

Planbeskrivning Detaljplan del av Sättra 2:1 i stadsdelen Bredäng

S-Dp 2014-16297



Planområdets ungefärliga avgränsning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Bakgrund

JM har genom exploateringsnämnden beviljats markanvisning med syfte att uppföra nya bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syfte är att komplettera Bredäng med nya bostäder. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Bredäng även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Planens syfte är att möjliggöra för tre nya bostadshus i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistorisk värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Byggnaderna ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Mot gata ges de ett stramare uttryck, utan balkonger, som knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Lägenheterna är planerade att upplåtas med hyresrätt.

Parkering sker i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Möjlighet ges även till lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

Den planerade bebyggelsens volymer medför en viss inverkan på upplevelsen av Vita Liljans väg och området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

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	26 maj – 16 juni
Granskning	första kvartalet 2016
Antagande	andra kvartalet 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	9
Stads- och landskapsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	12
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik	18
Teknisk försörjning	19
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Naturmiljö	21
Dagvatten	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Landskapsbild/ stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	23
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden och lokalklimat	25
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Följden på befintliga detaljplaner	27

Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29
Dagvatten	29
Genomförandetid	29

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Bullerutredning (ACAD, 2015-04-21)*
- *Geoteknik (ULF JOHNSON GEO AB, 2015-03-16)*
- *Barnkonsekvensbeskrivning (ÅWL 2015-04-15)*
- *Solstudier (ETTELVA ARKITEKTER, 2015-04-13)*
- *Dagvatten (WSP, 2015-04-08)*
- *Tillgänglighet till allmänna ytor (JM, 2015-04-01)*

Övrigt underlag

- *Trädinventering (ARBOR KONSULT AB, 2015-02-19)*
- *Antikvarisk utredning (ETTELVA ARKITEKTER, 2015-03-23)*

Medverkande

Planen är framtagen av Ann-Sofi Rundquist och Lina Hallberg, Stadsbyggnadskontoret i samråd med Maria Jansson, Exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

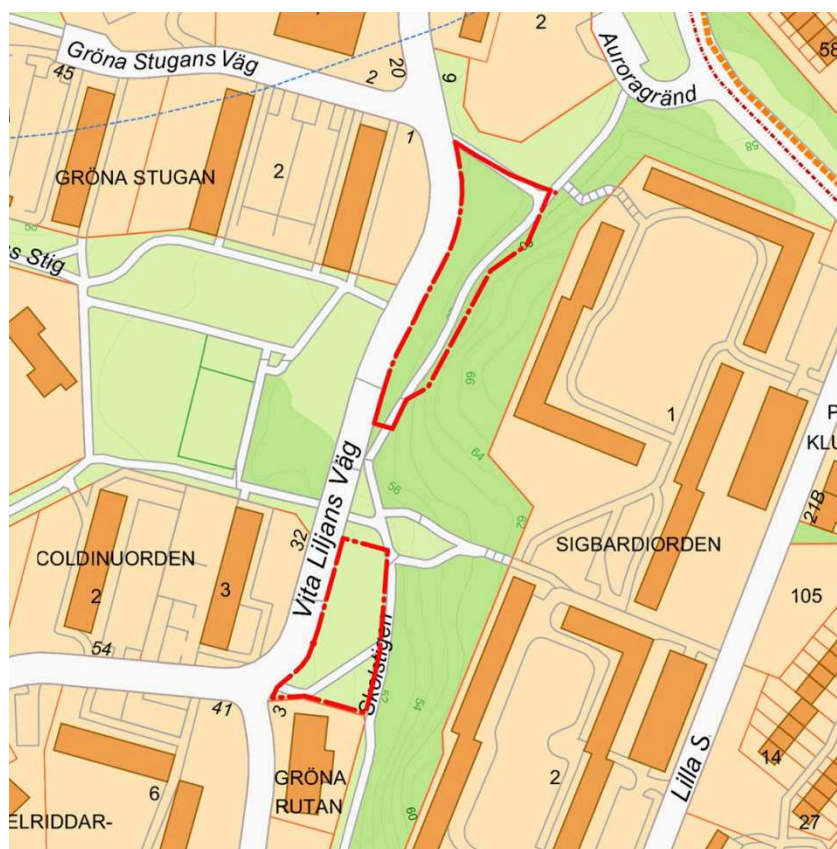
Syftet med planförslaget är att komplettera Bredäng med nya bostäder. Nya bostäder kan utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Bredäng även bidra till stadens sammanlagda bostadsförsörjning. Syftet med planen är att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 130 nya lägenheter. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet utgör utgångspunkt för planarbetet. Byggnaderna ska därför utformas så att de upplevs lägre än de höga skivhusen på andra sidan vägen. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg. Byggnaderna ska ges ett stramare uttryck utan utkragande balkonger mot gatan, vilket knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Parkering sker i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Lägenheterna är

planerade att upplåtas med hyresrätt. Vidare är planens syfte att möjliggöra lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng och omfattar drygt 5500 kvm. Markägare är Stockholms Stad. Området är beläget vid en park längs Vita Liljans Väg.



Karta med ungefärligt planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I stadens översiktsplan, Promenadstaden, är området markerat som tät stadsbebyggelse på markanvändningskartan samt ingår i det stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen. Stadsmiljön utvecklas med utgångspunkt från områdets kvaliteter och kulturhistoriska värden.

Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg
För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett områdesprogram som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Programmet anger områden för kompletterande bebyggelse och beskriver att utöver detta ska förtätning och komplettering ske inom befintlig bebyggelse. Den aktuella fastigheten berörs av programmet på det sistnämnda sättet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan Pl 6063. För platsen gäller användningen PARK.



Planmosaik, planområdet i röd markering

Pågående planering i närområdet

Dp 2009-11958: Vid Bredäng C, del av Sättra 2:1, nytt flerbostadshus ca 80 hyreslägenheter. Dp 2009-22621: Vid Vårfrugillet, del av Sättra 2:1, nytt flerbostadshus ca 70 lägenheter.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 till JM AB, 2013-04-18, § 16.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den del av fastigheten Sättra 2:1 som berörs av planförslaget utgörs i dagsläget av park. Parken består av gräsytor med

gångväg och en brant skogsbacke med hållmarksblandskog med inslag av äldre träd. Markens utformning är en påtaglig del av Bredängs karaktär, framförallt i delarna kring Vita Liljans väg. Naturmark möter formella planteringar. Klipphöllar och stora stenpartier formar området.

Vägen är anpassad till markens nivåer och tar hänsyn till berg. Inga bergsskärningar är synliga vid bebyggelsen. Stenar och klippor i dagen är en tydlig del i mellanrummen mellan husen. Då markparkeringen mellan husen tar mycket plats i anspråk har "hus i park"-idén inte genomförts fullt ut. Man kan i vissa situationer kalla det för "hus i car-park".



Ortofoto från öster över del av Vita Liljans väg. Möte mellan höga skivhus i dalen och lägre lamellhus på höjden. Ungefärligt planområde visas med gul markering.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. I områdets närhet finns stora sammanhängande grönområden och närhet till Mälaren. Anlagda lekparker, som är ambitiöst utformade, finns på planområdets motstående sida av Vita Liljans väg. Det finns flera promenadstråk i området, många av dem är planskilda från trafik.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

I den norra delen består marken huvudsakligen av berg i dagen eller berg under ett tunt jordtäck. I den södra delen finns fyllning utlagd inom en stor del av ytan. Under fyllningen finns lera som underlagrats av morän på berg.

Fyllningen har troligen ett varierande innehåll och är stenig och blockig. Fyllningslagret bedöms vara ca 2 meter. Leran förekommer som ett ca 3 meter tjockt skikt under fyllningen i södra delen. Djupet från markytan ner till fasta bottenlager av morän eller berg är ca 5 meter.

Befintliga ledningar finns i området som kräver omläggning vid byggnation.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ligger inom Östra Mälarens yttre vattenskyddsområde och inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657672-162173). Enligt VISS mars 2015 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Befintligt dagvatten inom parkområdet avleds via dagvattenledning norr om planområdet och vidare norrut. I södra delen av området ligger ytterligare en dagvattenledning som avleder dagvattnet söderut. Befintligt dagvatten i parkområdet avleds till Klubbenområdet. Det innebär att utsläppet sker inom vattenskyddsområde Östra Mälaren.

Stads- och landskapsbild

Bredäng byggdes mellan 1962 och 1967, med bostäder för ca 10 000 personer. Karaktäristiskt för stadsdelen är den kuperade terrängen med dalgångar och bergspartier. Det har styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. I dalgångarna, mellan bostadsområdena skapades sammanbindande parkstråk med trafikseparerade gångvägar, stora gräsmattor och partier med utsparat naturmark. Bredäng har en storskalighet i bebyggelsen som vänder sig bort från gata och traditionella stadsmönster.

Stadsdelen domineras av 36 snarlika och likadant orienterade skivhus, relativt glest utplacerade i ett kuperat landskap med mycket naturinslag. Husen och stadsplanen utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om ”hus i park”. Vita Liljans väg utgör en gräns både mellan höga skivhus och lägre bebyggelse och mellan olika färgskalor. Generellt för bebyggelsen är att byggnadernas placering medger utblickar, blickfång, genvägar och luftighet. Karaktäristiskt för byggnaderna i allmänhet i Bredäng är enkelheten, samlade former, platta tak, indragna balkonger. Ofta uttrycker de horisontalitet. Fasaderna har ofta subtila variationer. Flera lekplatser finns mellan bostäderna. Parkeringar för bilar prioriterades vid uppförandet och tilläts därför att ta stort utrymme i anspråk.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseets klassificering

Planområdet ligger inom del av Bredäng som Stadsmuseet pekat ut som kulturhistoriskt värdefull miljö. Närliggande bostadshus har klassificeringen blå, grön samt gul. Det betyder att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt respektive är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets kulturhistoriska inventering av Bredäng, planområdets ungefärliga läge i röd markering.

Bebyggelse

Skivhusen utgör ryggraden i stadsdelens identitet och har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden. I det höga kulturhistoriska värdet ingår arkitekturens höga och slanka volymer som skänker bebyggelsen påfallande lätthet, men även den konsekventa planeringen av gårdarna. Viktiga detaljer är den glimrande ädelputsen och de indragna balkongerna med betongfronter. Ur byggnadstekniskhistorisk synvinkel utgör husen tidiga exponenter för avancerat seriebyggande i Stockholm. De höga skivhusen med sina plana tak är murade av lättbetongblock och har enhetliga putsade fasader i vit ädelputs och terrasitputs, ibland med fönsterband markerade av mörkare grått. De lägre lamellhusen på höjden har samma typ av fasadmateriäl men i gula och ljusbruna kulörer.

Antikvarisk vägledning

I en för projektet framtagen antikvarisk utredning förordas att riktningen på den nya bebyggelsen i princip bör vara samma som de stora skivhusen samt att stora bergsskärningar bör undvikas. Vidare förspåkas att de nya bostadshusen placering ska studeras i förhållande till natur och terräng och att ingrepp i natur minimeras. Byggnaderna bör utformas så att de inordnar sig i den kulturhistorisk värdefulla miljön och dess höjd ska inte konkurrera med skivhusen. Befintliga karaktärsdrag bör utgöra utgångspunkt för planarbetet. De nya bostadshusen bör ha en medveten nutida utformning så de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

I Bredängs centrum finns vårdcentral, läkarmottagningar och apotek, bibliotek samt Bredängshallen med möjlighet att utöva idrott. I närområdet finns kommunala förskolor och grundskolor. I direkt anslutning söder om planområdet finns en nyligen uppförd förskola.

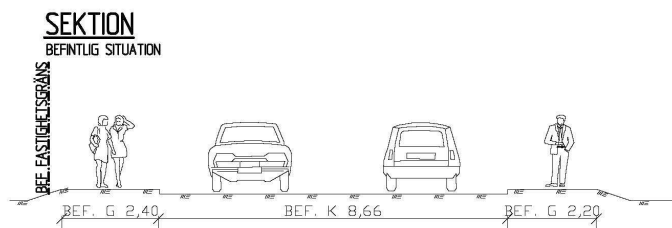
Kommersiell service

I Bredängs centrum finns väl utbyggd kommersiell service i form av butiker för dagligvaruhandel, livsmedel och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Vita Liljans väg har en bred körbana på ca 9 meter och gångbanor på båda sidor. Friliggande gång- och cykelvägar i parkmark löper genom området.



Principsektion, befintlig utformning av Vita Liljans väg vid planområdet. Illustration Sweco

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar slingrar sig i den bilfria grönytan mellan de befintliga husen. I parkstråket i öster, bredvid Bredängs allé, löper ett huvudstråk för cykel. Stråket leder vidare mot Skärholmen i sydväst och Huddinge i söder samt vidare mot innerstaden i norr. Bredängs centrum kan nå planskilt genom en tunnel för gående och cyklister i områdets mitt.

Kollektivtrafik

Bredängs centrum och tunnelbanan ligger på drygt 400 meters gångavstånd väster om planområdet. Vita Liljans väg trafikeras i dagsläget av busslinje 135 mellan Klubbacken och Vårbergs centrum. Bussen trafikeras med halvtimmestrafik i högtrafik och en hållplats ligger i direkt anslutning till området.

Tillgänglighet

Området ligger i delvis böljande terräng. Ingen av de befintliga parkvägarna är tillgängliga.

Störningar och risker

Luft, lukt

Utvädningen av luftföroreningar är god eftersom Vita Liljans väg inte utgörs av några trånga eller slutna gaturum, det vill säga hög dubbelsidig bebyggelse.

Buller, vibrationer

Trafikbuller vid hus domineras av buller från Vita Liljans väg. 1200 fordon, varav 12 % tyngre trafik (bussar) passerar gatan per årsmedeldygn. En busshållplats som kan ge upphov till störningar finns i direkt anslutning till området.

Planförslag

Planens syfte är att komplettera Bredäng med nya bostäder genom att möjliggöra för tre nya bostadshus i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistorisk värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Byggnaden ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Mot gata ges byggnaden ett stramare uttryck utan utkragande balkonger, som knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Parkering sker i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen.

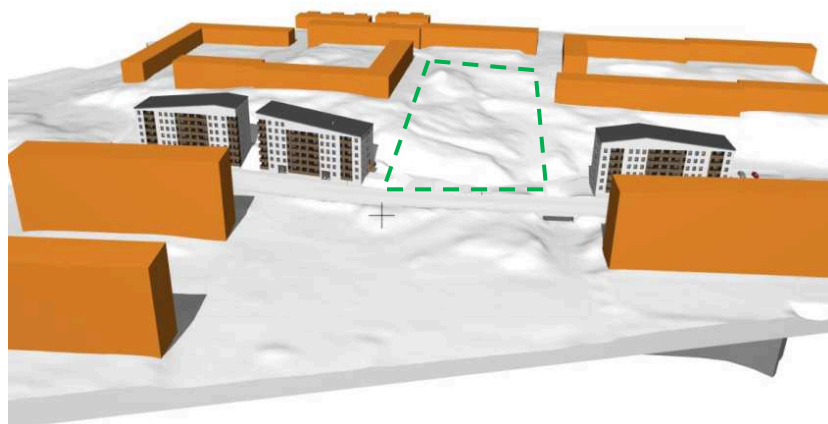


Illustrationsplan. Två hus i par och ett tredje på andra sidan parkstråket. Illustration ÅWL.

Möjlighet ges även till lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

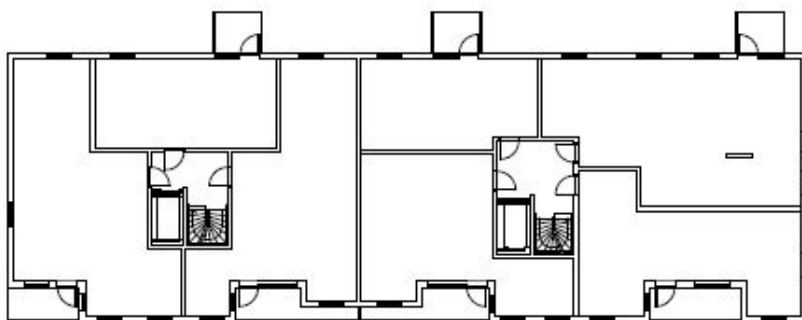
Ny bebyggelse

Förslaget innebär tre nya bostadshus i upp till sju våningar mot Vita Liljans Väg. De nya husen inordnar sig genom sin skala och den nordsydliga riktningen i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. De nya bostadshusen planeras att få en medveten nutida utformning så de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering. Volymerna utgörs av lameller med flacka takformer, släta fasader mot gata och förgårdsmark. Huskroppars placering relaterar både till landskapet och till befintlig bebyggelsestruktur. De nya bostadshusen förlänger inramningen av parkrummet tillsammans med husen på höjden.



*De planerade bostadshusen ramar in parkrummet tillsammans med de bruna lamellhusen på höjden. Kortsidans fasad närmast parkrummet är lägre för att underordna sig skalan av de stora skivhusen samt möjliggöra by från parkrummet i väster mot husen på höjden.
Illustration Studio 1:11*

Bostadshusen placeras i de öppnare och flackare ytorna vid foten av slänten för att begränsa påverkan på den kuperade parkmiljön. Eftersom landskapet är kuperat medför det att byggnaderna ligger i souterräng. De mörka utrymmena används för bostadskomplement, förråd och cykelparkering. Souterrängsvåningen i det södra huset innehåller bostäder. I denna byggnad möjliggörs även centrumändamål i bottenvåning och suterrängsvåningen. Samtliga hus planeras att möta Vita Liljans väg med en grund förgårdsmark som möjliggör grönska och cykelparkeringar. Entréerna är orienterade mot gatan så att bottenvåningarna ger ett aktivt intryck.



Exempel på normalplan med tre respektive fyra lägenheter per trapplan. Illustration Studio 1:11.

I planen möjliggörs två olika takformer med låga takvinklar som ger ett flackt intryck, pulpet tak samt sadeltak med gavelmotiv

mot gata. Det är viktigt att byggnaderna ges ett uttryck som innebär att byggnaderna uppfattas som lägre än de stora skivhusen. Därför ska utvalda kortsidor ha en lägre fasadhöjd och på så sätt underordnar sig skivhusen skala. Väljs möjligheten att använda pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata kan omkring 130 lägenheter byggas. Om pulpettak med gavelmotiv mot kortsida tillämpas blir exploateringen lägre med färre antal lägenheter som resultat. Teknikutrymmen kan då placeras på tak men ska gestaltas i enlighet med arkitekturen för att bidra till en skulptural verkan i likhet med skivhusen.



Nya bostadshus med sadeltak och pulpettak med gavelmotiv mot gata. Utvalda kortsidor underordnar sig i skala bostadshusen på andra sidan vägen. Illustration Studio 1:11.

Om tak med gavelmotiv mot gata väljs får byggnaderna ett tydligt samtida intryck samtidigt som huskropparnas enkelhet och orientering ger ett tydligt släktskap med den kulturhistorisk värdefulla miljön med en skulptural form. De två norra lamellerna är nära relaterade till varandra och kan utläsas som ett hus som blivit uppdelat för att släppa fram utblickar, grönska och ljus. Taklinjerna följer varandras sluttning. Den tredje lamellen är placerad längre söder ut och har samma formspråk så att byggnaderna enkelt kan avläsas som en enhetlig grupp. En souterrängvåning finns mot den flackare parken. Den innehåller bostäder som medverkar till en aktiv fasad mot parken. Tekniska installationer ryms inom takvolymen så att den skulpturala verkan inte störs.

Bostadshusens fasader mot Vita Liljans väg förses med indragna balkonger med fronter som materialmässigt skiljer sig mot fasaderna. Balkongtypen knyter an till områdets äldre bebyggelse och ger ett återhållsamt men omväxlande intryck. Mot parkmiljön i öster gör inslaget av souterrängvåningar att höjden varierar mellan sex och sju våningar. Parkfasaderna skiljer sig från

gatufasaderna och erbjuder utkragande balkonger. Taket på garaget tillsammans med uteplatser på husens parksidor utgör bebyggelsens gårdsmiljö. Här ordnas ombonade och bullerskyddade utemiljöer.



Vy från söder. Det södra fristående huset knyts samman med de två som står i par genom det gemensamma arkitektoniska uttrycket. I mellanrummet finns park som möter parken på andra sidan vägen. Illustration Studio 1:11.

Parkering förläggs för de två norra byggnaderna i ett garage i två plan. På garagets tak möjliggörs utrymme för gård som kan planteras. Garagets fasader måste bearbetas medvetet så att de får taktilitet. De förslås få en utformning som knyter samman garaget med den överbyggda gården och samtidigt skapa ett stöd för växtlighet genom ett ribbverk. Mot parkvägen ska marken delvis släntas mot fasaderna för att ge ett mjukare möte med parken. Ett externt cykelförråd med närhet till gatan förläggs strax söder om de två lamellerna. Den södra byggnaden får markparkering.

Garageutformning

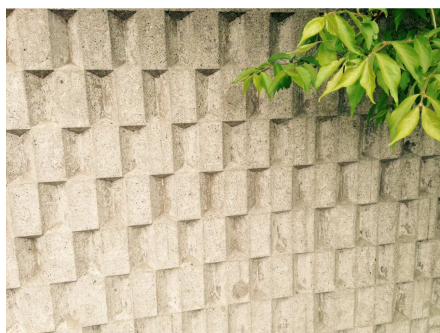


Bilden visar förslag till utformning av garage med ribbverk som möjliggör klättrväxter men samtidigt har ett eget gestaltningvärde. Ribbverket på fasad övergår till räcke. Illustration Studio 1:11

Garage ska utföras i ambition och kvalitet enligt såsom i exempel nedan.



Exempel 1. Principen är att bakomliggande fasad bekläs med ett ribbverk av trä eller metall som genom sin vinkling skapar en visuell effekt och variation. Foto Studio 1:11.



Exempel 2. Principen är att mur av betong som bearbetas så att en tydlig grafisk reliefverkan uppstår. Betong kan målas eller blandas med färgad ballast. Foto SBK.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

I den norra delen av planområdet innebär föreslagen bebyggelse att befintlig gång- och cykelväg i parkmark försvinner.

Anslutningen från trappan och från Auroragränd kommer att ges en ny sträckning med anslutning vid Vita Liljans väg.



Den norra gång- och cykelvägen i parken försvinner. Anslutningen mot gatan får en ny sträckning. Illustration ÅWL.

Fotgängare hänvisas till trottoar framför ny bebyggelse och cyklister leds ut i blandtrafik. För att skapa en trygg miljö för cyklister i blandtrafik planeras för avsmalningar av körbanan i höjd med Gröna Stugans väg och Frimurarvägen. Däremellan kommer angöring och kantstensparkering att innebära en smalare körbana. I höjd med busshållplatsen "Vita Liljans väg" skapas en anslutning för att cyklister i blandtrafik på ett enkelt sätt ska kunna nå planskildhet för gång- och cykelvägen mot Bredängs centrum. I södra delen av planområdet kommer befintlig gång- och cykelväg att ges ny tillgänglig sträckning för allmänheten mellan ny huskropp och föreslagen markparkering.



En för allmänheten tillgänglig gång- och cykelväg längs markparkeringen markerad med röd pil. Illustration ÅWL.

Den föreslagna bebyggelsen är planerad att innehålla en stor andel små lägenheter. Cykelparkering för boende anordnas i förråd i husen, i fristående cykelrum samt vid entréer. Omkring 320 väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas i förråd eller cykelrum och ytterligare drygt 70 platser anordnas på förgårdsmark. Det innebär 2,9 platser per lägenhet eller 1,6 cykel per person.

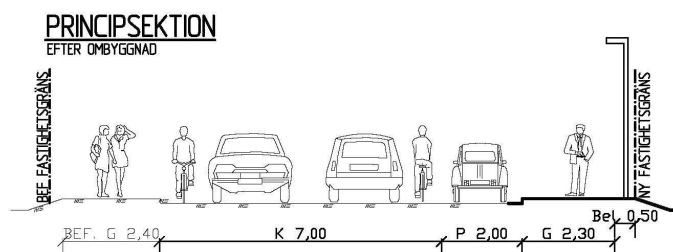
Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Vita Liljans väg byggs om och görs tillgänglig samt utformas med en klack för smalare körbana och bättre angöring för bussen.

Biltrafik

Byggnaden angörs från Vita Liljans väg med bostadsentréer från gatan. Parkering sker i garage och på markparkering med angöring från Vita Liljans väg. Sammanlagt rymms ca 60 parkeringsplatser vilket motsvarar ett parkeringstal om 0,44 platser/lägenhet. I anslutning till varje byggnad möjliggörs en handikapplats. Angöring och besöksparkering kan ske som kantstensparkering utmed den sträcka där bebyggelsen placeras.

Sophanteringsfordon angör från Vita Liljans väg i nära förbindelse med sopanläggningar och miljörum.



Principsektion efter ombyggnad. Illustration Sweco.

Tillgänglighet

Gångvägar mellan husens entréer och gata görs tillgängliga. Uteplatser och lekytor nås via invändiga förbindelser eller tillgängliga gångvägar. Ny koppling mellan det södra huset och markparkeringen uppfyller tillgänglighetskraven och regleras för allmänt tillträde i plankartan.

Teknisk försörjning

Byggnaderna kan anslutas till områdets infrastruktur.

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns i Vita Liljans väg.

EI/Tele

För att säkra framtida behov av elförsörjning finns behov av ny elnätstation. Placering av denna i planområdets närhet utreds.

Energiförsörjning

En fjärrvärmeledning går längs Vita Liljans väg och ytterligare en korsar planområdet i höjd med befintlig gångtunnel.

Föreslagen bebyggelse är planerad att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Ett miljörum med kärl för samtliga fraktioner ska anordnas i byggnaden. Miljörummet iordningställs i den norra huskroppen på mindre än 10 meters avstånd till gata. Hämtning sker manuellt från Vita Liljans väg. Planen medger även uppförandet av sopkasuner.

Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Samtliga trapphus inom planområdet utformas som TR2-trapphus.

Gestaltungsprinciper**Ny bebyggelse**

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön i Bredäng men ska genom sitt uttryck förmedla att byggnaden är ett tydligt samtida tillägg. Utformningen och utförandet regleras med stöd av PBL 4 kap 11, 16, 30§§.

Byggnaderna är till sin grundform lameller med flacka tak. Utformningen av utvalda kortsidors fasadhöjd i meter över nollplanet regleras för att säkerhetsställa att de får en tydligt underordnad höjd gentemot de höga skivhusen intill.

Byggnaden ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Balkonger får inte kraga utanför fasadliv mot gata och fasader får inte ha synliga elementskarvar för att ge ett lugnt och stramt intryck. Förråd och fristående skärmtak får ha en högsta höjd av fyra meter.

Det är viktigt att garagefasaden ges ett bearbetat intryck som inte inbjuder till klotter. Bestämmelse med hänvisning till planbeskrivningen anger anslag hur garagefasad ska utformas.

Plankartan reglerar husens placering och riktning genom att begränsa byggrättens utbredning i plan. Den styr även förhållandet till gata, park och topografi och medger utblickar mellan husen, med stöd av PBL 4 kap 10, 11, 13, 30 §§

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Naturmiljö

Exploateringen innebär att grönyta, PARK, tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Bebyggelsen placeras för att undvika schaktning och göra ett så litet ingrepp i grönytan som möjligt. Tillkommande bebyggelse kan samtidigt bidra till att göra upplevelsen vid vistelse i park och stråk mer säker och trygg.

Träden i området har inventerats och bedömts. Av knappt 100 inventerade träd bedöms fem bevarandevärda. Samtliga fem ligger utanför planområdet, på parkmark, och bedöms kunna klara den planerade byggnationen.

Dagvatten

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokaltomhändertagande av dagvatten (LOD).

Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

I och med att exploatering kommer att ske på ytor som idag främst består av naturmark antas att dagvattenflödena från områdena kommer att öka. Mängden dagvatten som tillkommer på grund av exploatering måste hanteras på kvartersmark för att inte öka dagvattenflödena till närliggande dagvattenledningar.

Enligt genomförd dagvattenutredning har exploateringen liten påverkan på Mälaren som recipient och föroreningshalterna ligger klart under de halter som ej bör överskridas.

Eftersom markytan inom fastigheten är begränsad möjliggörs fördröjningsmagasin under mark till vilket dagvatten från tak, uteplatser och balkonger leds. Dagvattenutredningen föreslår att vatten avleds till befintliga dagvattenledningar söder och norr om området efter fördröjning i dagvattenkassetter eller stenkista.

För delar av planområdet finns risk för påverkan av dagvatten från intilliggande naturmark. Detta vatten leds förslagsvis till dagvattenledningsnätet för att undvika att fastigheten översvämmas.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten Östra Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Vita Liljans väg. Möjlighet att rena eventuellt förorenat dagvattnet finns. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Andelen hårdgjord yta ökar med planförslaget. Hårdgjorda ytor utgörs främst av tak, balkonger/uteplatser, entrézoner, gångtytor och parkeringsyta. Uppkomst av förorenat dagvatten bedöms härmed bli liten. Parkeringen bedöms vara den yta där viss rening kan erfordras. Eventuell förorening hanteras i enlighet med miljöbalken.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. Gaturummet ges lokalt en tydlig avgränsning samtidigt som släpp i bebyggelsen medger visuell

koppling med grönskan öster om Vita Liljans väg. Befintlig bebyggelse längs Vita Liljans väg är storskalig, placerad i nordsydlig riktning och oftast väl indragen från gata. Planförslaget underordnar sig riktningen och tar avstånd från gatan med en mindre förgårdsmark men bidrar ändå till variation i relation till Vita Liljans väg.



Vy från parkstråk i väster. Illustration Studio 1:11.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

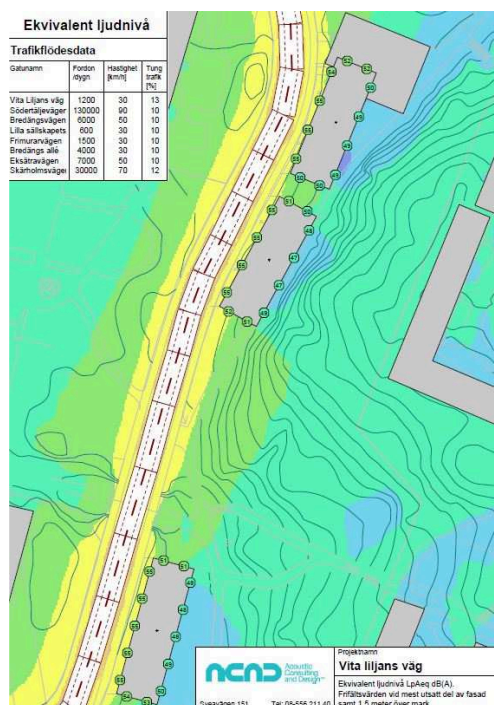
Planområdet ligger inom område för kulturhistorisk värdefull miljö. Den planerade bebyggelsens volymer medför en viss inverkan på upplevelsen av Vita Liljans väg och området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Störningar och risker

Buller

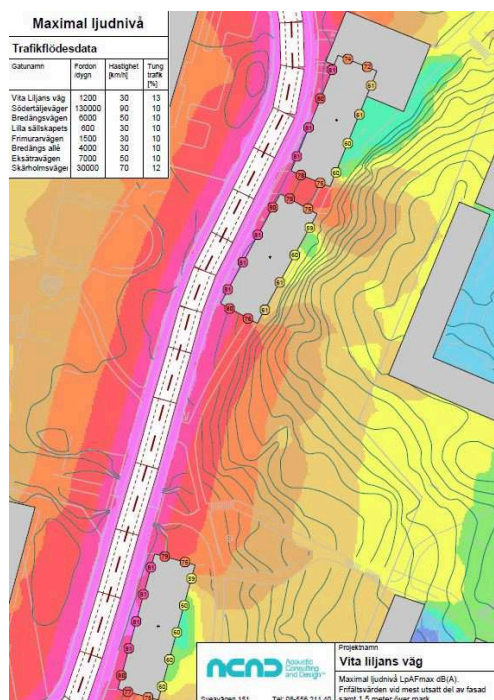
Trafikbuller vid de nya husen domineras av buller från Vita Liljans Väg. 1200 fordon, varav 12 % tyngre trafik (bussar) passerar gatan per årsmedeldygn.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad på den planerade bebyggelsen överstiger inte 55 dB(A) närmast gata. Vid övriga delar av fasaden är den beräknande ljudnivån lägre.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild ACAD.

Beräknad maximal ljudnivå vid fasad på den planerade bebyggelsen beräknas överstiga 70 dB(A) närmast gata. Lägenheter med balkong mot gatan får tillgång till gemensam bullerdämpad uteplats. Planen säkerställer tillgång till bullerdämpad uteplats med en bestämmelse.



Maximal ljudnivå. Bild ACAD.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Luft

Utvädningen av luftföroreningar är god på Vita Liljans väg. De nya huskropparna bedöms inte påverka dagens halter av partiklar och kvävedioxid nämnvärt. Förslaget innebär inte att gaturummet blir instängt eller att utvädringen påtagligt försämras. Den ökade trafiken till följd av bebyggelsen bedöms vara försumbar sett till påverkan på miljökvalitetsnormerna.

Ljusklimate

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka befintliga bostäder.

Solstudier, sommar solstånd

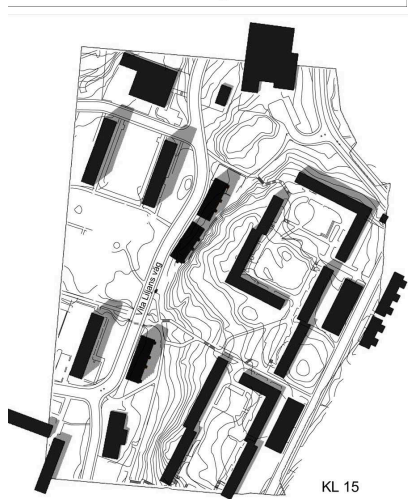
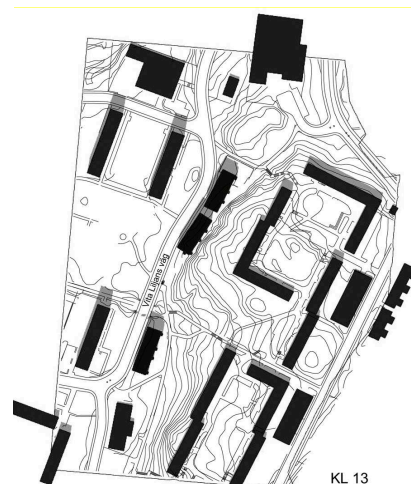
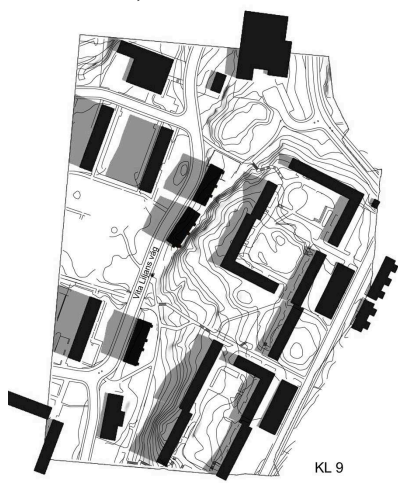


Illustration Studio 1:11

Solstudier, höstdagjämning

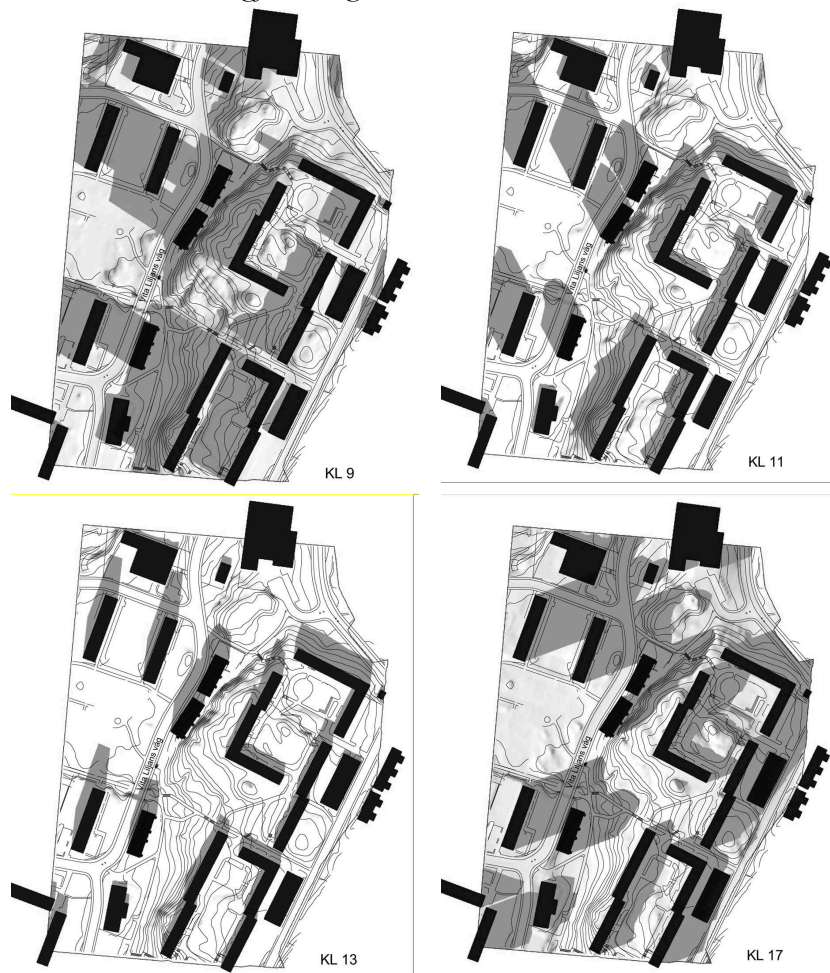


Illustration Studio 1:11

Barnkonsekvenser

De nya husen vid Vita Liljans väg byggs på mark som sociotopkartan pekar ut som värdefull för utevistelse och friluftsliv. Återstående naturmarksområde bör därför främja utevistelse och lek. Gångtunneln är den enda trafikseparerade passagen under Vita Liljans väg och en viktig förutsättning för barn och ungas fria rörelse i området. Därför är det viktigt att tunneln håller en hög estetisk kvalitet och upplevs som trygg. Vita Liljans väg kommer att ha en tydlig påverkan på den nya bebyggelsen och det är av största vikt att gaturummet utformas på ett sätt som gör att barn och unga kan röra sig där på ett tryggt och säkert sätt. Bilparkeringarnas in- och utfarter är zoner där bilar och barn plötsligt kan finnas på samma yta vilket måste beaktas i projekteringen.

Tidplan

Förslaget upprättats med standard förfarande.

Samråd	26 maj – 16 juni
Granskning	första kvartalet 2016
Antagande	andra kvartalet 2016

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

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och anmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Byggherren ansvarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmarken samt anslutningar mot den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark, gata.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och byggherren innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess ekonomiska konsekvenser.

Följden på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplan Pl 6063 helt upphör att gälla inom planområdet.



Illustration som visar markskifte och ändrad användning. Område markerat med rött visar park som blir gata. Område som är markerat med gult visar park som blir kvartersmark, bostadsändamål. Bild SBK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng som ägs Stockholms Stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning på kvartersmark samt gata på allmänplats.

Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas två fastigheter, en för varje delområde av detaljplanen, för i huvudsak bostadsändamål genom avstyckning från Sättra 2:1. Norra delen av planområdet kan i sig indelas i två fastigheter vilket skulle ge totalt tre nya fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Vid behov kan gemensamhetsanläggning inrättas för olika anläggningar som ska nyttjas gemensamt av de nya fastigheterna. Detta möjliggörs genom g på plankartan.

Servitut

Inom x-område på plankartan bildas servitut för allmän gångväg.

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsnämnden och byggherren avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat ett markanvisningsavtal med byggherren. Detta ska ersättas med en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen ska tecknas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser.

Ekonomi

Staden får intäkter genom tomträttsavgälder. Staden får utgifter till följd av detaljplanen för anpassning av gatan och gång- och cykelstråk samt ledningsomläggningar.

Grönkompensation

Detaljplanen innebär att mark som idag är avsedd för parkändamål omvandlas till kvartersmark. Exploateringskontoret planerar att genomföra grönkompenserande åtgärder.

Tekniska frågor

I anslutning till planområdet finns ett befintligt nät med el, tele, fjärrvärme, fiber samt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.