



## 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 Parkområde
  - GATA Fordons-, gång- och cykeltrafik
- Kvartersmark
- B Bostäder
  - BC1 Bostäder. Verksamheter medges i bottenvåning i den omfattning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt. Verksamheter får ej vara störande för omgivningen.

### Utnyttjandegrad

- e1 Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea uppgår till 100 kvm.
- e2 Största tillåtna byggnadsarea uppgår till 250 kvm.

### Begränsning av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med bostads-komplement.
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende angränsande gata.
- u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### Markens anordnande

- Bländskydd ska anordnas

### Utformning

- Högsta takhöjd i meter över nollplanet
- Maximal taklutning i grader
- Högsta antal våningar

Fasader i puts utförs utan synliga elementskarvar.

Tak utförs svarta.

Utöver angiven byggrätt får balkonger med ett maximalt djup av 1,6 meter från fasad anordnas mot kvartersgata. Mot gård får djupare balkonger ordnas. Balkonger mot Forslagagatan får ej läggas över gatumark. Balkonger mot allmän gata och kvartersgata får ej glasas in. Inglasade balkonger utförs utan profil.

Balkonger mot allmän gata och kvartersgata ska ha en fri höjd till mark av minst 3 meter.

Utöver angiven byggrätt får skärmtak och mindre tekniska anordningar, såsom luftdon, huvar, hisstopp och dylikt uppföras i en omfattning som stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt. Entréer ska vara genomgående.

### Störningskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl 22.00-06.00.

### Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Marklov krävs för trädfallning

### Upphävd tomtindelning

Den tomtindelning som fastställdes 1981-02-20 för fastigheten Kållandsö 1, akt B20/1961, ska upphöra att gälla i sin helhet.

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Illustrerad höjd

## UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

## GRUNDKARTA

- Kvarters-/områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanekant
- Träd
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Stadsdelsgräns
- Mur
- Stödmur

Koordinatsystem: ST 74 i plan

och stadens (RH 00) i höjd

Måtklass II

Upprättad av Stadsmättningsavdelningen

2009-06-22

lantmätare

## Detaljplan för del av fastigheten Kållandsö 1 m m i stadsdelen Farsta i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2009-06-23

Malin Olsson  
planchef

Eva Strömbäck  
handläggare

antagen av SBN / KF  
laga kraft

Dp 2007-37263-54

Bilaga nummer 1  
 Till tjänstens/Annan  
 av den  
 Dnr E2009-511-01074



Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/Inkomster	
Mnkr	tom 2008
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	-10,9
Investeringsutgift kvartersmark	-0,6
Investeringsutgift allmän platsmark	-0,2
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>	<b>-11,7</b>
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-11,7</b>
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>0,0</b>
Försäljningsinkomster	0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>	<b>0,0</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-11,7</b>

Projektpecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-191,379
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1,914

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-8,2	-6,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,6	-4,6	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,7
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-8,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-20,1</b>
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,6
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,6</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-8,7</b>	<b>-11,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,7</b>
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Försäljningsinkomster		0,0	47,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,8
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>47,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>47,8</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	5,4
Övrig inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>5,4</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>	<b>48,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>53,2</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-8,7</b>	<b>37,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>30,5</b>
Restvärden***													
Tomträttsavgälder												21,5	21,5
Driftkostnader TRN+SDN												-11,9	-11,9
Underhållskostnader trafiknämnden												-8,0	-8,0
Investeringsutgift kvartersmark												0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster kvartersmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark												0,0	0,0
Försäljningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
<b>Summa restvärden</b>												<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-8,7</b>	<b>37,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>32,2</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>		<b>29</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lgh i tkr</b>		<b>177</b>											

Resultatanalys												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 & senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan Explan ***</b>												
Löpande intäkter	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	max 0,6
Interränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	max -0,2
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2
Resvinster/bruster	0,0	39,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2013 totalt 39,7
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>40,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>												
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	

\*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

\*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

\*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar eller kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

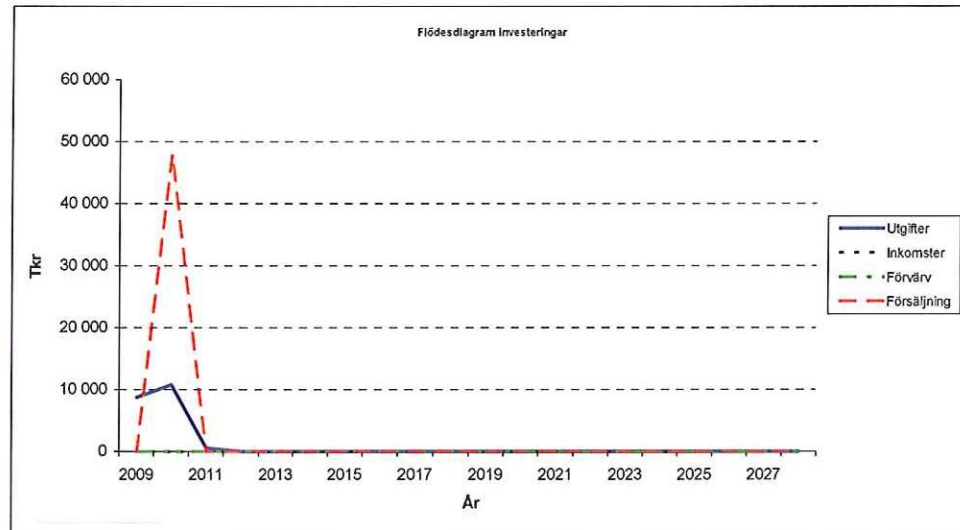
Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av  
(ekonomichef eller motsvarande):

Bilaga nummer 2  
Till tjänsteutl./mem  
av den  
Dnr E2009-511-01074

Budgetkonsekvenser								
Investering	Ack							
Mark	t.a.m.	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt	
Utgifter inkl. fördriv (-)		-11,7	-8,7	-10,8	-0,6	0,0	0,0	-31,8
Inkomster (exkl. försäljning)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst		-11,7	-8,7	-10,8	-0,6	0,0	0,0	-31,8
Försäljningsinkomst		0,0	0,0	47,8	0,0	0,0	0,0	47,8

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mark	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	max -0,2	år 2013
Resvinster/förluster	0,0	39,7	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 39,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	40,3	0,0	0,0	0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		





## Expl-Nyckeltal

	Prisnivå 2009
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	166
Antal kvm BTA bostäder	16 608
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	7 600
Antal kvm BTA försäljning	9 008
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>16 608</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	16 200
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	46%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	54%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	166
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	14 731
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>14 731</b>
Allmän plats	5 630
<b>Summa allmän plats</b>	<b>5 630</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>20 361</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	46 842
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>46 842</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	123
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	89
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	34
Exploateringsgrad	1,03
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>29 326</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	177

## Kållandsö

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
Tomträttsavgälder	18	109
Driftskostnader TRN+SDN	-10	-59
Underhållskostnader trafiknämnden	-5	-31
Investeringsutgift kvartersmark	-14	-85
Investeringsutgift allmän platsmark	-5	-33
Investeringsinkomster kvartersmark	0	0
Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
Försäljningsinkomster	46	274
Övriga intäkter	0	0
Markförvärv	0	0
<b>Totalt</b>	<b>29</b>	<b>177</b>