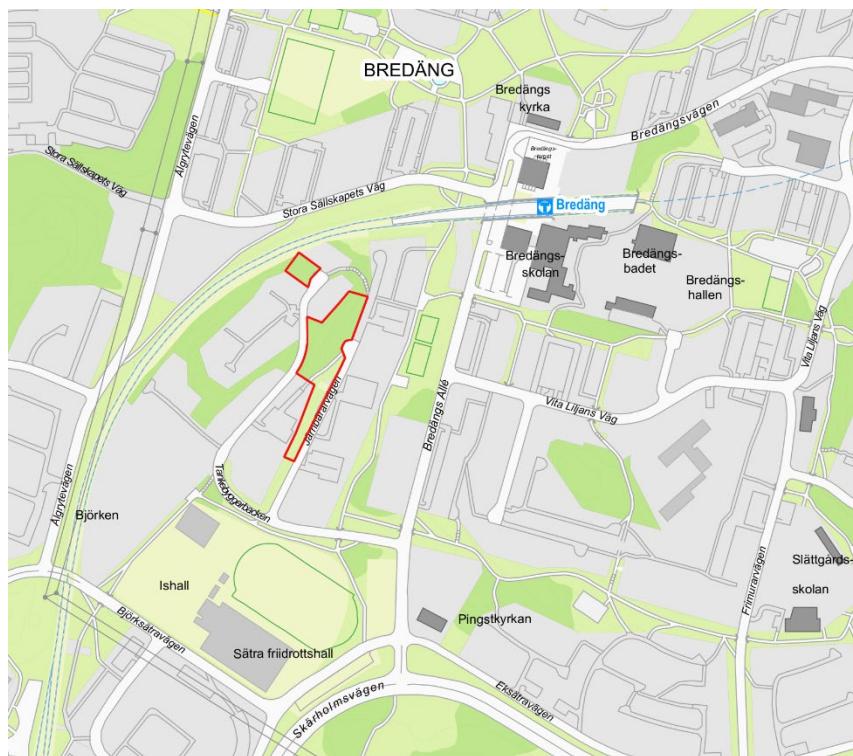


Planbeskrivning

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



Orienteringskarta med planområdena markerat i rött.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 85 bostäder var av sex LSS-bostäder i form av flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt samt tio radhus som planeras upplåtas som bostadsrätt, i ett centralt läge i Bredäng nära service och kollektivtrafik. Detaljplaneförslaget syftar även till att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation för eventuellt framtida behov.

Planområdet består av två delområden. En större del är belägen längs Järnbärvägen och Tankebyggarbacken och en tillkommande mindre del är belägen vid Tankebyggarbackens vändplan. Planområdet ligger cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Stockholms kommun äger all mark. Planområdet är cirka 8400 kvadratmeter stort och den stora delen är ett kuperat grönområde bestående av ädellövskog.

Kvarteret med flerbostadshus innehåller två lamellhus i sex våningar. Ny bebyggelse ska anpassas efter topografin och inordna sig med omkringliggande höjdskala, fasadmaterial och ljusa kulörer. Omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs Järnbärvägen kan utveckla gaturummet till en mer omhändertagen och trygg miljö. Kvarteren med radhus innehåller 10 radhus i två våningar och placeras vid Tankebyggarbacken och Tankebyggarbackens vändplan. Radhusens höjd ska anpassas till befintliga radhus i närområdet. Radhusen ska trappas i höjd i relation till Tankebyggarbeckens längslutning. Förgårdsmark ska utformas med en grön karaktär. Entréer ska ha en omsorgsfull gestaltning.

Ett antal träd inom planområdet behöver tas bort för att ge plats till ny bebyggelse. Stora delar av naturmarken i norr och mitten av stora delområdet 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.

Planförslaget bidrar till att Bredäng utvecklas med nya stadskvaliteter i enlighet med målen i arbetet med Fokus Skärholmen, som rumsligt läsbara, attraktiva och trygga gaturum. Nya bostäder som kompletterar befintligt bostadsbestånd tillkommer. Kontoret bedömer att en mer socialt hållbar stadsmiljö motiverar att förslaget medför en påverkan på den

kulturhistoriskt intressanta plan-, bebyggelse- och grönstrukturen och att viss naturmark tas i anspråk.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har beslutat 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	25 juni - 2 september 2025
Antagande	december 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	17
Dagvatten	18
Stadsbild	18
Kulturhistoriskt värdefull miljö	20
Offentlig service	21
Kommersiell service, idrott och kultur	21
Gator och trafik	21
Störningar och risker	22
Planförslag	23
Ny bebyggelse, flerbostadshusen	24
Arkitektonisk idé	25
Ny bebyggelse, radhuskvarteren	29
Arkitektonisk idé	30
Gårdar och utemiljö	36
Parkområden	38
Gator och trafik	38
Teknisk försörjning	40
Konsekvenser	45
Undersökning om betydande miljöpåverkan	45
Naturmiljö	46
Miljökvalitetsnormer för vatten	48
Landskapsbild/ stadsbild	49
Kulturhistoriskt värdefull miljö	49
Störningar och risker	50
Ljusförhållanden och lokalklimat	52
Barnkonsekvenser	55
Tidplan	55
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Verkan på befintliga detaljplaner	56
Fastighetsrättsliga frågor	56
Gemensamhetsanläggningar	58

Ledningsrätt.....	58
Ekonomiska frågor.....	59
Tekniska frågor.....	59
Genomförandetid.....	62

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

- *Dagvattenutredning (Bjerking, 2023-01-20, reviderad 2025-03-26)*
- *Fladdermusinventering (Adoxa Naturvård, 2023-08-14)*
- *Fågelinventering (Adoxa Naturvård, 2023-07-10)*
- *Grönytefaktor_ beräkning flerbostadshus (Landskapslaget, 2025-04-08)*
- *Grönytefaktor_ beräkning radhus (Landskapslaget, 2025-04-07)*
- *Grönytefaktor_ situationsplan flerbostadshus (Landskapslaget)*
- *Grönytefaktor_ situationsplan radhus (Landskapslaget)*
- *Miljöteknisk markundersökning (Rejlers Sverige AB, 2024-05-08)*
- *Natur_ Naturvärdesinventering (Adoxa Naturvård, Janne Elmhag, 2022-06-23, reviderad 2025-04-15)*
- *Natur_ PM Konsekvensbedömning träd Järnbärrvägen med bilagor (Trädkontoret, Örjan Stål, 2025-05-09)*
- *Natur_ Trädförteckning bilaga 6 (Adoxa Naturvård)*
- *Natur_ Trädplan (Landskapslaget, 2025-03-21)*
- *PM Geoteknik med bilagor (Geoteknologi Sverige AB, Jakob Vall, 2025-04-16)*
- *PM Parkering (Staden, Sebastian Roverano 2025-04-01)*
- *Solstudie radhus norra (AIX Arkitekter)*
- *Solstudie radhus och flerbostadshus, 20 juni (AIX Arkitekter)*
- *Solstudie radhus och flerbostadshus, 20 mars (AIX Arkitekter)*
- *Trafikbillerutredning Rapport A 10-24376 (Akustikkonsulten, Niklas Jakobsson, 2025-01-24)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tara Nezhadi. Från exploateringskontoret har Bastien Lacombe, Sebastian Roverano, Kristen Haeffner, Peter Staflin och Angelica Sjödin medverkat. Detaljplanen har

upprättats i samverkan med exploatören Stockholms Storstaden samt byggaktörernas anlitade arkitektkontor AIX Arkitekter och Urban Couture Arkitekter och Landskapsarkitekt Landskapslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus. Syftet är även att värna de höga naturvärden som finns inom planområdet. Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer omhändertaget och tryggt stadsrum längs Järnbärvägen och Tankebyggarbacken och ska gestaltas omsorgsfullt i samspel med omgivande bebyggelse. Fasadmaterial och kulör ska samspela med omgivande bebyggelse. Radhusens höjd ska anpassas till befintliga radhus i närområdet. Radhusen ska trappas i höjd i relation till Tankebyggarbeckens längslutning. Förgårdsmark ska utformas med en grön karaktär. Entréer ska ha en omsorgsfull gestaltning.

Projektet bidrar med cirka 85 bostäder i flerbostadshus varav sex LSS bostäder och tio radhus i ett läge nära kollektivtrafik, service och attraktiva naturområden.

Detaljplaneförslaget syftar även till att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation för eventuellt framtida behov. Elnätsstationen ska utformas med en arkitektonisk kvalitet och en anpassning till mark och omgivande bebyggelse utifrån dess synliga läge direkt mot gata.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget längs Järnbärvägen och tankebyggarbacken cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och Sättra 2:5. Området är cirka 8400 kvadratmeter stort. Stockholmskommun äger all mark inom planområdet.



Planområdets omfattning och lokalisering i Bredäng markerat med röd färg

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUF 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

Bredäng ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning, och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

Detaljplan

Gällande plan är stadsplan Pl 6719A som anger användning park, gatumark för del av Sättra 2:1 och elnätsstation för Sättra 2:5. Genomförandetiden har passerat.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria, redovisning av samråd och kompletterande del Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2021 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet för aktuell detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 19 oktober 2023 redovisning av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2024 att ge kontoret i uppdrag att inkludera kompletterande delen med radhus i redan påbörjad detaljplan.

Markanvisning

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning av område inom del av Sättra 2:1 till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 16 december 2021.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 december 2024 om markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB för ny bostadsbebyggelse för totalt cirka tolv radhus vid Tankebyggarbacken i Bredäng som en del av projektet Järnbärvägen. Den aktuella markanvisningen består av två separata markområden vid Tankebyggarbacken.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015–17268). 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.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den större delen av planområdet är ett kuperat grönområde mellan Järnbärvägen i öst och Tankebyggarbacken i väst. Marken sluttar brant med uppemot 17 meters höjdskillnad inom området. Topografin inom området är högst mot Tankebyggarbacken och sluttar delvis brant mot Järnbärvägen. Marknivån i anslutning till bebyggelsen faller från ca +53 – +55 (Tankebyggarbacken) i väster till ca +38,4 - +36 i öster (Järnbärvägen).

Delområde 1: Ädellövskog (0,90 ha)

Delområdet utgörs av en ädellövskog i brant östsluttning mot Järnbärvägen. Trädsiktet utgörs av medelålders ek med inslag av enstaka något äldre träd. Flera av ekarna är senvuxna och krumma. Bland övriga ädellövträd märks lönn, fågelbär, några unga askar, enstaka unga plantor skogsalm och en till synes frisk skogsalm med ca 10 cm diameter. Ett parti med gammal gran växer centralt i området - de flesta med spår av signalarten granbarkgnagare. Här och var växer sälgar varav flera har gnag- och hackmärken. Sannolikt förekommer signalarten myskbock i några av dem. Enstaka tallar har nått en ålder över 150 år. Död ved av olika trädslag förekommer sparsamt i form av lågor, torrträd och enstaka högstubbar.

Delområde 2: Ädellövskog 0,34 ha)

Medelålders ek dominerar trädskiktet i den södra delen av planområdet. Lönn, asp och vårtbjörk utgör också viktiga inslag. Buskskiktet är anmärkningsvärt tätt med dominerande inslag av ovanligt högvuxna måbärsbuskar, lönn- aspssly. Här växer även hassel och berberis.

Delområde 3: Hällmarkstallskog (0,15 ha)

Delområde 3 är ett talldominerat hällmarksområde som sluttar från Tankebyggarbackens vändplan ner mot det angränsande tunnelbanespåret. Det glesa trädskiktet är olikåldrig med inslag av några tallar som kan vara kring 150 år. Enstaka ung till medelålders vårtbjörk, gran och rönn förekommer också.



Delområden

Naturvärden

En naturvärdesbedömning, NVI, har genomförts i ett drygt 1 ha stort ädellövskogsområde intill Järnbärvägen samt i ett mycket litet tallskogsområde intill Tankebyggarbacken. Den norra delen bedöms hysa ”klass 2 - Högt naturvärde” och den något mindre södra delen ”klass 3 - Påtagligt naturvärde”. Naturvärdena är många och variationen är stor. Ett stort antal medelålders och ett par lite äldre ekar tillsammans med äldre gran, tall och hålaspråkar är viktiga för den biologiska mångfalden i området. Dessamma gäller en lång rad bärande buskar och träd, hålträd, död ved och stensamlingar. Floran i fältskiktet är mycket artrik tack vare områdets biotopvariation och närhet till trädgårdar.

Inga ”jätteträd” finns i området men fem ”särskilt skyddsvärda”, femton ”skyddsvärda” och fjorton ”värdefulla” träd noterades vid en kompletterande trädinventering våren 2025. Dessutom registrerades 97 unga till medelålders ekar som så kallade ”ersättare”.



Klass 1, särskilt skyddsvärda träd



Klass 2, skyddsvärda träd



Klass 3, värdefulla träd, Adoxa Naturvård

Delområdet vid Tankebyggarbackens vändplan är trädbevuxen parkmark med naturkaraktär, en svagt kuperad bergsterräng med hållmark och talldominerad skog, som sluttar kraftigt ner mot tunnelbanespåret. I den östra delen av området, vid vändplanen,

finns två större björkar. Området närmast tunnelbanespåret ligger i utkanten av stadens habitatnätverk för groddjur samt eklevande arter, där potentiell spridning har bedömts kunna ske. Även habitatnätverkskartan för fladdermöss indikerar något förhöjd möjlighet till födosök.

Fågelliv

Fågellivet i ädellövskogen vid Järnbärvägen är rikt. Träd- och buskskikt erbjuder många lämpliga miljöer för en lång rad fåglar.

En häckfågelinventering har genomförts av Adoxa Naturvård. 17 fågelarter noterades under inventeringen. Av dessa bedöms 11 häcka i inventeringsområdet. 6 arter noterades som överflygande eller revirhävande vid endast ett tillfälle och bedöms därför inte som sannolika häckare. Gråsparv/pilfink registrerades som häckande på en plats men där rör det sig troligen om flera häckningar.

Antalet revir eller troliga häckningar i inventeringsområdet bedöms till ca 20 och varierar mellan olika arter från 1 till 4. Flest revir noterades för blåmes (4) och koltrast (4).

Samtliga 9 arter som inte är rödlistade och bedöms som sannolika häckfåglar förekommer frekvent i närområdet enligt rapporter i Artportalen. Något förbud enligt 4 § artskyddsförordningen bedöms därför inte vara aktuellt för de arterna. Två rödlistade arter bedöms häcka i inventeringsområdet. Björktrast (NT) och kråka (NT). Bevarandestatusen för rödlistade arter bedöms per definition vara ”icke gynnsam”. Båda arterna är dock på olika sätt knutna till människan. Kråkor letar ofta föda där människor lämnat matrester och annat avfall. Björktrasten är tydligt gynnad av hävdade gräsytor, till exempel gräsmattor, för sitt födosök. Det är därför inte uteslutet att både kråka och björktrast kan söka föda och häcka i området även efter en negativ biotopförändring som den planerade bebyggelsen innebär. Varje kvarlämnat träd, buskage och gräsyta kan då ha betydelse. Båda arterna förekommer frekvent i närområdet.

De två vanligaste fåglarna i landet, lövsångare och bofink, saknas som häckfåglar inom inventeringsområdet. Orsaken till detta kan vara många men brist på föda är tänkbart eftersom insekter utgör stapelfödan för dessa arter. Möjligen saknas även boplatser. Efter de nyligen genomförda avverkningarna har potentiella boplatser minskat. I ett så litet och väl avgränsat område som lövskogen vid Järnbärvägen har även slumpen stor betydelse.

Fladdermus

En fladdermusinventering har genomförts av Aldoxa naturvård. Tre av de absolut vanligaste fladdermusarterna noterades i området under inventeringen. Det visar att området hyser någon eller några egenskaper som attraherar fladdermöss – förekomst av insekter nog är den viktigaste trots att tillgången sannolikt är begränsad.

Att inte fler fladdermusarter tycks uppehålla sig i området kan ha många orsaker – området är litet och kraftigt kringskuret av vägar och byggnader, grova hålträd saknas, tillgången på föda är begränsad, vatten saknas vilket begränsar tillgången på insekter i området. Områdets långsträckta form gör att det i sin helhet utsätts för negativa kanteffekter. Det vill säga att belysning, trafikljud och ljud och ljus från annan mänsklig aktivitet når långt in och berör hela arealen till nackdel för fladdermöss.

Fladdermöss är rörliga djur och förekommer på de flesta platser inom inventeringsområdet. I synnerhet större brunfladdermus flyger högt och långt men även de andra förekommande arterna är svåra att begränsa geografiskt i ett så litet område som det här vid Järnbärvägen. På grund av få lämpliga träd för vila och yngelkolonier samt avsaknaden av vatten i området finns det anledning att tro att fladdermössen huvudsakligen utnyttjar inventeringsområdet för födosök.

Rekreation och friluftsliv

I Bredängsparken finns flera idrottsplatser. Möjlighet till aktiviteter, såsom disk golf, 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.

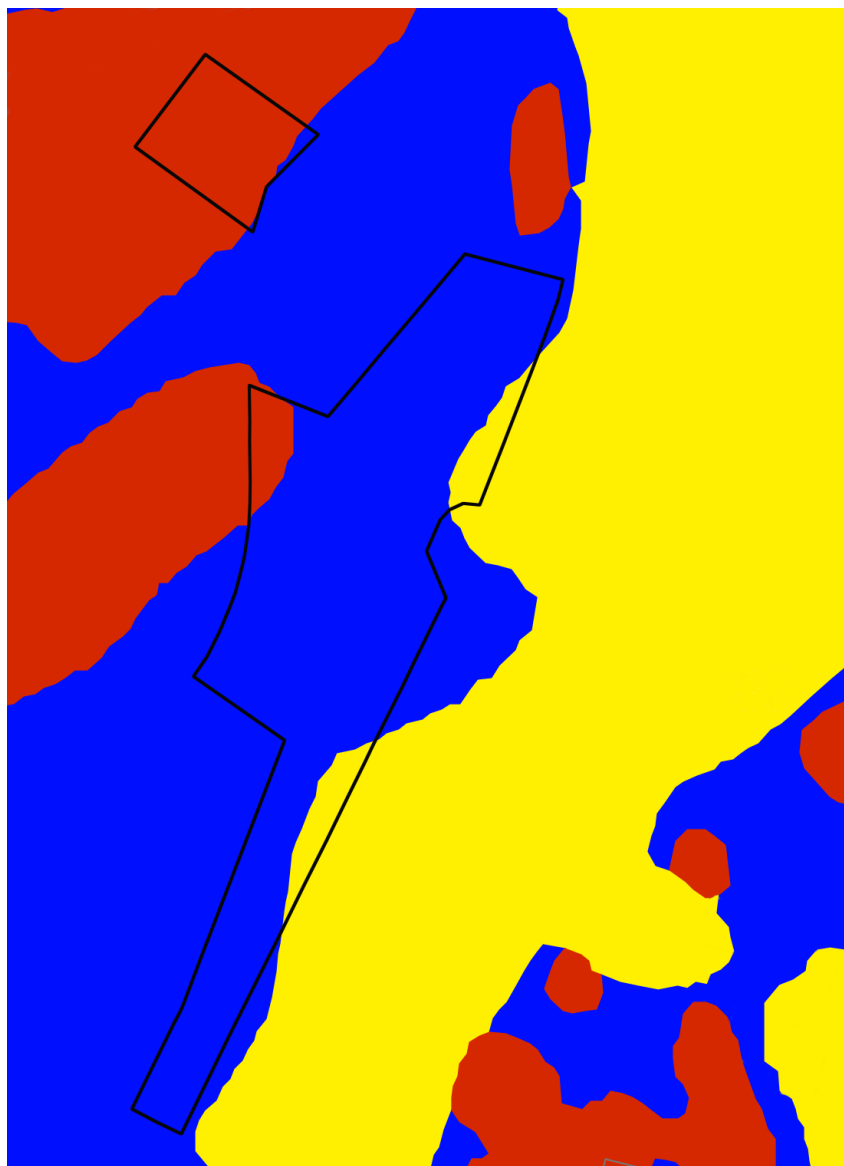


Utdrag ur sociotopskartan som visar närliggande parker, gröna oaser och idrottsplatser.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden, jordarter och ledningar

Marken inom planområdet består till största delen av berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän och den norra delen berg i dagen. 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 Järnbärarvägen som direkt kommer att beröras av den nya bebyggelsen.



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

Ras/skred

Då marken består i huvudsak av fastmark och att det finns ett etablerat vegetationsskikt som utgör ett skydd mot ras/erosion bedöms stabiliteten vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Då terrängen inom stora delar är brant innebär alla former av förändringar i marknivå (schakter eller uppfyllnader såväl temporärt som i permanentskedet) en ökad risk för rörelser och mindre ras. Risken för erosion bedöms som låg då inga vattendrag förekommer i området. Idag utgör befintlig växtlighet ett skydd mot erosion orsakad av nederbörd. Om borttagning av träd eller befintlig vegetationssikt görs, finns i terräng som lutar brantare än ca 1:1,5 potential för att sprickor och rännalar kan bildas innan ny växtlighet har etablerats.

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 framtagen förutsätts att området består av högradonmark.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms på årsbasis ligga på minst 1 m djup under Järnbärvägens nivå, d.v.s. ca +37 - +35. Inom höjdpartierna eller områden med högre marknivå än ca +35 bedöms inget stadigvarande grundvattenmagasin i jord förekomma. Då området gränsar mot ett högre beläget område, kan grundvattennivån variera kraftigt med årstid och nederbörd.

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 mindre lågpunkt. När lågpunkten bräddar rinner vattnet vidare mot en lågpunkt i parkmark mellan Järnbärvägen och Bredängens Allé.

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, 2025-04-16). Kvalitetskrav är god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar samt tidsfrist till 2027 för PFOS, antracen, bly och tributyltenn.

Dagvatten

Den östra delen av planområdet är beläget i en slänt och dagvatten avrinner mot Järnbärvägen. Planområdet avrinner norrut mot Mälaren. Planområdets södra del på Järnbärvägen angränsar i söder mot en vattendelare där flödet delas upp och rinner norrut respektive söderut. Med befintlig höjdsättning avrinner den största delen av planområdet norrut och endast en mindre yta avrinner söderut. Den norra delen av planområdet vid Tankebyggarbacken har ytlig avrinning mot järnvägen norrut och därefter västerut. Rinnvägar för avrinning av slänten ner mot Järnbärvägen riskerar att blockeras med den planerade husplaceringen vilket behöver tas hänsyn till vid höjdsättning av intilliggande mark.

Enligt ledningsunderlag finns det en befintlig dagvattenledning (duplicerad) i Tankebyggarbacken och Järnbärvägens norra del. Ledningarna är anslutna till samma dagvattensystem och tillhör därmed samma tekniska delavrinningsområde.

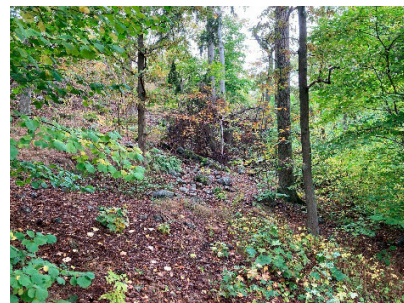
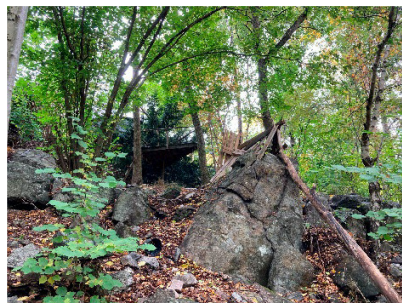
Stadsbild

Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogbeksädda höjdparter 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.

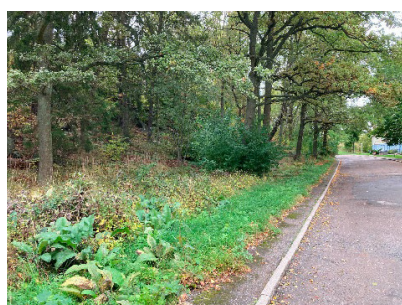


Ortofoto med planområdena markerat i rött.

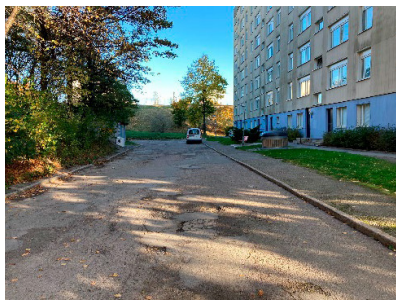


Ädellövskog i brant terräng.

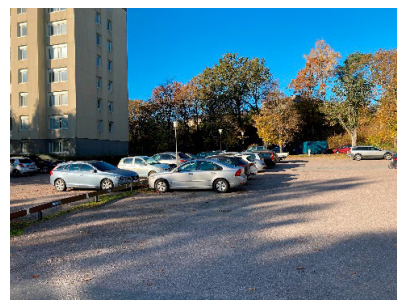
På östra sidan av vägen finns ljusgrå skivhus i åtta våningar. De är placerade i nord-sydlig riktning i en svag vinkel från gatan med cirka 10 till 25 meters förgårdsmark. Mellan husen finns markparkering.



Järnbärarvägen med kuperad naturmark i väster och skivhus i öster.



Kvartersgata med vändplats.



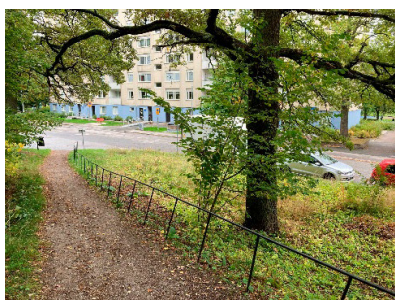
Markparkering mellan skivhus.



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 Järnbärrvägen.



Allmän gångväg som går på skrå mot lutningen.



Trappa från Järnbärrvägen.

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. Järnbärvägen 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, 8 meter för elektromagnetiskfält och 15 meter för buller.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts. Analysresultatet visar på halter av kadmium, krom, kvicksilver och bly överstigande MRR (Miljöteknisk riskbedömning och rekommendationer) men under KM (känslig markanvändning) i tre samlingsprover. Övriga metaller uppmättes inte överstigande MRR. Petroleumkolväten eller BTEX uppmättes inte i halter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns i något av de analyserade proverna. Halter av PCB-7 uppmättes i halter överstigande KM i ett samlingsprov.

Vid jämförelse med de storstadsspecifika riktvärdena för Stockholms stad, scenario B (flerbostadshus med källare 0–1 m, normaltät jord), uppmättes inga halter överskridande riktvärdena för något ämne.

Baserat på analysresultaten bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön inom undersökningsområdet.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 20–25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24–30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Järnbärrvägen, Tankebyggarbacken och tunnelbanan. Inom planområdet kan det

finnas risk för stömljud och vibrationer från tunnelbanan men risken inom tillkommande bebyggelse för aktuell detaljplan bedöms mycket låg.

Planförslag



Situationsplan. Illustration Landskapslaget

Förslaget möjliggör cirka 85 bostäder varav sex LSS bostäder i form av flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt samt tio radhus som planeras upplåtas som bostadsrätt. Flerbostadshusen möjliggörs vid Järnbärvägen och radhusen vid Tankebyggbacken.

Den nya gruppen av hus gör dels att Järnbärvägens och Tankebyggbackens gaturum stärks, dels att platsen tydliggörs som övergång mellan skivhus- och radhusområde. 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, flerbostadshusen

Övergripande

Längs västra sidan av Järnbärvägen planeras två lamellhus med 6 våningar. Ett av dem får även ett parkeringsgarage i källarplan. De placeras i samma riktning som de befintliga skivhusen, d v s i samma riktning som i princip alla större flerbostadshus i Bredäng. En ny gångbana anläggs längs gatan för ökad framkomlighet för fotgängare. Söder och norr om det södra flerbostadshuset planeras kompletterande markparkering. På två tomter längs med Tankebyggarbacken planeras 10 nya radhus. Här möjliggörs för större bostäder i ett naturnära läge. Radhusen i 1,5 plan är anpassade till den kuperade terrängen med målsättningen att behålla så mycket naturmark som möjligt.

Förutom att de nya höjdmässigt lamellhusen underordnar sig skivhusen, så är varje husvolym uppbruten med förskjutna trapphusenheter. Detta för att ge en mer mänsklig och mindre monumental skala, samtidigt som det finns en stringens i upprepningen av likadana volymer som passar in i Bredängs modernistiska 60-talsarkitektur. Projektet har som syfte att skapa en tryggare gatumiljö. Stor vikt har lagt vid att skapa tydliga och generösa entréer samt trivselskapande planteringar i förgårdsmarken mot gatan. Järnbärvägen, som tidigare har haft karaktären av en bakgata, blir på så sätt en mer omhändertagen och trivsam lokalgata.

Husen är placerade med hänsyn till befintlig natur, där de största och finaste ekarna sparas. Detta skapar en rumsligt definierad naturmark i mitten av planområdet. Konceptuellt förhåller sig förslaget som lågmäld arkitektur som syftar till att lyfta fram platsens kvaliteter där husen närmast bildar en bakgrund, som ramar in och tydliggör de vackra träden. Naturen utanför blir på så vis inte bara en kvalitet på platsen utan även en boendekvalitet tydligt närvarande inne i lägenheterna och på balkonger och uteplatser.

Generösa och väl upplysta bostadsentréer vänder sig mot gatan. I huset längst i norr planeras en cykelverkstad i husets södra gavel. Genom att öppna fasaden mot den lilla platsbildningen utanför

kan husets aktiviteter ge liv åt gatan. Entréväningarna innehåller framför allt bostadskomplement, cykelrum men även bostäder, upphöjda 0,5–1,7 m ovan mark för att ge avskildhet från gatan och med franska fönster istället balkonger som i våningarna ovanför.

Balkonger får maximalt kragas ut 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd för balkonger är minst 3 meter över mark, undantaget balkonger i suterrängläge mot naturmark.

Arkitektonisk idé



Flygvy. Lamellhusen placeras i en jämn rytm och med samma riktning som befintliga hus vid Järnbärarvägen. Förutom att de nya husen underordnar sig höjdmässigt skivhusen, så är varje husvolym uppbruten med förskjutna trapphusenheter. Detta för att ge en mer mänsklig och mindre monumental skala, samtidigt som det finns en stringens i upprepningen av likadana volymer som passar in i Bredängs modernistiska 60-talsarkitektur. Gestaltningmässigt består husen av enkla men väl proportionerade volymer med låglutande tak, i samklang med områdets rådande karaktär. Illustration AIX Arkitekter

Ny bebyggelse består av enkla men välproportionerade volymer med låglutande tak, i samklang med områdets rådande karaktär. Husens kulör anknyter till den karaktärsskapande ljusgula och grå färgskalan i Bredäng, med putsade fasader i en ljusbeige ton som

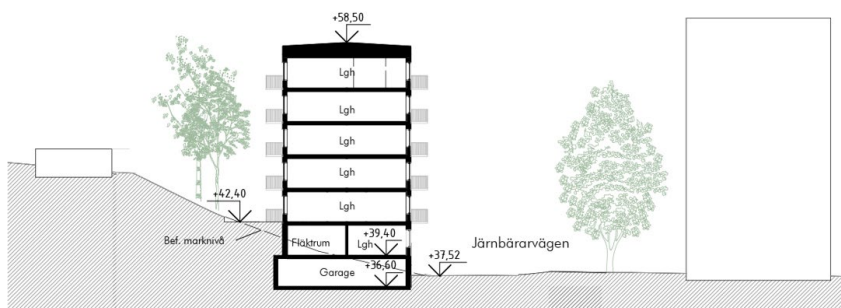
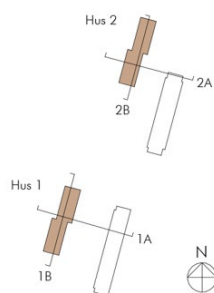
kompletteras med detaljer i mörkare kulör från samma färgpalett. Kulörerna återfinns i Stockholmspaletten och vissa delar av fasaden utförs med en grövre putsyta för att ge den en subtil variation. Planen föreslår omsorgsfullt utformade entréer med smäckra skärmtak och detaljer som belysningsarmaturer, trycken, franska fönster, avvikande putskulör och väl gestaltad förgårdsmark som ger liv till husens bottenvåningar.



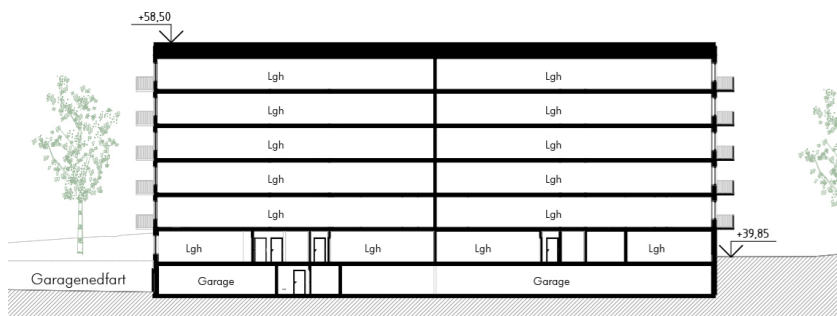
Flerbostadshus, fasad mot Järnbärarvägen. AIX Arkitekter



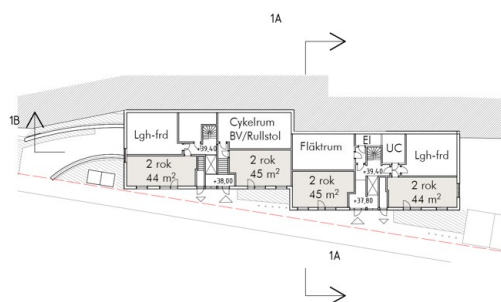
Hus 1, gatuvy, sydvästra Järnbärarvägen. Längs västra sidan av Järnbärarvägen planeras två lamellhus med 6 våningar. Hus 1 får även ett parkeringsgarage i källarplan. AIX Arkitekter



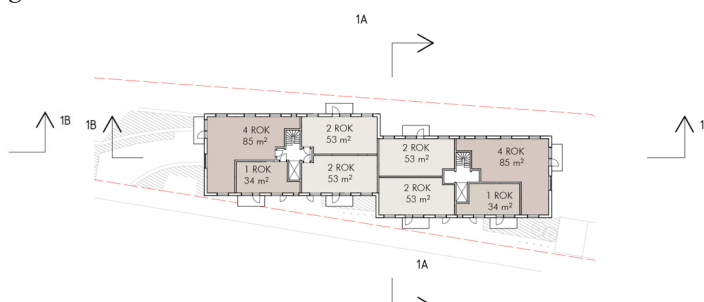
Sektion 1 A, genom Hus 1. AIX Arkitekter



Sektion 1 B, genom Hus 1. AIX Arkitekter



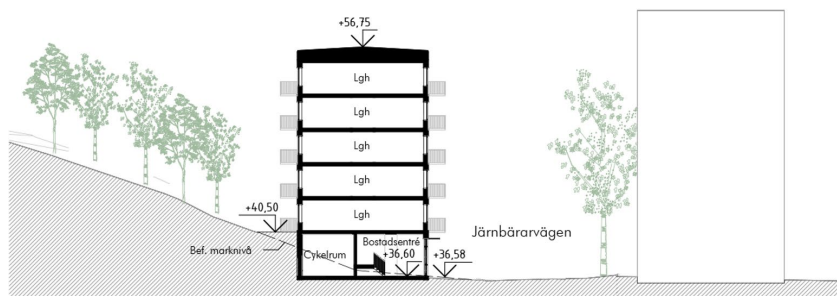
Entréplan, hus 1. AIX Arkitekter



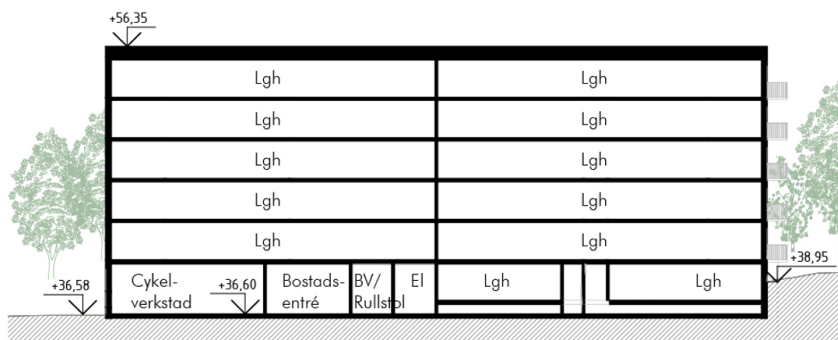
Normalplan, hus 1. AIX Arkitekter



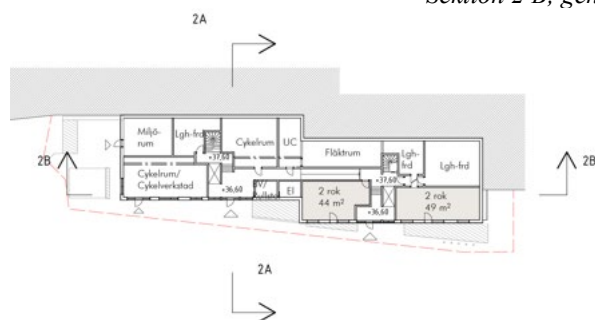
Hus 2, gatuvy, nordöstra Järnbärvägen. Husens kulör anknyter till den karaktärsskapande ljusgula/gråa färgskalan i Bredäng, med putsad fasad i en ljusbeige ton som kompletteras med detaljer i mörkare kulör från samma färgpalett. AIX Arkitekter



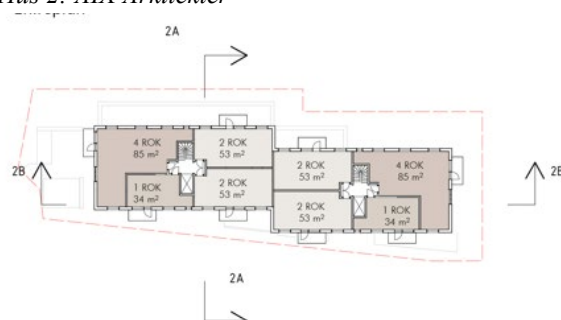
Sektion 2 A, genom Hus 2. AIX Arkitekter



Sektion 2 B, genom Hus 2. AIX Arkitekter



Entréplan hus 2. AIX Arkitekter



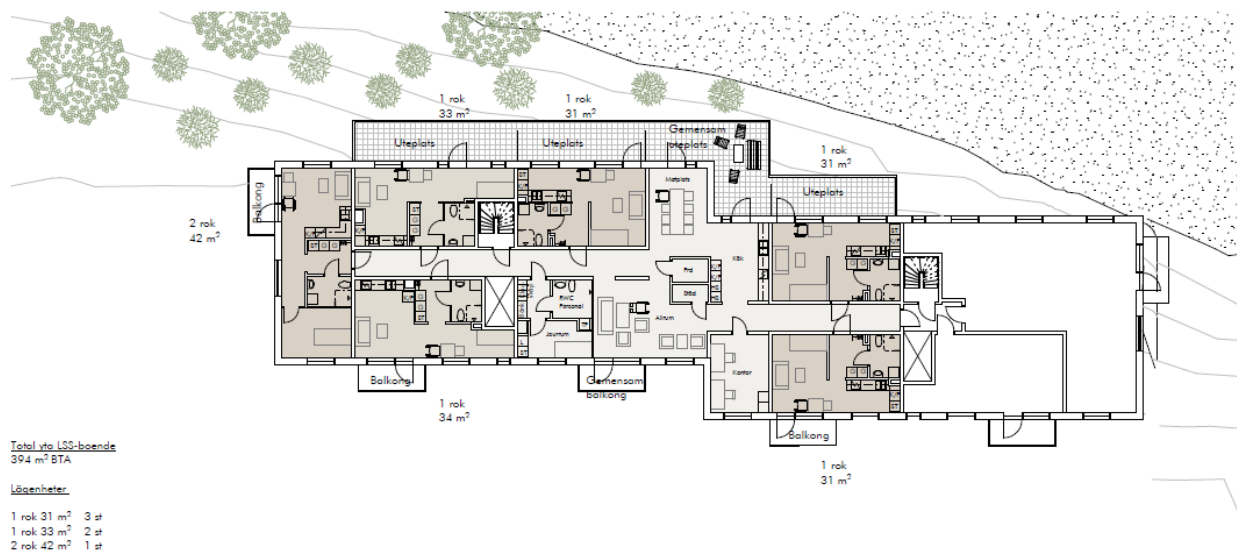
Normalplan, hus 2. AIX Arkitekter



Fasadutsnitt. Omsorgsfullt utformade entréer med smäckra skärmtak och detaljer som belysningsarmaturer, trycken, franska fönster, avvikande putskulör och förgårdsmark ger liv till husens bottenvåningar. AIX Arkitekter

LSS-bostäder

Inom planen möjliggörs ses LSS bostäder och tanken är att den ska ligga en våning upp i hus 2, med uteplatser mot naturmarken på baksidan.



Ny bebyggelse, radhuskvarteren

Övergripande

På två tomter längs med Tankebyggarbacken planeras 10 nya radhus. Radhusen i 1,5 plan är anpassade till den kuperade terrängen med målsättningen att behålla så mycket naturmark som möjligt.



Situationsplan, norra radhusen.



Situationsplan södra radhusen. Urban Couture Arkitekter

Radhusen på den norra tomten planeras i anslutning till vändplanen. Radhuslängan med tre bostäder i 1,5 plan placeras i

samma riktning som radhusen söder om tomten, vinkelrätt mot vändplanen. Entréerna ligger på norrsidan och på södra sidan får varje bostad en egen trädgård. Parkering och sophantering planeras i anslutning till vändplanen.

Radhusen på den södra tomten ligger i en slänt mellan Tankebyggarbacken och Järnbärvägen. Radhuslängan följer samma riktning som flerbostadshuset. Byggnadsvolymens position och utformning anpassas till topografin. På grund den branta lutningen skapas utrymme för en suterrängvåning under bottenvåningen. Längs med gatan anpassas radhusen till gatans höjd och lutning. Entréerna markeras med utstickande skärmtak i plåt. Förgårdarna är tydligt uppdelade genom uteförråd som står vinkelrätt mot fasaden och planteringszoner. På baksidan planeras upplyfta uteplatser i höjd med suterrängvåningen.

Radhusen på båda platserna har 1,5 våning och liknande planlösning. Skillnaden är att den halva våningen ligger en trappa upp på den norra tomten och en trappa ner (suterräng) på den södra tomten. Bottenvåningen är tillgänglig från gatan och innehåller en rymlig hall, kök, vardagsrum, badrum, förråd, utrymme för tvätt och ett extra rum. Kök och vardagsrum planeras mot gårdssidan. Den halva våningen innehåller två rum, samt plats för förvaring och en eventuell arbetsplats. Alla hus har förgårdsmark på framsidan med plats för förvaring och en uteplats på baksidan.

Radhusen föreslås att ha en lugn fasadkomposition och tillsammans skapar de en enkel silhuett. Volymerna är låga för att minska påverkan för kringliggande bebyggelse. Med tillägg av välplanerade byggnadskomplement, såsom uteplatser, skärmväggar, uteförråd och skärmtak landar volymerna på den kuperande marken på ett naturligt sätt och skapas mjuka övergångar mellan det offentliga rummet och den privata bostaden och förankras projektet i sin kontext.

Arkitektonisk idé

Radhusen formar ett tydligt nytt tillägg i området, men relaterar i form, skala och materialhantering till kringliggande bebyggelse. Husen planeras att byggas med en trästomme och fasaderna kläs i mörk träpanel. Fönsterpartierna och plåtdetaljer, såsom skärmtak och fönsterbleck får en ljusbeige ton, som relaterar till färgpaletten i de befintliga radhusen i området. Plåtdetaljerna för takavvattnings, samt räcken utförs i en mörkgrå ton som ansluter till fasadens ton. Husen kommer att byggas på plintar och pålar,

upplyft från marken. Konstruktionen täcks med träspaljé för den norra tomten och planeras hållas synlig på den södra tomten.



Norra radhusen, perspektiv. Radhusen på den norra tomten planeras i anslutning till vändplanen. Radhuslängan med tre bostäder i 1,5 plan placeras i samma riktning som radhusen söder om tomten, vinkelrätt mot vändplanen. Entréerna ligger på norrsidan och på södra sidan får varje bostad en egen trädgård. Parkering och sophantering planeras i anslutning till vändplanen. Urban Couture Arkitekter.



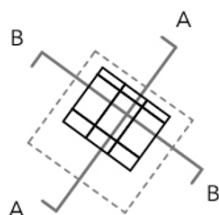
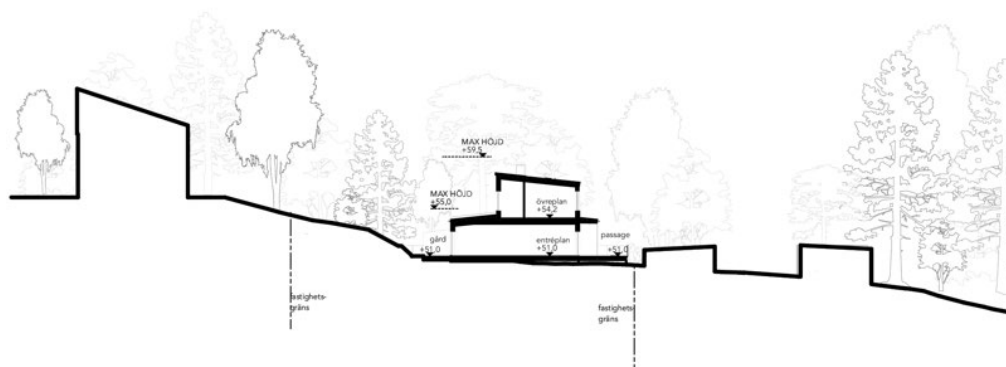
Norra radhusen, fasadutsnitt. Urban Couture Arkitekter



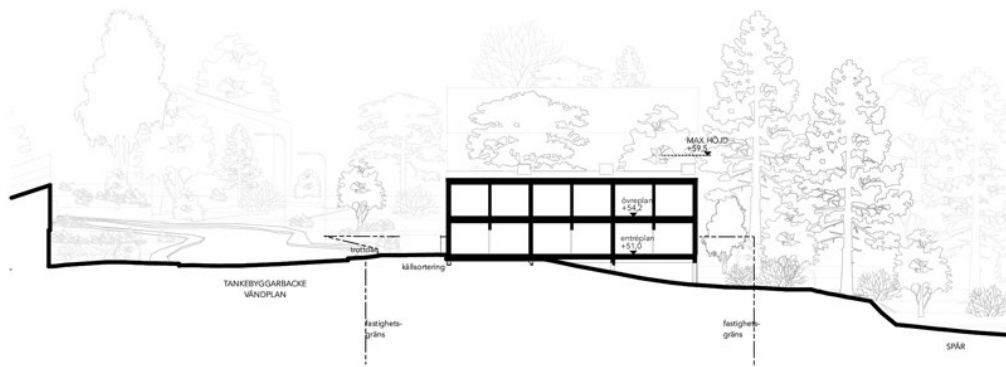
Gatusektion. Norra radhusen. Urban Couture Arkitekter



Gatusektion. Norra radhusen. Urban Couture Arkitekter



SEKTION A - NORRA



SEKTION B - NORRA

Sektioner, norra radhusen. Urban Couture Arkitekter



1. FASAD MOT NORR / ENTRÉ



2. GAVELFASAD MOT
TANKEBYGGBACKEN



3. FASAD MOT SÖDER / GÅRDEN



4. GAVELFASAD MOT VÄSTER

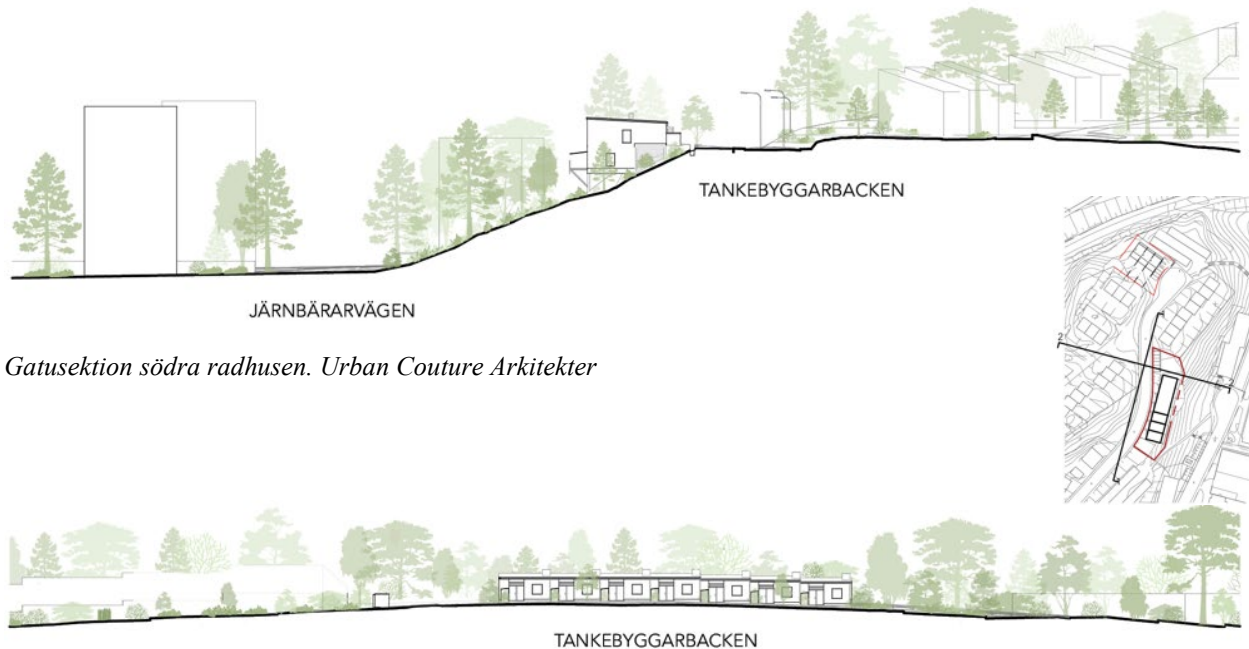
Fasader, norra radhusen. Urban Couture Arkitekter



Södra radhusen, perspektiv från söder. Radhusen på den södra tomten ligger i en slänt mellan Tankebyggbacken och Järnbärarvägen. Radhuslängan följer samma riktning som flerbostadshuset. Byggnadsvolymens position och utformning anpassas till topografin. På grund den branta lutningen skapas utrymme för en suterrängvåning under bottenvåningen. Längs med gatan anpassas radhusen till gatans höjd och lutning. Urban Couture Arkitekter

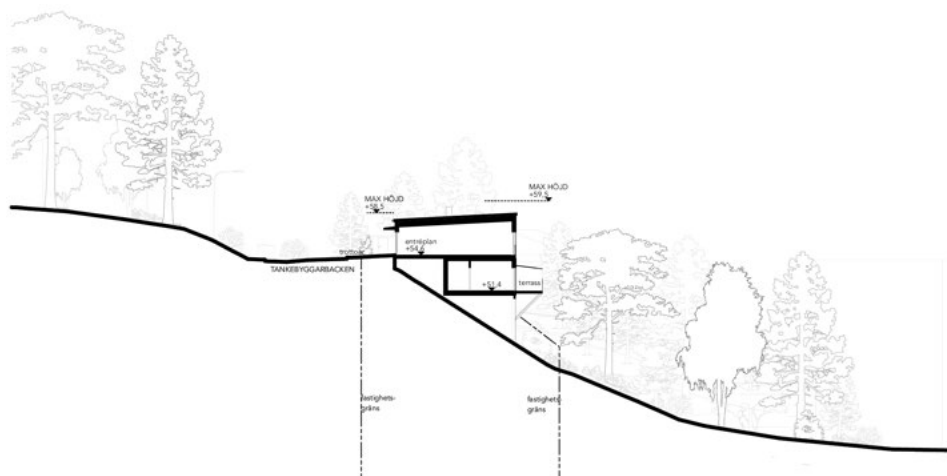
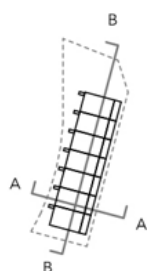


Södra radhusen, fasadutsnitt. Radhusen har en lugn fasadkomposition och tillsammans skapar de en enkel silhuett. Volymerna är låga för att minska påverkan för kringliggande bebyggelse. Entréerna markeras med utstickande skärmtak i plåt. Förgårdarna är tydligt uppdelade genom utförråd som står vinkelrätt mot fasaden och planteringszoner. På baksidan planeras upplyfta uteplatser i höjd med suterrängsvåningen. Urban Couture Arkitekter

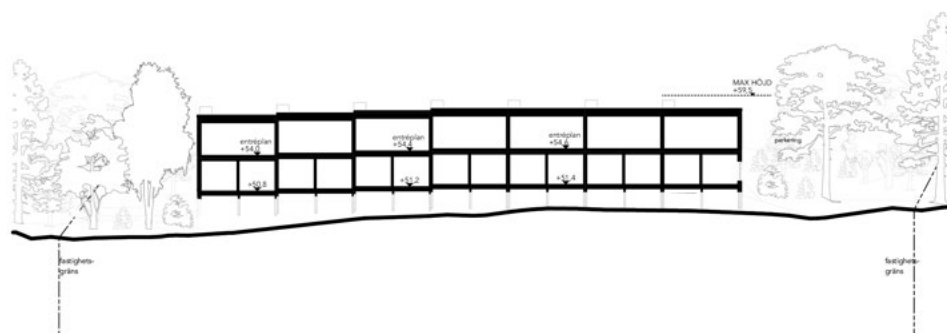


Gatusektion södra radhusen. Urban Couture Arkitekter

Gatusektion södra radhusen. Urban Couture Arkitekter



SEKTION A - SÖDRA



SEKTION B - SÖDRA

Sektioner, södra radhusen. Urban Couture Arkitekter



2. GAVELFASAD MOT NORR



4. GAVELFASAD MOT SÖDER



3. FASAD MOT GÅRDEN

Gårdar och utemiljö

Flerbostadshusen

Den nya bebyggelsemiljön samlas kring en vacker skogsbacke med ekar och tallar. Det norra flerbostadshuset får en entréplats med sittmöjligheter och en cykelmekarplats. Det skapas en ny trottoar längs den västra sidan av Järnbärvägen och en grön förgårdsmark mjukar upp mötet med gatan som får en mer stadsmässig och tryggare karaktär med ”ögon på gatan”.

Gårdarna är små och det beror på att man vill spara naturmark. I närhet till de nya bostadshusen finns flera av Bredängs parker som balanserar storleken på bostadsgårdarna.

Parkeringsplatser som hör till flerbostadshusen finns längs Järnbärvägen. Söder om hus 1 finns stödmurar av gabioner som tar upp höjden mot slänten. Gabionmuren fortsätter längs nedfarten till garaget, Klätterväxter växer upp i gabionernas nätkassar (se bild på sidan 25). Norr om hus 1 finns fler parkeringar som inramas av låga häckar.

Cykelplatser skapas nära bostadsentréerna. Markmaterialen i vistelsemiljöerna föreslås vara enkla, taktila och naturnära: stenmjöl, gräs, trä och natursten. Även asfalt och markbetongsten kan användas på parkering och gångytor. Tillkommande växtlighet är inspirerad av naturen och stödjer insekter, fåglar och pollinatörer, men kan samtidigt lyfta fram upplevelsevärden som vårblomning och blomsterprakt.

Skogsbacken mellan byggnaderna utgör en stor kvalité för helhetsupplevelsen men inplaceringen av nya byggnader kommer påverka livsmiljön för olika träd som har anpassat sig till platsen under lång tid. Staden bör lägga stor vikt på att skapa åtgärder som kan motverka en negativ påverkan av trädens livsmiljö.

Radhuskvarteren

Målsättningen för projektet är att bevara så mycket natur som möjligt, även under byggnation. För båda radhusområdena är topografin en viktig förutsättning för utformning, storlek och position av byggnadsvolymer och gårdsutrymmen. För norra tomten krävs viss sprängning för att skapa tillräcklig plan yta i höjd med vändplanen.

På norra tomten placeras husen så långt ifrån de befintliga radhusen som möjligt för att behålla ett respektavstånd. Parkeringen på kortsidan skapar en naturlig distans till vändplanen. En delvis upphöjd entrézon norr om

byggnadsvolymen skapar tillgängliga entréer som är skyddade i form av ett skärmtak. Här finns även plats för förvaring. Regnvatten från taket leds till växtbäddar eller fördröjningsmagasin. På baksidan har bostäderna en privat uteplats/gård.



Gårdsyta, norra radhusen.

På södra tomten placeras husen i en rak linje längs den svängda gatan, vilket skapar förgårdar i olika storlekar men med en liknande indelning. Närmast gångbanan planeras en zon med växtbäddar. Gårdarna får en mer privat karaktär närmare husen, där uteförråd skärmar av gårdarna från varandra och det finns sittmöjlighet närmst fasaden. Radhuset längst norrut har även plats för en parkeringsplats på förgårdsmark. Parkeringen till resten av radhusen samlas norr om radhuslängan. På östra sidan placeras privata uteplatser i form av upphöjda terrasser. Terrasserna ligger i höjd med suterrängvåningen. Terrasserna skärmas av från varandra med skärmar i samma utseende som fasaden.



Gårdsyta, södra radhusen.

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

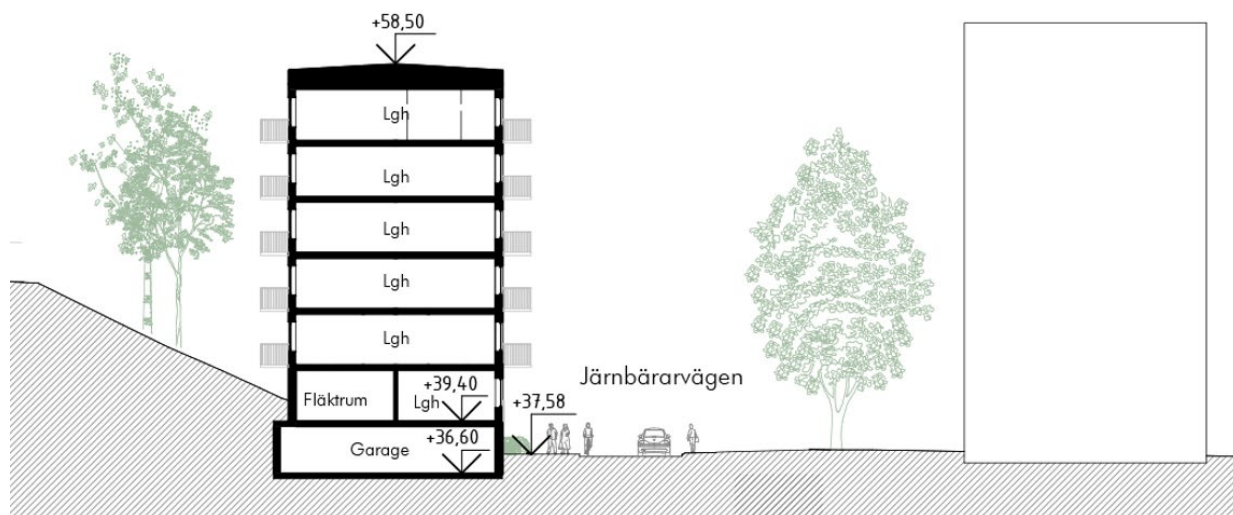
Huvuddelen av skogsbacken förblir parkmark.

Gator och trafik

Gatunät

Den befintliga körbanan bredd medger långsgående bilparkering på västra sidan av Järnbärarvägen. Med den nya utformningen tas bilparkering bort och körbanan smalnas av till 5,5 m. I stället för långsgående parkering skapas en gångbana på 2,20 m med en stödremsa på 0,25 m. Ingen belysning eller annan utrustning förutom skyltstolpar planeras att anläggas i bakkant gångbana.

Befintlig belysning finns idag på den östra sidan av gatan och ingen ny belysning planeras. Slänter ansluts till befintliga slänter.



Ny gångbana kommer att möjliggöras på västra sidan av Järnbärarvägen framför nya husen. AIX Arkitekter

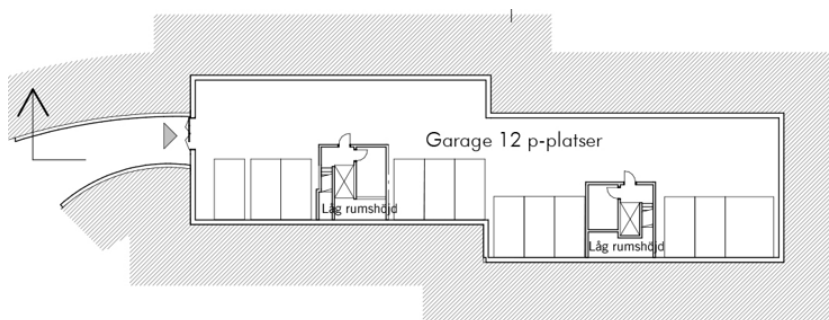
Parkering

Parkering föreslås i underjordiskt garage samt som markparkeringar. Totalt planeras 31 bilplatser varav tre platser för rörelsehindrade och en bilpoolplats. 12 bilplatser planeras i garage och 19 platser som 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*

För radhusen planeras en parkeringsplats per radhus. Vid norra radhusen planeras även en besöksparkering.

Gång- och cykeltrafik

Ny gångbana kommer att möjliggöras på västra sidan av Järnbärrvägen framför de nya husen.

För flerbostadshusen planeras totalt 248 cykelplatser, 218 platser inomhus i gatuplan och 30 platser utomhus på förgårdsmark och gård. P-tal för cykel är 2,9 cykelplatser per bostad. För radhusen planeras 3 cykelplatser per radhus, på egen tomt.

Tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

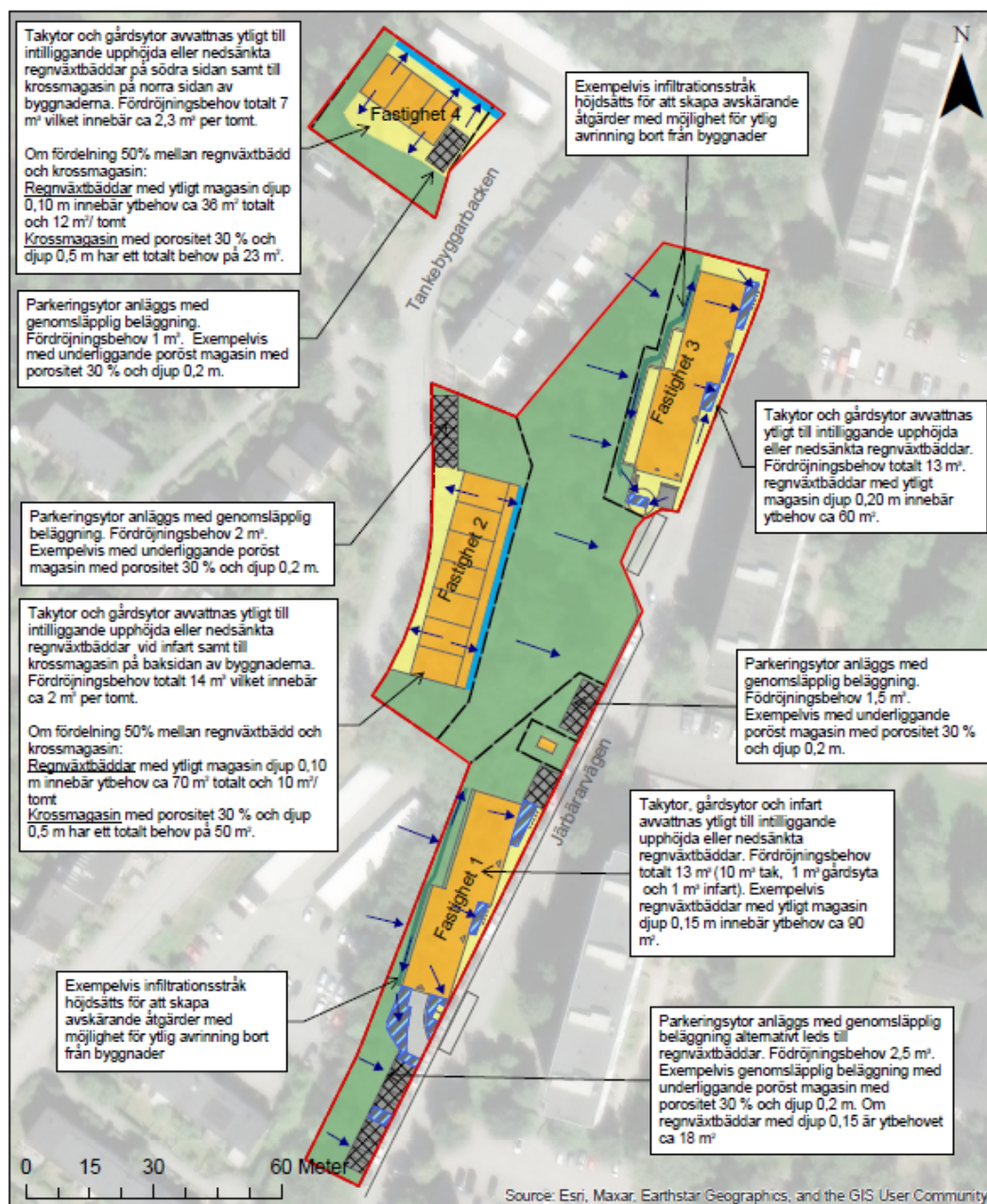
Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system i området.

Dagvatten

Den planerade ombyggnationen inom planområdet innebär att befintlig skogsmark ersätts med fyra fastigheter med byggnader, tillhörande gård och parkeringsytor. Ombyggnationen innebär att dagvattenflödet för ett 20-årsregn ökar från 27 l/s i befintlig situation till 117 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 55 m³ dagvatten omhändertas i gröna och hållbara dagvattenlösningar.

Takdagvatten föreslås avledas till upphöjda regnväxtbäddar utmed fasad eller tillsammans med dagvatten från gården till nedsänkta regnväxtbäddar eller till krossmagasin. Parkeringsytor föreslås göras med genomsläpplig beläggning. Föroreningsberäkningarna för föreslagen dagvattenhantering visar att föroreningsbelastningen från planområdet förväntas öka för ett antal av de studerade ämnena medan andra minskar med den planerade ombyggnationen och dagvattenåtgärder jämfört med befintlig situation. Det med anledning av att skogsmark, som generellt har lågt föroreningsinnehåll, bebyggs. Dagvatten från samtliga nya hårdgjorda ytor avleds till en renande och fördröjande åtgärd med mer långtgående rening än sedimentering. Detta är i enlighet med Stockholm stads åtgärdsnivå som tagits fram för att i samband med byggnation möjliggöra för stadens recipienter att nå MKN. Åtgärdsnivån baseras på att en minskning av minst 70–80 % av förorenings-innehållet i dagvatten behöver minska för att recipienterna ska kunna nå MKN. Detta motsvarar omhändertagande av 90 % av årsnederbörden, vilket motsvarar 20 mm nederbörd i Stockholm. Från vissa områden, såsom Järnbärvägen, där naturmark bebyggs kan viss ökning av föroreningsinnehållet ske medan områden som redan är bebyggda men omvandlas, exempelvis parkeringsytor, ofta bidrar till att föroreningsinnehållet till recipienten minskar.



Teckenförklaring

 Planområdesgräns	 Dagvattenåtgärder	 Planerad markanvändning
 Fastighetsgränser	 Avskärande dike	 Tak
	 Krossmagasin	 Parkering
	 Permeabel beläggning	 Asfaltsyta
	 Regnväxtbädd	 Gårdsyta
		 Grönyta/naturmark

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

Dagvattenhanteringen sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten samtidigt som takvatten från radhusbebyggelsen fördröjs och återförs till skogsbacken och ekarna. På båda radhustomterna fördröjs dagvatten från tak och parkeringsytor.

Detta sker i form av stenkista/makadammagasin och nedsänkta regnväxtbäddar. För att dagvattnet ska kunna rinna in i regnväxtbäddarna krävs det att de anläggs utan kantsten alternativt anläggs med inlopp längs med hela regnväxtbädden.

Vid norra radhusen föreslås tak- och gårdsytor avvattnas ytligt till intilliggande upphöjda nedsänkta regnväxtbäddar på södra sidan samt till krossmagasin på norra sidan av byggnaderna. Fördröjningsbehov totalt 7 m³ vilket innebär ca 2,3 m³ per tomt. Parkeringsytor anläggs med genomsläpplig beläggning.

Vid södra radhusen vid Tankebyggarbacken föreslås tak- och gårdsytor avvattnas ytligt till intilliggande upphöjda eller nedsänkta regnväxtbäddar vid infart samt till krossmagasin på baksidan av byggnaderna. Fördröjningsbehov totalt 14 m³ vilket innebär ca 2 m³ per tomt. Parkeringsytor anläggs med genomsläpplig beläggning.

Vid hus 1, sydvästra Järnbärvägen föreslås tak- och gårdsytor och infart avvattnas ytligt till intilliggande upphöjda eller nedsänkta regnväxtbäddar. Fördröjningsbehov totalt 13 m³. Parkeringsytor anläggs med genomsläpplig beläggning alternativt leds till regnväxtbäddar.

Vid hus 2, nordöstra Järnbärvägen föreslås tak- och gårdsytor avvattnas ytligt till intilliggande upphöjda eller nedsänkta regnväxtbäddar. Fördröjningsbehov totalt 13 m³.

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.

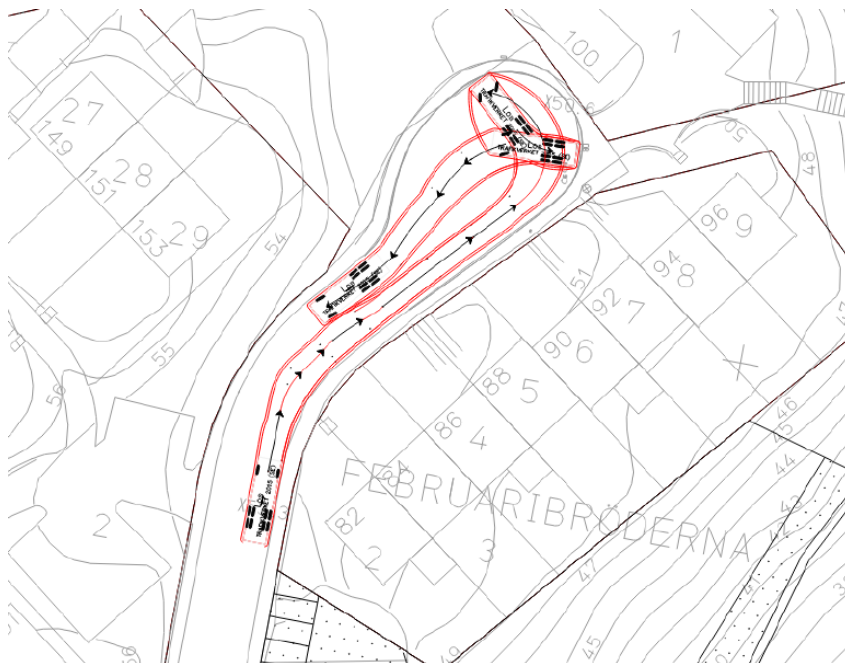
El/Tele

I området finns utbyggd teknisk försörjning. Det ligger en elnätsstation längs Järnbärvägen.

Energiförsörjning

Bebyggelsen kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

kan lämnas till återvinningscentral. Hämtning av grovt avfall planeras vara schemalagd.



Körspår befintlig vändplan Tankebyggarbacken Illustrationsbild Structor

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 har beslutat, enligt 5 kap. 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10–13§§.

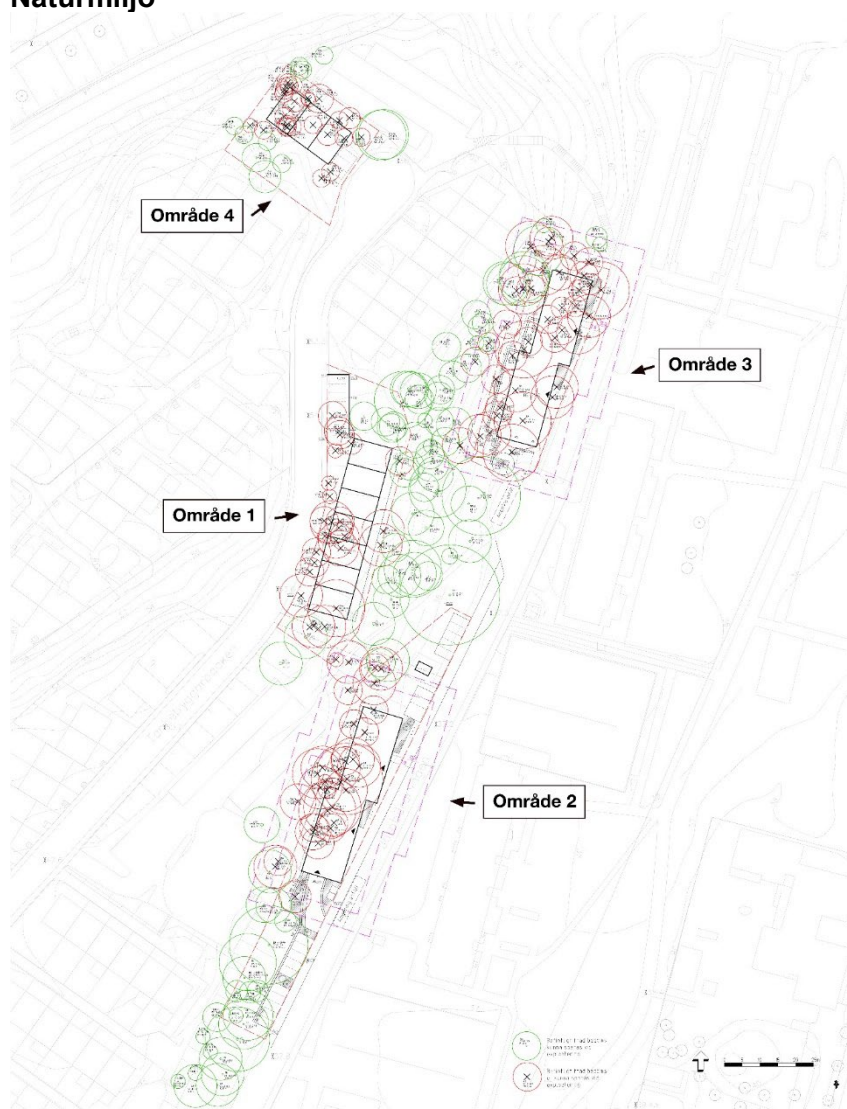
Underlag för undersökningen har inhämtats från miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär och Stockholms Stadsmuseum som delar kontorets uppfattning. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planen har utformats med hänsyn till kulturvärden på platsen. Bland annat har nya byggnaders proportioner och placering

anpassat till närliggande bebyggelse. Planen har bearbetats efter samrådet i enlighet med inkomna synpunkter gällande kulturmiljön.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Naturmiljö



Rödmarkerade träd bedöms inte kunna sparas då de hamnar för nära byggnader. Illustrationsbild Trädkontoret

Slutsatsen från konsekvensanalyserna av de olika områden blir att möjligheterna till att skydda och bevara träd med en byggnation i så stor omfattning i förhållande till den storleken på markyta, måste ses som mycket begränsande. Detta antagande grundar sig

på att det kommer att krävas omfattande utrymmen i marken för grundläggning av husen och utrymmen på och ovan mark för byggnadsställningar, maskiner och annan utrustning. Dessa krav som ställs på ytor vid utförande av byggnation innebär att alla träd som hamnar 10 meter eller närmre byggnaderna riskerar få sina växtförutsättningar försämrade. Om träden ska sparas så pass nära byggnader och grundläggning är det troligt att delar av rotsystemen måste avlägsnas vid grundläggningsarbeten eller att stor del av trädkronorna måste beskäras.

Uppfattningen att det är endast nedanför område 1, som det finns chans att kunna bevara ett antal större träd med tillfredställande resultat. Inom de övriga områdena blir bedömningen att utrymmet blir alltför litet för att kunna skydda och spara flera större träd utan att de i framtiden får försämrade vitalitet eller blir så försvagade så att de riskerar orsaka skada på person eller egendom.

Effekterna av att bygga ut alla områden enligt det nya förslaget, bidrar till att krontäckningen inom området radikalt försämrats. Vilket i sin tur ger ett försämrat klimat med högre värme och ökad vindutsatthet samt risk för större vattensamlingar vid nederbörd. Markförutsättningarna på platsen bidrar också till att det blir svårt att kunna återplantera träd i större storlekar. Dessutom påverkas den biologiska mångfalden negativt, då habitat för djur, insekter, svampar och lavar försvinner. Sist men inte minst så försvinner också ett område för lek och rekreation inom området.

Bland de träd som tas bort finns inga särskilt skyddsvärda träd.

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.

Förslag på skydds- och kompensationsåtgärder

Det är ur fågelsynpunkt positivt att träd och buskar av olika åldrar får finnas kvar i bebyggelsemiljön vid en eventuell exploatering. I synnerhet de äldre träden har kvaliteter som uppskattas av många fågelarter. Träd med håligheter är särskilt viktiga för fågellivet. Men även bärande träd- och buskar som sötkörsbär, slån, hagtorn och nypon har stor betydelse. Ekollon och almfrön förekommer i området och är också viktiga

födokällor för fåglar. Ett artrikt fältskikt med örter med vilda blommor bör sparas och skötas som äng och inte enbart som gräsmatta. Sådana örtrika miljöer är viktiga för insekter och födosökande fåglar.

Död ved, i den mån sådan skapas under exploateringsprocessen, kan med fördel lämnas på flera platser för att gynna biologisk mångfald i stort och därmed även fågellivet. Tillgång till vattensamlingar som kan skapas med enkla medel och fågelholkar är positivt för många arter. Själva husen kan också utformas så att fågellivet gynnas. Grusade tak med stenrösen kan gynna vissa arter, till exempel fiskmås som numer är rödlistad och som uppehåller sig i och intill området. Helt gröna tak tilltalar andra arter. Häckningsboxar i plåt och i trä som placeras på lämpliga tak kan fungera bra för att kanalisera måsfåglarnas ibland oönskade häckning.

En mycket viktig åtgärd ur fågelskyddssynpunkt är att eventuella avverkningar och annan störande verksamhet i fåglarnas livsmiljö genomförs under perioden augusti - april så att inte häckningar äventyras, att bon inte förstörs och att fågelungar inte dör.

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 för att minska föroreningsbelastningen från såväl större punktvisa som diffusa föroreningskällor inom avrinningsområdet är under framtagande. 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten i Mälaren-Fiskarfjärden.

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

Landskapsbild/ stadsbild

I förslaget kompletteras den befintliga bebyggelsen med två flerbostadshus som storleksmässigt blir ett mellansteg mellan skivhusen och radhusen, och med tio radhus som ansluter till radhusskalan uppe på höjden. De nya lamellhusen är anpassade efter topografin och skalan på omgivande bebyggelse. Mot Järnbärrvägen hålls en sexvåningsskala för att underordna sig skivhusen, mot Tankebyggarbackens småhus hålls skalan ner med en till två våningar mot gatan.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Ny lamellbebyggelse 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 vid Järnbärrvägen. Radhusen formar ett tydligt nytt tillägg i området, men relaterar i form, skala och materialhantering till kringliggande bebyggelse. 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.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de samlade konsekvenser och risker för kumulativa effekter av alla pågående planer i Bredäng är att planerna medför negativa konsekvenser för kulturmiljön, men att konsekvenserna inte är så stora att påverkan blir betydande, både var för sig och med hänsyn tagen till den kumulativa påverkan av planerna.

En av utgångspunkterna för lokaliseringen och utformningen av planerna har varit kulturmiljöanalysens beskrivning av de kulturhistoriska värdena samt rekommendationer för utveckling. En bärande idé för tilläggen är att värna de överordnade värdena i området och att negativa effekter i viss mån kan accepteras för underordnade värden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att stadsdelens plan-, bebyggelse- och grönstruktur respekteras i huvudsak, i synnerhet de centrala delar av stadsdelen som utgörs av skivhusen och Bredängsparken. Kompletteringar lokaliseras framförallt till lägen utanför skivhusgruppen och tillkommande bebyggelse utformas som sammanhållna grupper. Upplevelsen från Bredängsparken av hus-i-park-karakteren och skivhusen som stadsdelens ryggrad bibehålls, även om en viss visuell påverkan sker i Östra Bredäng. Den sammantagna påverkan bedöms emellertid inte vara så stor att den ska anses vara betydande.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det blir en negativ påverkan på plan-, bebyggelse- och grönstrukturen utanför skivhusgruppen. Påverkan på dessa miljöer bedöms medföra viss risk för fragmentering, vilket kan komma att begränsa möjligheterna för ytterligare stadsutveckling om helhetsmiljön ska kunna bibehållas. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de samlade negativa effekterna, av pågående planering och genomförda förändringar, inte är så stora att de är att betrakta som betydande.

Störningar och risker

Buller

Genomförd utredning visar att riktvärdet enligt SFS 2015:216, högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå, uppfylls vid samtliga fasader. Därmed kan bostädernas planlösningar väljas fritt och behöver inte ta hänsyn till trafikbullernivåer utomhus för att klara riktvärdet.

Gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan anläggas på tomtmark under förutsättning att en 1,5 m hög bullerskyddsskärm uppförs vid nordvästra gaveln till radhusen närmast tunnelbanan. På flerbostadshusen uppfylls riktvärde även på eventuella balkonger.

Stomljud och vibrationer

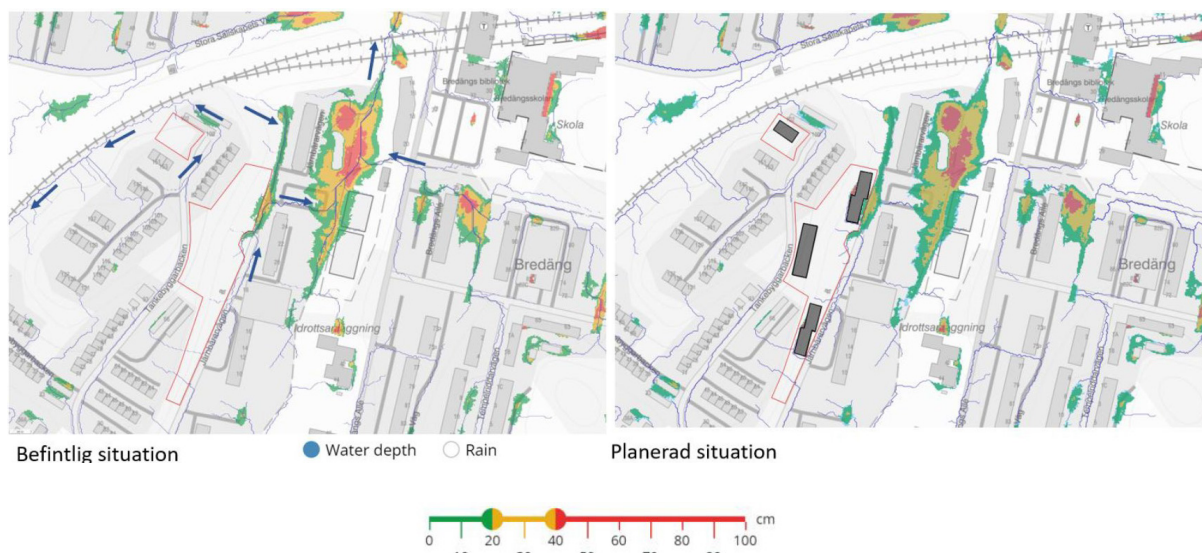
Avståndet mellan tunnelbana och närmaste lamellhus är ungefär 80 meter och eftersom husen anläggs på berg och tunnelbanan går på jord-banvall är bedömningen att risken för stomljuds- eller vibrationer är låg.

Översvämningsrisker

Norra lamellhuset är placerad invid en mindre lokal lågpunkt i kvartersgata med risk för stående vatten kring 20 cm vid stora regn. Lågpunkten bräddar till ett lågstråk i parkmiljön öster om planområdet. Planerad bebyggelse påverkar inte den lokala lågpunkten negativt men leder till att vatten bräddar tidigare till lågstråket i parkmiljön.

Eftersom vatten riskera samlas utanför norra lamellhuset bör höjdsättning och planerade entrénivåer anpassas för att undvika översvämning. Då vattenmängderna är relativt ringa bör sedvanliga lösningar med kantstöd mot gata och gångbana med snedfall hantera frågan.

Samtliga nya byggnader nås av räddningstjänst via skyfall direkt intill entréer eller inom 50 meter.



Analyskarta översvämningsområden vid skyfall med lågstråk i parkmiljö. Planförslaget bedöms inte påverka befintlig situation annat än marginellt. Illustration Bjerking.

Ras och skred

Då terrängen inom stora delar är brant innebär alla former av förändringar i marknivå (schakter eller uppfyllnader såväl temporärt som i permanentskedet) en ökad risk för rörelser och

mindre ras. Även temporära åtgärder, t.ex. pålningar, sprängningar och packningsarbeten kan innebära risk för massförskjutningar. I samband med schaktarbetena i byggskedet föreslås att rasförebyggande åtgärder vidtas i form av nät/staket vid risk för 3:e man.

Markföroreningar

Baserat på analysresultaten bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön inom undersökningsområdet.

Jord ska hanteras utifrån föroreningsinnehåll och transporteras till godkänd mottagningsanläggning, alternativt användas i andra projekt där markanvändningen tillåter det. Samråd ska alltid ske med tillsynsmyndigheten innan återanvändning av massor. Massor med halter överstigande haltnivån för MRR får inte återanvändas i andra projekt utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Asfalt som innehåller halter av PAH-16 under 70 mg/kg TS ska i första hand återföras till asfaltsverk. Anmälan krävs inte när asfalt återförs till asfaltsverk. Vid annan hantering ska anmälan göras till tillsynsmyndigheten. Asfalt får inte användas för markfyllning.

I enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt 10 kap. 11 § ska påträffad förorening anmälas till tillsynsmyndigheten. Beställaren förutsätts underrätta berörd tillsynsmyndighet. Enligt förordning 1998:899 28 § får inte grävning eller andra åtgärder i förorenade områden göras utan anmälan till tillsynsmyndigheten.

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en nätstation vilket ställer krav på skyddsavstånd till ny bebyggelse, 8 meter för elektromagnetiskfält. Föreslagen byggnad hus 1 ligger 13 meter från elnätstationen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

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



20 mars kl. 09.00, AIX



20 mars kl. 12.00, AIX



20 mars kl. 15.00, AIX



20 mars kl. 18.00, AIX



20 juni kl. 09.00, AIX



20 juni kl. 12.00, AIX



20 juni kl. 15.00, AIX



20 juni kl. 18.00, AIX

Norra radhusen



20 mars kl. 09:00



20 mars kl.12:00



20 mars kl.1500



20 mars kl.18:00



20 juni kl. 09:00



20 juni kl. 12:00



20 juni kl.15:00



20 juni kl.18:00



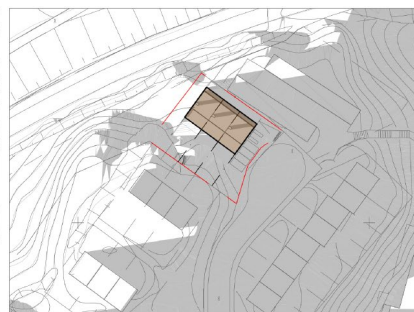
22 september kl.09:00



22 september kl.12:00



22 september kl.15:00



22 september kl.18:00

Barnkonsekvenser

Nya bostäder kommer ha god tillgång till lekmiljöer såsom Idrottsstigen, Bredängsparken och Sätterskogens naturreservat. Naturmark kommer att ianspråktagas 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	25 juni – 2 september 2025
Antagande	december 2025

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.

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 delar av fastigheten Sätra 2:1 och hela Sätra 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), radhus

B1 och teknisk anläggning, nätstation (E1). På allmän platsmark medges park (PARK) och gata (GATA)

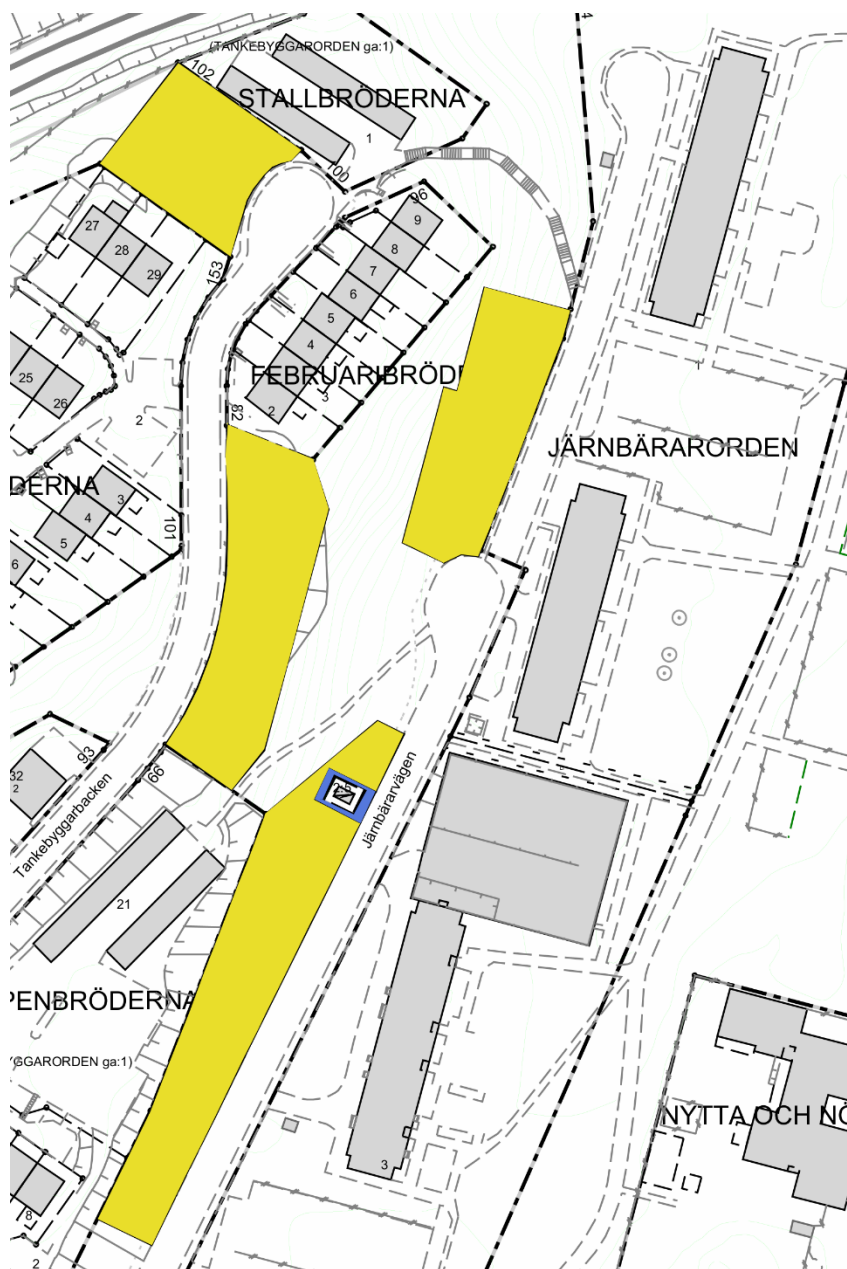
Fastighetsbildning

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 (ca 42 kvm) över till Sättra 2:5 för att där utgöra kvartersmark för teknisk anläggning, elnätstation.

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



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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkering (markparkeringar och garage) bildas i lantmäteriförrättning efter ansökan av tomträttsinnehavaren.

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 byggaktören 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. Staden överlåter mark för radhusbebyggelse med äganderätt till Storstaden Stockholm Bostad AB

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.

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

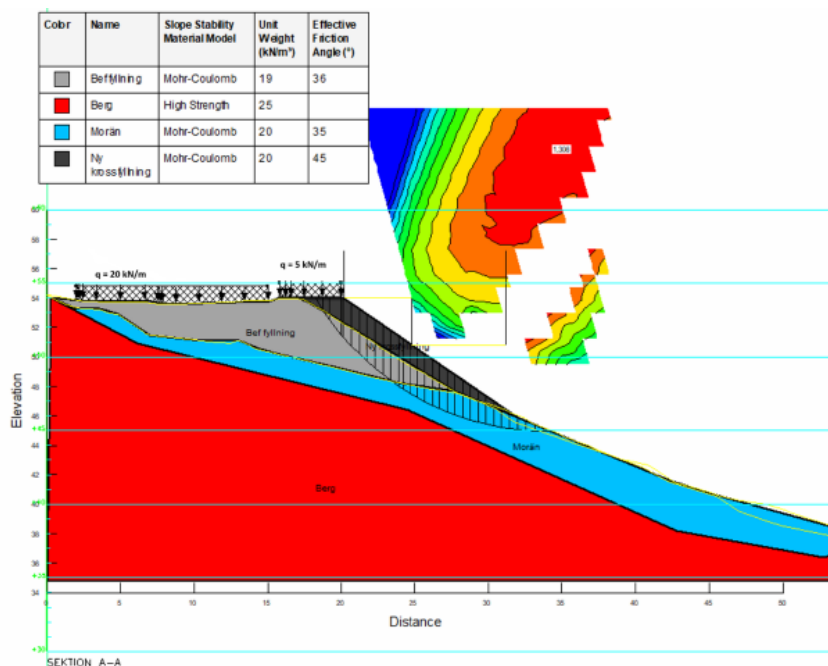
Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Stabilitet

Utförda beräkningar visar att stabiliteten för nya förhållanden är tillfredställande ($F\phi \geq 1,3$) för planerade uppfyllnader.



Resultat av utförda beräkningar. Säkerhetsfaktorn uppgår till $F\phi = 1,3$, vilket uppfyller kravet för detaljerad utredning men ej för översiktlig utredningsnivå. Illustrationsbild: Geoteknologi

Om laster tillkommer från byggnader eller byggtrafik behöver byggnadslaster utföras med pålar eller plintar som nedförs till större djup under markytan för att säkerhetskraven ska uppfyllas. Säkerheten är för låg om fyllnadsmassorna har en friktionsvinkel på lägre än antagna 36°. För att verifiera egenskaperna behöver en stabilitetsutredning motsvarande detaljerad utredningsnivå utföras.

Grundläggning

Hus 1

Med en lägsta golvnivå på +36,6 bedöms grundläggning i huvudsak komma att utföras under befintliga marknivåer inom områden med fastmark. Grundläggning bedöms preliminärt kunna utföras med plattor, som nedförs till fast lagrad morän eller berg alternativt på packad fyllning efter urgrävning av lös/finkornig jord. Beroende på lastförutsättningarna, jordens tjocklek, egenskaper samt tillgängligt schaktutrymme kan även grundläggning med pålar bli aktuellt. I västra delen bör man räkna med risk för bergschakt.

För slänten mot väster bör man för planeringsskedet förutsätta att spont kommer att krävas, av utrymmes- och stabilitetsskäl på en ca 40 - 45 m lång sträcka. Spont kan även komma att krävas i anslutning till planerad garageinfart, söder om byggnaden.

Hus 2

Grundläggning kommer att utföras i övergångszonen mellan morän och lera. Grundläggning bedöms preliminärt kunna utföras med plattor, som nedförs till fast lagrad morän och/eller på packad fyllning efter urgrävning av lös/finkornig jord. I västra delen bör man räkna med risk för bergschakt.

Beroende på lastförutsättningarna, jordens tjocklek, egenskaper samt tillgängligt schaktutrymme kan även grundläggning med pålar bli aktuellt. Under schakt- och grundläggningsarbetena kan - ur arbetsmiljösynpunkt - även rasskydd, som stoppar mindre nedfallande stenar krävas, där förutsättningar för ras kan finnas. Preliminärt bedöms schakten kunna utföras med flack slänt, men spont kan krävas om t.ex. träd ska bevaras eller vid begränsat schaktutrymme.

Radhus vid Tankebyggarbacken

Grundläggning av radhusen kommer att utföras i mycket kuperad terräng som delvis är utfyllt med fyllningsmassor, som skall förutsättas vara löst lagrade. Då utförda analyser visar att slänten

inte kan belastas med någon ytterligare last visas två principer på alternativa grundläggningar:

Alternativ 1. Grundläggning utförs med borrarade stålrörspålar som nedförs minst 0,5 m i berg. Pålarna bör förutsättas utföras lutande för att minimera effekterna av transversalbelastning (sidoförskjutningar på pålarna). En utmaning är att det ur produktionssynpunkt är mindre kostnadseffektivt att påla från flera olika nivåer då det troligen kommer innebära att pålningen utförs i olika omgångar. Det kan även finnas utmaningar med att säkerställa stabiliteten för pålkranen, som behöver stå inom ca 5–6 m avstånd från pålarna. Det finns dock specialanpassade maskiner som klarar upp till ca 15 m utligger, men dessa brukar behöver stå på samma nivå som påltoppen.

Alternativ 2. Grundläggning utförs med sulor på packad fyllning. För att säkerställa stabiliteten utförs en platsgjuten stödmur i nederkant. Grundläggningsalternativet innebär att schakt behöver utföras till stort djup under Tankebyggarbyggarbacken vilket kan innebära behov av spont om schakten inte tillåts att ta en del av gatan i anspråk. Schaktsläntr i jord bör inte planeras brantare än ca 1:1,5.

Norra radhusen

Grundläggning utförs, beroende på färdig golvnivå, på packad fyllning ovan berg alternativt med sulor på packad sprängbotten.

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms preliminärt 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. Inför projektering behöver dock kompletterande grundvattenrör installeras för att verifiera bedömda grundvattenförhållanden.

Utrymmet mellan berg och källarväggar behöver dock utföras väl-dränerat (eventuellt dubbla dräneringsledningar) för att undvika risk för stående vatten/fukt mot källarväggarna.

Genomförandetid

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

Illustrationer: AIX Arkitekter, Urban Couture Arkitekter och Landskapslaget