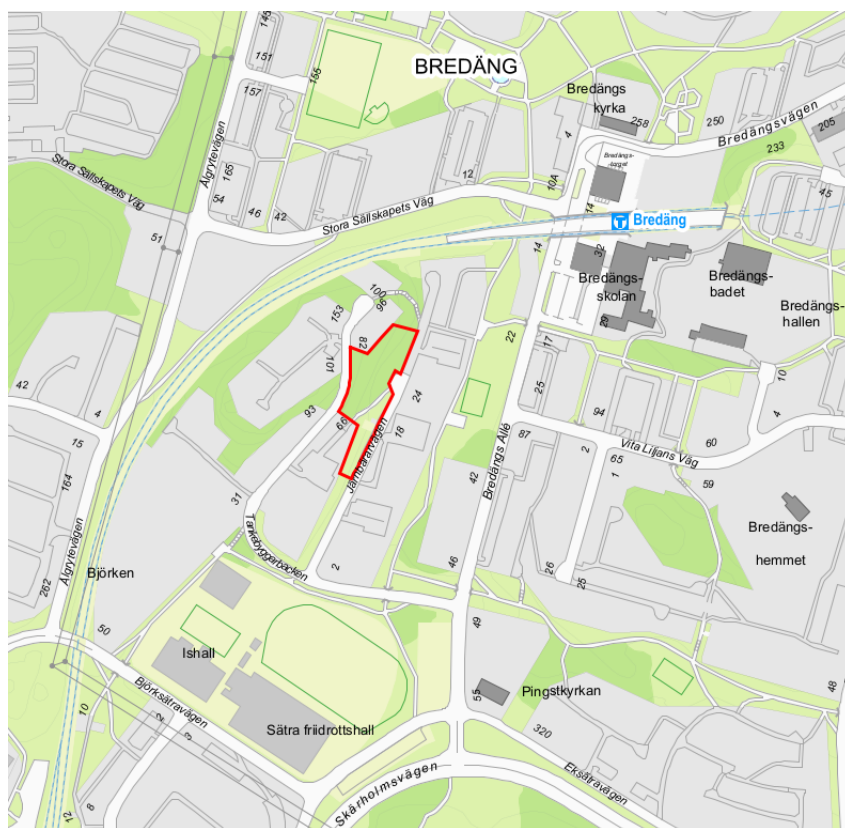


## Planbeskrivning

### Förslag till detaljplan för del av fastigheten Sätra 2:1 m fl. vid Järnbärarvägen i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2021-14726



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.

#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 80 bostäder i form av hyresrätter inom del av Sättra 2.1 i ett attraktivt läge centralt i Bredäng, nära service och kollektivtrafik.

Planområdet är beläget längs Järnbärarvägen cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Området avgränsas i norr av Tankebyggarbacken. Planområdet om 6 500 kvadratmeter stort och är ett kuperat grönområde bestående av ädellövskog.

Förslag till detaljplan innehåller tre lamellhus i sex våningar. Ny bebyggelse föreslås anpassas efter topografin och inordna sig med omkringliggande höjdskala, fasadmateriell och ljusa kulörer. Omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs Järnbärarvägen kan utveckla gaturummet till en mer omhändertagen och trygg miljö.

Ett träd inom planområdet behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Stora delar av naturmarken i norr och mitten av planområdet bevaras som parkmark. Mot gatan möjliggörs förgårdsmark med växtlighet, för hantering av dagvatten och för att relatera till den gröna karaktär som präglar området idag. Parkeringsplatser föreslås både i garage och som markparkering. En exploatering av området kräver en ombyggnad av gatan.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av området till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 16 december 2021.

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

## Tidplan

Samråd	28 februari-11 april 2023
Granskning	september/oktober 2023
Antagande	december 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>9</b>
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	11
Dagvatten .....	12
Stadsbild .....	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	15
Kommersiell service, idrott och kultur .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
<b>Planförslag .....</b>	<b>17</b>
Ny bebyggelse .....	18
Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär .....	19
Parkområden .....	23
Gator och trafik .....	24
Teknisk försörjning .....	25
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>28</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	28
Naturmiljö .....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	30
Landskapsbild/ stadsbild .....	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	31
Störningar och risker .....	31
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	32
Barnkonsekvenser .....	33
<b>Tidplan .....</b>	<b>34</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Verkan på befintliga detaljplaner .....	34
Fastighetsrättsliga frågor .....	35
Ekonomiska frågor .....	36
Tekniska frågor .....	37
Genomförandetid .....	38

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH 2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete

#### Övergripande Fokus Skärholmen:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.*
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*
- *Parkeringsplan Fokus Skärholmen (Tyréns 2016-08-22)*

#### Tillhörande aktuell detaljplan:

- *Trafikbullerutredning rapport R223708-1 (Akustik Byrån, Niklas Jakobsson, 2023-01-23)*
- *Miljöinventering avseende markföroreningar (Liljemark Consulting AB, Amanda Lindgren, 2022-09-27)*
- *Naturvärdesinventering (Adoxa Naturvård, Janne Elmhag, 2022-11-11)*
- *PM-träd till NVI (VIÖS AB, Örjan Stål, 2023-01-24)*
- *Dagvattenutredning (Bjerking, 2023-01-20)*
- *PM Geoteknik (Geoteknologi Sverige AB, Jakob Vall, 2022-12-23)*
- *Parkerings-PM (Staden, Sebastian Roverano 2023-02-01)*
- *Grönytefaktor, (Landskapslaget, Mayr, 2023-01-30)*
- *Solstudier (AIX Arkitekter)*

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerade Ellen Landén och Tara Nezhadi.



## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet är möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Syftet är även att värna de höga naturvärden som finns inom planområdet. Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer omhändertaget och tryggt stadsrum längs Järnbärarvägen, och ska gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse.

Projektet bidrar med cirka 80 bostäder i ett läge nära kollektivtrafik, service och attraktiva naturområden.

## Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget längs Järnbärarvägen, cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Området är cirka 6 600 kvadratmeter stort. Stockholms kommun äger all mark inom planområdet.



Planområdets omfattning och lokalisering i Bredäng markerat med röd färg

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, pekas Skärholmen ut som en regional stadskärna tillsammans med Kungens kurva i Huddinge kommun. Området ska bli en levande stadskärna med en attraktiv blandning av handel, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Den regionala tillgängligheten

förbättras genom utbyggnaden av Förbifart Stockholm, Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd.

#### Översiktsplan

Området är del av ett av översiktsplanens fokusområden och är markerat som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”. Ett område med stora stadsutvecklingsmöjligheter där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med blandade funktioner och de offentliga miljöerna behöver utvecklas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Bredäng som ett tidigt exempel på en storskalig stadsdel. Bredäng består främst av radhus, lamellhus och skivhus i ett kuperat landskap, där husen placerats fritt. I vägledningen anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé och helhetsperspektivet är viktigt. Byggnader ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara och utvecklas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummen ska eftersträvas.

#### Program

Skärholmen ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002 -12665) från 2007. Programmet bedöms endast som delvis aktuellt. Anledningen är att förutsättningarna för stadsutveckling har förändrats sedan programmet godkändes, bland annat med anledning av Fokus Skärholmen. I programmet redovisas ingen förändrad markanvändning för den aktuella platsen.

#### Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området nya bostäder och förbättrade stadsqualiteter. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen  
I Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen.

*Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen*

- *Sammanhållen och varierad:* Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring av urbana kvaliteter läggs till.
- *Levande och innehållsrik:* Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.
- *Delaktig och demokratisk:* Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln. Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

*Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät:* Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.
- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i

samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.

- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

#### Detaljplan

Stadsplan Pl 6719A som anger användning park, gatumark för de Sättra 2:1 och elnätsstation för Sättra 2:5. Genomförandetiden har passerat.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015 -17268) .
- under 2017 att godkänna ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.
- I stadens budget 2016 till 2019 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att arbeta med social hållbarhet.
- 9 december 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av området till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 16 december 2021.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet är ett kuperat grönområde mellan Järnbärrvägen i öst och Tankebyggarbacken i väst. Marken sluttar brant med uppemot 16 till 17 meters höjdskillnad inom området. Topografin inom området är högst mot Tankebyggarbacken och sluttar delvis brant mot Järnbärrvägen. Området består av gles ädellövskog med inslag av tallar och någon enstaka gran. Majoriteten av de äldre, större träden i trädbeståndet är ekar. Några av de äldre ekarna är på gränsen i storlek till att bedömas som så kallade jätteträd. Den branta terrängen begränsar möjligheten för vistelse, men bidrar med vardagsnära natur och möjliggör för en grön promenad.

#### Naturvärden

Enligt genomförd naturvärdesinventering finns två områden som utgör naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Den norra delen av planområdet har högt naturvärde ”klass 2” och den södra delen har Påtagligt naturvärde ”klass 3”. Naturvärdena är många och variationen är stor. Ekar av olika ålder tillsammans med äldre gran och tall är viktiga för den biologiska mångfalden i området. Detsamma gäller en lång rad bärande buskar och träd, hålträd, död ved och stensamlingar. Floran i fältskiktet är artrik tack vare områdets biotopvariation. Planområdet spelar troligen en viktig roll för spridningssamband på lokal nivå – inte minst för eklevande organismer. Området kan även ha en viss betydelse för spridningssamband till och från Ekerökilen.

#### Fågelliv

Fågellivet i ädellövskogen vid Järnbärrvägen är rikt. Träd- och buskskikt erbjuder många lämpliga miljöer för en lång rad fåglar. Ingen riktad häckfågelinventering har genomförts men flera observationer av revirhävdande sång och fåglar med mat i näbben gjordes under inventeringen. Sannolikt häckar ett tiotal arter i området med ett eller flera revir. Blåmes, talgoxe, bofink, nötväcka, trädgårdssångare, svarthätta, törnsångare, skata och koltrast är troliga häckare som noterades under naturvärdesinventeringen. Ett uthackat bohål i en asp antyder hackspettsaktivitet - troligen större hackspett. En duvhökshona har setts jaga i området. De mest glesa partierna i ädellövskogens norra del kan erbjuda lämplig jaktmiljö för duvhök.

#### Rekreation och friluftsliv

I Bredängsparken finns flera idrottsplatser. Möjlighet till



aktiviteter, såsom diskgolf, minigolf, hundrastning, elljusspår och lägerverksamhet finns i och i närheten av Sätmaskogen. Planområdet ligger 400 meter från Bredängsbadet och Bredängshallen och 900 meter från Mälarhöjdsbadet.



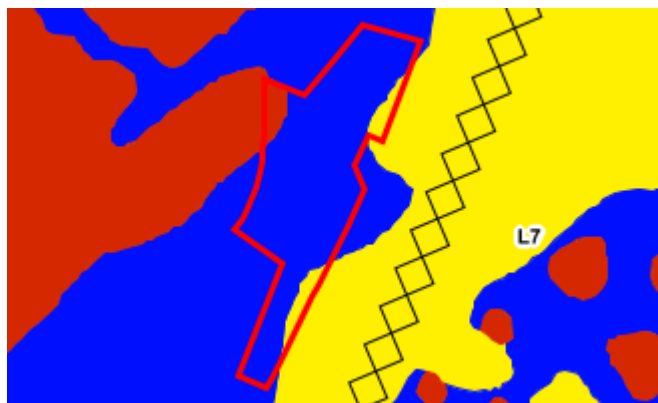
*Utdrag ur sociotopskartan som visar närliggande parker, gröna oas och idrottsplatser.*

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

#### Jordarter samt ledningar

Marken inom planområdet består till största delen av grundlager av urberg där södra delen har ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Mindre delar längs den östra gränsen består av glacial lera. Inom planområdet finns en nätstation och elledningar som går genom parkmarken mot Tankebyggarbacken. Det finns även el- och optoledningar inom planområdet vid Järbärsvägen som direkt kommer att beröras av den nya bebyggelsen.



*Utdrag ur Byggnadgeologisk karta, jordarter över planområdet. Gul färg illustrerar lera, blå färg morän och röd färg berg.*

#### Ras/skred

Utifrån utförd analys av markytans lutning och med beaktan att leran är begränsad till områdets östligaste delar bedöms nuvarande stabilitetssituation inom planområdet som tillfredställande. Då terrängen till stora delar är mycket brant innebär dock alla former av förändringar i marknivå en ökad risk för ras.

#### Markradon

Baserat på SGU:s flyggeofysiska karta för uran bedöms radonrisken vara hög med en uranhalt i marken på 4,7 - 6,1 ppm, vilket motsvarar en radiumhalt på ca 58,0 – 75,3 Bq/kg. Tills markradonundersökning är framtäggande förutsätts att området består av högradonmark.

### Hydrologiska förhållanden

#### Grundvatten

Grundvattennivån bedöms ligga lägre än planerad grundläggningsnivå, varför byggnaden kan förutsättas grundläggas på en dränerad terrass. Detta innebär i så fall att inga särskilda temporära grundvattensänkningar kommer krävas i samband med schaktarbetena. I samband med genomförande av detaljplanen behöver dock kompletterande grundvattenrör installeras för att verifiera bedömda grundvattenförhållanden. Utrymmet mellan berg och källarväggar behöver utföras väl-dränerat (eventuellt dubbla dräneringsledningar) för att undvika risk för stående vatten/fukt mot källarväggarna.

#### Översvämningsrisker

Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. Enligt analys av 100-årsregn ligger en del av den norra delen av planområdet delvis i en lågpunkt. När lågpunkten bräddar rinner vattnet vidare mot en lågpunkt mellan Järnbärarvägen och Bredängens Allé. Vid ett skyfall påverkas framförallt GC-väg, parkeringsytor och idrottsanläggning, men även en byggnad som angränsar till lågpunkten.

#### 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.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärdens avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Ämnen som inte uppnår god status är koppar och icke-dioxinlika PCB:er. Kvalitetskrav för vattenförekomsten är god ekologisk status till 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god status (VISS, 2019-11-15). Kvalitetskrav är god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar samt tidsfrist till 2027 för PFOS, antracen, bly och tributylenn.

I Stockholms stad pågår arbete med att ta fram lokala åtgärdsprogram för att stadens vattenförekomster ska nå god status. För Fiskarfjärden påbörjas arbetet sannolikt under 2023.

#### Dagvatten

Planområdet är beläget i en slänt och dagvatten avrinner mot Järnbärvägen. Med nuvarande topografi avrinner den största delen av vattnet från planområdet norrut och endast en mindre yta avrinner söderut. Planområdet avrinner norrut mot Fiskarfjärden i Mälaren. Enligt ledningsunderlag finns det en befintlig dagvattenledning i Tankebyggarbacken och Järnbärvägens norra del. Ledningarna är anslutna till samma dagvattensystem och tillhör därmed samma tekniska delavrinningsområde.

#### Stadsbild

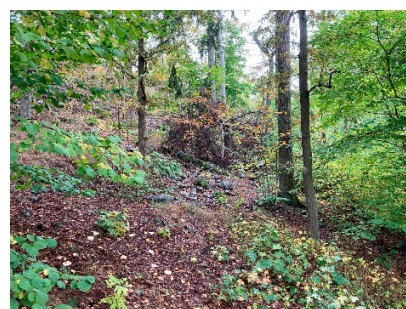
Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogbeklädda höjddpartier medan lägre partier sparats till parkmark. Bredäng är uppfört enligt principen hus i park och präglas av ett storskaligt och rationellt planmönster med en enhetlig gestaltning inom bebyggelsegrupper. Monumentala skivhus i åtta till nio våningar i ljus ädelputs är karaktärsbärande. Centralt i stadsdelen ligger en låg centrumbebyggelse med service och tunnelbana. Stadsdelen är konsekvent trafikseparerad med matargator runt bebyggelseområden och parkeringsanläggningar i anslutning till bostadskvarteren. Ett väl utbyggt gångbanesystem kopplar samman de bilfria bostadsmiljöerna. Bredängsparken och tillgången till Sätterskogen och Mälaren är stora kvaliteter i stadsdelen.

Planområdet är ett kuperat grönområde mellan Järnbärvägen i öst och ett radhusområde i två våningar i väst. Norr om området

löper tunnelbanans banvall och i söder Tankebyggarbacken. Området består av gles ädellövskog. Marken sluttar brant med uppemot 16 till 17 meters höjdskillnad inom området. Den branta terrängen begränsar möjligheten för vistelse, men bidrar med vardagsnära natur.



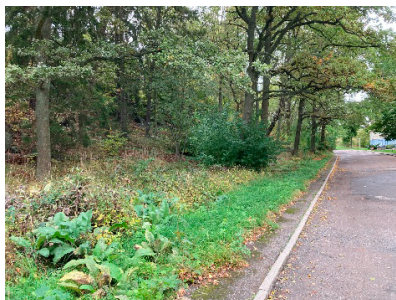
*Översiktsvy sett från söder.*



*Ädellövskog i brant terräng.*

På östra sidan av vägen finns ljusgrå skivhus i åtta våningar. De är placerade i nord-sydlig riktning i en svag vinkel från gatan med cirka 10 till 25 meters förgårdsmark. Mellan husen finns markparkering.





*Järnbärarvägen med kuperad naturmark i väster och skivhus i öster.*



*Kvartersgata med vändplats.*



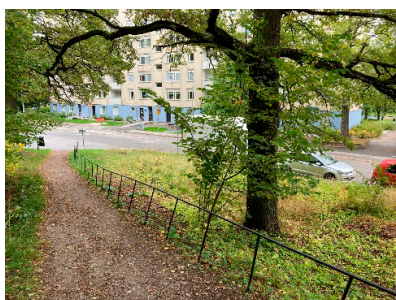
*Markparkering mellan skivhus.*



*Radhusområde längs Tankebyggarbacken.*



Genom det aktuella grönområdet finns två viktiga gångvägar, en med trappor och en som går på skrå mot lutningen. Stråken binder samman radhusområdet på höjden med Järnbärarvägen.



*Allmän gångväg som går på skrå mot lutningen.*



*Trappa från Järnbärarvägen.*

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

### **Kulturlandskap**

Angränsande bebyggelse är gulklassad enligt Stadsmuseet, det vill säga att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

Bredängs centrum är en av stadens viktigaste anläggningar i sin art från 1960-talet. Tillsammans med omgivande bostadsbebyggelse skapas en helhetsmiljö med högt kulturhistoriskt värde, som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar.

## **Offentlig service**

### **Skola och förskola**

I centrum finns Bredängsskolan (F till 9) och i stadsdelen finns flera förskolor. Vid Bredängs Allé cirka 150 meter från planområdet finns Öppna förskolan Ängen, Förskolan Gläntan och Förskolan Bredängs Allé 46.

### **Sjukvård**

I Bredängs centrum finns vårdcentral.

## **Kommersiell service, idrott och kultur**

I Bredängs centrum, cirka 300 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger och bibliotek. Idrottsplatser finns i Bredängsparken och möjlighet till utomhusaktiviteter finns även i den närbelägna Sätterskogen.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel med ett storskaligt gatunät, med trafikleder för bilar och bussar och ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark. Planområdet gränsar till Tankebyggarbacken i väst och Järnbärvägen i öst.

### **Biltrafik**

Såväl gående som cyklister och bilister når området från Järnbärvägen och Tankebyggarbacken. Järnbärvägen som är den större gatan vid planområdet är cirka 7,5 meter bred, med en gångbana längs östra sidan och kantstensparkering längs den västra sidan. Trafikmängden på Järnbärvägen och Tankebyggarbacken uppskattas till 200 fordon per dygn och hastighetsgränsen är 30 kilometer per timme.

#### Gång- och cykeltrafik

I Bredäng finns ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och den närmaste delen är Idrottsstigen cirka 100 meter från planområdet. Järnbärrvägen slutar vid en vändplan en bit in längs gatan, sedan övergår den i kvartersgata. Vid kvartersgatans slut fortsätter en gångväg på kvartersmark som ansluter till parkstråket (Idrottsstigen) öster om befintliga skivhusen.

#### Kollektivtrafik

Bredängs tunnelbanestation ligger inom 300 meters gångavstånd, likaså en busshållplats på Bredängs allé.

#### Tillgänglighet

Gatorna i anslutning till planområdet har endast svaga lutningar vilket ger goda förutsättningar att klara krav på tillgänglighet i anslutning till entréer. Den befintliga gångväg som går mellan Järnbärrvägen och Tankebyggarvägen är mycket brant med lutningar på mellan 20-25%. Nivåskillnaden mellan gatorna är uppemot 16 meter. Det finns inte utrymme att omforma gångvägen för att nå de tillgänglighetskrav som sätts på nya gångvägar.

### Störningar och risker

#### Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en nätstation vilket ställer krav på skyddsavstånd till ny bebyggelse.

#### Förorenad mark

Det bedöms inte finnas något undersökningsbehov gällande förorenad mark inom planområdet.

#### Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen 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 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Järnbärrvägen och Tankebyggarbacken. Ljudnivån längs vägen är 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Inom planområdet kan det finnas risk för stomljud och vibrationer från tunnelbanan men risken inom tillkommande bebyggelse.



## Planförslag



*Situationsplan. Landskapslaget*

Förslaget möjliggör cirka 80 bostäder i tre nya byggnader i en brant naturmarkssluttning mellan Järnbärvägen och Tankebyggarbacken. Den nya gruppen av hus gör dels att Järnbärvägens och Tankebyggarbackens gaturum stärks, dels att platsen tydliggörs som övergång mellan skivhus- och radhusområde. En tillkommande allmän trappa kan förbättra möjligheten att röra sig mellan bostadsområdena. Parkering föreslås i underjordiskt garage samt som markparkeringar. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen sparas till viss del på platsen.

Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvalitéer och social hållbarhet, bland annat genom

att stärka kopplingarna till omgivande platser samt genom att tillföra aktiva bottenvåningar.

## Ny bebyggelse

### Övergripande



*Husen placeras i en jämn rytm och med samma riktning som befintliga hus vid Järnbärrvägen AIX Arkitekter*

De tre byggnaderna ska placeras varsamt i terrängen och volymhanteringen samspela med det kuperade landskapet och skalan på omgivande bebyggelse.

Husens höjder ska inordnas i omgivande skala och regleras med högsta nockhöjd. Hustaken ska upplevas platta, lika omgivande bebyggelse. För att säkerställa karaktären behöver installationer dras in från fasadliv, vilket regleras i plankartan. För att samspela med omgivande bebyggelse och inordnas i de befintliga byggnaderna i närområdet ska ny bebyggelse få ljust putsade fasader i varma kulörer. Elementskarvar får inte vara synliga.



Längs långsidorna mot gatorna placeras tillgängliga entréer och cykelrum.

Balkonger får maximalt kragas ut 1,5 meter från fasad. På långsida medges utkragade balkonger endast ovan entré. Inglasning av utkragade balkonger medges ej. Lägsta frihöjd för balkonger är minst 3 meter över mark, undantaget balkonger i suterrängläge mot naturmark.



Fasader mot Järnbärarvägen

*Fasader sett från Järnbärarvägen. AIX Arkitekter*

### **Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär**

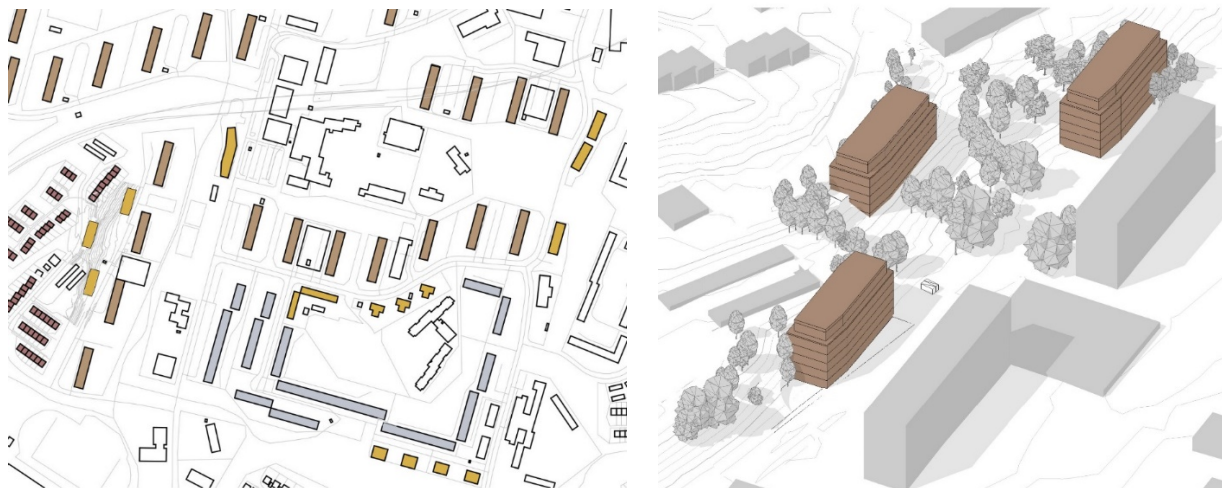


*Flygvy. AIX Arkitekter*

De tre tillkommande husen bildar en ny årsring som binder samman det storskaliga skivhusområdet nedanför och småhusområdet ovanför. Mot Järnbärarvägen hålls en sexvåningsskala med indragen översta våning för att underordna sig skivhusen, mot Tankebyggarbackens småhus hålls skalan ner med tre våningar mot gatan.

Husen ses som en enhet med sammanhållen gestaltning. De placeras i en jämn rytm och med samma riktning, vilket anknyter till Bredängs arkitektoniska karaktär med rytmiskt placerade flerbostadshus i samma nord-sydliga riktning. Genom att placera husen längs med gatan och med tydliga entréer mot får Järnbärarvägen en ny karaktär. Gatan, som tidigare har haft

karaktären av en bakgata, blir en mer omhändertagen lokalgata. Hänsyn tas också till befintliga naturvärden och husen placeringar har anpassats för att spara de största och mest värdefulla ekarna. Husens placering och träden skapar tillsammans en rumsligt definierad ”naturpark” i mitten av planområdet.



*Husen placeras i en jämn rytm och med samma riktning, vilket anknyter till Bredängs arkitektoniska karaktär med rytmiskt placerade flerbostadshus i samma nord-sydliga riktning. AIX Arkitekter*

En arkitektonisk idé är att tillföra en lågmäld arkitektur som syftar till att lyfta fram platsens kvaliteter där husen närmast bildar en bakgrund, ett komplement till de vackra träden. Husvolymerna får avfasade hörn som gör att de följer gatan samtidigt som de skapar en rörelse in mot olika natur- och gårdsrum. Huset mot Tankebyggarbacken och det norra huset mot Järnbärvägen viker in mot de intima gårdsytor som skapas norr om respektive söder om dessa. Där det södra huset mot Järnbärvägen ändrar vinkel bildas en triangelformad förgårdsmark som öppnar upp gaturummet mot naturparken. Entrévåningarna innehåller framför allt bostäder, upphöjda 0,5-1,7 meter ovan mark för att ge avskildhet från gatan och med franska fönster istället för balkonger som ovanliggande lägenheter. Generösa bostadsentréer vänder sig mot gatan och huset längst i norr har även en cykelverkstad i husets södra gavel, som öppnas mot den lilla platsbildningen utanför kan husets aktiviteter för att ge liv åt gatan.

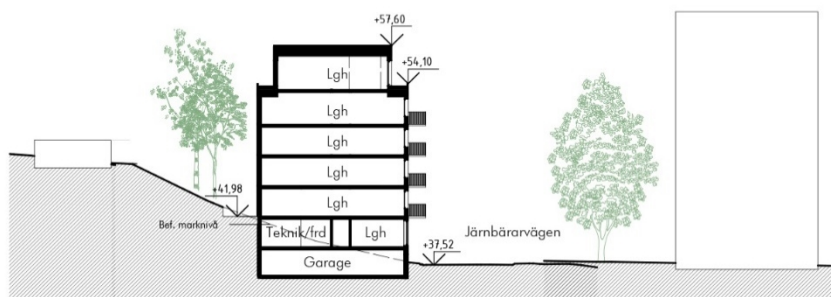
Gestaltningmässigt består husen av enkla men välproportionerade volymer med låglutande tak, i samklang med områdets rådande karaktär. Indraget på den översta våningen ger en detaljering i takavslutet och avfasade hörn gör att volymerna smalnar av i gavlarna. Balkongerna placeras framför allt på

gavlarna, som en fortsättning av husets volym. Jämn fönstersättning med få fönstertyper bidrar till det stillsamma uttrycket. På långsidorna planeras utkragade balkonger endast ovan entré. De smala husvolymerna ger förutsättningar för bra ljusinsläpp och de flesta lägenheter får ljus från två håll. Naturen utanför blir tydligt närvarande både inne i lägenheterna och på balkonger och uteplatser.

Husens kulör anknyter till den karaktärsskapande ljusgula/grå färgskalan i Bredäng, med putsad fasad i en ljusbeige ton som kontrasteras med mossgröna fönster. Kulörerna återfinns i Stockholmspaletten och vissa delar av fasaden utförs med en grövre putsyta för att ge den en subtil variation



*Hus 1, gatuvy, sydvästra Järnbärvägen. Balkongerna placeras framförallt på gavlarna, som en fortsättning av husets volym. Mot gatan planeras franska balkonger. AIX Arkitekter*

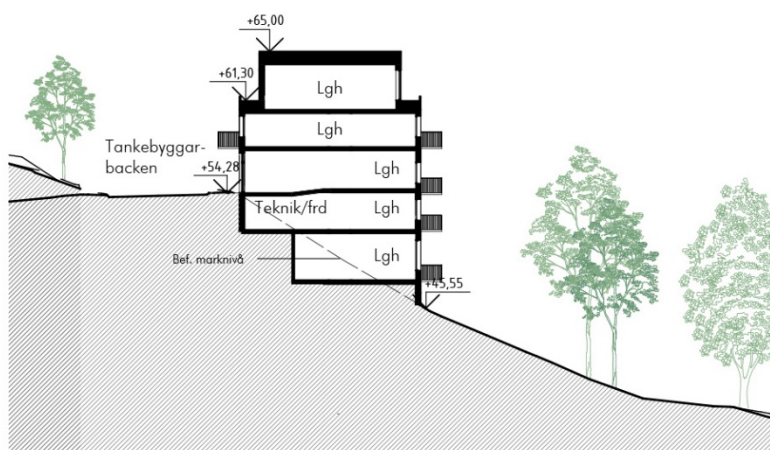


*Sektion I A, genom Hus 1. AIX Arkitekter*





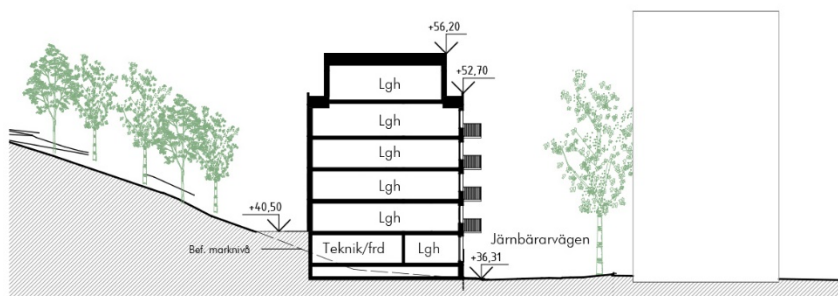
*Hus 2, gatuvy, Tankebyggarbacken. AIX Arkitekter*



*Sektion 2 A, genom Hus 2. AIX Arkitekter*



*Hus 3, gatuvy, nordöstra Järnbärrvägen. AIX Arkitekter*



*Sektion 3 A, genom Hus 3. AIX Arkitekter*

### Gårdar och utemiljö

Den nya bebyggelsemiljön placeras in i en skogsbacke med stora naturvärden. I den bitvis branta backen växer gamla ekar, tallar och granar samt andra lövträd. Gårdsmiljöerna placeras in som avsatser mellan gator, byggnader och natur för att spara så mycket naturmark som möjligt. De två husen längs Järnbärarvägen delar en gemensam grön gård med stora sparade ekar vid det norra huset, där det också planeras för en cykelmekarplats.

Gårdarna innehåller gröna vistelsezoner och plats för bostadsnära lek. Parkeringsplatser föreslås ramas in av buskar och låga murar. Cykelplatser skapas nära bostadsentréerna. Förslag för tillkommande växtlighet är inspirerad av platsens natur och stödjer insekter, fåglar och pollinatörer. För boende finns möjlighet för odlingslådor på gårdsmiljöerna. Trots stora höjdskillnader, så kommer merparten av bostadsgårdarna nå tillgängligt från bostäder. Sophantering planeras sopkassuner i nära anslutning till varje bostadsentré.

Dagvattenhanteringen sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten samtidigt som takvatten fördröjs och återförs till skogsbacken och ekarna.

### 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.

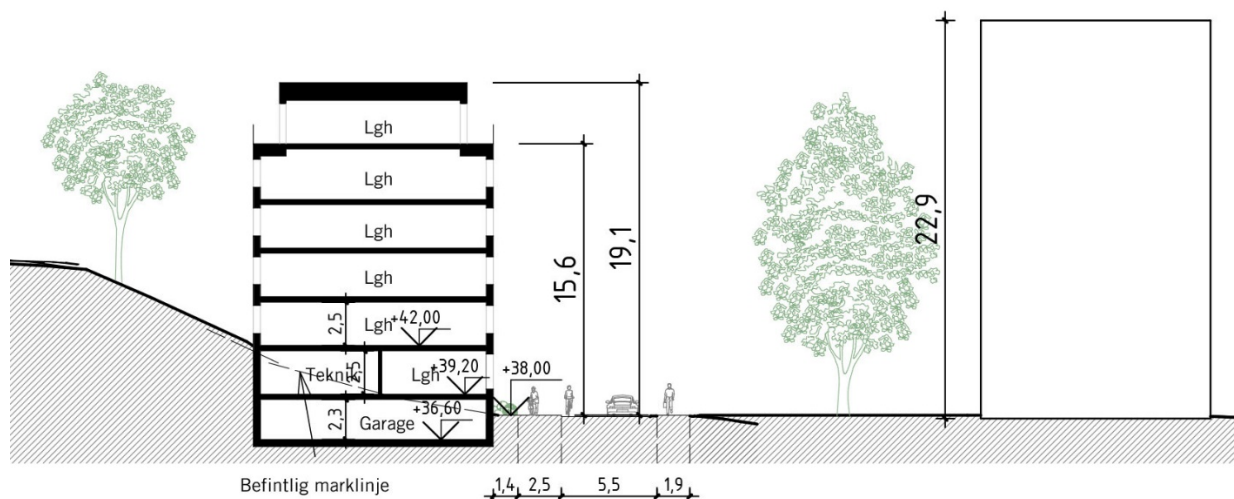
### Parkområden

Huvuddelen av skogsbacken förblir parkmark. Staden anlägger en ny trappa (gångförbindelse) mellan tankebyggarbacken och stigen som löper genom parkområdet

## Gator och trafik

### Gatunät

Järnbärvägen avses att kompletteras med en ny gångbana.



*Ny gångbana kommer att möjliggöras på vänstra sidan av Järnbärvägen framför nya husen. AIX Arkitekter*

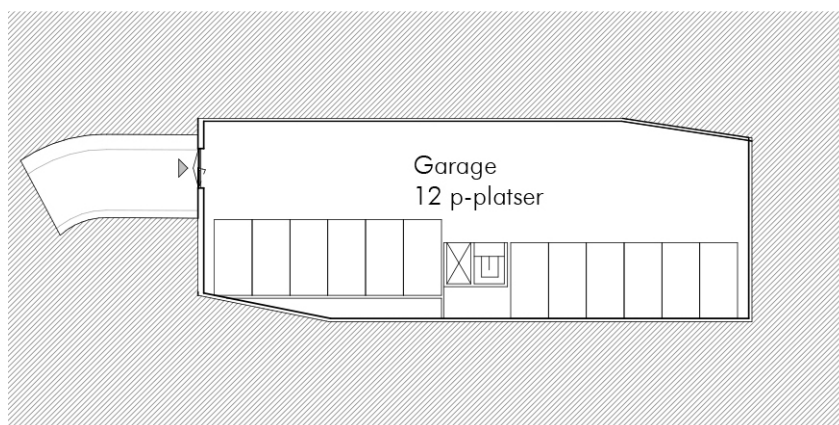
### Parkering

Parkering föreslås i underjordiskt garage samt som markparkeringar. Totalt planeras 28 bilplatser varav tre platser för rörelsehindrade och en bilpoolplats. 12 bilplatser planeras i garage och 16 platser markparkeringar.

Parkeringstal för bil beräknas utifrån läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) samt utifrån anpassningar i respektive detaljplaneprojekt. Lägesbaserat parkeringstal är satt till 0,42 bilparkeringsplatser per lägenhet, baserat på normallägenheter. Slutgiltigt parkeringstal kan justeras genom åtgärder inom stadens normer för gröna p-tal. För alla hus möjliggörs tillgängliga parkeringsplatser för personer med rörelsehinder utomhus. Mobilitetsåtgärder kommer att utföras för att uppnå ambitiös nivå enligt Stockholm stads riktlinjer. Det innebär:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)
- Tillgång till dedikerad parkeringsplats för bilpool i området
- Prova-på-kort på kollektivtrafik –erbjudande under viss tid

- Förbättrade cykelfaciliteter (cykelverkstad i anslutning till cykelrum)
- Cykelpool
- Bilpool där byggaktören ordnar attraktiva parkeringsplatser till bilpoolen
- Digitala informationstavlor med SL-tidtabeller
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning



*Illustrationsbild på garage med 12 parkeringsplatser under Hus 1. AIX  
Arkitekter*

### Gång- och cykeltrafik

I samband med bostadsbebyggelsen planerar staden att anlägga en trappa mellan Tankebyggarbacken och stigen som löper tvärs igenom planområdet. Trappan ger en kortare väg till Bredäng centrum för gående på Tankebyggarbacken dessutom slipper gångtrafikanter gå förbi parkeringslängorna för att ta sig till stigen. Då stigen är relativt brant underlättar trappan för gående att ta sig mellan Järnbärvägen och Tankebyggarbacken. Ny gångbana kommer att möjliggöras på vänstra sidan av Järnbärvägen framför nya husen.

Total planeras 286 cykelplatser, 144 platser inomhus i gatuplan, 128 platser inomhus under mark och 22 platser utomhus på förgårdsmark och gård. P-tal för cykel är 3,6 cykelplatser per bostad.

### Tillgänglighet

Tillgänglig angöring med bil samt parkeringsyta för rörelsehindrade planeras på gård inom 10 meters avstånd.

### Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system i området.



### Dagvatten

Den planerade bebyggelsen inom planområdet innebär att delar av befintlig skogsmark ersätts med tre fastigheter med tre flerfamiljshus, tillhörande gård och parkeringsytor.

Ny bebyggelse innebär att dagvattenflödet för ett 20-årsregn ökar från 19 l/s i befintlig situation till 81 l/s i planerad situation som inkluderar en klimatfaktor på 1,25. Föroreningshalt och föroreningsmängd ökar i planerad situation utan rening. Enligt Stockholm stads åtgärdsnivå med fördröjning och rening av 20 mm regn bör ca 37 m<sup>3</sup> dagvatten omhändertas i gröna och hållbara dagvattenlösningar.

Takdagvatten föreslås avledas till upphöjda regnväxtbäddar utmed fasad eller tillsammans med dagvatten från gården till nedsänkta regnväxtbäddar. Parkeringsytor föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning. Se illustration på sidan 27.

Dagvatten från samtliga nya hårdgjorda ytor föreslås avledas till en renande och fördröjande åtgärd med mer långtgående rening än sedimentering i enlighet med Stockholm stads åtgärdsnivå. Åtgärdsnivån baseras på att föroreningsinnehållet i dagvatten måste minska minst 70–80 % av för att recipienterna ska kunna nå MKN. Detta motsvarar omhändertagande av 90 % av årsnederbörden, vilket motsvarar 20 mm nederbörd i Stockholm.

För att skydda ny bebyggelse mot vatten från intilliggande högre belägen mark kan ett avskärande dike/lågstråk anläggas som skapar en barriär mot befintlig avrinning. För att inte skapa problematik med stående vatten mot byggnaderna eller på andra områden kan ett avskärande dike/lågstråk anläggas som samlar upp vatten från intilliggande mark och avleder vatten förbi byggnader till avsedda ytor.

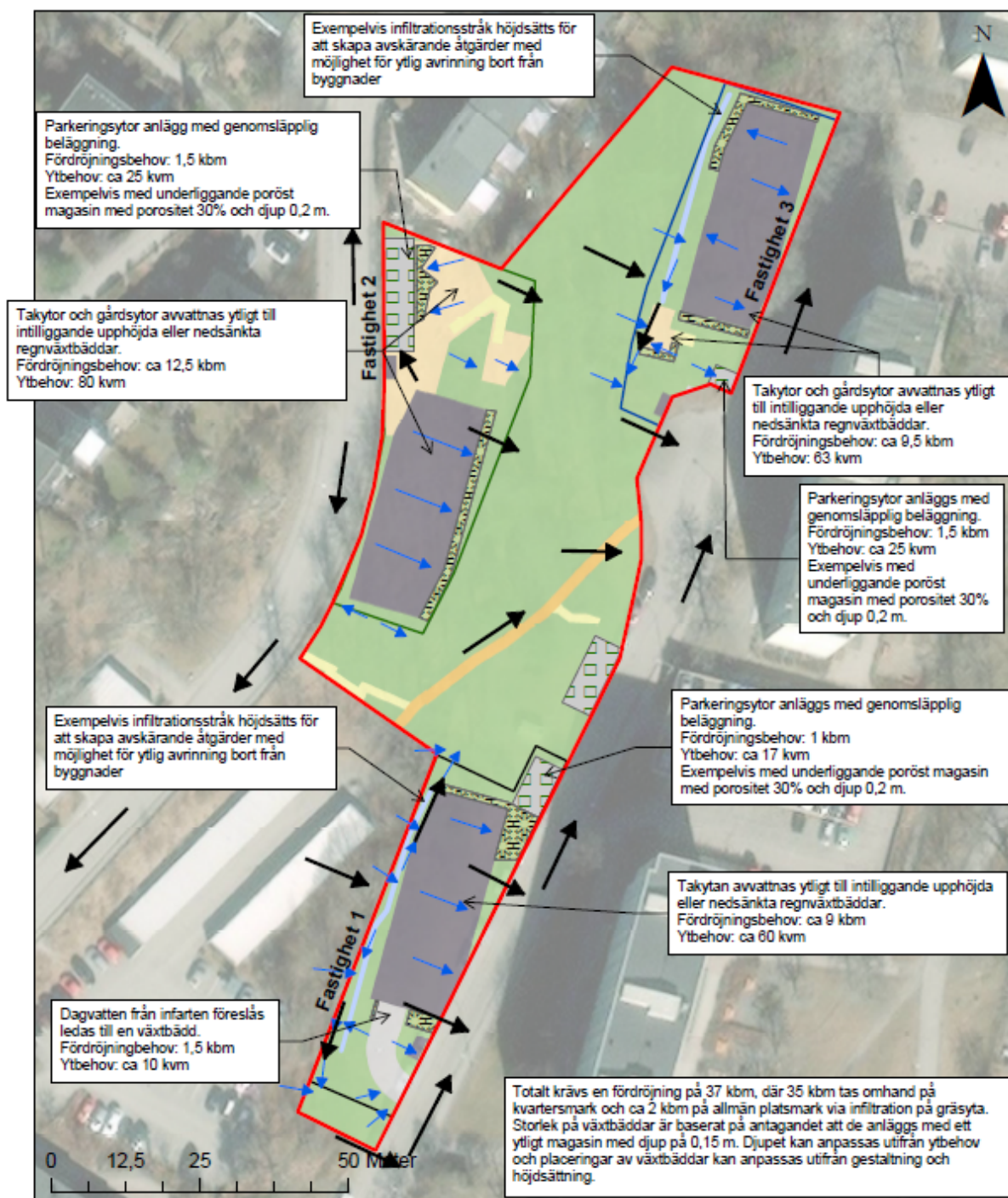


Illustration som visar förslag till hantering av dagvatten inom kvarteretsmarken. Illustration: Bjerking

#### El/Tele

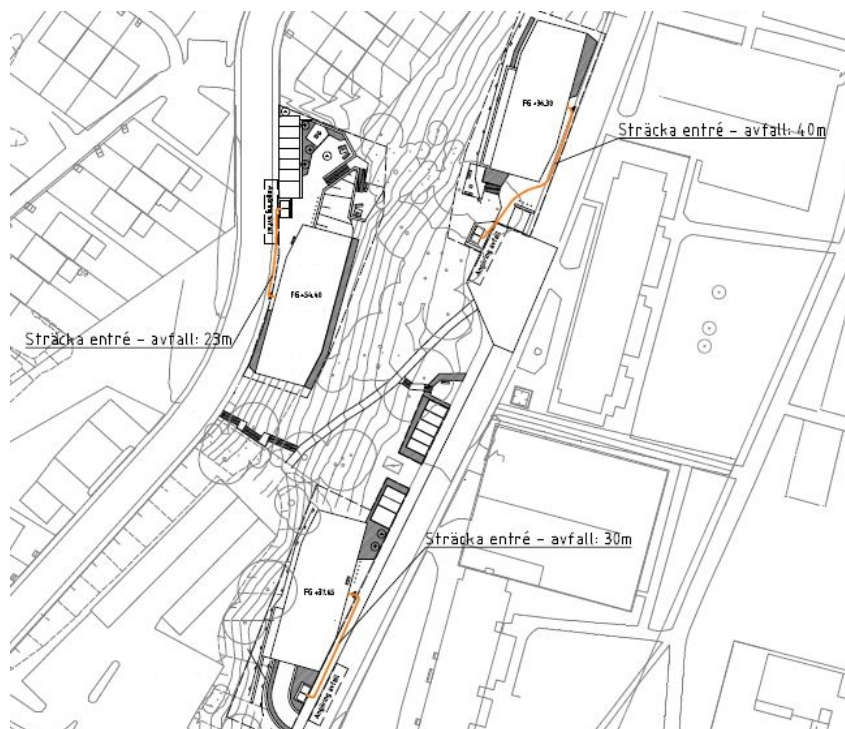
I området finns utbyggd teknisk försörjning. Det ligger en elnätstation längs Järnbärarvägen.

#### Energiförsörjning

Bebyggelsen kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

### Avfallshantering

Sophantering ska ske vid angöringsfickor längs med Järnbärarvägen och Tankebyggarbacken. Avfallshantering föreslås lösas med sopkassuner utomhus som placeras i närheten av varje hus inom 50 meter från entré.



*Sopkassuner utomhus som placeras i närheten av varje hus inom 50 meter från entré. AIX Arkitekter*

### Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Tr2-trapphus planeras. Brandutrymning kommer ske via brandsäkra trapphus. På grund av de topografiska förhållandena kommer utrymning ske mot gata från trapphusen.

### Konsekvenser

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Kulturmiljö samt ekologiska miljö- och hälsofrågor inom planområdet bedöms inte vara av sådan art att de inte kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö,

naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

### **Naturmiljö**

Sammantaget bedöms påverkan och konsekvens för den biologiska mångfalden i Stockholm bli liten om detaljplanen genomförs. En viss påverkan på den biologiska mångfalden knuten till ädellövskog men även på arter knutna till gran och tall kan uppstå. Planområdet ingår inte i de gröna infrastrukturer som har en kommunal eller regional betydelse, men kan vara ett komplement till de samband som sträcker sig genom Sätterskogen.

Påverkan på naturvärden lokalt är påtaglig, då exploatering sker i naturmark med naturvärdesobjekt. De högsta lokala värdena finns i centrala och norra delen av planområdet. Delar av denna värdefulla naturmark ingår i planområdet men säkras i detaljplanen genom att marken regleras som park. Ett antal större träd (ekar) inom blivande kvartersmark skyddas med bestämmelse n1 på plankartan.

Utformningen av exploateringen kommer att innebära ingrepp i delar av den gröna korridoren mellan Järnbärvägen och Tankebyggarbacken. För byggnationen vid Tankebyggarbacken kommer några värdeelement tas bort, som några äldre sälgar och en karaktärsfull ek. För byggnationen av husen vid Järnbärvägen kommer några äldre ekar och granar behöva tas bort.

Vid byggnation på höjden mot Tankebyggarbacken krävs större markingrepp för grundläggning av husen, vilket bidrar till att topografin lokalt ändras. En ändring av topografin bidrar till att de träd som växer nedanför utförda markingrepp riskerar att påverkas negativt över tid.

### **Fåglar**

Fågellivet i området är rikt och området bedöms ha betydelse för de lokala populationerna av ett tiotal fågelarter. Det bedöms att samtliga arter som nyttjar området kan hitta ersättningsbiotoper i närområdet och några kan troligen stanna kvar även efter exploatering. Innan planen skickas på granskning kommer en



fågelinventering göras för att utreda vilka arter som häckar i området och vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Jämför med befintlig situation visar föroreningsberäkningarna för föreslagen dagvattenhantering att föroreningsbelastningen från planområdet förväntas öka något för ett antal av de studerade ämnena medan andra minskar. Detta beror på att skogsmark, som generellt har lågt föroreningsinnehåll, bebyggs.

Dagvatten från samtliga nya hårdgjorda ytor föreslås avledas till en renande och fördröjande åtgärd. Med rening i föreslagna växtbäddar uppnås en reningseffekt som reducerar halterna av föroreningar med 70-80 % jämfört med befintliga halter i dagvattnet. Detta är i enlighet med Stockholm stads åtgärdsnivå som tagits fram för att i samband med byggnation möjliggöra för stadens recipienter att nå MKN. Även om åtgärdsnivån följs kan det från vissa planområden, såsom Järnbärvägen där naturmark bebyggs, förekomma en viss ökning av föroreningsinnehållet i dagvatten.

Ett lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden kommer att tas fram för att minska föroreningsbelastningen från såväl större punktvisa som diffusa föroreningskällor inom avrinningsområdet. Åtgärderna som föreslås i planförslaget är i enlighet med stadens krav, som är framtagna för att stadens recipienter ska kunna nå MKN vid nybyggnation. Åtgärderna bedöms också vara i linje med stadens arbete för att nå god vattenstatus. I relation till övriga påverkanskällor bedöms planens bidrag till den totala belastningen på recipienten vara mycket liten. Sammantaget bedöms ett genomförande av planförslaget inte på något påtagligt sätt påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Fiskarfjärden.

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

### **Landskapsbild/ stadsbild**

De nya volymerna är anpassade efter topografin och skalan på omgivande bebyggelse. De tre tillkommande husen bildar en ny årsring som binder samman det storskaliga skivhusområdet nedanför och småhusområdet ovanför. Mot Järnbärvägen hålls en sexvåningsskala med indragen högsta våning för att underordna sig skivhusen, mot Tankebyggarbackens småhus hålls skalan ner med tre våningar mot gatan.

Järnbärrarvägen och Tankebyggarbacken får nya entréfasader vilket bidrar till ett mer aktivt och omsorgsfullt utformat gaturum.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Ny bebyggelse gestaltas med en egen karaktär, som ett komplement till befintlig storskalig och rationellt planerad bebyggelse. Den utformas för att uppnå en god helhetsverkan i stadsdelen och för att samspela med befintliga skivhus och radhus. Den vildvuxna karaktären är idag en stor kvalitet i denna del av Bredäng. Med ny bebyggelse kommer andelen naturmark i området minska. Detaljplanen säkerställer dock att delar av naturmarken inom planområdet bevaras och att förgårdsmarken anordnas med växtlighet. Detta ger goda förutsättningar för att bevara en viss vildvuxen karaktär som präglar området.

### **Störningar och risker**

#### **Buller**

För den norra gaveln på det nordligaste huset beräknas den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgå till mellan 50-55 dBA. Samtliga fasader till övriga hus beräknas få ljudnivåer lägre än 50 dBA. Den maximala ljudnivån vid fasad beräknas inte överstiga 70 dBA för något av husen.

Trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls både avseende ljudnivåer utomhus vid fasad och avseende möjlighet till bullerskyddad uteplats. Detta innebär att planlösningar kan väljas utan inskränkningar avseende buller, samt att både balkonger och gårdsmark kan anses vara bullerskyddade.

#### **Stomljud och vibrationer**

Avståndet mellan tunnelbana och närmaste hus är ungefär 100 meter och däremellan finns även ett större bergsparti. Risken för stomljud och vibrationer inom tillkommande bebyggelse bedöms därför vara mycket låg.

#### **Översvämningsrisker**

Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. Inom de nya fastigheterna föreslås dagvattenåtgärder med ytligt fördröjningsmagasin med tillräcklig försörjningskapacitet för att risken för översvämning vid skyfall inom och nedströms planområdet inte ska förvärras med planerad exploatering. Höjdsättning inom fastigheterna och planerade entrénivåer anpassas för att undvika översvämning vid planerade byggnader.

### Ras och skred

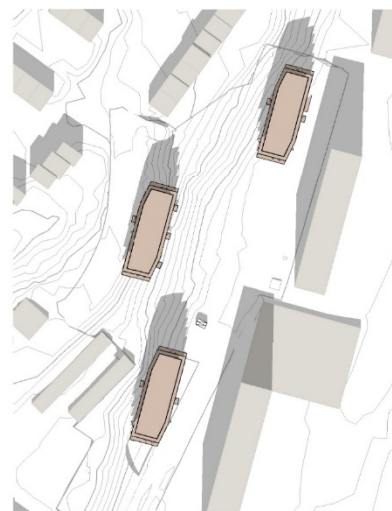
Inom delar av området bedöms risken för ras vara förhöjd vid schakt, utfyllnad eller ökad belastning. Detta gäller kring hus två generellt och vid bakkant mot naturmark vid de två övriga husen. Fortsatta utredningar och stabilitetsberäkningar krävs för att klarlägga slutgiltigt åtgärdsbehov. Kompletterande geotekniska utredningar avses tas fram till granskning.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

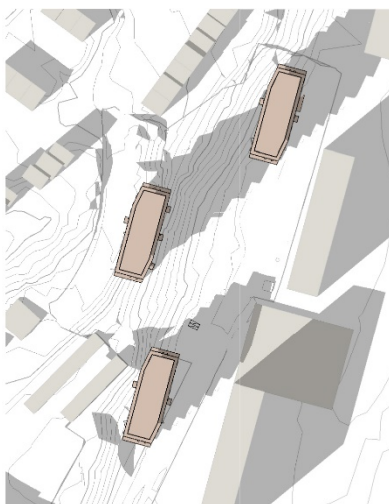
Skuggningen är marginell. Solstudien visar att planerad bebyggelse skuggar befintligt skivhus vid Järnbärarvägen den 20 juni vid 18- tiden. Ingen skuggning sker på befintliga radhus vid Tankebyggarbacken.



*Solbelysning, 20 mars klockan 09.00*



*Solbelysning, 20 mars klockan 12.00*

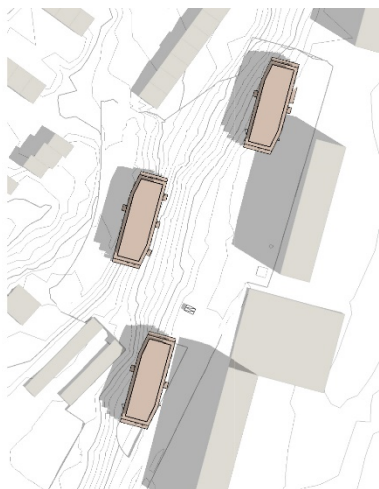


*Solbelysning, 20 mars klockan 15.00*

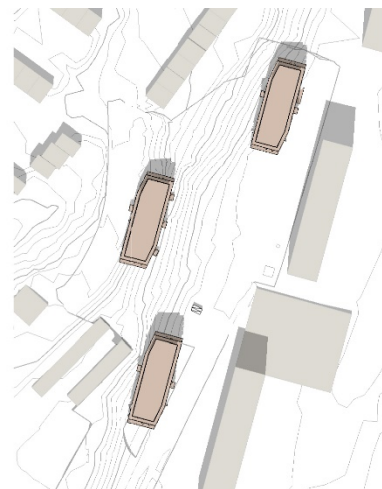


*Solbelysning, 20 mars klockan 18.00*

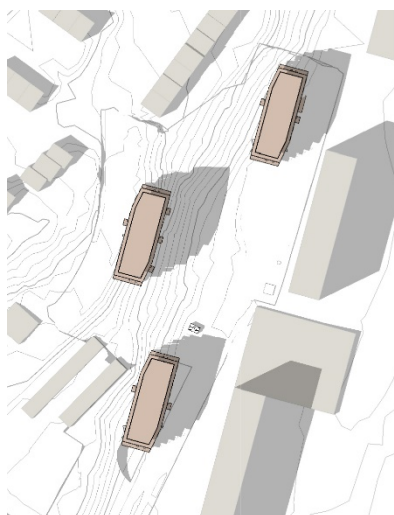




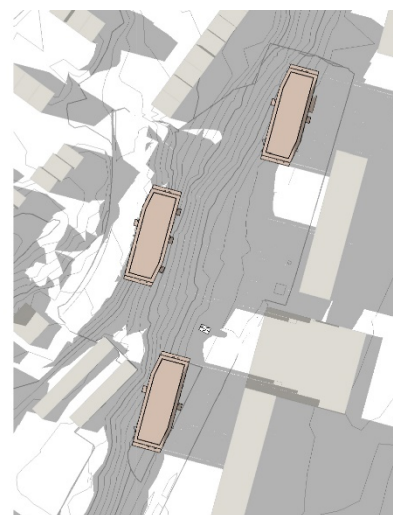
*Solbelysning, 20 juni klockan 09.00*



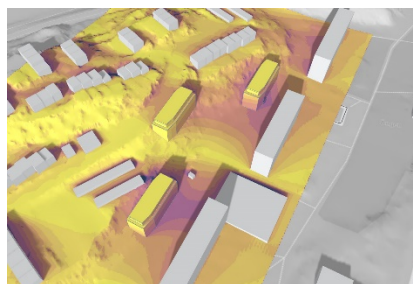
*Solbelysning, 20 juni klockan 12.00*



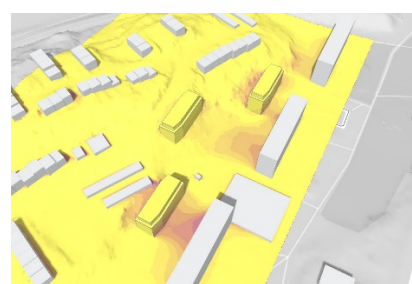
*Solbelysning, 20 juni klockan 15.00*



*Solbelysning, 20 juni klockan 18.00*



*Solbelyst gårdsyta 21 mars*



*Solbelyst gårdsyta 21 juni*

### **Barnkonsekvenser**

Nya bostäder kommer ha god tillgång till lekmiljöer såsom Idrottsstigen, Bredängsparken och Sätterskogens naturreservat. Naturmark kommer att ianspråktas av ny bebyggelse. I området finns en del kojbyggen, vilket tyder på att en del barn leker här. Vistelsevärden för barn bedöms sammantaget som måttliga på grund av den starkt kuperade terrängen.

**Tidplan**

Samråd	28 februari – 11 april 2023
Granskning	september/oktober 2023
Antagande	december 2023

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal så kallad överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark (tomträtt) som krävs för att genomföra planen. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren. Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

**Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

**Avtal**

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktören som exploaterar på stadens mark.

Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och byggaktörerna behöver tecknas inför detaljplaneförslagets antagande.

Ett servitutsavtal om rättigheter att använda kvartersgatan inom fastigheten Järnbärrorden för angöring och underhåll avseende norra huset vid Järnbärrvägen behöver tecknas med ägaren till fastigheten Järnbärrorden.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig stadsplan Pl 6719A helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och hela Sättra 2:5. Båda ägs av Stockholms kommun.

#### **Användning av mark**

Förslaget till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder (B) och teknisk anläggning, nätstation (E1). På allmän platsmark medges park (PARK).

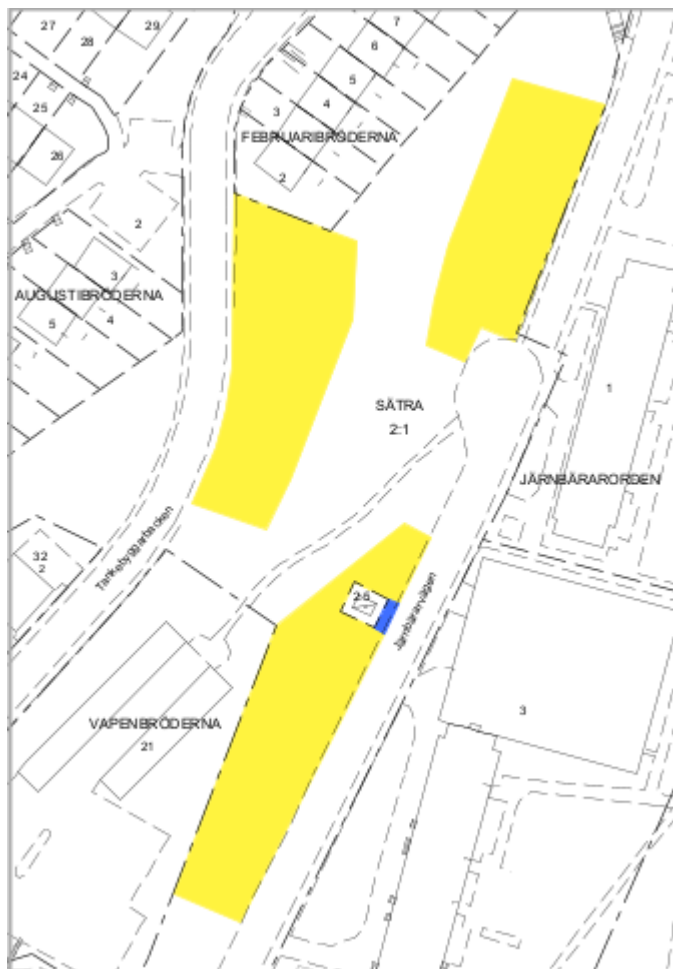
#### **Fastighetsbildning**

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

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

Genom fastighetsreglering förs del av Sättra 2:1 över till Sättra 2:5 för att där utgöra kvartersmark för teknisk anläggning, elnätstation.

Genom avstyckning från fastigheten Sättra 2:1 bildas tre nya fastigheter för i huvudsak bostadsändamål.



Figuren illustrerar den fastighetsbildningen mellan allmän platsmark och kvartersmark som blir aktuell. Gula områden ska styckas av från Sättra 2:1 för kvartersmark för 3 nya bostadsfastigheter. Blå område ska föras från Sättra 2:1 till kvartersmark för teknisk anläggning, Sättra 2:5.

### Ledningsrätt

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u-område på plankartan). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

### Vatten och avlopp

För fastighet som upplåts med tomträtt och saknar anslutning bekostar Staden en anslutningsavgift för vatten och avlopp.



**Gatukostnader**

Byggaktören bekostar återställande och anslutningsarbeten på allmän platsmark till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Staden bekostar ombyggnad av Järnbärvägen.

**Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Staden upplåter mark med tomträtt enligt kommunfullmäktiges avgäldstaxa till Storstaden Stockholm Fastigheter AB för bostäder som upplåts med hyresrätt.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning genomförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**El och tele m.m.**

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktören.

Staden bekostar flytt och omläggning av befintliga ledningar som påverkas av planen.

**Grönkompensation**

Staden bekostar de eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera förlust av naturvärden eller ekologiska värden. Den exakta omfattningen av grönkompensationen återstår att utreda under projektets gång. Området som bebyggs har även rekreativa värden som kompenseras genom att staden anlägger en ny trappa (gångförbindelse) mellan tankebyggarbacken och stigen som löper genom planområdet.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

**Grundvatten**

I samband med genomförande av detaljplanen behöver kompletterande grundvattenrör installeras för att verifiera bedömda grundvattenförhållanden.

**Dagvatten**

Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och infiltreras inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Eventuella markföroreningar ska hanteras i enlighet med miljöbalken.

**EI/Tele**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

**Fjärrvärme**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

**Genomförandetid**

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

Illustrationer: AIX Arkitekter och Landskapslaget