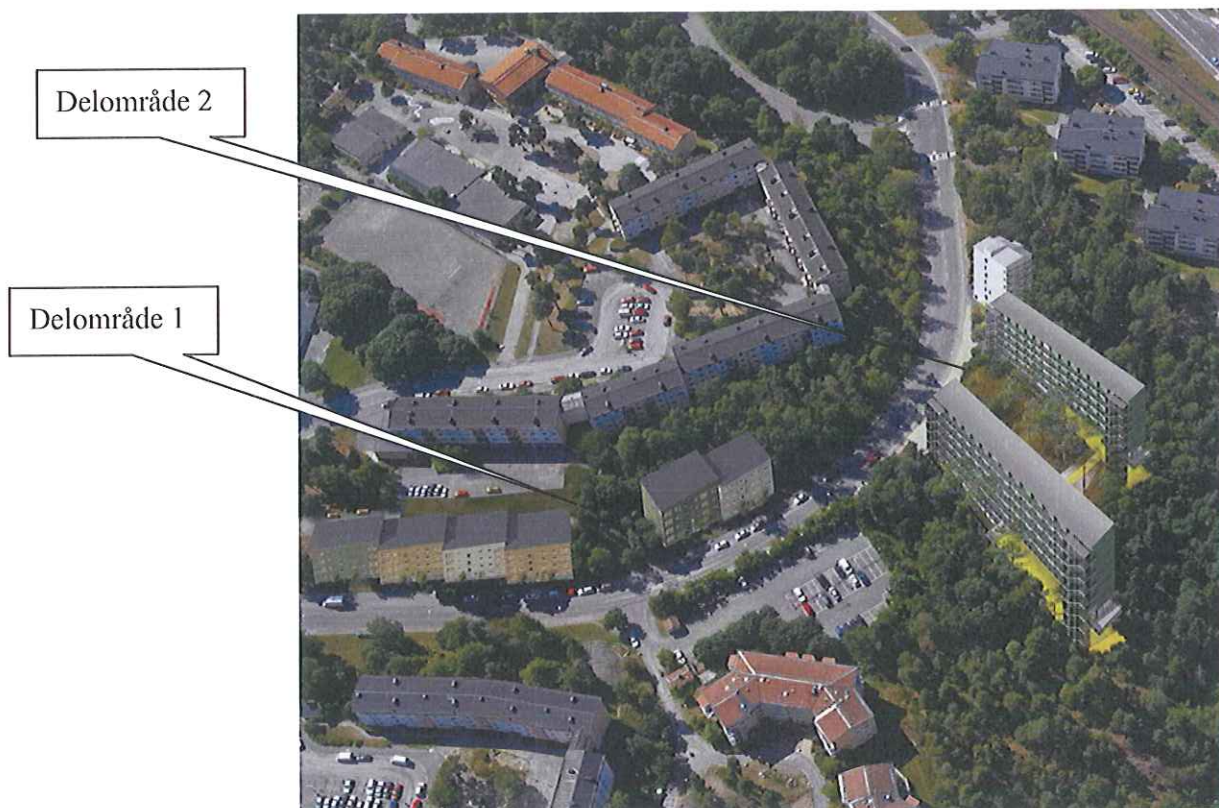
Förslaget innebär att ny bostadsbebyggelse uppförs inom två områden på ömse sidor om Bjursätragatan. Totalt ger förslaget cirka 250 lägenheter.

Delområde 1 består av sex flerbostadshus för hyreslägenheter grupperade i två husgrupper. Delområde 2 består av två

loftgångshus och ett punkthus avsett för student-/ungdomslägenheter. För att ge plats åt de nya husen kommer befintliga garagelängor att rivas.



*Situationsplan: Föreslagen bebyggelse visas med ljusare grå färgskala.
Illustration av Bergkrantz Arkitekter.*



*Flygfoto med föreslagen bebyggelse inlagd. Fotomontage av Bergkrantz
Arkitekter.*

Delområde 1 - Flerbostadshus

Flerbostadshusen är grupperade i två husgrupper och uppdelad i volymer som följer gatans dragning och stigning genom förskjutningar i både sidled och höjddled. Flerbostadshusen har fyra bostadsvåningar sett från gatan och innehåller sammanlagt 72 lägenheter. Taken utformas som pulpettak och lutar från norr till söder. Teknik- och förrådsutrymmen placeras i ett övre plan.

Husen har tydliga entréer från gatan med genomgående entréhallar till bakomliggande gårdsmark. Balkonger är placerade mot gårdssidan.



Perspektiv 1: Flerbostadshuset sett från korsningen Lurstigen/Bjursätragatan. Husens höjd blir troligen högre eftersom det halvplan med teknik- och förrådsutrymmen som behövs inte redovisas. Fotomontage av Bergkrantz Arkitekter.



Perspektiv 2: Flerbostadshuset sett från gårdsmarken med Lurstigen i ryggen. Husens höjd blir troligen högre eftersom det halvplan med teknik- och förrådsutrymmen som behövs inte redovisas. Fotomontage av Bergkrantz Arkitekter.

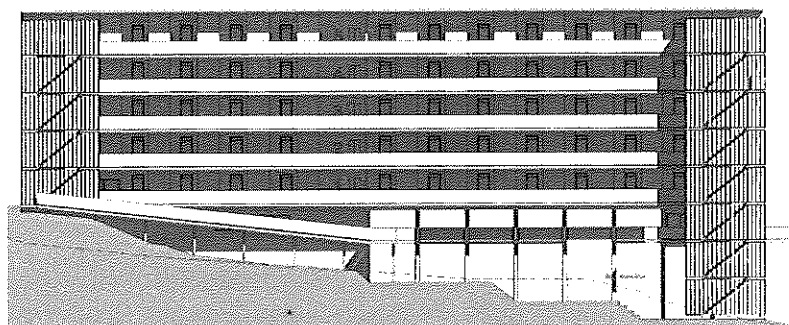
Delområde 2 – Student- och ungdomsbostäder

I motsats till flerbostadshusen som har karaktär av att ansluta till sin omgivning genom att följa terrängen, så kontrasterar loftgångshusen med att rikta sig ut över slänten och naturmarken. Genom greppet att tvärställa husen skapas utblickar från gatan mot skogspartiet. Husen skjuter ut från Bjursätragatan och "förankras" genom grundläggning i marken närmast gatan och en bit ner i slänten. Över den lägre naturmarken vilar huskropparna på pelare. Tomtens nivåskillnad på upp till tio meter utnyttjas genom att bygga "en bricka" på pelare på vilken man ställer bostäder.

Utrymmet under loftgångshusen mellan pelare och trädstammar kan utnyttjas för olika aktiviteter, exempelvis utomhusgym eller streetbasket. Utrymmet kan även försees med sittgrupper där hängande fåtöljer eller liknande placeras. På så sätt skapas ytor som skyddas från regn och sol. Genom att placera ytor för studenterna i botten av slänten under husen skapas en avskildhet mellan studenternas utevistelse och stadsdelen i övrigt.

Husen är fem våningar höga, sett från gatan, och innehåller sammanlagt 136 lägenheter. Av dessa utgörs 126 av typen studentrum. Resterande 10 lägenheter består av studentrum med två rum.

En underliggande våning innehåller tvättstuga, teknik, entréhall till hiss, öppen cykelparkering med ett system i två plan samt uppglasad gemensamhetslokal med kök och mot norr anslutande balkong.



Längdsektion: Loftgångshusen är fem våningar höga sedda från gatan. En ramp leder ner till cykelparkeringen på ett nedre plan. Vardera ände försees med trapphus med markkontakt. Bergkrantz Arkitekter.

Entréer är förlagda ut mot Bjursätragatan och alla lägenheter nås via en södervänd loftgång. En ramp leder ned till det undre planet med cykelparkering. Små kallförråd utanför varje lägenhetsdörr

skapar uteplatser av mer privat karaktär. Mot gatan skapas en entréhall som är tänkt som husets sociala kontaktyta mot gatan. Entréhallen förses med generösa fönsterytor som skapar transparens mellan gata och rum.



Perspektiv: Loftegångshusen sett från Bjursätragatan. Där gavlarna möter gatan skapas en mindre entréyta med plats för handikapparkering, besöksparkering för cykel samt bänkar. Fotomontage Bergkrantz Arkitekter.

Punkthuset har samma riktning som loftgångshusen men är uppdelad i två volymer. Volymerna är förskjutna i både sidled och höjd för att få ett smäckrare utseende. Huset är som högst 7 våningar och består av totalt 50 små lägenheter av typen 1 rum och kök.

Genom delvolymernas förskjutning bildas en mindre plats mot gatan där entré ihop med en tvättstuga bidrar till ett ljust och tryggare möte mellan gata och hus. Samtliga lägenheter har balkong/uteplats som är riktade dels mot gatan dels mot skogen.



*Perspektiv: Punkthuset sett från Bjursätragatan i höjd med Vallhornsgatan.
Fotomontage Bergkrantz Arkitekter.*

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att befintlig infart via Bjursätragatan till garagelängor och garage vid fastigheten Säterhöjden 2 ersätts med en ny infartsgata, via Lurstigen. Då befintliga garage inom Säterhöjden 2 är beroende av den nya infarten avgränsas ett område på detaljplanekartan med bestämmelsen g vilket ger stöd åt bildandet av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Gång- och cykeltrafik

För att säkerställa allmänhetens tillträde till naturmarken och tydliggöra entrén till Rågsveds friområde avgränsas ett område på detaljplanekartan med bestämmelsen x som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Den upptrampade stigen som förbinder Bjursätragatan med Stövargatan, i höjd med övergångsstället, kommer i samband med uppförandet av flerbostadshus rustas upp och förses med belysning.

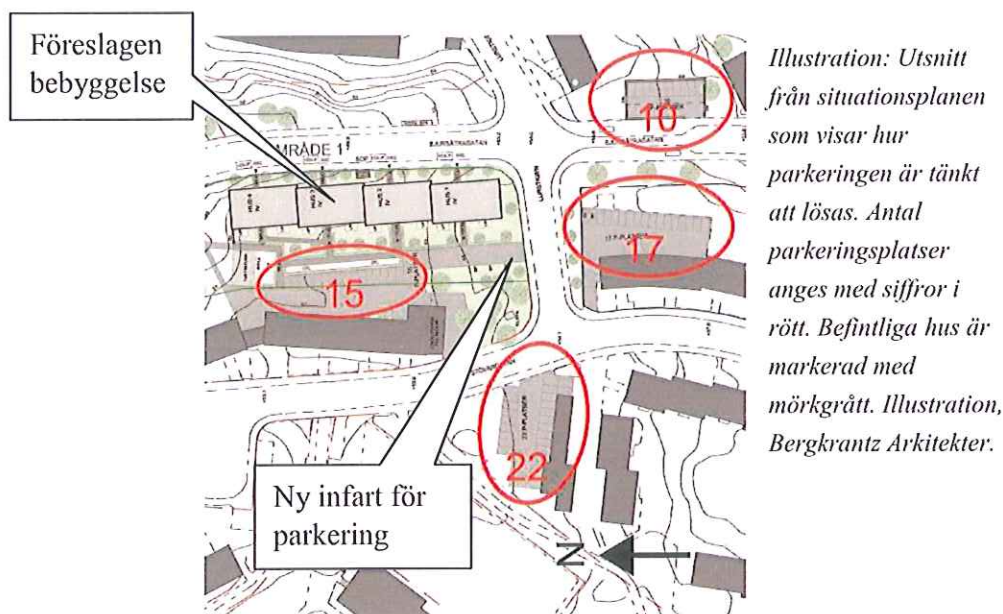
Bilparkering

Bilparkeringsbehovet för ny bebyggelse är beräknat till 36 platser (0,5 platser per lägenhet för flerbostadshusen och 0 platser för student- och ungdomslägenheterna) samt tre platser som reserveras för bilpool. Inom planområdet anläggs 15 platser på gården bakom flerbostadshusen. Platserna illustreras på plankartan. Övrig markparkering förläggs utanför planområdet

och på fastigheter i närområdet som ägs av Familjebostäder. Här ingår även de 25 platser som ersätter garagelängorna. I anslutning till student- och ungdomslägenheternas entréer anordnas totalt tre platser för rörelseförhindrade personer.

Det låga parkeringstalet förutsätter att den nya bebyggelsen kopplas till en bilpool. Förutsättningar för en bilpool skapas genom att reservera platser inom- eller i direkt närhet till planområdet.

Om ägandeförhållandena i framtiden skulle förändras för berörda fastigheter så måste föreslaget parkeringsupplägg lösas genom avtal eller genom officialservitut/gemensamhetsanläggning.



Cykelparkering

Inom delområde 1, som består av hyreslägenheter, bedöms behovet till 2,5 platser per lägenhet vilket innebär cirka 180 platser. Cirka 40 platser anordnas inomhus i cykelrum.

Resterande platser anordnas på gårdsmarken.

Detaljplane förslaget medger möjlighet att komplettera gården med skärmtak för cykelparkeringen.

Inom delområde 2 bedöms behovet till 1,5 platser per lägenhet. Sammanlagt innebär det cirka 280 platser. Cirka 140 platser ordnas på öppna däck med system i två plan under nedersta våningsplanen i de två loftgångshusen. Cirka 70 platser ordnas i förråd vid entréer till studentlägenheterna. Resterande platser anordnas i anslutning till entréer varav majoriteten tillkommer vid det föreslagna entrétorget mellan punkthuset och loftgångshuset.

Tillgänglighet

Den planerade bebyggelsen angörs i huvudsak från Bjursätragatan.

Handboken *Stockholm – en stad för alla* ska vara vägledande i utformningen av bebyggelse och utemiljöer. Markplanering ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Den nya byggnaden ansluts till befintliga vatten- och avloppsnät i Bjursätragatan. Ett restriktionsområde för befintlig vattenledningstunnel som löper mellan loftgångshusen avgränsas på detaljplanekartan med bestämmelsen u som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Det exakta läget för vattenledningen kommer att utredas under det fortsatta detaljplanearbetet. Detta innebär att loftgångshusen kan behöva justeras i läge inför planens granskningsskede.

El/Tele

Den nya bebyggelsen ansluts till el-/telenätet i området.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningar som finns i Bjursätragatan. Energieffektiva lösningar bör tillämpas i så stor utsträckning som möjligt. Familjebostäder har som ambition att pröva solceller och- /eller solfångare på delar av loftgångshusens tak. Energianvändning får inte överskrida 55 kWh/kvm/år enligt ett avtal mellan Stockholms stad och byggherren.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås ske i enlighet med Stockholms stads riktlinjer. Vid student- och ungdomshusen och vid flerbostadshusen anordnas platser för bottentömmande sopkärl för hushållsavfall och komposterbart avfall. Förslag på platser illustreras på detaljplanekartan. Ett grovsoprum för återvinning anordnas i ett av loftgångshusen och försörjer boende i delområde 2. Boende i delområde 1 kan använda grovsoprum i befintligt flerbostadshus i hörnet Lurstigen/Bjursätragatan. En återvinningsstation finns strax norr om korsningen Bjursätragatan/Lurstigen, mitt emot delområde 1.

Räddningstjänst

Behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon ska beaktas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Gestaltungsprinciper

Delområde 1 - Flerbostadshus

För att referera till äldre bebyggelse i omgivningen utförs fasaderna i puts samt har planterade förgårdar till entréer. Volymerna varierar i tre olika putskulörer. Förslagsvis gröngrå, gulbeige och ljus beigevit. Balkonger placeras mot kvarterets gård så att fasaden mot gatan håller en stram karaktär för att återspegla kringliggande bebyggelse.

Delområde 2 – Student- och ungdomsbostäder

Loftgångshusen har karaktären "hus i skogsbacke" och föreslås att kläs med skivor i klinkerskift förskjutna i höjddled. Kulör föreslås gröngrå för att koppla till kulörer på de nya bostadshusen. Fasaden ges en skogslik karaktär, samtidigt som det genom sin starka form tydligt tar plats i backen. Skivornas läggning ger ett grafiskt uttryck med skugglinjer som ändrar karaktär beroende på varifrån man ser husen och bryter ner skalan.

Nischerna vid varje lägenhetsdörr, som föreslås få kulörer i gulgröna toner samt överfönster på entrédörrar, lyser upp den annars täta fasaden under de mörka tiderna på dygnet.



Perspektiv: Lofgångshusen sett från skogsområdet. Genom att tvärställa husen mot gatan skapas ett boende med känsla av att "bo bland trädtopparna". Under husen skapas uteplatser som är skyddade från regn och sol. Genom att placera dessa ytor i botten av slänten under husen skapas även en avskildhet mellan studenternas utevistelse och livet på gatan. Fotomontage Bergkrantz Arkitekter.

Fasaden med studentrum får ett lekfullt uttryck där man växlar placering på den franska balkongen på olika våningar. Gavel mot Bjursätragatan tänds upp genom att vika runt fönster och balkonger till de yttersta studentrummen mot gatan samt ett upplyst entré- och postrum i bottenvåningen. De utvändiga trapphusen kläs in med tätt transparent material och har karaktären av upptända lyktor i mörkret. Taket är i pulpetform och skapar över de översta lägenhetsentréerna ett skärmtak. Räcknen till loftgångar är av transparent karaktär.

Punkthuset utförs med putsade fasader. För att kommunicera med de nya bostadshusen samt att hålla ihop gaturummet föreslås någon av de kulörer som används för flerbostadshusen. Där fasaderna mot skog och gata får en vertikal stramhet samt öppen känsla genom glaspärtier kontrasterar de övriga fasaderna med fönster i vägg.



Illustration: Huset har en tydlig förskjutning i sid- och höjdded. Illustration av Bergkrantz Arkitekter.

Omgivande miljö, park, gaturum

Genom förslaget får delar av Bjursätragatan en mer inramad och urban karaktär med entréer och förgårdsmark direkt mot gatan. Mellan punkthuset och det västra loftgångshuset föreslås ett mindre entrétorg. Entrétorget skapar förutsättningar för kontakt mellan de olika husens hyresgäster samt med förbipasserande från närområdet.

Loftgångshusens placering och utformning bidrar till att öppna upp och tillgängliggöra skogspartiet nedanför Bjursätragatan. Viktigt är det visuella intryck man möts av då man rört sig nerifrån Rågsvedsvägen och upp längs Bjursätragatan och kommer fram till denna del av gatan.

En ny entré till naturmarken nedanför och Rågsveds friområde skapas med förslaget. Entrén utgörs av trappor som bjuder in besökande till skogsområdet nedanför. Trapporna är placerade centralt mellan de båda studenthusen. En iordningsställd gångväg leder besökarna ner till befintlig stig vid naturmarken nedanför. För att markera entrén föreslås att platsen förses med en informationsskylt eller liknande som kan upplysa besökare om de stigar och naturvärden som finns inom Rågsveds friområde.

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.

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

Naturmiljö

Delområde 2 ligger inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område. Naturmarken kommer att bebyggas och marken inom kvarteret kommer att få en mer intensiv användning. Även om ambitionen är att bevara träd och vegetation så kommer förslaget medföra att ett flertal träd måste tas ned. Delar av naturmarken kommer i samband med byggskedet användas för transportvägar och uppläggningsplatser etc. Efter byggskedet är det viktigt att marken återställs och att den naturliga vattenavrinningen som finns i området inte ändras.

I det fortsatta arbetet kommer en ekologisk utredning/ naturvärdesinventering att utföras. Inventeringen får utvisa om det finns anledning till justeringar i föreslagen bebyggelseplacering samt om det finns träd som kräver skyddsbestämmelser.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Magelungen.

Det är i dagsläget inte klart vilken den slutgiltiga recipienten är för dagvatten från planområdet. Stockholm Vatten kommer i det fortsatta planarbetet att utreda var gränsen går för Magelungens respektive Mälarens avrinningsområde.

I det fortsatta arbetet kommer en dagvattenutredning att utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas och att exploateringen av området inte leder till att varken Magelungen eller Mälaren belastas med föroreningar från planområdet.

Landskapsbild/ stadsbild

Platsen är idag obebyggd med undantag för två garagelängor. Platsens karaktär kommer att förändras från obebyggd naturmark alternativt öppna ytor med garagelängor till bostadsområde med blandade hustyper och gårdsmark.

Den typiska karaktären av naturmark som omgärdar Bjursåtragatan, avsaknaden av intelligande bebyggelse med

entréer och förgårdsmark mot gatan, kommer att brytas inom planområdet. Genom föreslagen placering skapas en mer inramad och urban karaktär i den aktuella delen av Bjursätragatan och marken nyttjas på ett mer effektivt sätt, helt i linje med Promenadstadens ambitioner. Placeringen av huvudentréer mot gatan skapar förutsättningar för sociala kontakter och ökad upplevd trygghet utmed gatan vilket gynnar gående, och då främst barn och äldre. Stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att de positiva effekter förslaget kan ge överväger det faktum att den ursprungliga idén, med en bredare obebyggd markremsa utmed områdets matargata, bryts.

Föreslagen bebyggelse varierar från 4-7 våningar vilket innebär att den skiljer sig från befintliga lägre lamellhus- och punkthusbebyggelse i närområdet. Dock bedömer Stadsbyggnadskontoret att tillskottet av nya lägenheter i Rågsved, däribland en stor mängd student- och ungdomsbostäder, i ett kollektivtrafiknära läge bör prioriteras.

Störningar och risker

Buller

Den bullerutredning som tagits fram (Akustikbyrån, Rapport R133807-1rev2) visar att delar av bebyggelsen inom planområdet påverkas av ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) men att riktvärden för buller sannolikt kan klaras, om bebyggelsen utformas enligt förutsättningarna för utredningen.

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå för flerbostadshusen uppgår till 55-60 dB(A) för fasader och gavlar mot Bjursätragatan. För fasader som vetter bort från Bjursätragatan beräknas ljudnivån inte överstiga 50 dB(A). I det fall lägenheterna blir genomgående och minst hälften av boningsrummen kommer att kunna vädras bort från Bjursätragatan kommer avstegsfall A kunna användas.

För loftgångshusen beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån från vägtrafik uppgå till 50- 60 dB(A) för gavlar mot Bjursätragatan och 45-55 dB(A) för långsidorna. Med vald planlösning har samtliga lägenheter tillgång till vädring med ljudnivåer under 55 dB(A).

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå för punkthuset uppgår till 45-55 dB(A) för samtliga fasader. För en mindre del av långsidan samt ena gaveln mot Bjursätragatan kan 1-2 dB högre ljudnivåer

förväntas. Krav enligt BBR uppfylls vid öppningsbar del av fasad för samtliga lägenheter utan avstegsfall.

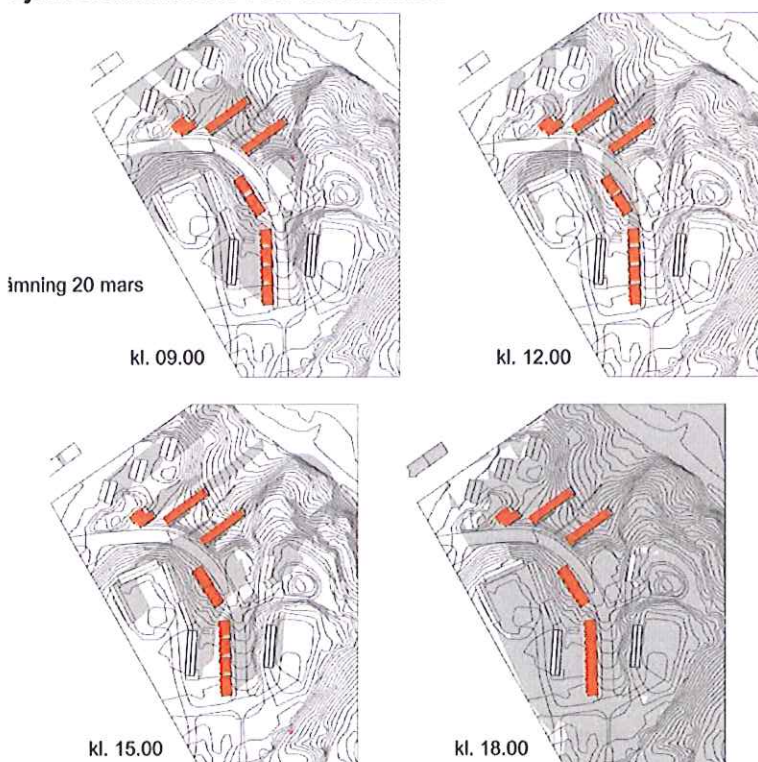
Tågtrafik på Nynäsbanan påverkar endast delar av loftgånghusens långsidor samt gavlar mot spårområdet. Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå från tågtrafik uppgår till 50-55 dB(A) för långsidorna och 50-57 dB(A) för gavlar mot spårområdet, både med 2014 och 2030 års trafikmängd.

Bullerskyddad uteplats kan anläggas bakom hyreshusen respektive längs med studenthusens långsidor. Samtliga lägenheter och uteplatser uppfyller därmed "Stockholmsmodellen" för trafikbuller.

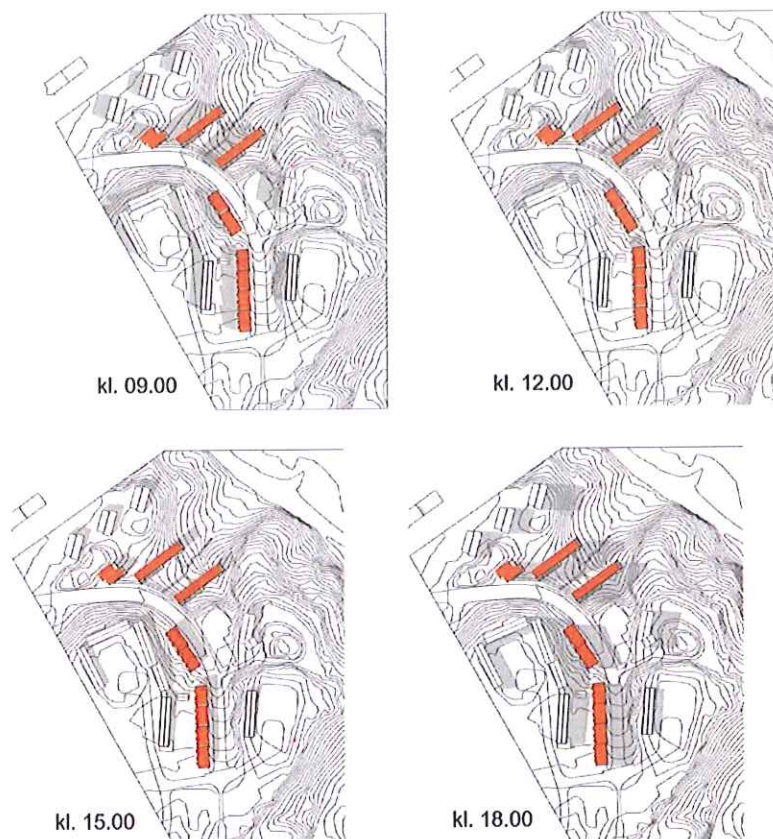
Farligt gods

Ingen riskutredning bedöms nödvändig då närmaste byggnadsdel ligger som närmast 100 meter från Nynäsbanan och minst 10 meter över järnvägens nivå.

Ljusförhållanden och lokalklimat



Skuggstudie: Bilden visar skuggor från befintlig- och planerad bebyggelse under höst- och vårdagsjämning. Bergkrantz Arkitekter.



Skuggstudie: Bilden visar skuggor från befintlig- och planerad bebyggelse under sommarsolståndet. Bergkrantz Arkitekter.

Den föreslagna bebyggelsen är placerad öster- och norr om befintliga hus vilket resulterar i att det blir en minimal påverkan från skuggor.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

Delområde 1 som idag till största delen utgörs av öppna ytor och garagelängor har inget lek- eller rekreationsvärde för barn. En lekplats för småbarn föreslås på gårdsmarken i anslutning till den föreslagna bebyggelsen. Stigen som idag förbinder Bjursätragatan med Stövargatan föreslås rustas upp och förses med belysning. Detta tillsammans med ny bebyggelse medför att den upplevda tryggheten kommer att öka för de barn som använder stigen som genväg till skolan.

Idag är delområde 2 obebyggd naturmark som inbjuder till lek och rekreation för barn. Planförslaget innebär att lekytorna reduceras närmast Bjursätragatan men kompenseras samtidigt av

att området görs mer tillgängligt. De nya husen innebär också att den upplevda tryggheten ökar då fler "ögon" ser vad som sker i området.

Tidplan

Samråd: 19 mars – 30 april 2015

Granskning: 3:e kvartalet 2015

Antagande: 4:e kvartalet 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsrättsliga frågor.

Byggherrar svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata med fordons-, gång- och cykeltrafik.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och AB Familjebostäder. Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Familjebostäder för planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 5634, Pl 5118, Pl 4531 och Pl 4278 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Älvsjö 1:1 och

Säterhöjden 2 samt hela fastigheten Säterhöjden 1.

Användning av mark

Planen innebär att användningen för Säterhöjden 1 ändras från garage och handel till bostäder. Delar av Älvsjö 1:1 ändras från allmän plats (park) till kvartersmark för bostäder. Ingen ändring av gällande bostadsanvändning för Säterhöjden 2.

Fastighetsbildning

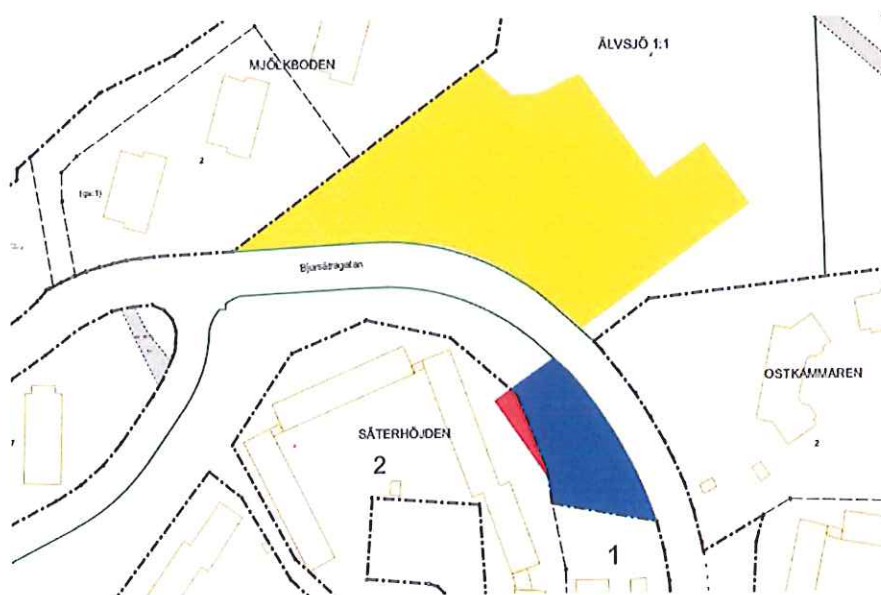
Säterhöjden 1 utökas genom fastighetsreglering. Del av Älvsjö 1:1 som idag utgör allmänplatsmark för park förs till Säterhöjden 1 för att ingå i kvartersmark för bostadsändamål. Samtidigt förs en mindre del av fastigheten Säterhöjden 2 till Säterhöjden 1.

Säterhöjden 2 minskar i yta då en mindre del förs till Säterhöjden 1.

Genom avstyckning bildas en ny fastighet av ett område av Älvsjö 1:1 som idag utgör allmänplatsmark för park. Den nya fastigheten kommer att utgöras av kvartersmark för bostadsändamål.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Av plantekniska skäl tas en mindre del av Bjursätragatan med som allmänplatsmark gata.

Fastighetsindelningsbestämmelser saknas i området.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Gult område bildar en ny fastighet genom avstyckning från Älvsjö 1:1. Blått område förs till Säterhöjden 1 från Älvsjö 1:1. Rött område förs till Säterhöjden 1 från Säterhöjden 2.

Gemensamhetsanläggningar

Infarten till befintliga garage på fastigheten Säterhöjden 2 säkras med ett g på plankartan. Detta kan hanteras genom bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller bildande av officialservitut i samband med fastighetsreglering. Alternativt kan det lösas med civilrättsligt avtal så länge tomträtterna är i samma ägares hand. Innan eventuell överlåtelse av tomträtterna ska nuvarande tomträttshavare se till att rätten säkras genom anläggningsåtgärd eller servitutsbildning.

Ledningsrätter

Rätt till allmännyttiga ledningar inom u-område säkras med ledningsrätt, servitut eller avtal.

Servitut

Rätt till allmän gångtrafik säkras genom servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Stadens intäkter utgörs av försäljning av mark för den nya bebyggelsen.

Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för kompensation för ianspråktagen grönyta.

Vatten och avlopp/el/tele/värme

Exploateringskontoret svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Grönkompensation

I det fortsatta arbetet kommer en naturvärdesinventering göras för att utreda planens konsekvenser för de naturvärden som finns i området. I den utredningen kommer man identifiera skyddsbehov och ta fram förslag på kompensationsåtgärder.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

El/Tele/Värme

Anslutning till befintligt el-, tele och fjärrvärmenät är möjlig.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Egenskapsgräns
- Utgående gräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- Kvartermark
- B
- BT
- Fordon-, gång- och cykeltrafik
- Bostäder
- Studentbostäder/Ungdomsbostäder

Utnyttjandegrad

e 000

Begränsning av markens bebyggande

- Mark där byggnad inte får uppföras. Skärmtak för uppföras. Parkering medges enligt illustration.
- Marken får endast byggas med komplementbyggnad i en våning och till en max area av 80 kvm.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av körytor.
- Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik

Markens anordnande

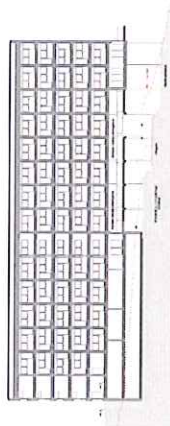
- Lekplats ska finnas
- Köröändelse får inte anordnas
- Stigar och trappor anpassas till befintlig terräng och vegetation.

Utformning, utförande, placering

- Högsta nöckhöjd i meter över nollplanet.
- Minsta respektive största taklutning i grader
- Högsta antal våningar
- Byggnadsdel uppförs på pelare. Minsta rihöjd under byggnad ska vara 3,0 meter.
- Utöver angiven nöckhöjd får teknikutrymmen uppföras.
- Utöver angiven byggrätt medges utkrängande balkonger med största djup 1,5 meter.
- Huvudentréer ska placeras mot gata

Störningsskydd

- Samtliga bostäder ska utformas så att minst hälften av bostäderna i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (fritidsvärde) utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utformas eller placeras så att de utsatts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (fritidsvärde).
- Studentbostäder/ungdomsbostäder ska utformas så att stömljud i bostädsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tapassage.



Längdsektion på loftgångshuset. Mot gatan har huset 5 våningar. Huset står på pelare i den norra delen. Ett nedre plan som delvis är öppet innehåller teknikutrymmen, cykelparkering och gemensamhetslokal.

Administrativa bestämmelser
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har varit lagad kraft.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationsstakt
- Illustrerat antal våningar mot gata

UPPLYSNINGAR

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

GRUNDKARTA

- Kvarter enligt detalplan.
- Allmän platsgräns
- Fastighetsgräns
- (Kontorsgräns, Trädgräns, Fastighetsgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Levnadsrättsområde
- Byggnad
- Väggångsareal
- Staket
- Träd
- Kraftledning
- Nivåkurver
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad
- Koordinatsystem: Sverref 99 13 00 i plan och RH2000 i höjd
- Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
- Aktuelltetsdatum 2015-02-10
- Anne Lindell
- Karängen

SAMRÄDSHANDLING

Förslag

Detailplan för fastigheten

Säterhöjden 1 m fl

i stadsdelen Rågsved i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2015-03-05

Susanne Weirinder

planchef

Godkänd av SN

Antagen av

Laga kraft

Max Goldstein

stadsplanerare

S-Dp 2010-17765-54