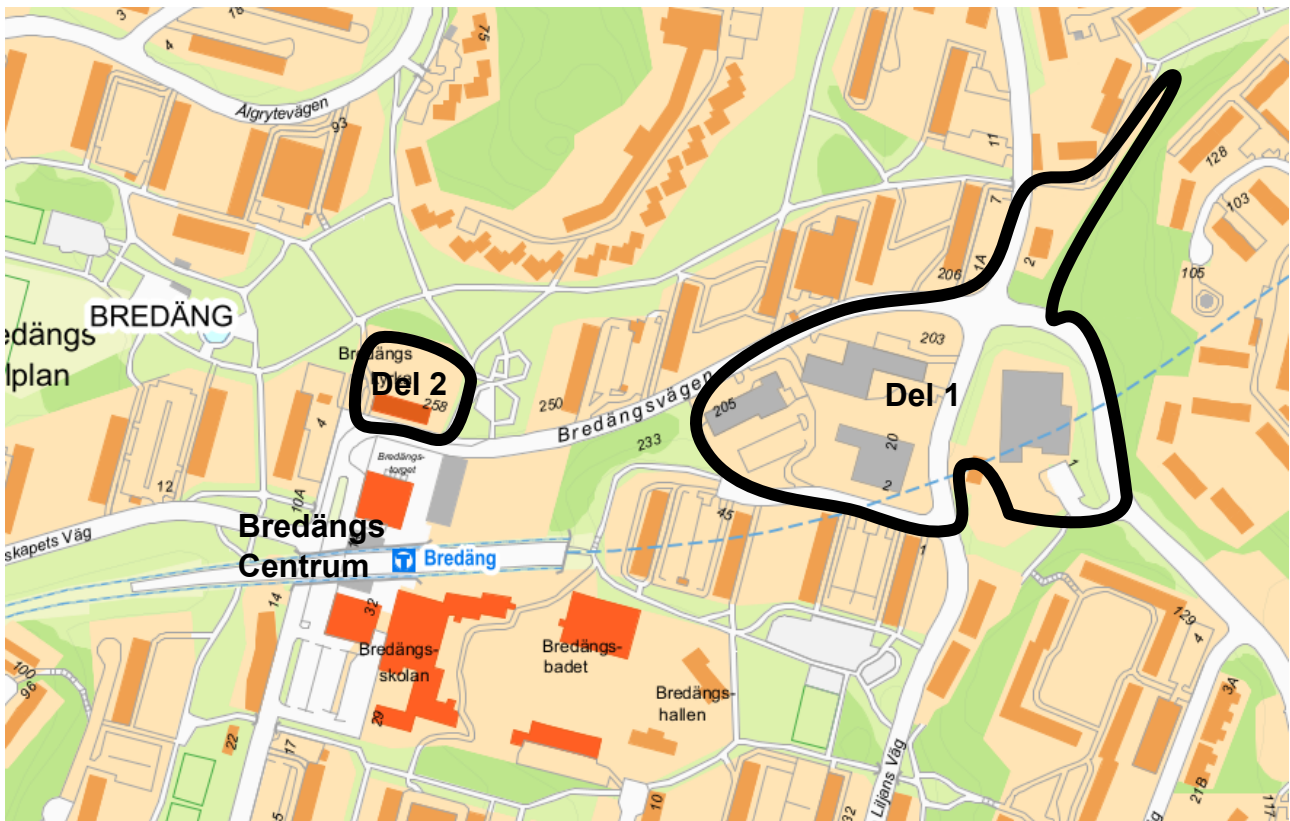


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Vita Liljan 3 m.fl. i stadsdelen Bredäng och Mälarhöjden, S-Dp 2016-14271



Planområdets lokalisering. Ungefärliga planområdet inom svarta figurer, planområde del 1 till höger och del 2 till vänster.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i att Bredängs karaktärsdrag som en stadsdel med en särskiljande, värdefull stadsbild värnas. Planförslaget ska skapa tillskapa kvaliteter som ger ökade förutsättningar för ett rikt stadsliv och en stadsmiljö där människor känner trygghet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder och lokaler med i huvudsak publik innehåll i de östra delarna av Bredäng och i del av centrum. Samtidigt som kulturhistoriska värden i stadsbilden beaktas ska ny bebyggelse tillskapa kvalitativa, mer småskaligt varierade stadsrum och rumsligt avgränsade boendemiljöer. Nya byggnader ska uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet med fokus på god helhetsverkan och en platsförankrad gestaltning som utgår från befintlig bebyggelses karaktärsdrag. Bredängs gröna förgårdsmark ska värnas, samtidigt som den nya förgårdsmarken ska gestaltas med stor omsorg och bidra med variation och kvalitet till gaturummet. Utformning av förgårdsmark och bebyggelse ska bidra till att förgårdsmarken befolkas. Syftet är även att säkerställa kulturhistoriska värden i de byggnader som innehar ett högt värde i Bredängs stadsbild.

Planen möjliggör i huvudsak nya flerbostadshus och lokaler för verksamheter. Samrådsförslaget innehåller cirka 725 till 755 bostäder. Lokaler för centrumändamål säkerställs/möjliggörs även i delar av bostadsbebyggelsen. Garage kan uppföras under mark och i källare. Detaljplanen säkerställer även en elnätstation samt allmänna gator och parkmark.

Miljöbedömning

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

Tidplan

Samråd	28 januari till 10 mars 2025
Granskning	kvartal 4 2026
Godkännande SBN/	
Antagande KF	kvartal 1 2027

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Stads- och landskapsbild	11
Befintlig bebyggelse	12
Service	13
Gator och trafik	13
Djur och natur	14
Geotekniska förhållanden	17
Vatten	18
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Teknisk försörjning	27
Störningar och risker	28
Skyddsrum	31
Planförslag	32
Arkitektonisk idé	34
Övergripande utformning bebyggelse och mark inom kvartersmark	39
Kvartersmark för bostäder och verksamhetslokaler	47
Park	62
Gator och trafik	64
Teknisk försörjning	68
Konsekvenser	70
Undersökning om betydande miljöpåverkan	70
Naturmiljö	70
Artskydd	71
Miljökvalitetsnormer för vatten	71
Landskaps- och stadsbild/kultuhistoriskt värdefull miljö	72
Parkering längs allmän gata	74
Störningar och risker	74
Ljusförhållanden	78
Barnkonsekvenser	81
Skyddsrum	81
Tidplan	81
Genomförande	82
Organisatoriska frågor	82
Ansvarsfördelning	82
Huvudmannaskap	82
Avtal	82
Verkan på befintliga detaljplaner	83
Fastighetsrättsliga frågor	83

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planarbetet/utgjort underlag för framtagande av planförslag:

- *Antikvarisk förundersökning Vita Liljan 2, fd panncentralen i Bredäng* (AIX, 2023-11-03)
- *Antikvarisk förundersökning Bredängs kyrka* (AIX, 2023-10-31)
- *Antikvarisk konsekvensanalys, Detaljplan för fastigheten Vita liljan 3 mfl* (AIX, 2024-11-08)
- *Bredäng Kulturmiljöanalys* (Tengbom, 2016)
- *Kv. Urmakaren i Bredäng Trafikbullerberäkning* (Realistic Form Noise AB, 2024-09-27)
- *Bullerutredning för Vita Liljan 2, 3, 4 och Utile Dulci 2* (Brekke & Strand, 2024-11-01)
- *Centrala Bredäng Vita liljan 3-4 & Utile Dulci, Anpassningar buller* (Witte Sundell, 2024-11-01)
- *Kv. Vita Liljan 2 – dagsljusstudie* (TIP, 2024-10-08)
- *Centrala Bredäng Vita liljan 3-4, Dagsljusutredning* (Witte Sundell, 2024-10-08)
- *Centrala Bredäng Utile Dulci, Dagsljusutredning* (Witte Sundell, 2024-11-08)
- *Bredängs kyrka Konstruktionsutredning* (Kvarteret Konstruktörer, 2024-02-27)
- *Utredning Konstruktion Vita liljan 2* (Kåver & Mellin Byggkonstruktion, 2024-10-18) samt minnesanteckningar från möte 2024-11-11
- *Dagvattenutredning för allmän plats Östra Bredäng* (Ramboll, 2025-01-08)
- *Dagvattenutredning Kv. Urmakaren* (Structor, 2024-10-23)
- *Dagvattenutredning Vita liljan 2-4 och Utile Dulci 4* (Nova Terra, 2024-08-30)
- *Bredängs kyrka Förenklad dagvattenutredning för kvartersmark som del av detaljplan* (Niras, 2024-10-28)
- *Skyfallsutredning Östra Bredäng* (Ramboll, 2024-10-17)
- *Bredängshöjden, Fastigheterna; Utile Dulci 2, Vita Liljan 3 och Vita Liljan 4 PM Berg- och geoteknik* (Iterio AB, 2024-08-30), samt bilagor

- *Vita liljan 2, PM Berg och geoteknik*
(Iterio AB, 2024-11-21)
- *Markteknisk undersökningsrapport, MUR., Geoteknisk undersökning vid Centrala Bredäng*
(Geosigma, 2017-09-06)
- *Sulfidutredning i berg Centrala Bredäng, Vita Liljan 3, Vita Liljan 4 och Utile Dulci 2* (Rejlers Sverige AB, 2023-10-31)
- *Översiktlig sulfidkartering, Centrala Bredäng, Stockholms stad* (Geosigma, 2021-05-18)
- *Artskyddsbedömning för bebyggelseutveckling centrala Bredäng* (WSP, 2024-08-27)
- *Naturvärdesinventering i Bredäng* (WSP, 2020-07-03)
- *PM Konsekvensbedömning för bebyggelseutveckling centrala Bredäng* (WSP, 2024-08-14)
- *Miljöteknisk markundersökning Centrala Bredäng*
(WSP, 2023-12-22) samt ritningar och bilagor.
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Vita liljan 3, 4 och Utile Dulci 2, Bredäng*
(SEKA Miljöteknik AB, 2024-11-05)
- *Miljöteknisk markprovtagning, Urmakaren 49, Bredäng*
(WSP, 2024-05-03)
- *ProjekteringsPM Geoteknik KV Urmakaren, Bredäng*
(GeoMind, 2023-10-26)
- *Sammanfattande miljö- och hälsoriskbedömning Vita Liljan 2, Bredäng* (Hifab, 2024-09-13)
- *Centrala Bredäng Vita liljan 2-4, Solstudie*
(Witte Sundell, 2024-10-08)
- *Centrala Bredäng Utile Dulci, Solstudie*
(Witte Sundell, 2024-09-12)
- *Vita liljans väg – Solstudie*
(DinellJohansson med Primula, 2024-09-24)
- *Bredängs Församlingshus, Solstudie*
(Equator arkitekter, 2024-09-04)
- *Östra Bredäng Trafikutredning* (Tyréns, 2024-10-29)
- *PM Mobilitet Primula Vita Liljans väg*
(DinellJohansson, 2024-10-23)
- *Rapport rörande parkering och avfallshantering för Bredängs kyrka* (Equator arkitekter, 2024-03-12)
- *Rapport rörande cykelparkering för Bredäng kyrka*
(Equator arkitekter, 2024-03-22)
- *Trafik- och parkeringsutredning för Kv. Vita Liljan 2*
(TIP, 2024-10-24)
- *Utredning: Brand* (Urbio, 2024-05-02)
- *Centrala Bredäng Vita liljan 3-4, Övriga beskrivningar och utredningar* (Witte Sundell, 2024-10-09)

- *Centrala Bredäng Utile Dulci, Övriga beskrivningar och utredningar* (Witte Sundell, 2024-10-09)
- *Riskbedömning för fastigheterna Vita liljan 3 och 4 samt Utile Dulci 2 i Bredäng* (WSP, 2024-11-05)
- *Kv Frimurareorden 2, Bredängs kyrka, påbyggnad, utlåtande avseende utrymningssäkerhet och byggnadstekniskt brandskydd* (Brandkonsulten AB, 2024-10-16)
- *Centrala Bredäng Vita liljan 3-4 & Utile Dulci Beskrivning av skyddsrum* (Magnolia, Witte Sundell, Tengbom, 2024-08-30)

Medverkande

Planen är framtagen av Susanne Arvidsson på stadsbyggnadskontoret. Emelie Resvik, White Arkitekter, har deltagit som plankonsult. Exploateringskontoret har medverkat genom bland annat projektledare Cristina Engwall.

Planens syfte och huvuddrag

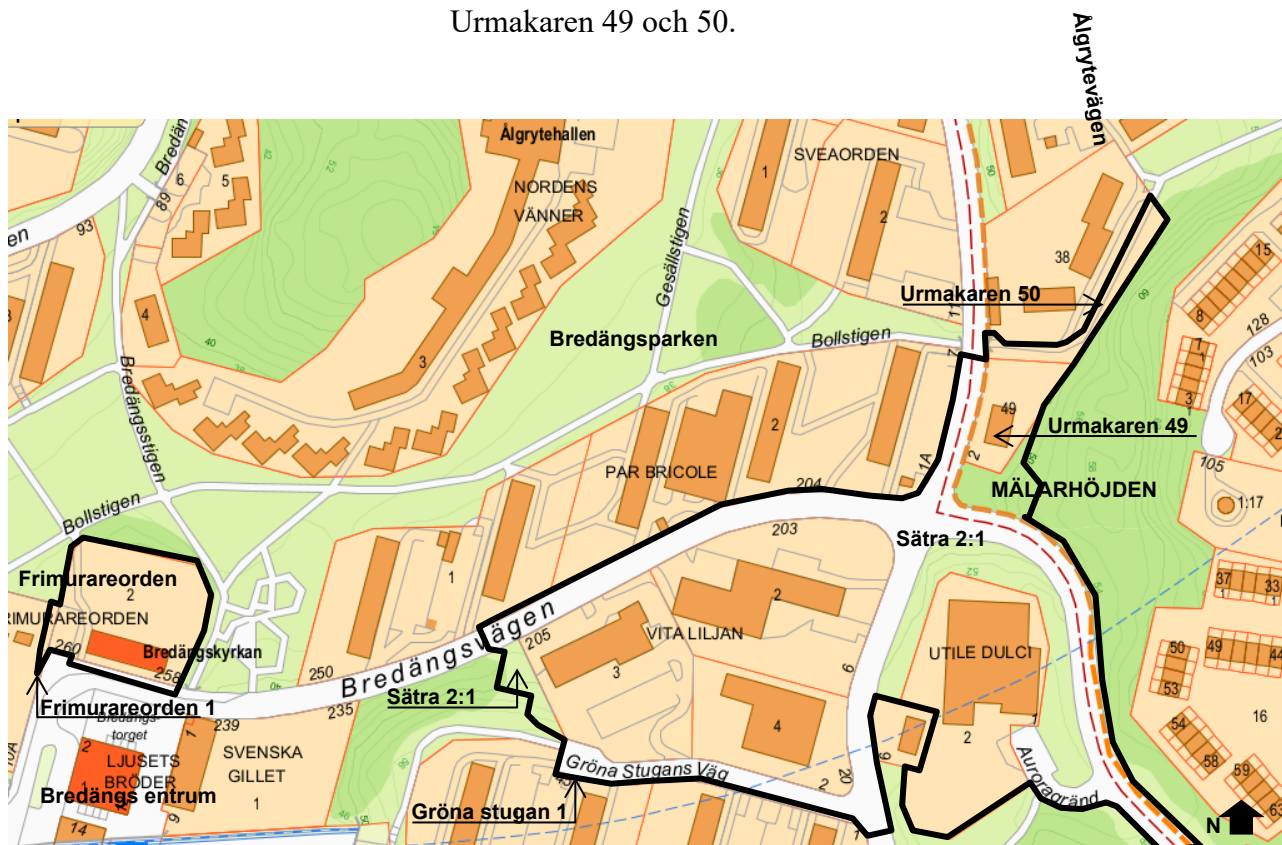
Detaljplanen syftar till att utveckla en socialt hållbar stadsmiljö, med utgångspunkt i att Bredängs karaktärsdrag som en stadsdel med en särskiljande, värdefull stadsbild värnas. Planförslaget ska tillskapa kvaliteter som ger ökade förutsättningar för ett rikt stadsliv och en stadsmiljö där människor känner trygghet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder samt lokaler med publikt innehåll i de östra delarna av Bredäng och i Bredängs kyrka i centrum. Samtidigt som kulturhistoriska värden i stadsbilden beaktas ska ny bebyggelse tillskapa mer småskaligt varierade stadsrum och rumsligt avgränsade boendemiljöer. Nya byggnader ska uppföras med en hög arkitektonisk kvalitet med fokus på god helhetsverkan och en platsförankrad gestaltning, som utgår från befintlig bebyggelses karaktärsdrag. Bredängs gröna förgårdsmark ska beaktas i ny struktur, och ny förgårdsmark ska gestaltas med stor omsorg och bidra med variation och kvalitet till gaturummet. Utformning av förgårdsmark och bebyggelse ska bidra till att förgårdsmarken befolkas. Syftet är även att säkerställa kulturhistoriska värden i de byggnader som innehar ett högt värde i Bredängs stadsbild.

Planen möjliggör i huvudsak bostadsbebyggelse i flerbostadshus och lokaler för verksamheter med publikt syfte. Samrådsförslaget innehåller mellan 725 och 755 bostäder. Lokaler för centrumändamål säkerställs/möjliggörs i delar av bostadsbebyggelsen.

Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheterna Sättra 2:1, Frimurareorden 1 och Gröna stugan 1 samt fastigheterna Vita liljan 2, 3 och 4, Utile Dulci 2, Urmakaren 49 och 50 samt Frimurareorden 2. Väster om Bredängsvägen ligger planområdet i Bredäng och öster om Ålgrytevägen ligger det i Mälarhöjden. Fastigheterna inom planområdet ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden och upplåts med tomträtt, undantaget Sättra 2:1 samt Urmakaren 49 och 50.



Ungefärligt planområde inom svarta linjer samt fastigheter som ingår inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bredäng tillhör ett fokusområde för stadsutveckling. Bredäng redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering (stora stadsutvecklingsmöjligheter)”. Området kan kompletteras med blandade funktioner och gröna kvaliteter ska stärkas. Inom området kan finnas delar där större strukturförändringar föreslås, vilket berör aktuellt planområde. Ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälarhöjden behöver stärkas. Bredängsvägen och Bredängs allé är utpekade ”urbana stråk”.

Program

Området ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes, till exempel med anledning av Fokus Skärholmen och i fråga om Spårväg Syds utbyggnad. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner, vars genomförandetider har passerat:

- Pl 6000, laga kraft 1962. Småindustri, gatumark, park, trafikområde, centrum, allmänt ändamål.
- Pl 6836, laga kraft 1969. Ledningsområde.
- Pl 7845, laga kraft 1977. Småindustri, kontor.
- Pl 6063, laga kraft 1962. Allmänt ändamål, park, gatumark.
- Pl 6411, laga kraft 1965. Park.
- Pl 6011, laga kraft 1962. Allmänt ändamål, gatumark.
- Dp 88050, laga kraft 1989-11-01. Bostäder, mark som inte får bebyggas, allmänt tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för allmänna underjordiska ledningar.

Gällande tomtindelningsplaner

Inom planområdet finns följande tomtindelningsplaner:

- B97/1963, berör Urmakaren 49
- B55/1970, berör Utile Dulci 1.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 11 november 2021 §16 att påbörja planarbete för aktuell detaljplan.

Markanvisning

Aktuella markanvisningar inom planområdet, beslutade i exploateringsnämnden:

Fastigheter	Markanvisad byggaktör	Innehåll	Beslutsdatum
Urmakaren 49 del av Sättra 2:1	Primula Byggnads AB	Bostäder och lokal för centrumändamål	2024-06-13 §35
Frimurareorden 2	Skärholmens församling	Lokaler för centrumändamål	2024-11-07 §18
Vita liljan 3 och 4, Utile Dulci 2 och del av Sättra 2:1	Magnolia Bostad AB, Bofolder fastighets AB, A Jerndal Fastighets AB, Fastighets AB Vita Liljan	Bostäder, några LSS- /SoLbostäder	2022-05-12 §8
Vita liljan 2	Verket Fastigheter AB	Bostäder och lokaler	2023-12-14 §33

Fokus Skärholmen

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

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

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

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

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

verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät:* Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.
- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.
- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Förutsättningar

Stads- och landskapsbild

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Landskapet är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparades som parkmiljö. Bebyggelsen kännetecknas av enhetlighet, rationalitet och en samlad gestaltning inom bebyggelsegrupper. I centrum är byggnaderna lägre än de omgivande skivhusen i nio våningar. Längre bort finns lägre lamellhus och radhus. Planområdet utgör ett verksamhetsområde, där bland annat Bredängs före detta panncentral ligger. Centrumbebyggelsen, Bredängs kyrka och den före detta panncentralen är uppförda i rött tegel, medan bostadsbebyggelse präglas av ljusare fasader i puts.



Flygbild över de centrala och östra delarna av Bredäng.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består i huvudsak av industribyggnader itvå till fem våningar, uppförda under 1960- och 70-talet. Byggnaden inom Utile Dulci 2 består av två parallellställda, rektangulära byggnadsvolymer placerade i nordsydlig riktning. Inom Vita Liljan 3 ligger den långsträckt byggnaden med fasad mot Bredängsvägen. Byggnaden inom Vita Liljan 4 bestående av tre byggnadsvolymer och vänder sig mot Vita liljans väg och Gröna stugans väg. Byggnad inom Vita liljan 2 (före detta panncentral) beskrivs ingående under *Kulturhistoriskt värdefull miljö*. Längs Vita liljans väg ligger en teknikbyggnad för tunnelbanan (utanför planområdet). Envåningsbyggnaden inom Urmakaren 49 uppfördes som ett fritidshem i början av 1990-talet. Inom Frimurareorden 2 i centrum ligger Bredängs kyrka, vilken beskrivs under *Kulturhistoriskt värdefull miljö*.



Verksamhetsbebyggelse inom den östra delen av planområdet (Vita liljan 2, 3 och 4 samt Utile Dulci 2) samt teknikbyggnad utanför planområdet.



Byggnad inom Utile Dulci, fasad mot Bredängsvägen och Vita liljans väg.



Byggnad inom Vita liljan 4. Gavel mot Gröna stugans väg och långfasad mot Vita liljans väg.



Byggnad inom Vita liljan 3. Fasad mot Bredängsvägen.



Byggnad inom Urmakaren 49.

Service

I Bredängs centrum, 300 till 650 meter från planområdet, finns grundläggande kommersiell och offentlig service. Närmaste grundskola, Bredängsskolan (f-9) finns i centrum. Det finns flera förskolor i stadsdelen och förskolebehovet som planförslaget genererar kan tillgodoses utanför planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och gång- och cykeltrafik

Gator är prioriterade för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik sker främst i parkstråk. Längs gatorna finns trottoarer för gående. Bredängsvägen utgör ett huvudcykelstråk. Bredängsvägen är en huvudled och går som en ringled genom Bredäng. Gatan kopplar Bredäng med kringliggande stadsdelar samt med E4/E20 Södertäljevägen. Älgrytevägen kopplar ihop bostadsområden i norra delen av Bredäng med Bredängsvägen, Mälarhöjden och Sättra. Vita liljans väg är en lokalgata som ansluter mot Bredängsvägen i norr och Bredängs allé i väster. Gröna stugans väg är en lokalgata som avslutas i en vändplan. Auroragränd är en anslutningsgata till Utile Dulci 2 och avslutas i en vändplan.

Kollektivtrafik

I Bredängs centrum finns tunnelbana och busstation. Den östra delen av planområdet ligger cirka 700 meter från centrumet. Bredängsvägen och Ålgrytevägen trafikeras av buss och i den östra delen av planområdet finns två hållplatser.

Parkering

Allmän gatuparkering finns längs Gröna stugans väg. I övrigt sker parkering inom planområdet inom kvartersmark.

Tillgänglighet

Huvuddelen av Vita liljans väg och den östra delen av Bredängsvägen, längs Utile Dulci 2, lutar mer än 5 %. Längs dessa sträckor är angränsning till bostäder inte lämpligt.

Djur och natur**Rekreation och friluftsliv**

I Bredäng finns flera parker och Bredängsparken samt Flygplansparken ligger i nära anslutning till planområdet. I västra delen av Bredäng ligger Sätmaskogen och Mälaren.

Mark och vegetation

Större delen av marken inom planområdet är bebyggd eller består av gator eller kommunikations- och parkeringsytor. En mindre del består av park- eller naturmiljöer. Fastigheten Utile Dulci 2 ligger på en höjdplatå ovanför Bredängsvägen och Vita liljans väg. På fastighetens södra del finns sparad natur. Den branta terrängen mot gatorna består av hållmark och vegetation. Terrängen inom kvarteret Vita liljan (Vita liljan 2, 3 och 4) karaktäriseras av en kraftig nivåskillnad mellan Bredängsvägen och Gröna stugans väg. Marken är hårdgjord med inslag av hållmark. I norra delen av Vita liljan 2 finns flera ekar och marken är gräsbevuxen. Urmakaren 49 är delvis bebyggd och gränsar i väster till kraftigt sluttande natur. Resterande del är hårdgjord eller gräsbevuxen med inslag av ekar. Urmakaren 50, norr om Urmakaren 49, utgör del av ett parkstråk med gång- och cykelbana. Del av Frimurareorden 1 består av en gång- och cykelbana på ramp, som tar upp höjdskillnaden mellan Bredängsvägen och Bredängsparken. Frimurareorden 2 är bebyggd i delen mot Bredängsvägen och består av kuperad natur i norr mot parken.

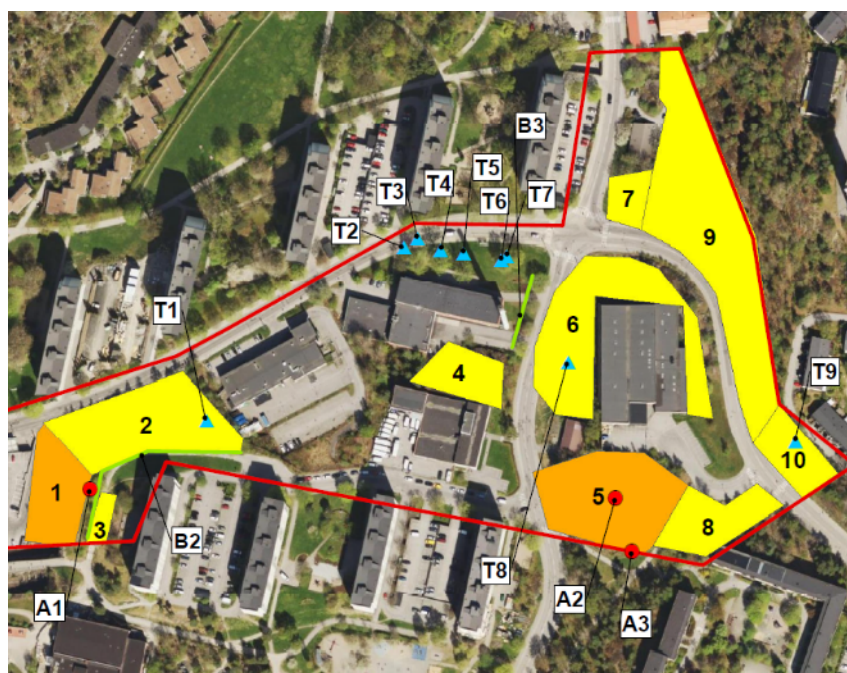


Planområdet med omgivning. Vy från norr, mot söder.

Naturvärden

Naturen inom och i anslutning till planområdet bedöms innehålla visst respektive påtagligt naturvärde. Värdena är nästan helt knutna till magrare hällmark där en del äldre träd står kvar, framförallt tallar och ekar. Störst naturvärde utgör förekomsten av gamla tallar, särskilt i naturvärdesobjekt 1 (utanför planområdet) och nummer 5.

- Naturvärdsarter
- ▲ Värdefulla träd
- Allé
- Naturvärdesklass**
- Högsta naturvärde
- Høgt naturvärde
- Påtagligt naturvärde
- Visst naturvärde
- Inventeringsområde



*Naturvärdesklassade objekt
respektive identifierade
värdefulla träd.*

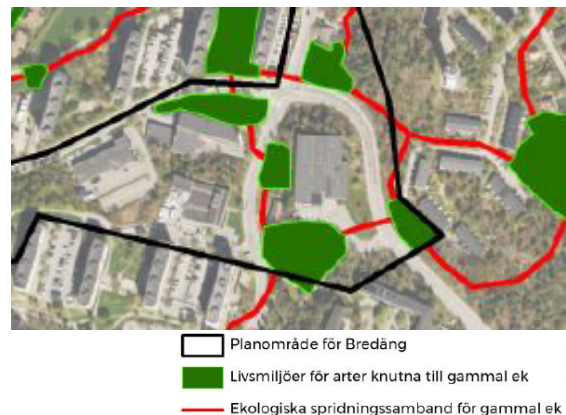
*Naturvärdesinventering,
bilaga 2. WSP 2020.*

Troligen finns en mångfald av insekter knutna till gamla träd, som också utgör ett födosöksområde för hackspettar. Trots områdets stora bestånd av ek noterades ingen naturvårdsart. Lavfloran var konsekvent mycket artfattig. Floran på hållarna är typisk för surare bergarter och ganska artfattig men är ändå av betydelse för pollinerande insekter.

Även om många av områdets ekar är relativt gamla är ingen av dem av någon anmärkningsvärd grovlek och bedöms inte särskilt skyddsvärda. De utpekade trädens värde bedöms som måttligt. Det största värdet ligger i den relativt stora mängden äldre träd som tillsammans ingår i ett större habitatnätverk för eklevande arter. Nio ekar (T1 till T9) bedöms dock som värdefulla då de har en diameter över 40 cm och är så pass gamla att de skulle kunna vara livsmiljö för naturvårdsarter. Träden kan, när de blir äldre och grövre, utvecklas till värdefulla för arter knutna till ek. Ekarna T2 till T7 ligger inom ett område som pekats ut i Stockholm stads ekdatabas.

De olika biotoperna inom planområdet har liten betydelse för den landskapsekologiska konnektiviteten i stort. Det finns andra områden utanför planområdet som är betydligt mer viktiga att bevara och värna för att bibehålla den gröna infrastrukturen. Naturmiljön inom planområdet har inte någon särskilt betydelsefull landskapsekologisk funktion i den gröna infrastrukturen för vare sig groddjur eller arter knutna till gammal barrskog och blandskog. Däremot finns det spridningssamband för arter knutna till gammal ädellövskog. Områdets ekar är betydelsefulla för konnektiviteten och de främsta spridningssambanden finns i planområdets östra delar.

*Kvalitativ
spridningsanalys
för arter knutna till
gammal ek och
gammal
ädellövskog. WSP*



Inom eller i direkt närhet till planområdet finns följande alléer, som bedöms omfattas av biotopskydd:

- Tretton skogslönnar längs gång- och cykelväg, i förlängningen av Gröna stugans väg (B2). Träden bedöms vara högst 40 år gamla och saknar håligheter eller intressant epifytflora.
- Fyra skogslönnar längs Vita liljans väg (B3). Träden är relativt unga och bedöms inte ha något naturvärde.

Längs Bredängsvägen, i centrum, finns 15 stycken gatuträd. De är planterade 2006 och 2009 och endast två av dem har en stamdiameter över 20 cm. Allén omfattas inte av biotopskydd.

Skyddsvärda arter enligt artskyddsförordningen

Det finns inga indikationer på fladdermöss i området. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att det inte finns behov av vidare utredning.

Artportalen visar att de fridlysta arterna björktrast, fiskmås, gråkråka och gråtrut har identifierats inom planområdet. Inom området finns inga särskilt lämpliga eller känsliga häckningsmiljöer för skyddade fågelarter. Sannolikheten att ytterligare skyddade arter, som riskerar att påverkas negativt av ny bebyggelse, häckar i området bedöms som mycket låg.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Berggrunden i området består av glimmerförande vacka med ådergnejsstruktur, där granit förekommer som underordnad bergart. Inga betydande svaghetszoner finns observerade. Marken inom planområdet är ett fastmarksområde som i huvudsak består av berg i dagen och ytnära berg, med ett tunt lager av morän. Moränens mäktighet uppgår till mellan 1 och 2 meter. I anslutning till Bredängsvägen och Ålgrytevägen samt inom Frimurareorden 2 förekommer lera. Inom planområdet finns förhöjda svavelhalter i berg.

*Sveriges geologiska
undersökning (SGU)
jordartskarta.
Röd färg: Berg
Gul färg: Galcial lera
Grå prickar: Morän*



Ras/skred

Sättnings-, skred- och stabilitetsrisker bedöms inte föreligga.

Markradon

Radonhalten i berget förväntas ligga på mellan 50 till 75 Bq.
Undersökning rekommenderas inför genomförande av
detaljplanen.

Vatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår vattenskyddsområde för Östra Mälaren, sekundär skyddszon, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Inom planområdet finns inte de typer av ytor som skyddsföreskrifterna omnämner som de som utgör risk för vattenförorening.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Det naturliga avrinningsområdet för planområdet är Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Mälaren-Fiskarfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas. Mälaren-Fiskarfjärden har idag måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Stockholms stad driver ett arbete för att uppnå en god vattenstatus i sjöar och vattendrag så att miljökvalitetsnormerna ska kunna följas. *Stadens Dagvattenstrategi* och *Handlingsplan för god vattenstatus* är ett grundläggande dokument för arbetet. Lokala åtgärdsprogram för alla vattenförekomster i Stockholm kommer upprättas, vilka ska ange åtgärder som behöver genomföras för att uppnå god ekologisk och kemisk status. Det finns ännu inget åtgärdsprogram för Mälaren-Fiskarfjärden.

Dagvatten

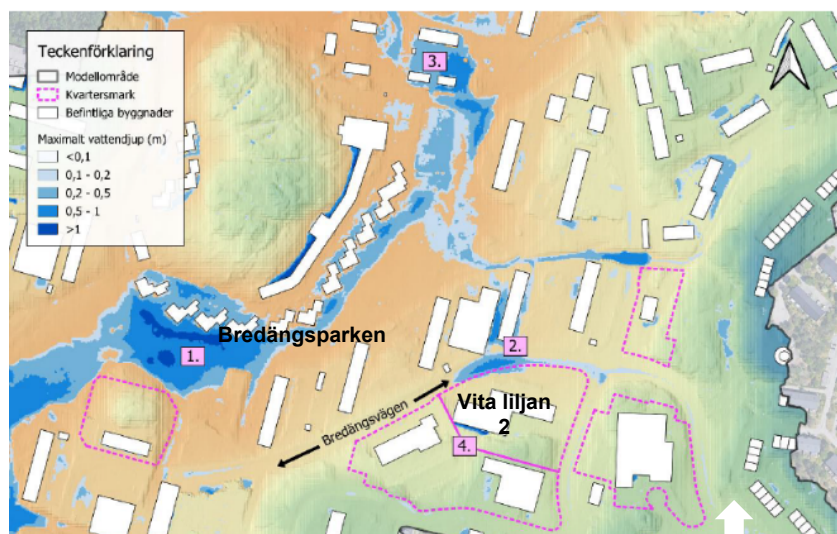
Det tekniska avrinningsområdet för planområdet är Klubben, som avvattnas till Mälaren-Fiskarfjärden. I samtliga vägar inom planområdet finns ett duplikat vatten- och avloppsledningsnät. Dagvattnet avleds ofördröjt till brunnar/ledningar som är anslutna till kommunens ledning. Dagvatten på Ålgrytevägen avrinner norrut. Resterande vatten från det östra området avrinner norrut förbi ett befintligt flerbostadshus. På den västligaste delen av Bredängsvägen, efter en höjdrygg, rinner vattnet väster ut.

Enligt Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) nuvarande modeller för området finns det kapacitetsbrist i dagvattenledningsnätet. Modellerna är teoretiska och misstänks visa för höga flöden. SVOA utreder kapaciteten i ledningsnätet för att kunna avgöra hur tillkommande flöden ska avledas samt om det finns behov av fördröjning utöver stadens åtgärdsnivå.

Översvämningsrisker

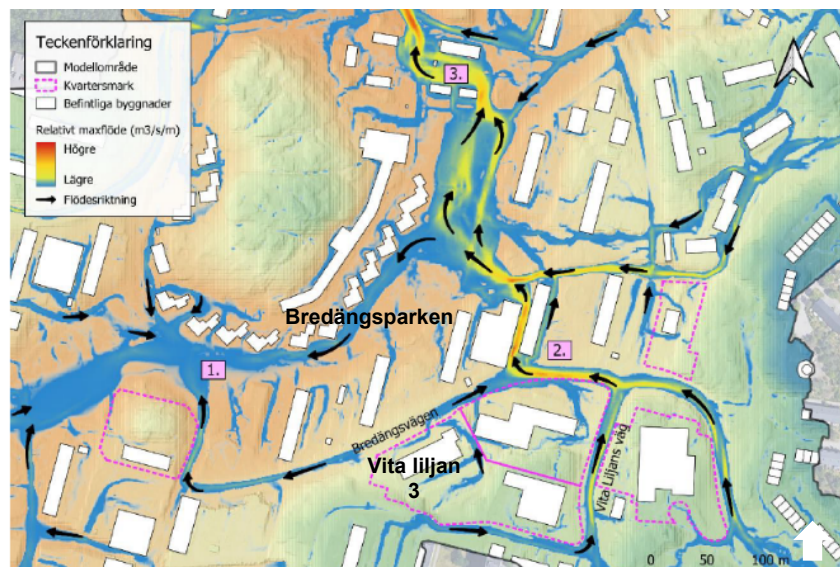
I den centrala delen av Bredängsparken finns en stor lågpunkt (1) med ett maximalt vattendjup på 1,3 meter. Närliggande fastigheter påverkas av vattensamlingen. På och i anslutning till Bredängsvägen finns en lågpunkt (2) där vattendjupet är mellan 0,2 till en meter. Vattenansamlingen innebär påverkan på närliggande fastigheter och begränsad framkomlighet på Bredängsvägen. Mot den södra fasaden på byggnad inom Vita liljan 2 finns en lågpunkt (4) med ett maximalt vattendjup på cirka en meter. En stor lågpunkt finns längre nedströms planområdet (3).

*Maximalt översvämningsdjup i meter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 för nuläget.
Ramboll*



Vattenflöden från söder rinner längs Bredängsvägen och Vita liljans väg. De avviker från Bredängsvägen vid lågpunkt 2, där det rinner vidare norr ut mot lågpunkterna 1 och 3. Väster om Vita liljan 3 rinner vattenflöden längs Bredängsvägen mot lågpunkten i Bredängsparken (1).

Beräknade maximala flöden inom och kring planområdet i samband med ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor 1,25 vid befintlig situation. Ramboll



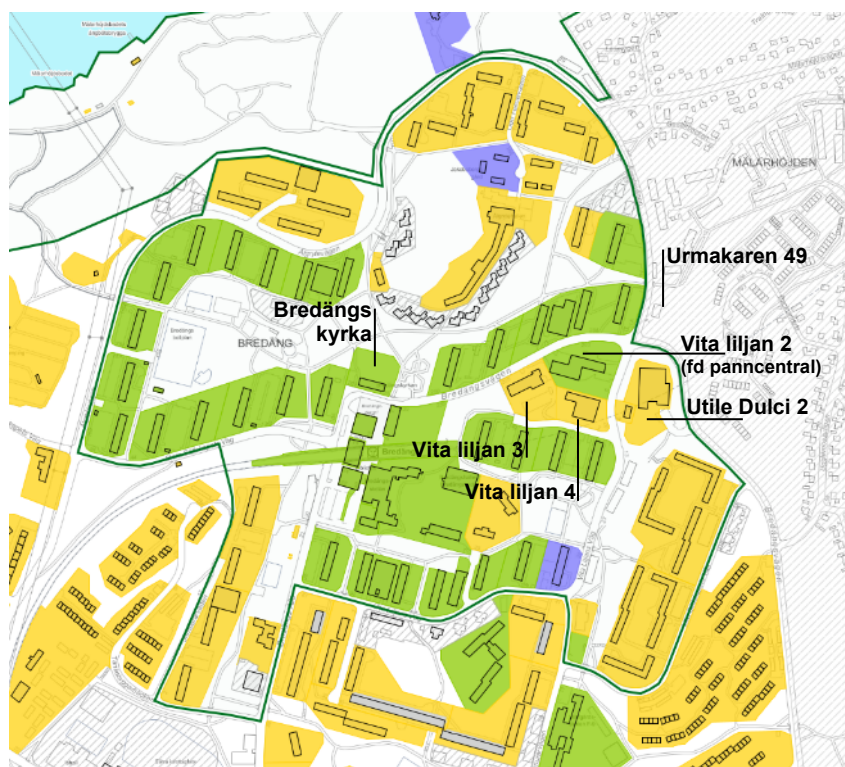
Grundvatten

Enligt Sveriges geologiska undersöknings karta finns inga grundvattenmagasin inom planområdet. Vid korsningen mellan Auroragränd och Bredängsvägen har grundvattendjupet uppmätts till 2,43 meter under markyta (december 2018).

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bredäng har ett högt kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och hus-i-park. Stora delar av Bredäng är utpekade som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område (inom grön linje på kartan). Skivhusen, Bredängs kyrka och den före detta panncentralen är enligt Stockholms kulturhistoriska klassificering särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (grön klassning). Verksamhetsbyggnader inom Vita liljan 3 och 4 samt Utile Dulci 2 bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha ett visst kulturhistoriskt värde (gul klassning). Urmakaren 49 är skrädder vilket betyder att bebyggelsen ännu inte är klassificerad. Byggnaden inom Urmakaren 49 bedöms inte besitta sådana kulturvärden att ett bevarande är motiverat.

Stadsmuseets
klassificeringskarta.



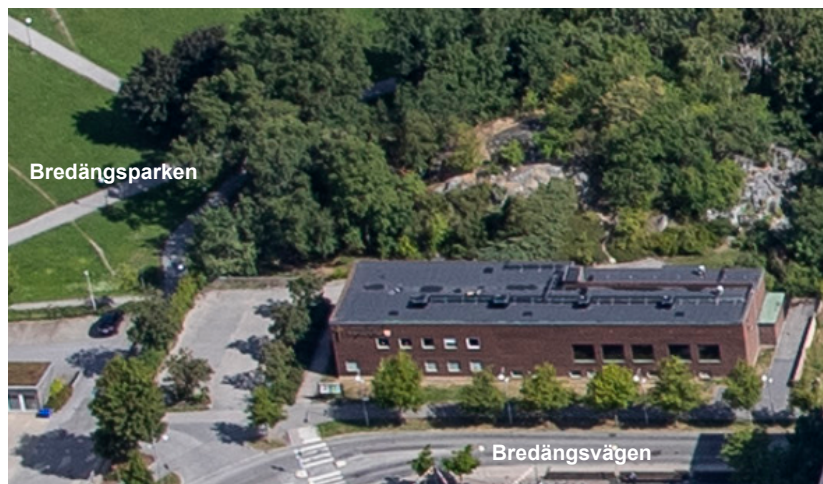
Karaktäristiskt för bebyggelsestrukturen i området är de enhetliga, jämnhöga och parallellt ställda byggnaderna, placerade med jämna avstånd i flera olika bebyggelsegrupper som bildar ett rationellt och enhetligt mönster. Bebyggelsens gestaltning och materialpalett är typiskt för 1960-talet. Skivhusens putsfasader kontrasterar mot centrumbebyggelsens fasader i av tegel och betong. Varannan gård mellan skivhusen bildar parkrum med gräsmattor samt grupper av träd och buskar som bäddar in skivhusen i grönska. Varannan gård består av markparkering.

Stadsdelen har en trafikseparerad struktur med vägar som huvudsakligen följer landskapets naturliga formationer. Runt bebyggelsen löper matargator och genom parkmiljöerna finns och ett gångbanesystem som knyter ihop Bredäng med omgivande stadsdelar. Bredängs tidstypiska bebyggelse-, väg- och grönstruktur bildar en arkitektonisk helhetsmiljö som omfattas av stora kulturmiljövärden. Väsentligt i Bredäng är den starka samverkan mellan landskap, bebyggelse och växtlighet. Bredängs centrala delar, med centrum samt omgivande skivhus och lamellhus i utkanten, har som ett tidigt och väl genomfört exempel på 1960-talets stadsplanering en viktig plats i Stockholms stadsbyggnadshistoria.

Bredängs kyrka inom Frimurareorden 2

Bredängs kyrka invigdes 1969 efter ritningar av arkitekten Jon Höjer. Tanken var att en anläggning med kyrka, församlingshus och klockstapel, men endast församlingshuset uppfördes. Byggnaden bedöms ha ett samhällshistoriskt, arkitektoniskt och miljöskapande värde. Den är välbevarad med såväl ursprunglig planlösning som originalmaterial både in- och utvändigt.

Bredängs kyrka. Fotot visar bland annat byggnadens volym och kubiska form.



Bredängs kyrka, fasad mot Bredängsvägen.



Bredängs kyrka är grönklassad med motiveringen "Bredängs kyrka från 1967-71 är tidstypiskt placerad i anslutning till centrumanläggningen enligt devisen "kyrkan mitt i byn". Typiskt för sin tid är även den påfallande informaliteten i utformningen, både invändigt och utvändigt, samt det sätt som församlingens verksamhet är integrerad i byggnaden. Den mycket välbevarade byggnaden är utförd med stor omsorg om material och gestaltning och karakteriseras av sina kubiska volymer och kompakta materialitet som understryks av det bruna teglet. Både formspråk och materialval är tidstypiska och viktiga beståndsdelar i det kulturhistoriska värdet."

Kulturhistoriskt värdebärande delar och detaljer för Bredängs kyrka

Följande delar av anläggningen bedöms vara väsentliga för förståelsen för och upplevelsen av de kulturhistoriska värdena. De bedöms ha ett särskilt bevarandevärde och bör beaktas vid eventuella ändringar eller ingrepp.

Exteriör

Byggnadens volym och kubiska form
Fasader i brunt tegel, betongsockel och murkrön med kopparplåt
Dörrar med över-och sidoljus, sidoentréer
Skärmtak med kopparplåt
Fönster med trä- och aluminiumbågar, kopparplåtsdetaljer
Armaturer i koppar resp. vita glaskupor



Bilder AIX

Interiör

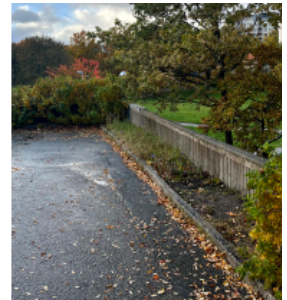
Planlösning
Tegelgolv, och golv belagda med korkmatta
Murade väggar
Eldstäder
Grönlaserade snickerier och fast formgiven ursprunglig inredning
Ursprungliga armaturer
Trapphus med plan- och sättsteg i tegel, smidesräck-
en, handledare i klarlackad ek
Brädklädda tak i lackat trä
Dörrbeslag i mässing



Tegelgolv, murade väggar och eldstad. AIX

Mark

Omgivande trädgårdsanläggning med rosenplanter-
ringar och uppvuxna träd såsom rönnar, naturmark
med skogsbeklädd höjd i norr
Trappa i natursten, smidesräcken och smidesstaket
Fris i gatsten närmast fasaderna mot norr och söder
Parkeringsplats omgärdad av låg avgränsning i
betong



*Fotona visar del av muren (låg avgränsning i betong) som finns
runt tomten. Muren är synlig både inne på tomten och utanför.
Den vänstra bilden visar muren mot öster och norr. Den vänstra
bilden (ALX) visar muren sedd från del av markparkeringen.*

Den före detta panncentralen inom Vita liljan 2
Panncentralen uppfördes efter ritningar från 1963 av arkitekt
Carl-Evin Sandberg. Anläggningen består av tre byggnads-
volymer placerade i rät vinkel i förhållande till varandra: Maskin-
hall/sopugn (huvudbyggnad), vagnhall/oljelager samt tvätthall.
2017 revs skorstenen invid den östra gaveln på huvudbyggnaden.
Huvudbyggnadens uppglasade fasad mot norr är mycket fram-
trädande i stadsbilden.

*Den före detta panncentralen.
Fotot visar byggnadsvolymernas
inbördes placering, form och
volym samt huvudbyggnadens
dominans i sammanhanget.*



*Den före detta panncentralens
fasad mot Bredängsvägen, mot
norr.*



Den före detta panncentralen (Vita Liljan 2) är grönklassad med motiveringen *"Panncentral med en väl utformad arkitektur. Genom en nästan helt glasad fasad exponerar byggnaden sin funktion på ett sätt som är vanligt i panncentraler från 1960-talet. Ovanligare är dock den stora skalan och monumentala utformningen. Utmärkande för byggnaden är den starka kontrasten mellan gavlarnas slutna tegelfasader och norrfasadens uppglasade ramverk. Byggnaden är relativt välbevarad till exteriören och har arkitektoniska och teknikhistoriska värden."*

Kulturhistoriskt värdebärande delar och detaljer för den före detta panncentralen

Följande delar av anläggningen bedöms vara väsentliga för förståelsen för och upplevelsen av de kulturhistoriska värdena. De bedöms ha ett särskilt bevarandevärde och bör beaktas vid eventuella ändringar eller ingrepp.

EXTERIÖR

- Byggnadskropparnas inbördes placering
- Byggnadskropparnas form och volym
- Maskinhallens dominans i sammanhanget
- Maskinhallens glasade norrfasad med partier av betongglas
- Synliga betongpilastrar i fasad
- Slutna fasader i tegel
- Långa fönsterband
- Fasadens tunna profil mot tak

INTERIÖR MASKINHALLEN

- Maskinhallens volym
- Ursprungligt klinkergolv
- Nakna tegelväggar med snedsträvor och pilastrar i betong
- Betongelement i tak
- Fönsterband i söderfasaden
- Fundament till värmepanna med ytskikt
- Ateljévåning med balkong och glasväggar
- Spår av tekniska installationer som hål och bevarade dito som elledningar, styrcentral etc

INTERIÖR FD SOPUGN

- Partier av betongglas i norrfasaden
- Nakna tegelväggar med snedsträvor mot västra gaveln
- Betongelement i tak på plan 4
- Travers med bana på plan 4
- Jalousiportar med motorer på plan 4

INTERIÖR TRAPPHUS

- Golvytor i cementmosaik
- Trappräcken i smide med plastklädd handledare
- Detaljer av trä i form av socklar och dörrblad, samt ståldörrar

INTERIÖR FD OLJELAGER

- Väggar av formgjuten betong
- Bärande konstruktion med pelare och balkar i betong

KÄLLARE

- Fundament till sopugnen med klinkergolv och väggkakel
- Kulvertar med lånsträckt obruten rumslighet

Utsnitt från "Antikvarisk förundersökning Vita Liljan 2, fd panncentralen i Bredäng", AIX, sidan 10.

Exteriör huvudbyggnad (maskinhall/sopugn)

Foto AIX



Ovan fyra foton visar fasad mot norr.



Till vänster, fasad mot öster. Till höger, fasad mot öster.

Fasad mot söder

Exteriör vagnhall/oljelager



Fasad mot öster.



Fasad mot söder och väster.



Fasad mot väster.

Exteriör tvätthall



Fasad mot söder.



Fasad mot öster och norr.



Fasad mot norr.

Maskinhallen utgör den mest välbevarande lokalen i anläggningen. Nedanstående bilder visar placering av maskinhallen i huvudbyggnaden samt rummets nuvarande volym och utformning. I delar är det fri höjd mellan golv och underkant yttertak.

Interiör maskinhall i huvudbyggnaden



Planlösning huvudbyggnad med maskinhallens placering i den östra delen av huvudbyggnaden samt nuvarande volym och utformning. AIX



Teknisk försörjning

I samtliga gator finns dag-, spill, och vattenledningar. Vatten- och avloppsnätet är duplicerat. Ledningsnätet kommer troligtvis, med tanke på livslängd och kapacitet, behöva ses över i samband med exploatering i området.

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. Några äldre ledningar och kammare är tagna ur bruk men finns kvar i marken. Tvärs Vila Liljans Väg, mellan Vita Liljan 2 och Utile Dulci 2, finns en betongkulvert som troligen inte är i bruk, men som kan ligga relativt grunt.

Inom planområdet finns elledningar för låg- och mellanspänning och längs Vita liljans väg finns en ledning för högspänning.

Söder om Utile Dulci 2 finns en teknikbyggnad till tunnelbana.

Inom Vita liljan 2 och 4 finns en värmekulvert. Läget och status är oklar, men sannolikt är att kulverten tagen ur bruk.

Störningar och risker

Explosionsrisk

Det finns risk för explosion i teknikbyggnad till tunnelbanan söder om Utile Dulci 2 vid högt effektuttag i systemet. Skyddsavstånd mellan teknikbyggnad och byggnadsdel har angetts till 15 meter.

Elektromagnetiska fält

Som skydd mot elektromagnetiska fält och trafikförvaltningen uppgett ett gett skyddsavstånd på två meter mellan högspänningsledning och bostäder.

Förorenad mark

För mark i vägområden överskrids storstadsspecifika riktvärden för PAH i ytlig jord i två provpunkter. Övriga analyserade halter i vägområden underskrider de storstadsspecifika riktvärdena. Markföroreningar i vägmark bedöms inte medföra oacceptabel risk i samband med ändrad markanvändning. I provpunkt i naturmark norr om Utile Dulci 2 har förhöjda halter av PCB-7 uppmätts, men halten bedöms inte utgöra en oacceptabel risk.

Risk för tjärasfalt finns i allmänna gator, vilket behöver beaktas vid genomförandet.

Grundvattenprov från grundvattenrör utanför planområdet, intill en cykelbana norr om Stora sällskapetets väg i nära anslutningen till Bredängs allé, visade generellt låga eller ej rapporterade halter av metaller, oljekolväten, klorerade kolväten och PAH. Uppmätt halt PFOS understiger Svenska geologiska undersöknings (SIG) preliminära riktvärde från 2015.

Inom Urmakaren 49 finns förhöjda halter av PAH-H och arsenik. Söder om fastigheten finns förhöjd halt av PAH.

Inom Vita liljan 2 finns en konstaterad oljeförorening. Oljan förekommer i fri fas i markgrus och bergssprickor utanför och inuti källarplan. En stor mängd förorenad jord förekommer med konstaterad fri fas, och därmed finns en stor risk för spridning. Klorerade alifater har påträffats i låga halter utanför byggnaden med det före detta tvätteriet. Fläckvis förekommer även förhöjda halter av andra föroreningar, framför allt metaller. Sammantaget bedöms dock föroreningssituationen som låg till måttlig.

Inom Vita liljan 3 och 4 samt Utile Dulci 2 visar jordprov att inga halter över jämförda riktvärden som gäller för bostadsändamål överskrider.

Luft

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 18-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller, vibrationer

Industri- och annat verksamhetsbuller

Beräknade ljudnivåer från teknikbyggnad till tunnelbana söder om Utile Dulci 2 visar att riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller uppfylls inom planområdet. Ljudnivå från kylmedelskylare inom Svenska Gillet 1 beräknas nå den västra delen av Vita liljan 3 med en ekvivalent ljudnivå på 42 dBA. Riktvärdet för industri- och annat verksamhetsbuller överskrider därmed inom en mindre del av planområdet.

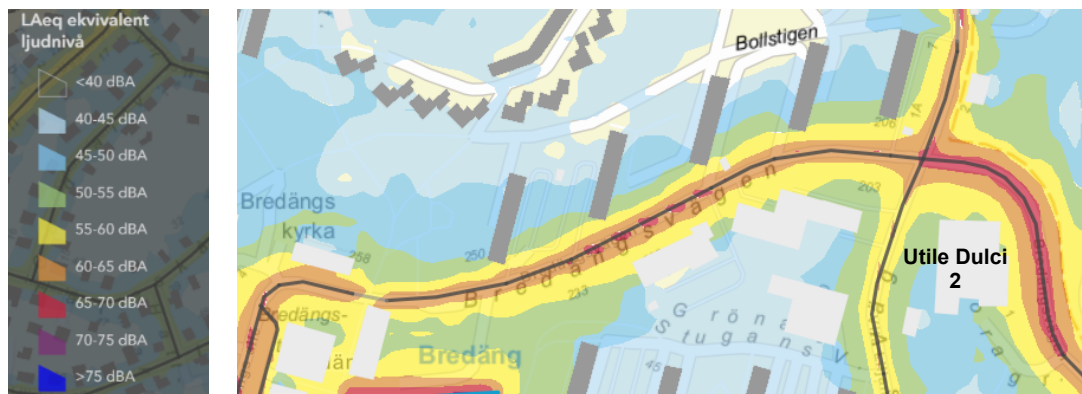
*Lokalisering av teknikbyggnad
samt kylmedelskylare inom
Svenska Gillet 1, utanför plan-
området i Bredängs centrum.*



Ljudnivåer från nuvarande installationer på befintliga byggnader inom planområdet har inte beräknats. Installationer på Vita Liljan 2 antas att bytas ut och övriga byggnader antas att rivas. Om detta inte sker kan åtgärder av befintliga installationer behöver vidtas så att riktvärden vid nya bostäder uppnås. Detta säkerställs genom planbestämmelse **Villkor om lov**.

Trafikbuller

Trafikbullerkällor utgörs av väg- och spårtrafik. Beräkningar visar att ekvivalent ljudnivå understiger 60 dBA längs flertalet gator. Undantaget östra delen av planområdet längs Utile Dulci 2, där nivån överstiger 60 dBA ekvivalent ljudnivå.



Väg- och spårtrafik, ekvivalent ljudnivå dBA dygn. Stockholm stads bullerkarta.

Evenemangsbuller

Vid konsert-, evenemangs- och/eller klubbverksamheter inom Vita liljan 2 utgör evenemanget bullerkälla. Bullerkällan kan komma att ge upphov till störningar som riskerar att utgöra olägenhet för människors hälsa. Mätning av ljudnivåer i samband med klubbverksamhet visar att buller primärt uppkommer via entrédörr vänd mot Bredängsvägen, med ett mindre bidrag från dörr på bebyggelsens södra sida. Bullret var vid mättillfället dominerat av musik med stark och rytmisk basgång. Människor som uppehöll sig vid entrédörrar bidrog till bullernivåerna.

Övrigt buller

Högtalarutrop från tunnelbanestationen faller inte under några riktlinjer för yttre buller men behöver beaktas vid dimensionering av fönster och fasadens ljudisolering. Gäller primärt inom del av Vita Liljan 3 som ligger närmast tunnelbanan.

Vibrationer

Stomljudet från tunnelbanan beräknas inom Utile Dulci 2 till L_{maxF} 18 dBA och inom delar av Vita liljan 4 till L_{maxF} 20 dBA. Det innebär att stomljud beräknas bli knappt hörbart i nya bostäder ovan tunnelbanan och med marginal uppfyller enligt stadens riktlinjer om L_{maxF} 32 dBA.

Farligt gods

Väster om planområdet, inom Svenska Gillet 1 i centrum, finns en drivmedelsstation. Transport av farligt gods sker längs Bredängsvägen, vilken inte är utpekad som farligt godsled. Transport sker en gång per vecka. Drivmedelsstationen är att betrakta som en lokal målpunkt.

Skyddsrum

Inom planområdet finns idag följande skyddsrumskapacitet, inom följande fastigheter:

- Vita Liljan 3: 48 platser, cirka 36 kvm
- Vita Liljan 4: 100 platser, cirka 75 kvm
- Utile Dulci 2: 90 platser, cirka 70 kvm.

Planförslag

Planområdet består av två delområden, tillika två plankartor:

- Plankarta Del 1, ”östra delen”: Ny bostadsbebyggelse och på- och tillbyggnad av befintlig byggnad (före detta panncentralen), lokaler för verksamheter samt allmän plats.
- Plankarta Del 2: Lokaler för verksamheter genom på- och tillbyggnad av befintlig byggnad (Bredängs kyrka) samt allmän plats.

Planförslaget innebär en komplettering med nya flerbostadshus, bekräftande av befintlig bebyggelse samt på- och tillbyggnader av befintliga byggnader som sparas. I planförslaget har ytor för natur- och hällmark samt träd sparats där de är av störst värde för stadsbilden samt där de innehar störst ekologiska värden.

Planen möjliggör i huvudsak markanvändning bostäder samt centrum och besöksanläggning för kulturellt ändamål. Längs Bredängsvägen och delar av Vita liljans väg möjliggörs lokaler för centrumändamål i bottenvåning på bostadshus. Parkering är möjligt inom föreslagna markanvändningar. Planen säkerställer även en elnätstation och allmän plats i form av gator och park. Befintlig tunnelbana under mark bekräftas genom markanvändning tunnelbana under mark (**T1, T2**) samt markreservat (**t1, t2**) inom kvartersmark.

Byggnader inom Vita liljan 2 och Frimurareorden 2 sparas. Övriga byggnader rivs till förmån för ny bebyggelse. Studerat förslag innehåller cirka 725 till 755 lägenheter, beroende på lägenhetsstorlek. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och bostadsrätt. Vid det högre antalet bostäder innehåller byggaktörernas förslag 78 % hyresrätter och 22 % bostadsrätter. Förslaget möjliggör cirka 5700 kvm bruttoarea (BTA) lokaler.



*Illustrationsplan. Grå figurer redovisar nya byggnader och befintliga byggnader som medges på-
/tillbyggnad i planförslaget. DinellJohansson*

Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén för stadsutvecklingen inom planområdet utgår från *Stadsbyggnadsstrategierna för ett socialt hållbart Fokus Skärholmen*. De centrala delarna av Bredäng ska utvecklas med utgångspunkt i att öka förutsättningarna för ett rikt stadsliv, en stadsmiljö där människor känner trygghet och att Bredängs karaktär med en särskiljande, värdefull stadsbild och stadsmiljö stärks och utvecklas. Ny bebyggelse ska tillföra stadskvaliteter i Bredängs offentliga rum och i boendemiljön, samtidigt som värdefulla karaktärsdrag i Bredängs stadsmiljö värnas.

Målsättningen för den östra delen av planområdet är att bebyggelsemiljön ska kännetecknas av vackra, trygga stadsrum som främjar möten mellan människor. Stadsbilden ska präglas av sammanhållna bebyggelsegrupper med en gestaltning som utgår från en mänsklig skala. Mitt i området ligger panncentralen, en mötesplats som fortsatt ska framträda som ett arkitektoniskt landmärke. De avgränsade gårdsrummen och de låga byggnaderna ska skapa en inre boendemiljö och en mer småskalig, rumslig känsla, i kontrast till den storskaliga miljön kring skivhusen.

Målsättningen för en stadsutveckling i Bredängs centrum är att centrumet fortsatt ska präglas av en lägre skala och en särskiljande gestaltning, i kontrast till den storskalighet som upplevs genom tunnelbanans närvaro och omgivande skivhus. Bebyggelsen ska utvecklas så att centrumet vänder sig ut mot även Bredängsvägen och Bredängs allé.

I samrådsförslaget är fokus på bebyggelsestruktur och byggnadernas höjder samt idé på gestaltning av förgårdsmark. Inför granskning kommer byggnadernas gestaltning och utformning av mötet med gatorna att studeras vidare. Att bilder i samrådshandlingen redovisar till exempel balkonger och fönstersättning syftar till att byggnadsvolymer ska bli mer lättlästa.

Kommande bilder visar idéer till utformning av allmänna gator, förgårdsmark samt nya byggnadsvolymer. Med förgårdsmark avses marken mellan byggnad och gata, inom kvartersmark.

Vy längs Bredängsvägen mot öster. Ny bebyggelse inom Vita liljan 3 till höger och inom Urmakaren 49 i gatans fond. I förgrunden till höger syns en ny trappa som kopplar ihop Bredängsvägen och Gröna stugans väg (utanför planområdet). Befintliga skivhus till vänster. Witte Sundell



Vy längs Bredängsvägen mot öster. Till höger syns Vita liljan 2 med den före detta panncentralen som sparas och ny bebyggelse. Ny bebyggelse inom Urmakaren 49 i gatans fond. Befintligt skivhus till vänster. Värmeverket



Vy längs Bredängsvägen mot öster, från korsningen med Vita liljans väg och Ålgrytevägen (till vänster). Ny bebyggelse och plats inom Urmakaren 49 till vänster. Till höger ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 samt hållmark som sparas. DinellJohansson



Vy längs Bredängsvägen, mot norr (öster om korsningen med Ålgrytevägen och Vita liljans väg). Ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 till vänster och inom Urmakaren 49 i gatans fond. Befintlig naturmark som sparas till höger (utanför planområdet). Witte Sundell



Vy längs Bredängsvägen, mot väster, från öster om korsningen med Ålgrytevägen och Vita liljans väg. Ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 till vänster och inom Vita liljan 2 i mitten av bilden. Befintliga skivhus till höger. Värmeverket



Vy längs Bredängsvägen mot Bredängs kyrka. I bilden redovisas förslag till ny på- och tillbyggnad på kyrkan samt den nya entrén mot Bredängsvägen. Befintlig centrumbebyggelse till vänster och befintligt skivhus i gatans fond. Equator Arkitekter



*Vy längs Bredängs allé, mot
Bredängs kyrka med ny på-
och tillbyggnad och entré mot
Bredängsvägen. Befintlig
centrumbebyggelse till höger.
Equator Arkitekter*



*Vy längs Ålgrytevägen mot norr.
Ny bebyggelse och platsbildning
inom Urmakaren 49 till höger.
Befintligt skivhus till vänster.
DinellJohansson*



*Vy längs Vita liljans väg mot
söder. Ny bebyggelse inom Vita
liljan 2 till höger och inom Utile
Dulci 2 till vänster. Befintligt
skivhus bakgrunden.
Värmeverket*



*Vy längs Vita liljans väg norr ut.
Ny bebyggelse inom Vita liljan 2
till vänster. Ny bebyggelse inom
Urmakaren 49 och befintligt
skivhus i bakgrunden. Sparad
hällmark till höger. Värmeverket*



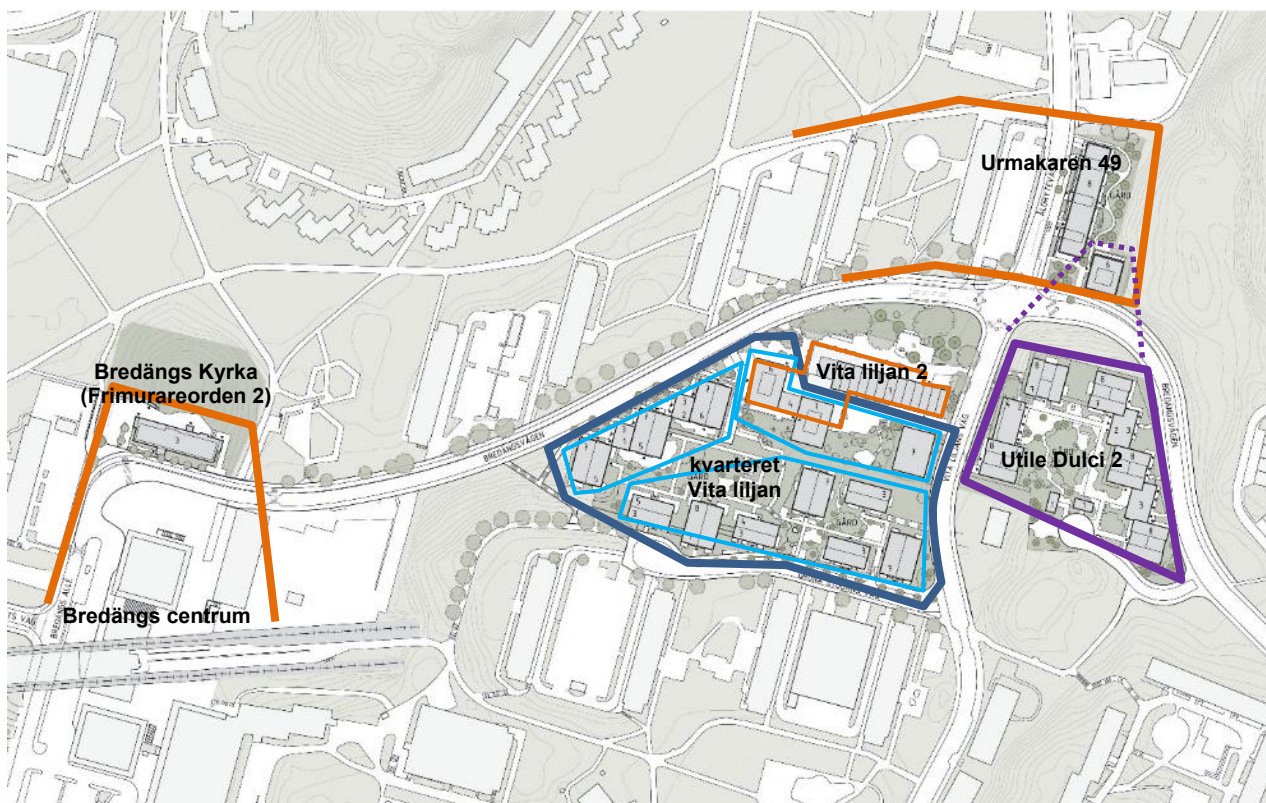
*Vy längs Gröna stugans väg
väster ut. Ny bebyggelse inom
Vita liljan 3 och 4 till höger om
gatan. Befintliga skivhus till
vänster. Witte Sundell*



Övergripande utformning bebyggelse och mark inom kvartersmark

Bebyggelsestruktur och höjdskala

Nya byggnader placeras i nya bebyggelsegrupper eller samordnas med en befintlig grupp. De nya grupperna utgörs av kvarteret Vita liljan (Vita liljan 2, 3 och 4) respektive Utile Dulci 2. Den före detta panncentralen inom Vita liljan 2 bevaras och fortsätter utgöra en framträdande byggnad i stadsbilden. De nya punkthusen inom fastigheten blir en del av bebyggelsegruppen kvarteret Vita liljan. Genom det nya skivhuset relaterar ny bebyggelse inom Urmakaren 49 i huvudsak till den befintliga skivhusgruppen. Bredängs kyrka inom Frimurareorden 2 utvecklas inom gruppen som centrumbebyggelsen utgör.



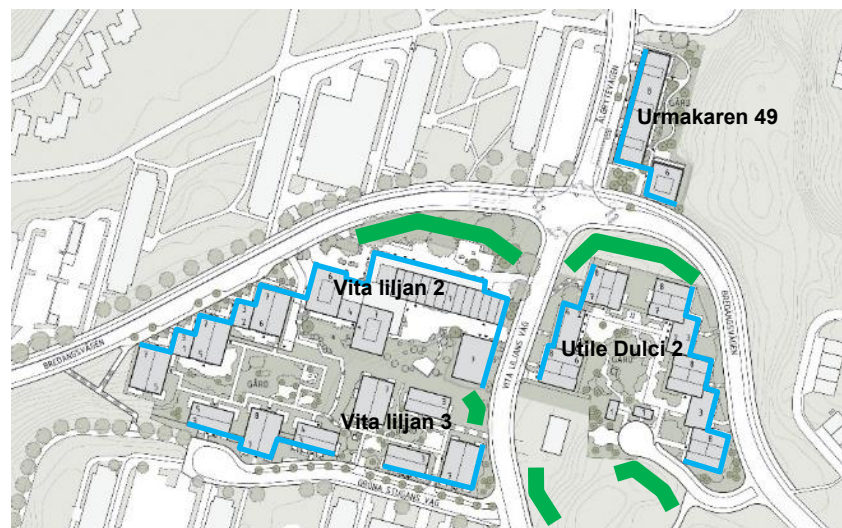
Planförslagets bebyggelsegrupper. Bredängs kyrka fortsätter vara en del av centrumbebyggelsen. Bebyggelse inom Urmakaren 49 blir en del av skivhusbebyggelsen. Kvarteret Vita liljan skapar en ny bebyggelsegrupp och den befintliga panncentralen får ett eget uttryck. Bebyggelsen inom Utile Dulci 2 ges en liknande bebyggelsetypologi som inom kvarteret Vita liljan, samtidigt som den särskiljer sig och bidrar en egen ny bebyggelsegrupp. DinellJohansson

För att uppnå en bebyggelsestruktur som både sluter och vänder sig mot gator och skapar avgränsade gårdsrum, samtidigt som värden i befintlig stadsbild beaktas, föreslås följande:

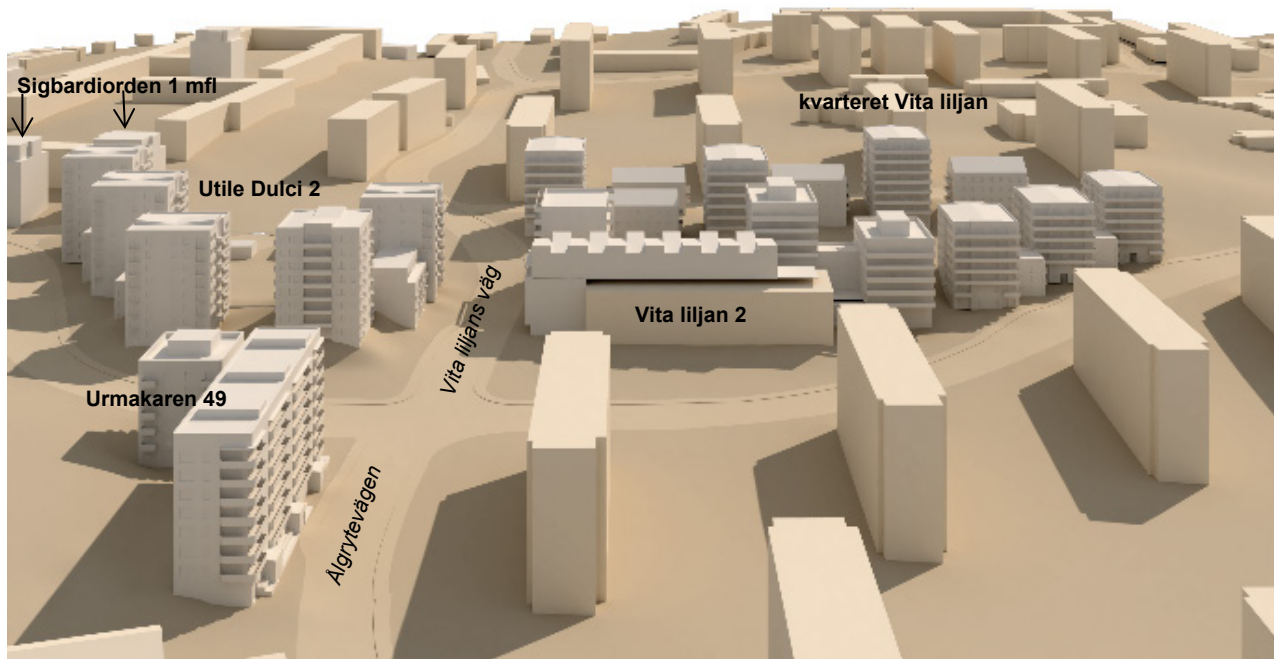
- Byggnader placeras i anslutning till gator, med förgårdsmark mellan byggnad och gata, i huvudsak i ett nord-sydligt planmönster.
- Längs Gröna stugans väg placeras byggnader även i öst-västlig riktning för att skapa en avgränsning av gatan och inramning av gårdar.
- Mot Bredängsvägen och Vita liljans väg sparas delar av befintlig hållmark med vegetation och befintliga ekar.
- Mark ska ansluta med en naturlig övergång till angränsande fastighets mark (**n-bestämmelser**).
- Entréer ska finnas mot gata och gård (**f-bestämmelse**).

*Bilden visar hur den nya bebyggelsen sluter mot gatorna och var natur/hållmark sparas för att fortsatt möta och avgränsa gatan, inom planområdet.
DinellJohansson*

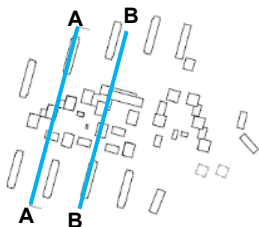
*Grön linje: Vegetation/ hållmark avgränsar mot gatan.
Blå linje: bebyggelse avgränsar mot gatan*



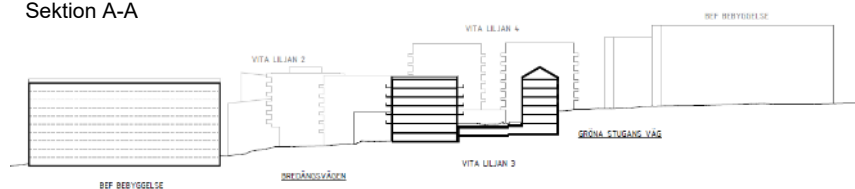
I den östra delen utgår de högre byggnadernas höjd från kringliggande bebyggelses höjder. Våningsantalet ska vara detsamma inom respektive bebyggelsegrupp och varierar mellan sex till åtta våningar (**Högsta antal våningar mot GATA, f10, f16**). Flertalet byggnader kommer att uppföras i souterräng och våningsantalet kommer därför att vara olika mot gårdarna.



Vy från norr, befintlig och ny bebyggelse. I bilden redovisas även byggnadsvolymer som ingår i ett annat pågående detaljplaneprojekt Sigbardiorden 1 mfl (dnr 2021-14634). DinellJohansson



Sektion A-A



Sektion B-B

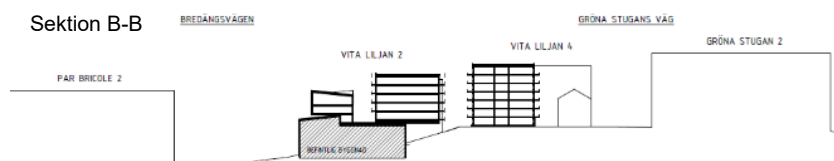
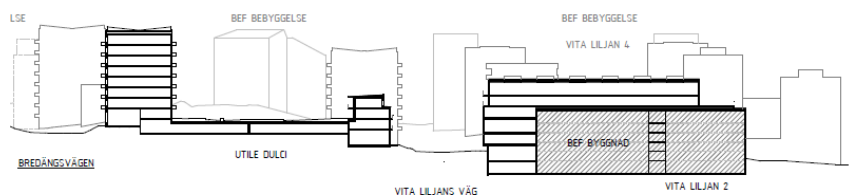
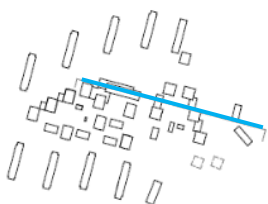
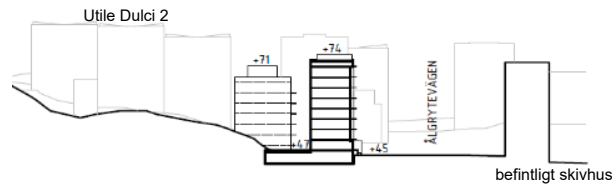
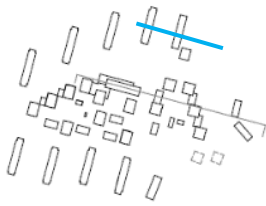


Bild: Witte Sundell (övre)
och TIP (undre)

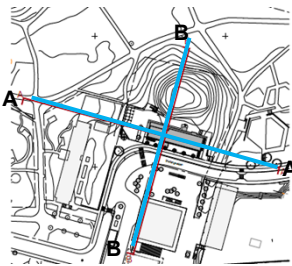
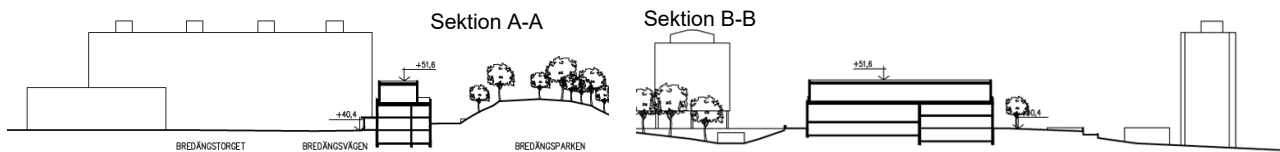
Sektionerna visar ny bebyggelse inom kvarteret Vita liljan och befintlig byggnad inom Vita liljan 2, i relation till befintliga skivhus.



Sektionen visar relationen mellan ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 och ny bebyggelse inom kvarteret Vita liljan samt bebyggelsen i relation till bakomliggande befintlig bebyggelse. Witte Sundell



Sektionen visar ny bebyggelse inom Urmakaren 49 i relation till befintligt skivhus och bakomliggande ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 och kvarteret Vita liljan (till höger). DinellJohansson



Sektionerna visar Bredängs kyrka med påbyggnad och ny entré, i relation till befintligt centrumbebyggelse och befintligt skivhus öster om kyrkan inom Frimurareorden 1. Equator Arkitekter

De nya bebyggelsegrupperna, kvarteret Vita liljan och Utile Dulci 2, innebär en bebyggelse som kombinerar det mer storskaliga med det småskaliga. Bebyggelsen består av två höjdskalor: En högre med byggnader i form av punkthus placerade i nord-sydlig riktning och en lägre med byggnader i tre våningar, placerade mellan de högre byggnaderna. Punkthus är den typologi som bedöms lämpligast för att ta upp platsernas ofta kraftiga nivåskillnader och gör det dessutom möjligt att värna Bredängs karaktärsdrag med en öppenhet i stadsbildens struktur. De lägre byggnaderna står för variation och småskalighet i gaturummet och i gårdsmiljön.

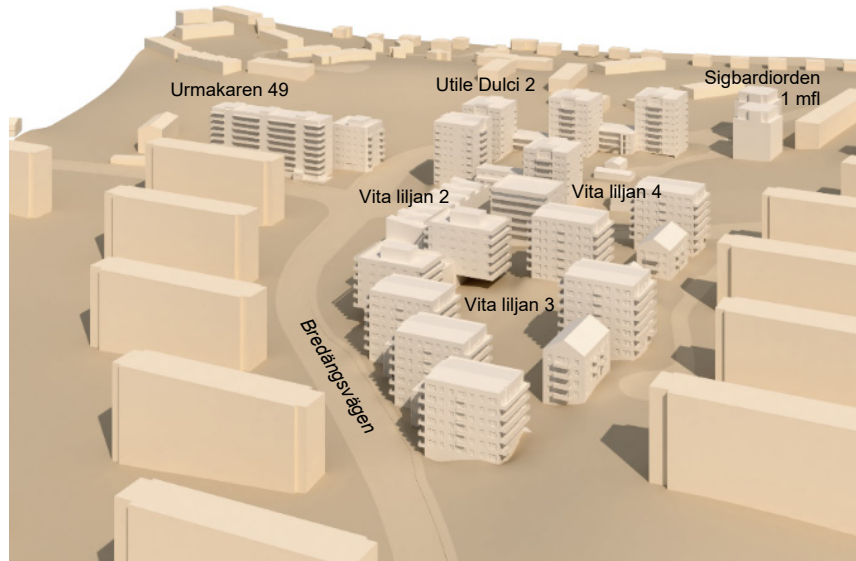
Punkthuset inom Urmakaren 49 föreslås en lägre höjd än skivhuset, så att skivhuset blir platsens mest dominerande byggnad. Punkthuset inom Urmakaren 49 har ett värde för att skapa en mer urban miljö kring gatukorsningen och innebär möjlighet till en rumsligt avgränsad plats med torgkaraktär vid korsningen. Punkthusets placering i direkt kontakt med Bredängsvägen ger också förutsättningar för att öka den upplevda tryggheten längs gatan.

I huvudsak regleras byggnaders höjd med totalhöjd (**Högsta totalhöjd i meter över nollplanet**). Höjder möjliggör byggnader med träkonstruktion upp till det antal våningar som detaljplanen

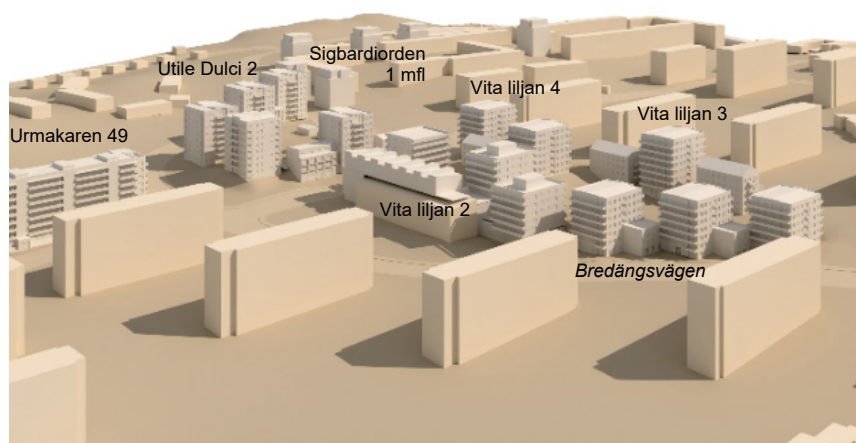
medger. Våningsantalet regleras för att det ska bli samma antal våningar längs respektive gata, oaktat byggnadskonstruktion

Kommande bilder visar planförslagets nya byggnadsvolymer i den östra delen av planområdet. I bilderna redovisas även byggnadsvolymer som ingår i pågående detaljplaneprojekt Sigbardiorden 1 mfl (dnr 2021-14634). Påbyggnad på kyrkan redovisas under *Kvartersmark för bostäder och verksamhetslokaler/Frimurareorden 2 – Bredängs kyrka*.

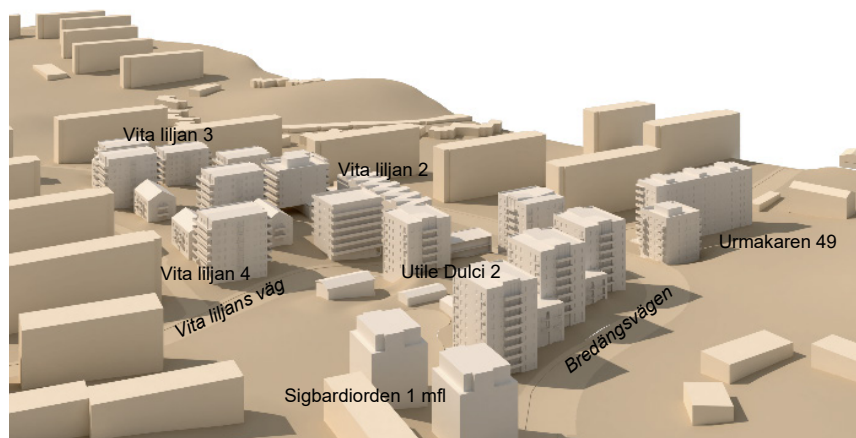
*Vy från väster.
DinellJohansson*



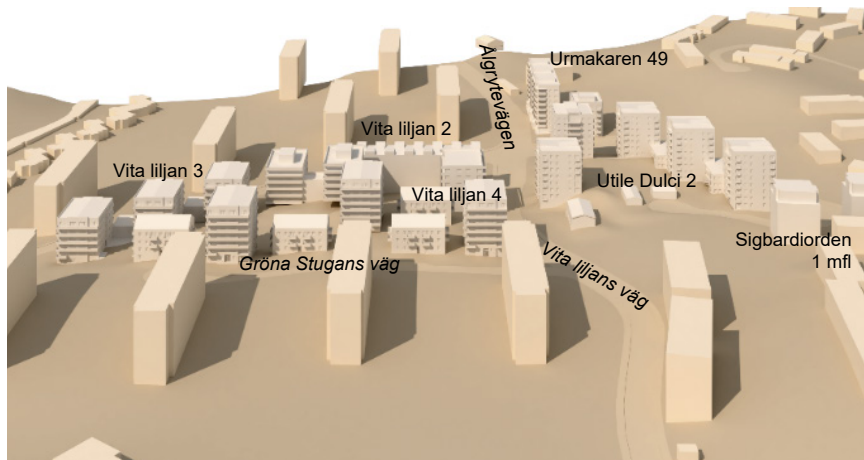
*Vy från nordväst.
DinellJohansson*



*Vy från sydost.
DinellJohansson*



*Vy från söder.
DinellJohansson*



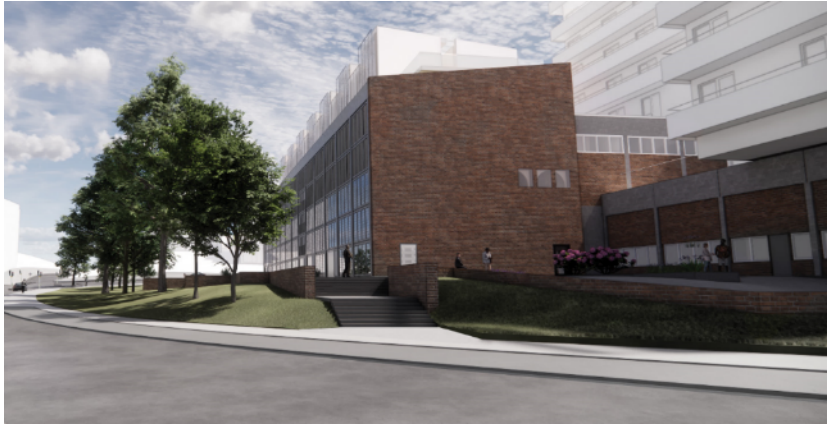
Förgårdsmark, gatukaraktär och möte med allmän plats
Alla nya byggnader är placerade med förgårdsmark mot gatan. Till skillnad från Bredängs ursprungliga bostadshus är målsättningen att den nya bebyggelsen ska vända sig ut mot gatan och att förgårdsmarken ska användas som en del av boendemiljön. Förgårdsmarken ska vara en väl gestaltad länk mellan det gatan och byggnaderna. För att ansluta till Bredängs karaktärsdrag med grön förgårdsmark ska den gestaltas med vegetation (**Förgårdsmark mot GATA ska utformas med växtplantering**) och flera ekar ska sparas (**n1**). Att förgårdsmarken utformas med hög kvalitet är avgörande för att utveckla Bredängs gaturum. I syfte att bidra till mer rörelse i gaturummet och öka tryggheten längs gatorna föreslås den innehålla uteplatser till bostäder i bottenvåning och möjlighet till annan vistelse, utöver funktion som entréyta. Inför granskning kommer studier av förgårdsmarkens gestaltning och funktioner fördjupas. Samrådsförslaget säkerställer förgårdsmarkens gestaltning och funktion genom att:

- entréer ska placeras mot gator, så att boende rör sig i zonen mellan gatan och byggnaderna (**f-bestämmelser**).
- entréer ska finnas från alla bostäder i bottenvåning, i de lägre husen mot Bredängsvägen och Vita liljans väg (**f5**).

Beroende på platsens förutsättningar och bebyggelsens placering i relation till gatan kommer förgårdsmarken, och därmed även gaturummen, få olika karaktärer. Marken framför den före detta panncentralen avses utvecklas som entréyta och en plats för verksamheten. Längs Bredängsvägen skapas sekvenser av rumsligheter genom att förgårdsmarken består av flera små platser. Förgårdsmarken inom Vita liljan 3 föreslås en mer urban karaktär, medan naturen föreslås vara det karaktärsskapande elementet inom Utile Dulci 2 (**n6**) och längs Vita liljan 4 mot Vita liljans väg (**n3**). Längs Ålgrytevägen och Gröna stugans väg är

förgårdsmarken generellt grundare och mer långsmal då byggnadernas långsidor står parallellt med gatan.

Principidé för gestaltning av förgårdsmark mellan byggnader inom Vita liljan 2 och Bredängsvägen. På bildens syns de ekar som finns idag, som ska sparas. Värmeverket



Principidé för gestaltning av förgårdsmark mellan byggnader inom Vita liljan 3 och Bredängsvägen. Här syns sekvensen av rumsligheter som skapas längs gatan. Witte Sundell



Principidé för gestaltning av förgårdsmark inom Utile Dulci 2, där befintlig natur utgör bärande idé för karaktären. Entréstråk föreslås mellan byggnaderna och gatan, ofta i form av trappor eftersom marken lutar. Witte Sundell



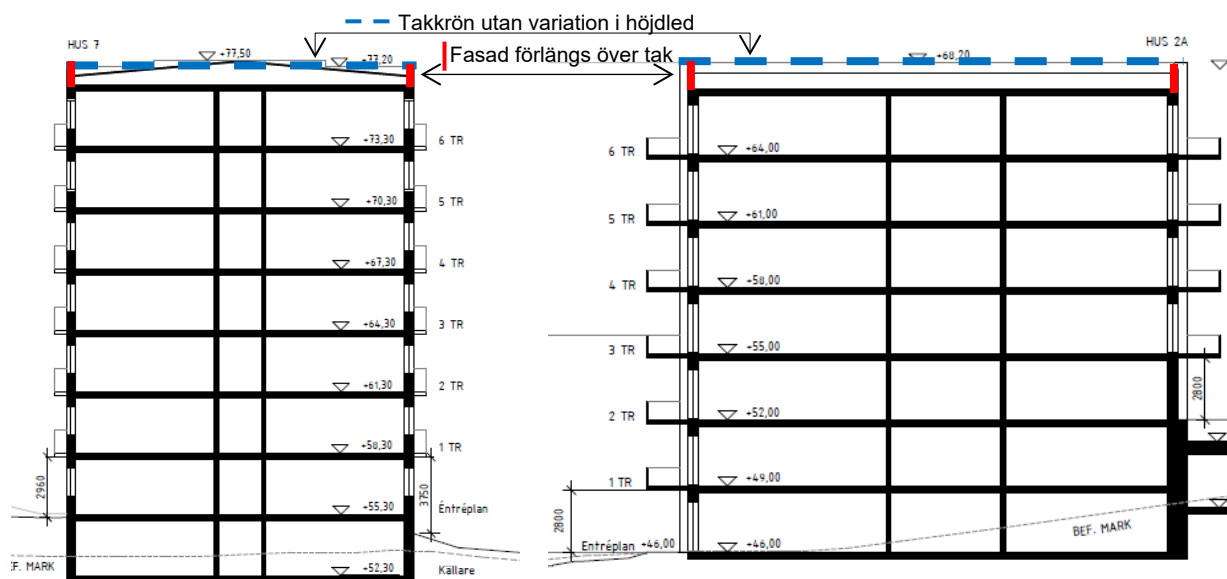
Principidé för gestaltning av förgårdsmark längst Gröna stugans väg till vänster (Witte Sundell) och längst Ålgrytevägen till höger (DinellJohansson).

Målsättningen är att kvartersmark ska möta parkmark på ett så naturligt sätt som möjligt, utifrån terrängens karaktär på platserna. Med det avses att övergången mellan kvartersmark inte ska bestå av några egentliga nivåskillnaden. På vissa platser kan dock stödmurar accepteras för att få en god helhetslösning. Av vikt är då att platsens gestaltning som helhet upplevs naturlig, att det inte är stödmuren som dominerar platsens utformning. Detta regleras som planbestämmelse för markens anordnande och vegetation (**n2, n3, n4, n5, n6, n7**). Inom kvarteret Vita liljan regleras även **Föreskriven höjd över nollplanet** i syfte att säkerställa att övergången mellan olika fastigheter sker utifrån terrängens karaktär.

Gestaltning av bebyggelse

Gestaltningen av bebyggelsen kommer att studeras inför granskning och samrådsförslaget innehåller därför endast ett fåtal planbestämmelser av utformning. Detaljplanen kommer att kompletteras med bestämmelser som säkerställer en sammanhållen, platsförankrad arkitektur, som bidrar till att forma väl gestaltade stadsrum. Avsikten är att en samlad färgsättning och gemensamma arkitektoniska särdrag inom bebyggelsegrupper.

För delar av bebyggelsen regleras takets avslut (**f1**), en platsförankrad gestaltning som återfinns i Bredängs bebyggelse. Det innebär att fasader ska förlängas över taket, så att det inte blir någon utstickande eller markerad takfot. Taket ska på så sätt gömmas bakom fasaden. En fasad mot gård är undantagen men alla fasader kan utformas på samma sätt. Undantaget gör det möjligt med olika typer att takavvattning. Vid tillämpning av undantag ska den fasad som är minst synlig från gatan väljas, eftersom avsikten är att byggnaderna ska ha en likartad gestaltning mot gatorna.



Principbild som visar vad som avses med planbestämmelsen fl. Sektion Witte Sundell

På byggnader där teknikbyggnad medges regleras höjd byggnadens höjd genom **högsta nockhöjd i meter över nollplanet** liksom högsta höjd på teknikbyggnaden (**f7**). I flertalet fall regleras även placeringen av teknikbyggnaden i relation till underliggande fasad (**f8**, **f9**). Syfte är att begränsa upplevelsen av den volymskapande teknikbyggnaden.

I syfte att säkerställa att det i huvudsak är bostäder eller lokaler som placeras i bottenvåningar mot gatan får inte garage anordnas i fasad mot gata (**Garage får inte anordnas i fasad mot gata, undantaget port för in- och utfart.**).

Kvartersmark för bostäder och verksamhetslokaler

I detta avsnitt redogörs för markanvändning samt utformningsmässiga särdrag inom respektive plats. Platsens namn baseras på fastighetensnamnet.

Vita liljan 2 - den före detta panncentralen

Inom fastigheten Vita liljan 2 innehåller planförslaget skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader, möjlighet till på- och tillbyggnad av befintliga byggnader samt ett fristående punkthus. I detta avsnitt redogörs för på- och tillbyggnad på huvudbyggnaden samt utformning av de befintliga byggnaderna tvätthallen och vagnhallen. Nya punkthusen som möjliggörs ovanpå/ovanför tvätthallen och vagnhallen samt det fristående punkthuset beskrivs under *Bostadsbebyggelse inom kvarteret Vita liljan*.

Befintlig byggnad, den före detta panncentralen, medges markanvändning **Besöksandamål för kulturella ändamål (R, R1), Centrum. Ej vård (C1, C3)** samt **Bostäder, endast bostadskomplement (B2)**. Större delen av marken som inte får bebyggas planläggs för **Besöksandamål för kulturella ändamål (R), Centrum. Ej vård (C1)** och **Bostäder (B)** då samnyttjande av marken mellan de olika användningarna kommer behöva ske.

Den före detta panncentralen får inte rivas (**r1**) eftersom den är av stort värde för Bredängs stadsmiljö och innehar ett högt kulturmiljövärde. Bebyggelsen omfattas därför även av skydds- och varsamhetsbestämmelser (**q1, q2, q3, k1**). Värden som utgör utgångspunkt för förändring, utöver där på- och tillbyggnader medges, beskrivs under rubrik *Förutsättningar/Kulturhistoriskt värdefull miljö/Den före detta panncentralen inom Vita liljan 2*. Att fasader får återställas till ursprunglig utformning och hur att underhållsarbetet sker på lämpligt sätt regleras genom planbestämmelsen **För befintliga byggnader som omfattas av q-bestämmelser får ändringar som syftar till att återställa fasadens ursprungliga utseende föras. Underhållsarbete ska utföras med material och metoder anpassade till byggandens kulturhistoriska värden.**

Platsen framför huvudbyggnaden bevaras obebyggd och utvecklas som entréyta. Befintliga ekar ska sparas (**n1**).

Av befintlig bebyggelses totala bruttoarea (BTA) på cirka 5700 kvm innebär byggaktörens förslag att cirka 4000 kvm blir verksamhetslokaler och nästan 1700 kvm ytor för bostäder.

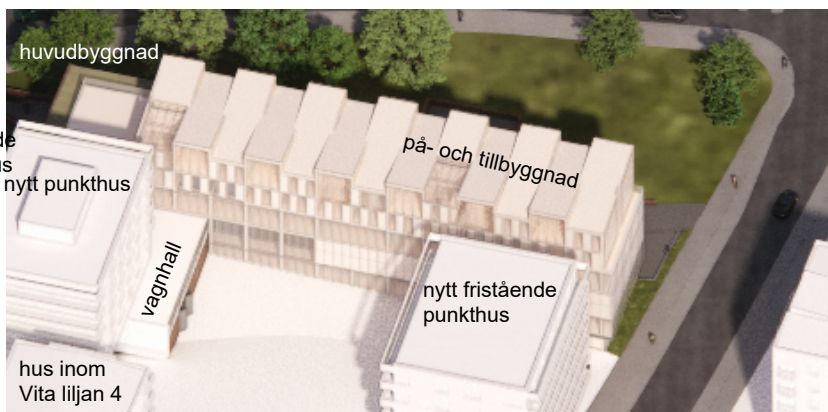
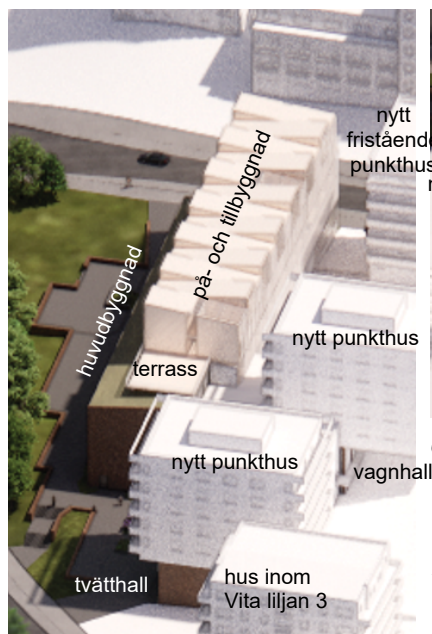
Bilderna visar befintlig byggelse samt byggnadsvolymer för på- och tillbyggnader. Punkthusen beskrivs under rubrik Bostadsbebyggelse inom kvarteret Vita liljan. Bilder Värmeverket



Vy från öster.



Vy från norr.



Ovan, vy från söder.

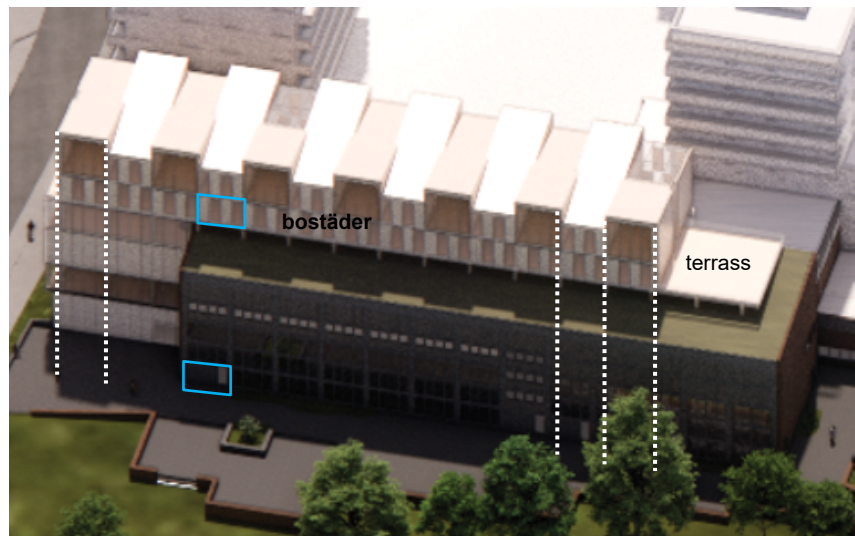
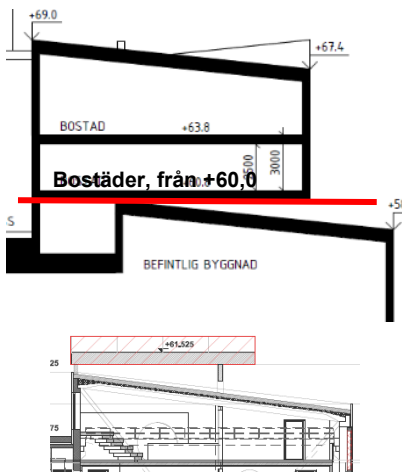
Till vänster, vy från öster.

Huvudbyggnad

Planförslaget möjliggör på- och tillbyggnad på delar av huvudbyggnaden. De delar som utgör tillbyggnad möjliggörs för **Besöksändamål för kulturella ändamål (R), Centrum. Ej vård (C1)** och **Bostäder (B3)**. Delar som inte möjliggörs för på- och tillbyggnad möjliggörs för **Besöksändamål för kulturella ändamål (R)** samt **Centrum. Ej vård (C1)**.

För byggnadsdelen som ligger ovanför huvudbyggnadens höjd (+60,0 meter över nollplanet) är avsikten att uppföra cirka 45 student-/ungdomsbostäder, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Endast bostadskomplement får finnas under ovan angiven höjd.

Utbredningen av på- och tillbyggnad utgår från att delar av den befintliga byggnadens volym och utformning fortsatt ska vara avläsbar. På den södra fasaden, som är vänd bort från offentligt rum, medges en tillbyggnad längs hela den befintliga fasaden. Utbredning och gestaltning av på- och tillbyggnadens fasad mot norr ska följa rytmen som de vertikala betongpilastrarna i den befintliga norrfasaden har (**f13, f14**). På- och tillbyggnadens tak har i föreslagen utformning samma lutning som befintligt tak. I förslaget är påbyggnaden samt takterrassen i den västra delen utformade så att huvudbyggnadens tak fortsatt är läsbart under påbyggnaden, vilket är en intention i fortsatt utveckling. För att säkerställa att delar av den befintliga byggnadens takvolym kvarstår medges terrass endast på del av befintligt tak (**terrass2**).



Bilder till vänster visar principsektioner för hur påbyggnaden samt terrassen placeras ovanför huvudbyggnaden, så att den befintliga byggnadens volym och tak till stor del bevaras avläsbart. Bilden visar även principen för ovan vilken höjd som bostäder medges, det vill säga ovanför befintlig byggnad (röd linje).

Bilden till höger förtydligar genom de vita streckade linjerna vad som avses med att på- och tillbyggnaden följer rytmen av betongpilastrar i den befintliga fasaden mot norr. De blå figurerna visar hur gestaltningen av påbyggnaden återspeglar även rytmen i fackverket på befintlig fasad.

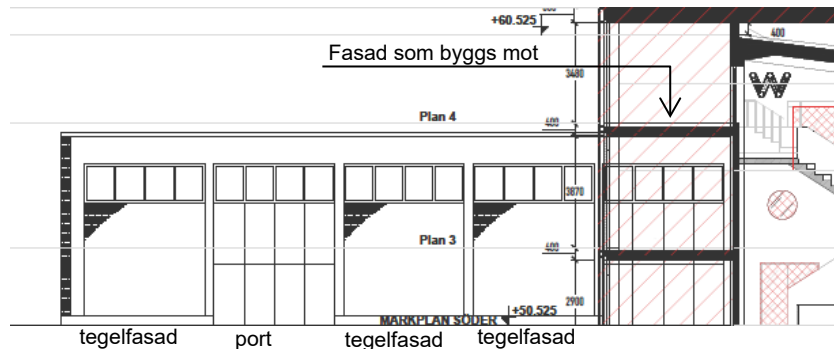
TIP (vänster), Värmeverket (höger)

Före detta vagnhall och tvätthall

Stora delar av tvätthallen och vagnhallen kommer användas för bostadskomplement (**B1, B2**), men delar är även avsedda att användas för verksamhet (**R1C3** samt **RC1**). Till stor del bevaras fasaderna likt idag men vissa förändringar kommer att bli aktuella för att möjliggöra nya bostadshus ovanför byggnaderna. Förändringarna handlar i huvudsak om nya entréer. Tak som inte berörs av påbyggnad kan användas för takterrasser (**terrass1**).

Tvätthallen föreslås i huvudsak för bostadskomplement i form av entréer, trapphus och garage. Vagnhallen avses att användas som garage till bostäderna och verksamhetslokaler. Tillbyggnaden längs huvudbyggnadens södra fasad innebär att del av vagnhallens östra fasad byggs mot. Utbredningen motsvarar en av fasadens fem sektioner, vilken idag är en port. Inför granskning kommer förslaget studeras vidare gällande om befintlig port till vänster i kommande bild kan användas som in- och utfart till nytt garage, samt behov av ny dörr för att nå miljörum i byggnaden.

Bilden visar vilken del av vagnhallen medges en motbyggnad (skrafferad yta) samt befintlig utformning av övriga delar av fasaden. Värmeverket

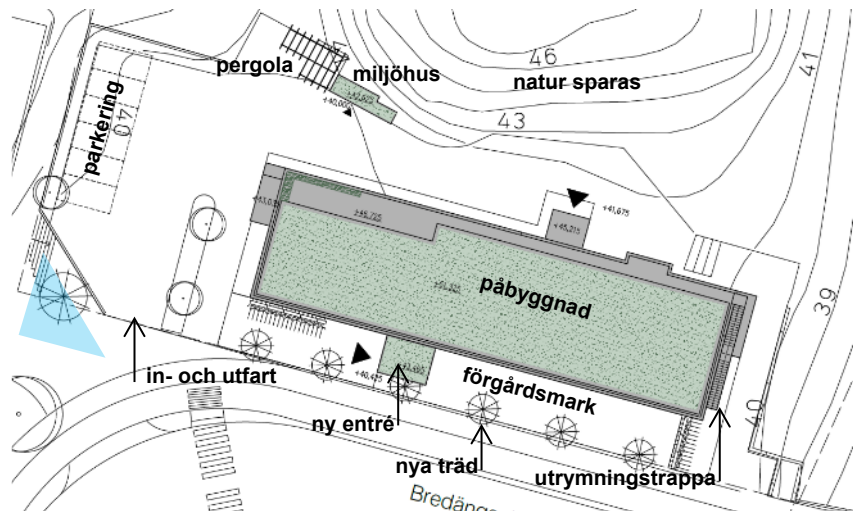


Frimurareorden 2 – Bredängs kyrka

Frimurareorden 2 medges markanvändning **Centrum. Ej vård (C1)**. Bredängs kyrka får inte rivas (**r1, r2**) eftersom den är av stort värde för Bredängs stadsmiljö och innehar ett högt kultur- miljövärde både exteriört och interiört. Bebyggelsen omfattas därför även av skyddsbestämmelser (**q4, q5, q6, Befintlig byggnads interiör ska i huvudsak bibehållas med avseende på tegelgolv och murade väggar**). Eftersom den betonggjutna muren är en del av ett karaktärsskapande element för centrum- bebyggelsen ska den bibehållas (**k2**). Värden som utgör utgångs- punkt för förändringar av befintlig byggnad och utomhusmiljö, utöver där på- och tillbyggnader medges, beskrivs under rubrik *Förutsättningar/Kulturhistoriskt värdefull miljö/Bredängs kyrka inom Frimurareorden 2*. Att underhållsarbete sker på lämpligt sätt regleras genom planbestämmelsen **Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade efter byggnadens kulturhistoriska värden**.

Planförslaget möjliggör en påbyggnad av befintlig byggnad, en tillbyggnad i form av en ny entré på den södra fasaden (**f19**) och ett nytt miljöhus. En mindre del av fastigheten tas i anspråk för ett allmänt gång- och cykelstråk (**PARK**). Befintlig natur ska sparas (**n8**). Nya träd ska planteras på förgårdsmarken mot Bredängsvägen (**f22**) i syfte att bidra med grönska i gaturummet och därmed värna Bredängs gröna förgårdsmark.

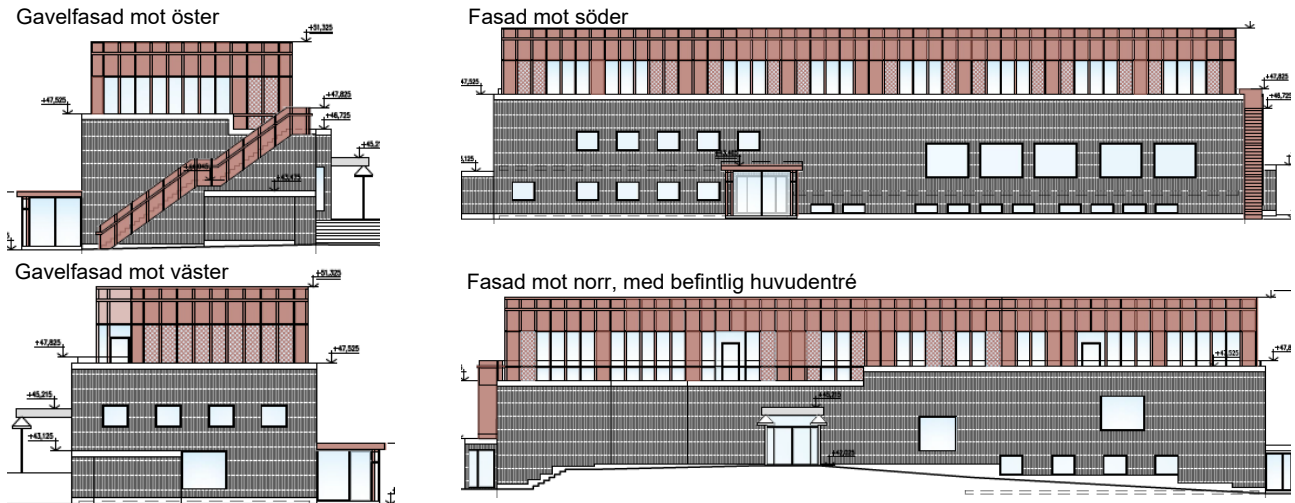
*Situationsplan för del av
Frimurare-orden 2. Grå färg
visar utbredning av befintlig
byggnad. Grön färg visar nya
byggnader. Blå färg visar del av
fastighet som övergår till allmän
plats. Equator Arkitekter*



Skisser på hur Bredängs kyrka skulle kunna se ut med ny påbyggnad, entré mot Bredängsvägen samt miljöhus och pergola. Equator Arkitekter

Befintlig byggnad har idag en bruttoarea (BTA) på cirka 1300 kvm. På- och tillbyggnad innebär en byggrätt på 435,5 kvm BTA (påbyggnad 422 kvm, entrébyggnad 13,5 kvm).

För påbyggnaden medges en höjd och utbredning som utgår från den befintliga byggnadens rektangulära form. Höjden motsvarar en våning. Påbyggnaden ska placeras något indragen från befintlig fasad, så att den blir avläsbar som en ny volym. Påbyggnaden föreslås en färgsättning som tar upp befintlig byggnads rödbruna tegelkulör (**f18**). Utrymningstrappan som medges på den östra gaveln ska gestaltas på ett sätt som göra att den arkitektoniskt upplevs höra samman med påbyggnaden (**f21**). Det kan till exempel vara ett enhetligt material. Avsikten är även att entrén på fasaden mot söder ska gestaltas sammanhållen med påbyggnaden, samtidigt som den tar upp karaktärsdrag som finns i den befintliga huvudentrén skärmtak. Även miljöhuset bör gestaltas med samma material och rytm som påbyggnaden. I anslutning till miljöhuset föreslås en pergola, något som inte kräver byggrätt i detaljplanen. Gestaltning av nya byggnadsdelar kommer att studeras vidare inför granskning. Detaljplanen kommer då att kompletteras med planbestämmelser som säkerställer en hög arkitektonisk verkan, i samspel med befintlig byggnad.



Fasadritningar av Bredängs kyrka samt idé för gestaltning av ny påbyggnad och ny entré på den södra fasaden. Equator Arkitekter

*Vit figur visar ungefärligt läge av håltagning för ny entré i fasad mot söder, mot Bredängsvägen.
Foto Equator Arkitekter*



Bostadsbebyggelse inom kvarteret Vita liljan

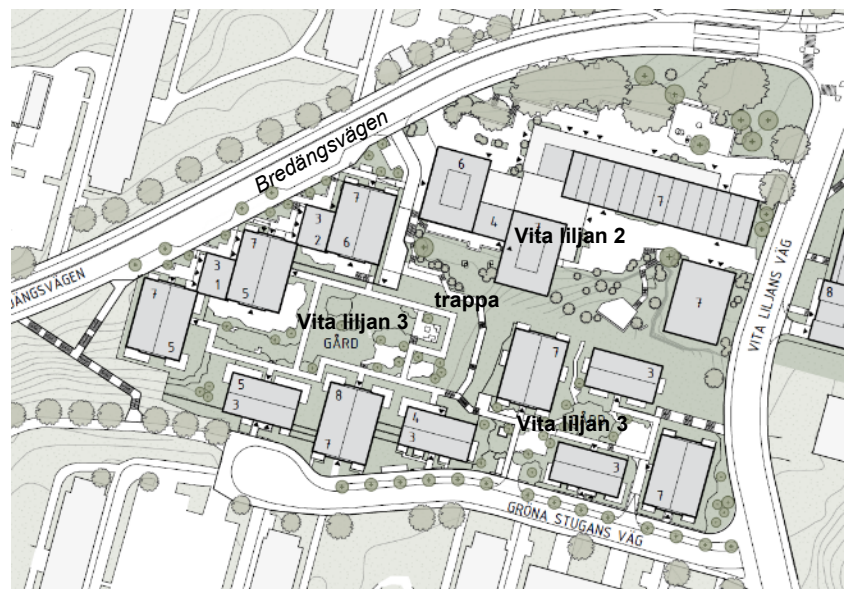
Utveckling av befintliga byggnader inom Vita liljan 2 beskrivs under *Vita liljan 2 – den före detta panncentralen*. Undantaget befintlig bebyggelse som sparas inom Vita liljan 2 planläggs fastigheterna inom kvarteret Vita liljan för i huvudsak **Bostäder (B, B1)**. Längs Bredängsvägen och Vita liljans väg medges även **Centrumändamål i bottenvåning (C2)**.

Utgångspunkt för bebyggelsens gestaltning är att punkthusen ska ha ett gemensamt formspråk och en gemensam färgskala. I samrådsförslaget föreslås punkthusen en sammanhållen gestaltning av takens utformning (**f1**). Teknikbyggnader medges endast på punkthusen som placeras på befintlig byggnad inom Vita liljan 2 (**f7**) då det visat sig svårt att placera teknik i befintlig byggnad,

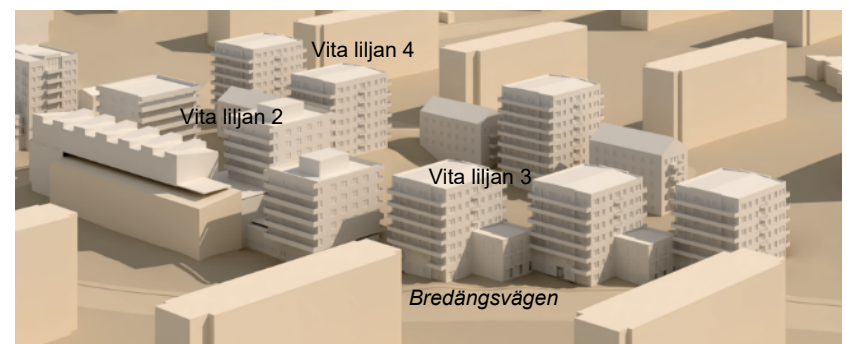
och samtidigt inrymma boendekomplement. Teknikbyggnaderna ska vara indragna från fasad så att samtliga byggnader ges en liknanden form sedd från marken (**f8**). Övriga punkthus medges inte teknikbyggnad på tak, dels för att inte öka upplevelsen av bebyggelsens höjdskala från stadsrummet, dels utifrån att byggnaderna inte ska upplevas än högre i förhållande till skivhusen. Eftersom dessa byggnader kommer att uppföras i souterräng finns utrymme för teknik i delar som inte kan användas för bostäder.

I syfte att skapa ett tätare gångnät än vad som finns idag ska en smitväg finnas mellan Bredängsvägen och Gröna stugans väg (**trappa 3**). Trappan ligger inom kvartersmark och vänder sig i första hand till boende inom kvarteret. Delar av terrängen sparas, ett karaktärsdrag som återfinns i Bredäng idag (**n2**).

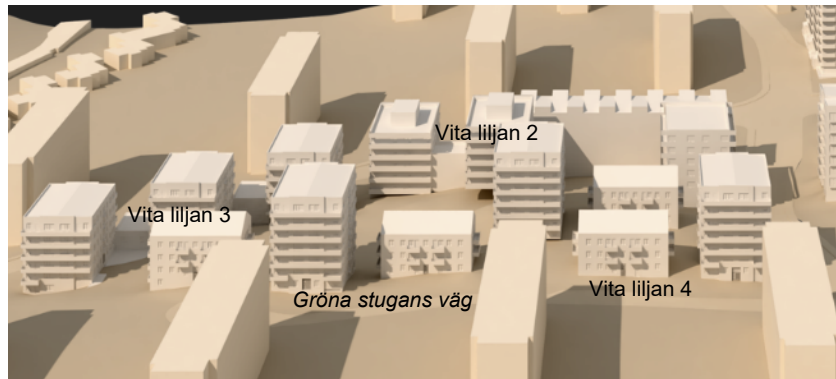
*Bebyggelsestruktur inom kvarteret
Vita liljan. DinellJohansson*



*Bebyggelsevolymer inom kvarteret
Vita liljan. Vy mot sydost.
DinellJohansson*



*Bebyggelsevolymen inom kvarteret
Vita liljan. Vy mot norr.
DinellJohansson*

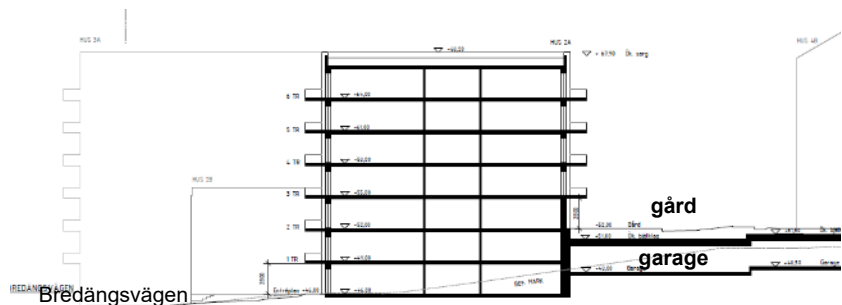


Bebyggelse och gårdsmiljö inom Vita liljan 3 och 4

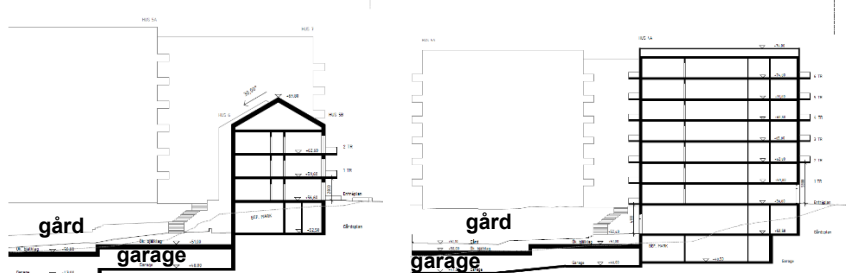
Byggaktören redovisar mellan 275 och 309 bostäder inom Vita liljan 3 och 4, beroende på lägenhetsfördelning. Byggaktören avser upplåta bostäderna med hyresrätt. Delar av byggnader längs Bredängsvägen inom Vita liljan 3 planeras att innehålla LSS- och SoL-bostäder.

Bebyggelsen inom Vita liljan 3 och 4 är placerade kring två gårdar. Inom Vita liljan 3 är terrängen kuperad och garaget inom fastigheten tar delvis upp nivåskillnaden. Mot gatorna medges punkthusen sju våningar. Det innebär att längs Bredängsvägen blir de fem till sex våningar mot gården och längs Gröna stugans väg blir de nio våningar mot gården. De lägre husen längs Gröna stugans väg och Bredängsvägen medges tre våningar mot gatan. Längs Bredängsvägen möter de låga byggnaderna gården med en respektive två våningar och längs Gröna stugans väg möter de gården med fyra respektive fem våningar.

Sektion genom punkthus mot Bredängsvägen. I bakgrunden ses en låg byggnad och ytterligare ett punkthus. Till höger i bilden redovisas gårdens nivå och garagets placering. Till höger i bild skymtar del av bebyggelse längs Gröna stugans väg. Witte Sundell.



Sektioner som visar hur byggnader längs Gröna stugans väg (till höger i bilderna) möter gata respektive gården (till vänster). Sektionerna redogör även för garagets placering. Witte Sundell.



Inom Vita liljan 4 är marken relativt plan. Det är därför endast punkthuset mot Vita liljans väg som kommer att uppföras i souterräng, med sju våningar mot Gröna stugans väg och delvis åtta våningar mot Vita liljans väg. Gården inom Vita liljan 4 är inte underbyggd.

Till skillnad från övriga nya byggnader är husen längs Gröna stugans väg friliggande. Inom Vita liljan 3 behövs släppen för angöring till bostäder på gården. Genom att inte sammanbygga punkthus och låga byggnader möjliggörs även fler bostäder i respektive byggnad. Det ger också möjlighet till att spara några längre siktlinjer norr ut. Framför punkthuset inom Vita liljan 3 skapas en något större plats, på vilken trappan som går genom kvarteret landar. De låga byggnaderna föreslås sadeltak (**Största taklutning i grader, 30 grader**), vilket ger husen ett volymmässigt avslut. Utformningen bryter mot stadsbildens övriga platta tak, men bedöms bidra med värdefull variation och ger en karaktär av småskalighet längs gatan och i gårdsrummen.

*Bilderna visar bebyggelse längs
Gröna stugans väg.
Witte Sundell*



Då gården inom Vita liljan 4 är relativt liten begränsas storlek på komplementbyggnad (**e1:7**). På gården inom Vita liljan 3 säkerställs att komplementbyggnader inte placeras så att de blir en visuell barriär i gränsen med Vita liljan 2 och i anslutning till trappan genom kvarteret (**p1**). I samma syfte medges inte heller komplementbyggnad på den del av gården som ligger ovanpå elnätstationen (**Marken får byggas över med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras**).

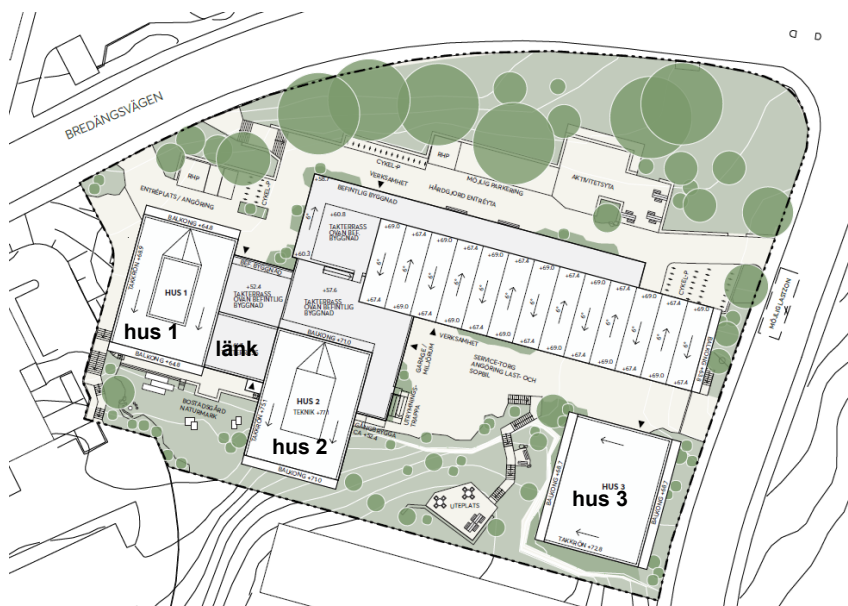
Inom Vita liljan 4, längs Vita liljans väg, ska delar av befintlig mark sparas (**n3**). Liksom idag ska det finnas en trappa mellan gatan och bebyggelsen (**trappa 1**). Garagets in- och utfart placeras mot Bredängsvägen.

Punkthus och gårdsmiljö inom Vita liljan 2

Förslag till på- och tillbyggnad på huvudbyggnaden beskrivs under rubrik *Vita liljan 2 – den före detta panncentralen*.

Förslaget innebär tre nya punkthus och en länkbyggnad mellan två av punkthusen. Byggaktören redovisar totalt 90 bostäder, vilka avses upplåtas med hyresrätt. Den södra delen av fastigheten planläggs endast för bostadsändamål (**B**), i syfte att säkerställa en gårdsmiljö för boende. Här sparas stora delar av terrängen (**n2**), och omgestaltas något för att kunna fungera som gårdsmiljö för boende.

*Illustrationsplan Vita liljan 2.
TIP/Urbio*

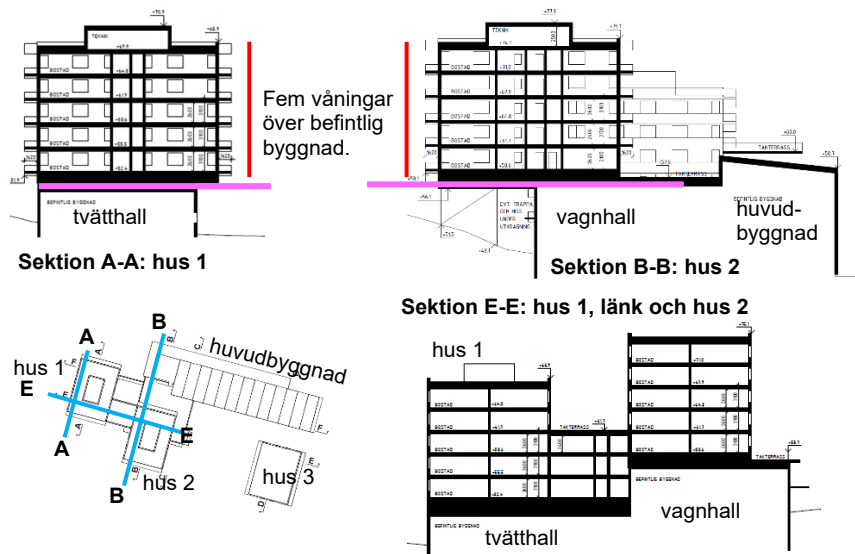


Två av punkthusen möjliggörs ovanpå/ovanför befintlig bebyggelse (**B1**). Nya punkthus placeras delvis ovanpå befintlig bebyggelse, delvis som utkragande delar i förhållande till befintliga byggnaders höjd (**f11**, **f12**). De nya punkthusen får uppföras i fem våningar (**f10**), vilket innebär att de får en höjd som motsvarar övriga punkthus inom kvarteret Vita liljan. Mellan punkthusen medges en lägre byggnad (länk) som innehåller bostäder och trapphus. Entré till bostäderna föreslås via den befintliga byggnaden som hus 2 och länkbyggnaden är placerade ovanpå.

Byggnader som utgör påbyggnader på befintliga byggnader. Röda linjer visar vad som utgör fem våningar ovanför befintlig byggnad. Rosa linjer visar vad som avses med ovanför befintlig byggnad.

Tvätthall, vagnhall och huvudbyggnad utgör befintliga byggnader.

TIP



Utile Dulci 2

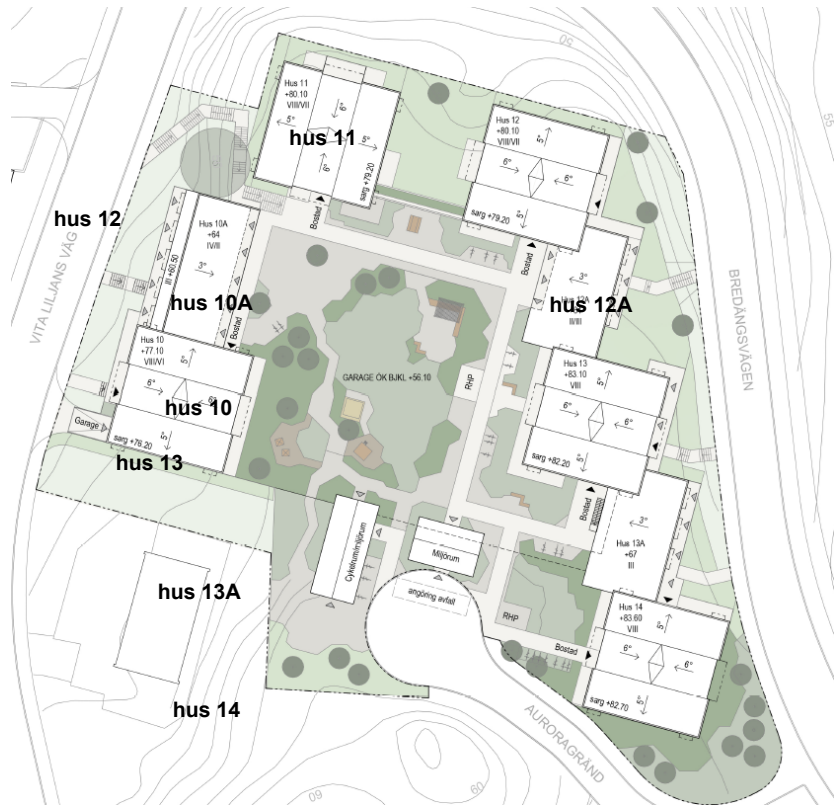
Bebyggelsen inom Utile Dulci 2 består av fem punkthus, länkande lägre byggnader och ett underbyggt garage. I huvudsak föreslås markanvändning **Bostäder (B)**. I de södra punkthusen längs Bredängsvägen respektive Vita liljans väg (hus 10 och 14) medges även **Centrumändamål i bottenvåning (C1)**.

Byggaktörens förslag innehåller 252 bostäder. Avsikten är att bostäder i hus 10, 10A och 11 ska upplåtas med hyresrätt (100 stycken), medan bostäder längs Bredängsvägen (hus 12, 12A, 13, 13A och 14) avses upplåtas med bostadsrätt (152 stycken)

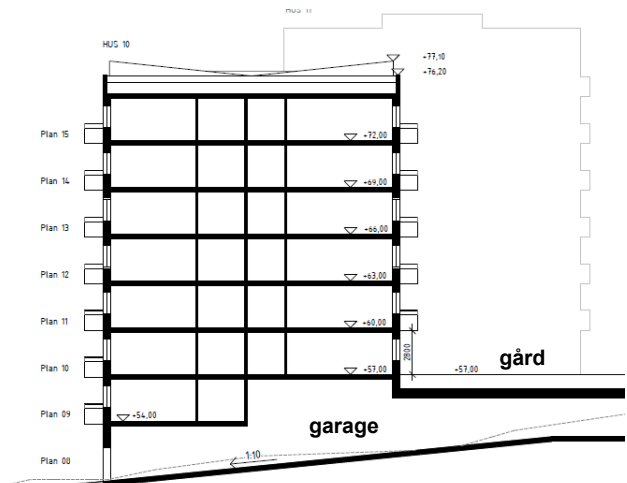
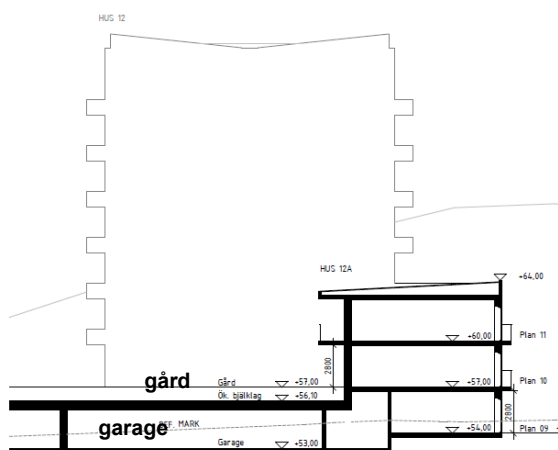
Bebyggelsen har placerats så att den avgränsar mot gatan och skapar en inramad gårdsmiljö. Den kraftiga nivåskillnaden mellan höjdplatån och gatan har styrt byggnadernas placering, med utgångspunkt i att minimera sprängning och mörk yta i byggnaderna samt möjliggöra tillgängliga entréer från gården.

Punkthusen medges åtta våningar mot gatan. Då gårdsnivån ligger högre än gatan blir byggnaderna sex till åtta våningar mot gården. De låga husen medges tre våningar mot gatan. Undantaget det lägre huset mot Vita liljans väg där en fjärde indragen våning medges. Byggnaderna möter gården med två till tre våningar. Mot gatan är bottenvåningen förhöjd.

*Illustrationsplan Utile Dulci 2.
Witte Sundell*



*Bebyggelsevolymerna inom Utile Dulci 2; till vänster längs Bredängsvägen, till höger längs Vita liljans väg.
DinellJohansson*



*Sektion genom Hus 12A med Hus 12 i
bakgrunden. Bredängsvägen till höger i bild.*

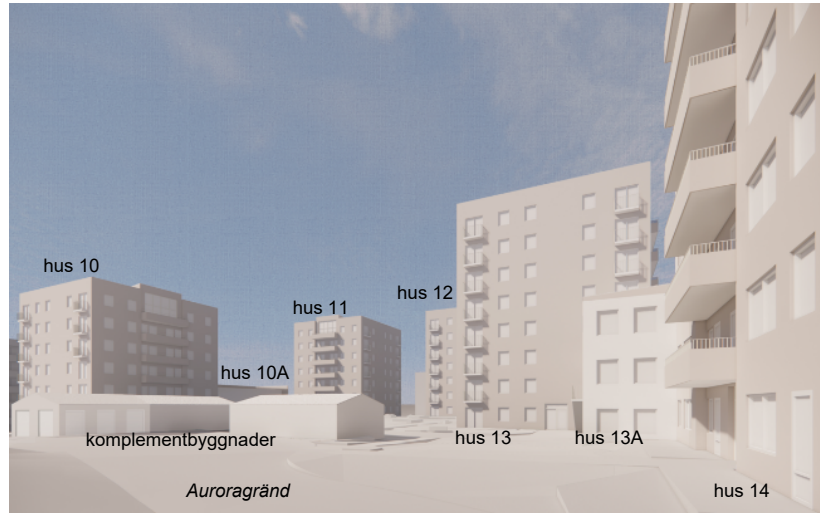
Witte Sundell

Gårdsrummet, vy från

Auroragränds vändplan.

*Komplementbyggnader i
förgrunden. Witte Sundell*

*Sektion genom Hus 10 med Hus 11 i bakgrunden.
Vita liljans väg till vänster i bild. Witte Sundell*



Då de tillgängliga entréerna ska finnas mot gården behöver garaget utformas med körbart bjälklag, för att gården ska kunna utformas med en angöringsväg. Garagets in- och utfart placeras mot Vita liljans väg, genom hus 10. På gården, men i huvudsak i anslutning till vändplanen på Auroragränd, medges komplementbyggnader för exempelvis avfall (**e1:25, e1:200**).

Mellan Vita liljans väg och gården ska en trappa anläggas (**trappa 2**). Trappan möjliggör en smitväg för boende som inte har entré mot Vita liljans väg.

Urmakaren 49



Illustrationsplan Urmakaren
49. DinellJohansson

Planförslaget innehåller ett skivhus, ett punkthus och ett underbyggt garage med ovanliggande gård. Studerat förslag innehåller 63 bostäder och drygt 100 kvm BTA lokal i skivhusets gavel mot söder (**B, C2**). Skivhusets 47 bostäder avses upplåtas med hyresrätt och de 16 bostäderna i punkthusets med bostadsrätt.

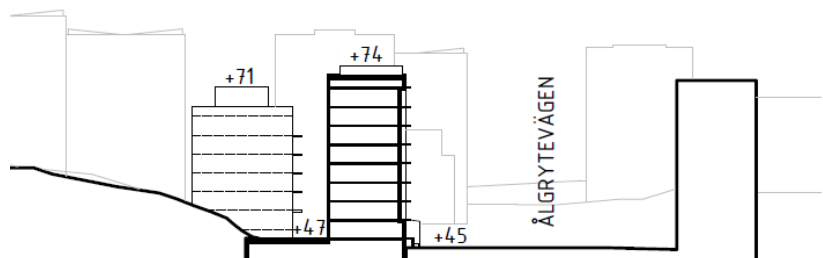
Skivhuset får uppföras i åtta våningar och punkthuset i sex. Skivhuset föreslås tre lägre byggnader för entréer som länkar till trapphusen (**e1:40, f15**). Garagets in- och utfart kan placeras i den norra delen av skivhuset, då resterande del av kvartersmarken har in- och utfartsförbud mot gatan.

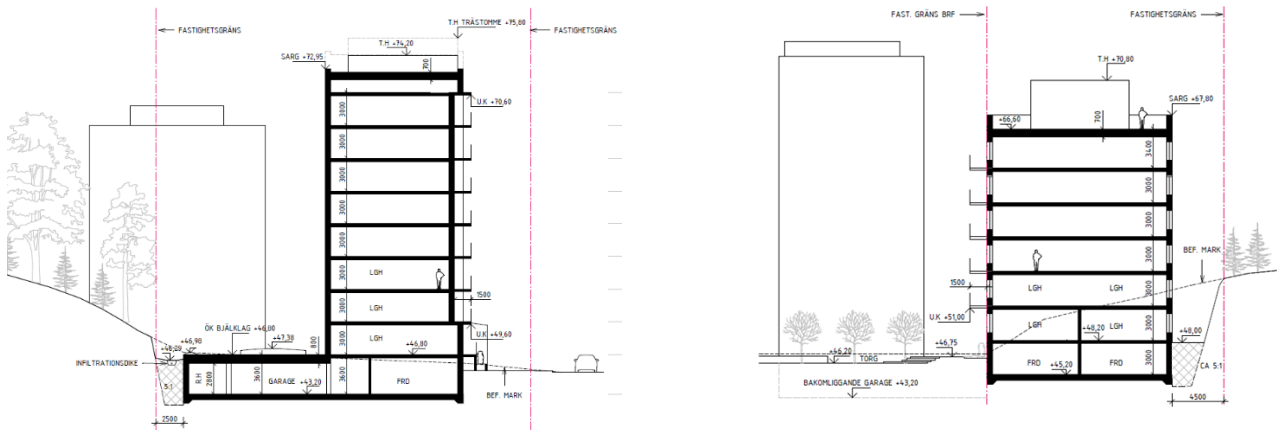
Utgångspunkt för gestaltningsidé att utveckla inför granskning är att skivhuset ska ta upp formspråket från de befintliga skivhusen och att punkthuset gestaltas med ett släktskap till skivhuset. I samrådsförslaget omfattas bebyggelsen av bestämmelse om takkrönets utformning (**f1**). Teknikbyggnader på tak medges, något som återfinns på befintliga skivhus (**f7**). På punkthuset ska teknikbyggnaden vara indragen från underliggande fasad, så att alla punkthus har en liknande utformning när de upplevs från marken (**f9**).



Bebyggelsevolymerna inom Urmakaren 49, skivhus mot Ålgrytevägen och punkthus mot Bredängsvägen.
DinellJohansson

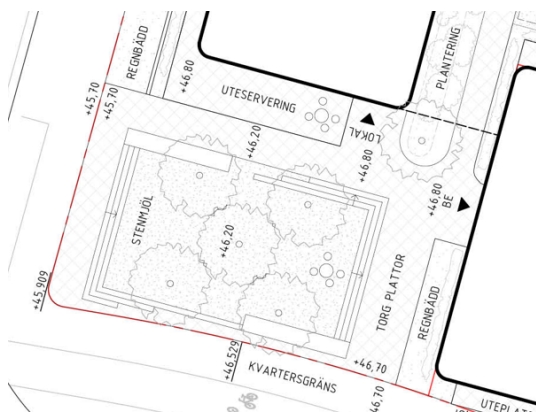
Längdsektion som visar ny bebyggelsen i relation till befintligt skivhus på andra sidan Ålgrytevägen och delar av planförslagets övriga bebyggelse. DinellJohansson





Sektioner genom byggnaderna och garage; skivhuset till vänster och punkthuset till höger. Sektionerna visar även byggnadernas inbördes relation och hur bebyggelsen möter omgivande mark. DinellJohansson

Platsbildningen vid korsningen ska utformas med trädplantering och karaktär av ett torg (f17). Med karaktär av torg avses en gestaltning som ger uttryck av en offentlig plats och som inbjuder till vistelse för alla. Platsen ska upplevas som en förlängning av det offentliga rummet. Framtaget förslag förslår en uteservering till lokalen i skivhuset och platsättning av mark kring en något nedsänkt yta med trädplantering. Entréer i punkthuset ska placeras mot platsbilden (f6). I vidare arbete med punkthuset gestaltning ska beaktas att utformningen inte bidrar till att det privata livet spiller ut över platsen.



Idé till utformning av platsen, som ska gestaltas med karaktär av ett torg och innehålla trädplantering. DinellJohansson

Park

Inom Urmakaren 50 innebär planförslaget att dagens faktiska funktion av marken, en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg, bekräftas genom markanvändning **PARK**.

Naturmiljön inom södra delen av Utile Dulci 2 ska sparas, liksom hållmarken i norr mot Bredängsvägen. Mark planläggs som allmän plats (**PARK**).

Del av Frimurareorden 1 och 2 planläggs som allmän plats (**PARK** och **GATA**). Syftet är att säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk mellan Bredängs centrum och Bredängsparken. Samtidigt kvarstår befintlig in- och utfart till Frimurareorden 1. Gång- och cykelstråket breddas i förhållande till idag för bättre orienterbarhet från centrum. Befintlig stödmur och staket ligger kvar inom kvartersmark för Frimurareorden 1. Höjdskillnaden mellan stråket och Frimurareorden 2, vid Bredängsvägen, föreslås att tas upp genom en terrassering. Nedanför vilken ett träd avses att planteras.

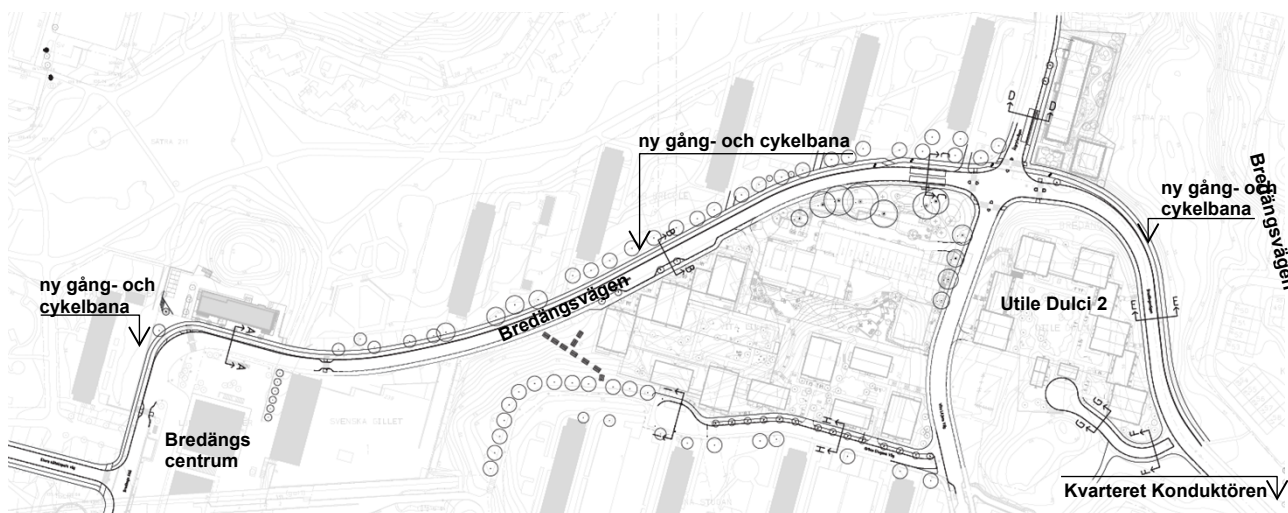
Planförslaget innebär att befintlig stig genom naturmarken väster om Vita liljan 3 försvinner till förmån för nya bostadshus. I syfte att fortsatt möjliggöra rörelse för gående mellan Bredängsvägen och Gröna stugans väg avser staden att anlägga en ny trappa. Denna är placerad utanför planområdet och kan uppföras inom gällande detaljplan för marken.

Gator och trafik

Gators utformning och angöring till ny bebyggelse

För gatumark i anslutning till Frimurareorden 1 i centrum se rubrik *Park*.

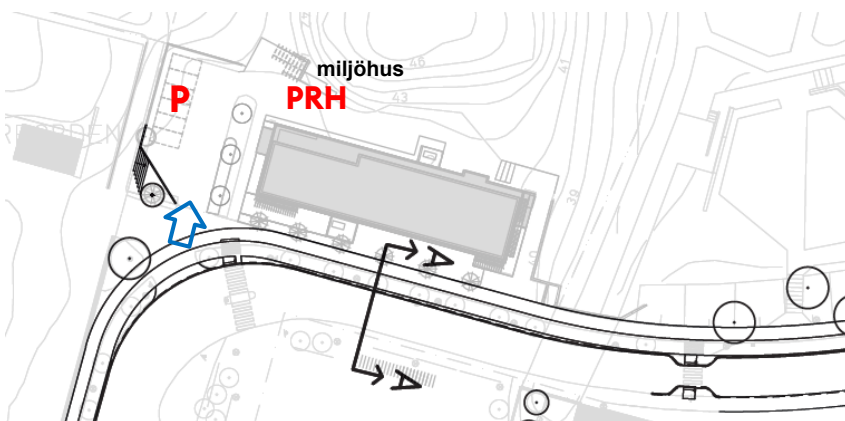
Längs Bredängsvägens planeras en dubbelriktad cykelbana, mellan Bredängs centrum och projektet ”Kvarteret Konduktören” (dnr 2012-18011, inte genomfört). Cykelbanan planeras till 2,5 meter, vilket är standard för huvudcykelstråk. I öster, i anslutning till Utile Dulci 2, innebär planförslaget en mindre breddning av nuvarande gatumark.



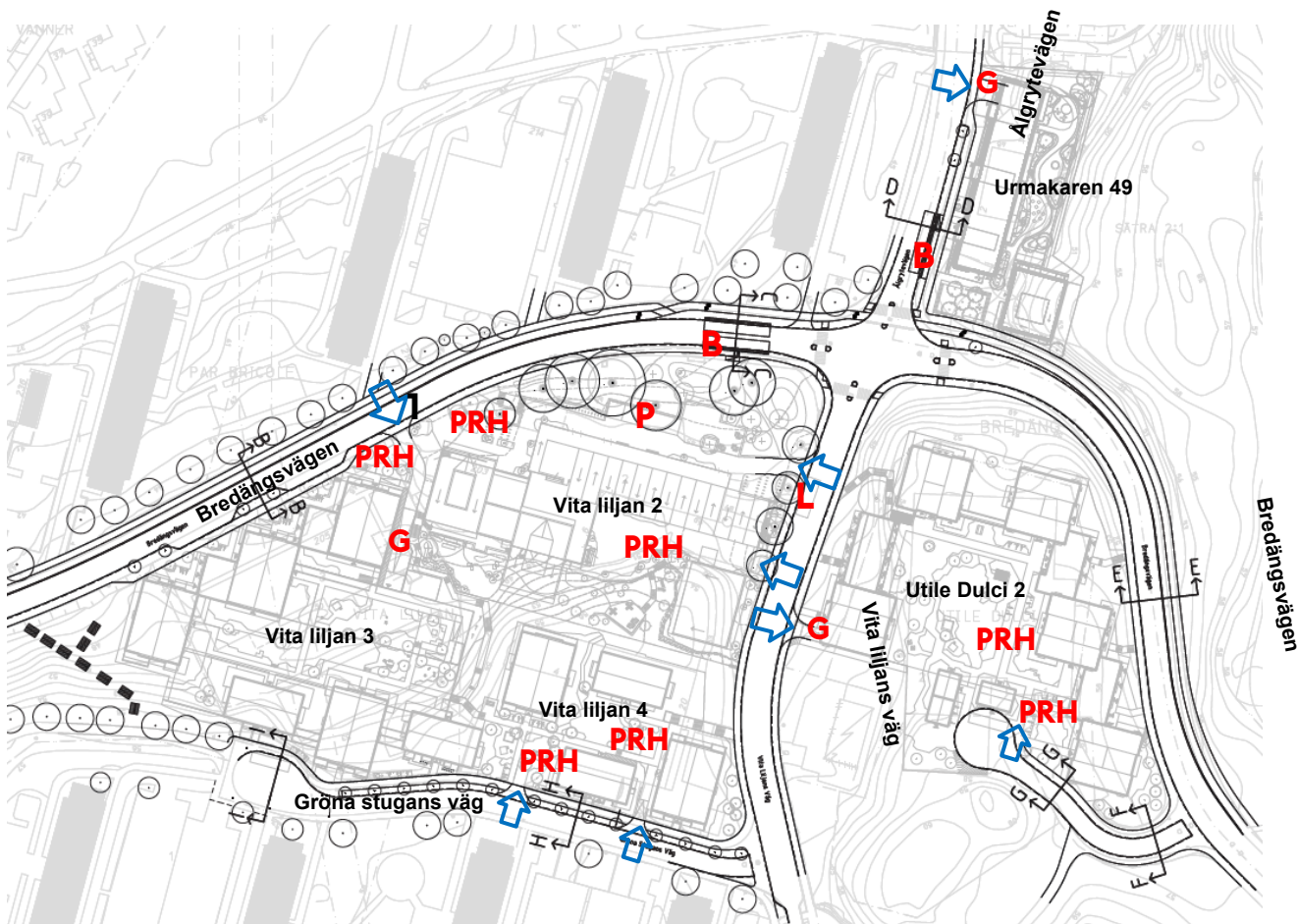
Kartbilden visar bland annat hur Bredängsvägen kompletteras med en gång- och cykelväg, mellan Bredängs centrum och projektet Kvarteret Konduktören. Tyréns

In- och utfart till Frimurareorden 2 kan ske i den västra delen av fastigheten. Avfallshanteringen flyttas till den västra delen av fastigheten, i anslutning till parkerings- och kommunikationsytan. Sopbil kommer därmed att köra in på kvartersmark och kan vända genom backvändning.

*In- och utfart till/från
Frimurareorden 2, Bredängs
kyrka (blå pil), placering av
markparkering och av miljöhus.
P = markparkering,
PRH = markparkering för
rörelsehindrade. Tyréns*



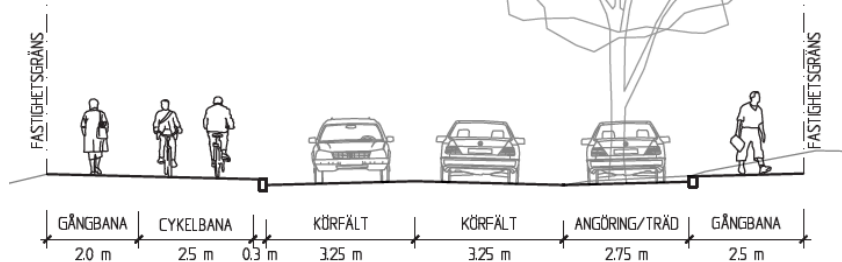
Nedanstående kartbild visar utformning av allmänna gator samt in- och utfarter till kvartersmark i östra delen av planområdet.



Östra delen av detaljplanen (del 1). Utformning av gator och placering av in- och utfart till kvartersmark och garage. (blå pilar). B = busshållplats, G = in- och utfart till garage, L = Lastzon i körbana på Vita liljans väg, PRH = markparkering för rörelsehindrade, P = markparkering. Tyréns

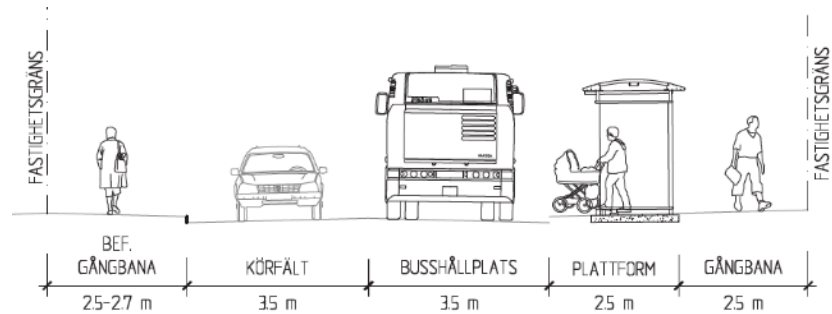
Längs Bredängsvägen tillkommer angöringsfickor för att tillgodose angöring till nya bostäderna, avfallshämtning och eventuell parkering för personer med rörelsehinder inom Vita liljan 3. En gemensam in- och utfart (1) föreslås för angöring till den västra delen av Vita liljan 2 och till östra delen av Vita liljan 3. Via denna in- och utfart nås garaget inom Vita liljan 3. Gemensam in- och utfart säkras genom markreservat (g1).

Gatusektion för Bredängsvägen i anslutning till Vita liljan 3 (sektion B-B). Körbanans bredd minskas från åtta till 6,5 meter. Tyréns



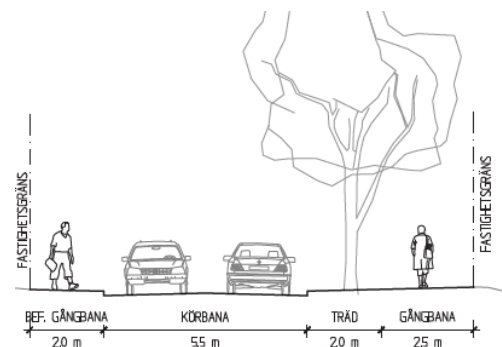
Längs Ålgrytevägens östra sida breddas gatumarken något för att möjliggöra ombyggnad av busshållplats samt angöring till entréer samt avfallshämtning för nya bostäder. In- och utfart medges i norr för angöring till garage inom Urmakaren 49.

*Gatusektion Ålgrytevägen
(sektion D-D) längs
Urmakaren 49. Tyréns*



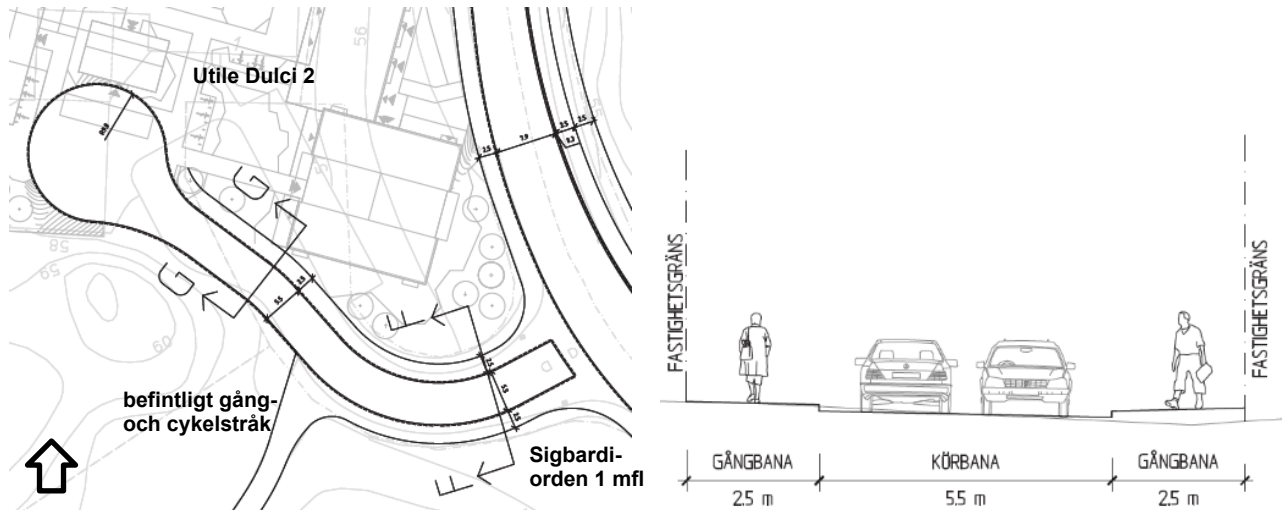
Kantstensparkering längs Gröna stugans väg tas bort och ersätts av en bredare gångbana och en planteringszon, funktioner som förbättrar gatumiljön för allmänheten. Angöring för avfallshämtning från nya bostäder möjliggörs vid kantsten i vändplanen samt i körbanan. Angöring till entréer och parkering för rörelsehindrade möjliggörs inom kvartersmark, via nya in- och utfarter från Gröna Stugans väg. Vändplanen bibehålls i befintlig utformning, vilket innebär att avfallsfordon kan vända utan att backa över ny gångbana. Detaljplanen bekräftar även dagens utbredning av gångbanan längs västra och södra sidan om vändplanen.

*Gatusektion Gröna
stugans väg (sektion
H-H), söder om Vita
liljan 3 och 4. Ny
bebyggelse till höger i
bilden. Tyréns*



Ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 angörs via Auroragränd, vars nya utformning anpassas till den nya bebyggelsens placering. En vändplan med en radie på nio meter möjliggörs. Angöring för avfallshantering kan ske vid kantsten i vändplanen. I den södra delen av gatan planeras gångbana på båda sidor. Den södra gångbanan ansluts till befintligt gångstråk väster ut mot Vita liljans väg. I den norra delen av gatan föreslås gångbana endast på den östra sidan, vilket bedömts tillräckligt med tanke på trafikflöden. På det sättet kan även befintlig naturmark väster om gatan förbli orörd. Auroragränd ska även fungera som angöringsgata för nya

bostäder i pågående planarbete för Sigbardiorden 1 mfl (dnr 2021-14634).



Utformning av Auroragränd. Sektion F-F till höger. Tyréns

Ingen ombyggnad av Vita liljans väg planeras. Längs gatan tillkommer en in- och utfart till garage inom Utile Dulci 2. Befintliga in- och utfarter till Vita liljan 2 kvarstår. Med tanke på körbanans bredd på nio meter bedöms det möjligt med lastzon för större fordon i gatan, i anslutning till den norra in- och utfarten till Vita liljan 2. På så sätt kan marken inom Vita liljan 2 prioriteras för annat än ytor för fordon.

Parkering

Lägesspecifikt bilparkeringstal för bostäder inom planområdet är 0,46 bilparkeringsplatser/bostad. Samtliga byggaktörer avser arbeta med mobilitetslösningar. Parkering tillgodoses inom kvartersmark, till största del i garage under mark. På några platser inom Utile Dulci 2, Vita liljan 3 och 4 medges markparkering för rörelsehindrade (**prh**). Inom Vita liljan 2 avses del av befintlig bebyggelse byggas om till garage för att tillgodoses boendeparkering. Befintlig markparkering kvarstår (**parkering**) och samnyttjande av parkering mellan bostäder och verksamheter kan behövas för att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten. Inom Frimurareorden 2 kan en omgestaltning av marken möjliggöra i stort sett det antal parkeringsplatser som finns idag (**prh**, **parkering**).

För bostäder är parkeringstal för cykel 3 platser/100 bruttoarea (BTA). Cykelparkering föreslås delvis i garage, delvis ovan mark. Inom Frimurareorden 2 och Vita liljan 2 har respektive

byggaktör uppskattat behov av antal cykelparkeringar utifrån de specifika verksamheter som bedrivs/avses bedrivas.

Kollektivtrafik

Busshållplatser längs Ålgrytevägen planeras att byggas om så att de tillgänglighetsanpassas. Hållplatsläget på Bredängsvägen för östgående trafik justeras något. Förslag till ny placering av väderskyddet innebär att det inte är i konflikt med träd som sparas.

Bredängsvägen, mellan Bredäng centrum och Ålgrytevägen, föreslås en körbanebredd på 6,5 meter. RiGata Buss riktlinje på sju meter körbana uppfylls därmed inte. Utrymmet mellan befintliga fastighetsgränser och planerad bebyggelse är begränsad. Då det är en relativt rak sträcka utan sidohinder bedöms avsteget från RiGata Buss inte medföra några större framkomlighetsproblem.

Tillgänglighet

Större delen av bostadshusen kan utformas med tillgänglig entré mot allmän gata och tillgänglig angöring från gata. Punkthuset inom Urmakaren 49 angörs tillgängligt via garaget. Vidare utredning krävs dock då tillgängligheten för färdtjänstbil inte tillgodosetts genom garaget. Inom Utile Dulci 2 planeras tillgängliga entréer och angöring via gård och garage, eftersom lutning på den östra delen av Bredängsvägen och Vita liljans väg överstiger riktlinjer för högsta lutning i BBR. Tillgängliga entréer mot gatorna skulle innebära att mark behöver planas ut i anslutning till entréerna. Ett ingrepp som bedöms ge för stor negativ inverkan på användbarheten och gestaltningen av förgårdsmarken och upplevelsen av gaturummet. Mot Bredängsvägen och Vita liljans väg ska det dock finnas entréer, även om de inte uppfyller tillgänglighetskrav. Bostäder inom Vita liljan 2 och 3 nås tillgängligt genom angöring på kvartersmark..

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm vatten och Avlopps (SVOA) förbindelsepunkt inom Vita liljan 2 flyttas ut till allmän plats. Teknisk infrastruktur under mark inom Vita liljan 3 säkras genom markreservat (**u1**) och begränsning av schaktdjup (**+12,5 meter över nollplanet**).

Dagvatten

Åtgärdsnivån frångås för allmän platsmark, vilket innebär att dagvatten inom allmän plats föreslås avledas som idag. Bedömningen har gjorts utifrån att ombyggnad av gång- och cykelbanan längs Bredängsvägen inte bidrar till att hårdgörningsgraden eller

föroreningsbelastningen ökar. Ombyggnaden görs inom nuvarande utbredning av gatan. I övrigt sker mindre justeringar vars påverkan på hårdgörningsgrad och föroreningsbelastning har bedömts vara försumbar. Tankar finns om gatuträdträd med skelettjord men utformningen inte är fastställd. Det bedöms inte resurseffektivt att skeva om gator för att leda mer vatten till gatuträd, än vad som är möjligt med dagens utformning.

Magasinsvolymen har beräknats till 356 m³ för hela planområdet. Utredningar redovisar att det är möjligt för samtliga kvarter att fördröja dagvatten inom kvartersmark. Inom Vita liljan 2, 3 och 4 samt Utile Dulci 2 föreslås fördröjning och rening av dagvatten genom öppna lösningar i form av nedsänkta gräsytor och regnväxtbäddar. Där det inte är tekniskt möjligt att leda vatten till vegetation föreslås underjordiska magasin. Inom Urmakaren 49 föreslås regnbäddar på gård och förgårdsmark samt infiltrationsdike med dräneringsledning, vilket även fungerar som ett skyfallsdike. Inom Frimurareorden 2 föreslås dagvattenhantering i form av regnbädd, vegetationsbeklätt tak och/eller skelettjordar.

Beräknad fördröjningsvolym inom föreslagen kvartersmark, för att uppnå Stockholm stads åtgärdsnivå om rening och fördröjning av 20 mm nederbörd:

- Vita liljan 2: 106 m³
- Vita liljan 3 och 4: 144 m³
- Utile Dulci 2: 106 m³
- Urmakaren 49: 38 m³
- Frimurareorden 2: 10 m³

Energiförsörjning

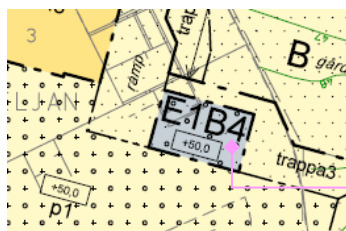
Fjärrvärmeledning längs Vita liljans väg och delar av Bredängsvägen ska ligga kvar och säkras genom markreservat (**u**).

Elförsörjning

Högspänningsledning längs Vita liljans väg ska ligga kvar och säkras genom markreservat (**u**).

För att tillgodose elbehovet som planförslaget innebär möjliggörs en elnätstation (**E1**). Elnätstationen förslås som en del av garaget inom Vita liljan 3. Angöring till nätstationen ska kunna ske via in- och utfart till garaget. Över elnätstationen blir ytan en del av bostadsgården (**B4**).

Placering av elnätstation inom Vita liljan 3. Taket på elnätstationen blir en del av bostadsgården. Tengbom



Avfall

Avfallshantering föreslås i miljörum i byggnader, som fristående miljöhus och i underjordiska behållare på förgårdsmark längs allmän gata. Angöring för avfallsfordon kan i huvudsak ske i angöringsficka eller i körbana/vändplan på allmän gata. Inom Vita liljan 2 nås avfallshantering via angöringsgatan söder om befintlig byggnad. Vidare studier krävs av placering av behållare under mark längs Gröna stugans väg, för att tillgodose riktlinjer för avstånd mellan behållare och hämtfordon.

Räddningstjänst

Den idag begränsade framkomligheten längs delar av Bredängsvägen kvarstår som idag. Fastigheter inom planområdet är vid behov tillgängliga från andra vägar.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Inget av träden i alléerna som delvis påverkas av planförslaget bedöms ha något särskilt naturvärde. Därmed bedöms ingen fördjupad artinventering av alléträd vara nödvändig för dispens från det generella biotopskyddet.

Alla naturvärdesobjekt som påverkas genom att helt eller delvis ianspråktagas för ny bebyggelse bedömts innehålla visst naturvärde. Inga särskilt viktiga biotopstrukturer identifierades inom dessa objekt, och inga naturvårdsarter noterades. Objekten som utgörs av hållmarkstallskog och lövskogsdungar anses inte vara ovanliga biotoper i Stockholmsområdet. Objekten ligger inte heller inom någon sedan tidigare utpekad naturmiljö. Enbart ett mindre antal av de utpekade spridningssambanden i spridningsanalysen ligger inom ytor som påverkas av planförslaget. Naturvärdesobjektens värde bedöms vara lågt. Effekten av byggnation på objekten är att naturmiljön helt eller delvis försvinner i hälften av objekten. Sammantaget bedöms detta vara en måttlig miljöeffekt och bedöms ge en liten till måttlig negativ konsekvens.

Planförslaget innebär att ett naturvärdesträd (T1) kan behöva avverkas. Trädet är inte grovt och har inga utmärkande strukturer som höjer dess naturvärde. Då planerad exploatering enbart tar ner ett träd bedöms miljöeffekten vara liten och sammantaget ger det en liten till ingen negativ konsekvens.

De viktigaste åtgärderna för att minimera påverkan på naturmiljön bedöms ha beaktats i och med att naturvärdesobjekt som innehåller påtagligt naturvärde inte påverkas av planförslaget, samt att ett större kluster av naturvärdesträd (T2 till T7) sparas (**n1**).

Artskydd

Planförslaget innebär att enstaka träd tas ner. Antalet potentiella häckningsträd som försvinner bedöms inte leda till att identifierade fåglars bevarandestatus eller kontinuerliga ekologiska funktion kommer att försämrats på lokal nivå, då arterna är vanliga i urban miljö. En eventuell störning i och med planens genomförande bedöms inte ha någon betydelse för att bibehålla populationen på en tillfredsställande nivå, så länge störande arbeten sker utanför fåglarnas häckningstid. Planförslaget bedöms inte utlösa förbudet i fridlysningsbestämmelserna för enskilda skyddade arter och det finns inget behov av dispens från Artskyddsförordningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finnas behov av ytterligare fågelinventering.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Med föreslagna reningsåtgärder beräknas föroreningsutsläppen från planområdet minska eller förbli detsamma för samtliga modellerade ämnen i planerad situation med antracen, TBT, icke dioxinlika PCB:er och PBDE som undantag. För de ämnen där en beräknad ökning syns är den procentuella skillnaden liten och

bedöms ligga inom felmarginalen. Den övergripande bedömningen är att presenterade beräkningar med åtgärder indikerar att planen inte äventyrar Mälaren-Fiskarfjärdens möjlighet att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Landskaps- och stadsbild/kulturhistoriskt värdefull miljö

I avvägningen mellan värdet av en bebyggelse som bidrar med dels ökade stadskvaliteter i offentliga rum, dels nya bostäder och lokaler i Bredäng och kulturvärden bedömer stadsbyggnadskontoret att bebyggelseutvecklingen väger tyngre. Som helhet bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget tagit tillräcklig hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär. De negativa konsekvenser som planförslaget innebär ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms som acceptabla. Planens utformning bedöms uppfylla kraven enligt PBL §§ 2:6 och 8:9. Förslagets tolkning av bebyggelsemiljöns karaktärsdrag innebär att stora delar av områdets historiska läsbarhet kvarstår, samtidigt som nya stadskvaliteter tillskapas. Ny bebyggelse anses i stort ta hänsyn till befintligt planmönster. Där det avviker bedöms möjlighet till bebyggelse längs gatan ha en viktig roll i att bidra till att omvandla Bredängs gator till väl gestaltade och mer trygga stadsrum. Terrängen kommer fortsatt återspeglas i bebyggelsemiljön. Vid utveckling av bebyggelsens gestaltning, inför granskning av detaljplanen, är avsikten att de arkitektoniska uttryck och gestaltningsmässiga särdrag som finns i Bredängs bebyggelse ska återspeglas i de nya byggnaderna.

Byggnader som rivs är gulmarkerade i Stadsmuseet i Stockholms kulturhistoriska klassificering och området bedöms som tåligt för förändring. Detta i kombination med att egenskaper som ligger till grund för stadsdelens höga kulturvärden i stor utsträckning saknas inom flertalet aktuella fastigheter gör att planförslagets påverkan på kulturvärden i detta avseende bedöms som måttlig.

Planförslaget innebär att läsbarheten av den ursprungliga stadsplanen fragmenteras, med negativ påverkan på kulturvärden som följd. För att stadsdelen även i fortsättningen ska präglas av enhetliga bebyggelsegrupper efterfrågas i den antikvariska konsekvensanalysen en enhetlig gestaltning av ny bebyggelse avseende material och kulör, med konsekvent utformning av tak samt placering av balkonger. En enhetlig gestaltning bidrar till att inpassa de nya bebyggelsegrupperna i den befintliga miljön och tillåter den kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelsen att även fortsättningsvis utgöra ett dominant inslag i stadsbilden,

vilket är en förutsättning för att förslagets påverkan på kulturvärden endast betraktas som måttlig.

Nya byggnader inom Utile Dulci 2 uppförs inom ett begränsat område utanför den kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelsen. Platsen bedöms som tålig för förändring och saknas i stort sett de egenskaper som ligger till grund för stadsdelens höga kulturvärden. Detta gör sammantaget att förslagets påverkan på kulturvärdena betraktas som måttlig.

Inom Vita liljan 2 påverkas läsbarheten av den befintliga bebyggelsens volym och form. Genom att ge de olika tilläggen en gestaltning som tydligt förankrar dem i sin respektive byggnadstypologi kan konsekvensen begränsas.

Då ny bebyggelse inom Vita liljan 3 och 4 består av två byggnadstyper, som varierar i höjd och planform, bryter förslaget mot rådande struktur med enhetliga bebyggelsegrupper. Med hänsyn till att de egenskaper som ligger till grund för Bredängs höga kulturvärden i stor utsträckning saknas på Vita Liljan 3 och 4, och förutsatt att ny bebyggelse ges en gestaltning som anpassas till områdets karaktär, betraktas förslagets påverkan på kulturvärden i stadsdelen som helhet som måttlig.

Skivhuset inom Urmakaren 49 väntas kunna upplevas som ett väl inpassat tillägg i befintlig bebyggelsestruktur. Punkthuset utgör ett mer avvikande tillägg. Förslagets påverkan på områdets kulturvärden betraktas som begränsad, förutsatt en medveten och anpassad gestaltning mot gatan.

Påbyggnaden på Bredängs kyrka (Frimurareorden 2) innebär en märkbar förändring av byggnadens volym. Med hänsyn till sitt tydliga formspråk bedöms kyrkan kunna tåla den påbyggnad som föreslås, förutsatt höga krav på materialitet och detaljutformning. Den nya entrén bedöms ge negativ påverkan på byggnadens kulturvärden. Att ta upp ett dörrhål i muren och tillföra ett vindfång i det föreslagna läget kan vara möjligt under förutsättning att tillägget ges en värdig och till byggnaden väl anpassad utformning. Vidare bör vindfånget hålla samma höga kvalitet som befintlig byggnad vad gäller material och utförande.

Parkering längs allmän gata

Kantstensparkering längs Gröna Stugans väg tas bort och ersätts med funktioner som förbättrar gatumiljön, som främjar hållbara transporter och en mer klimattålig stad i linje med stadens mål. Parkering för boende i närområde bedöms vara tillräcklig inom befintlig kvartersmark.

Störningar och risker

Luft









Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

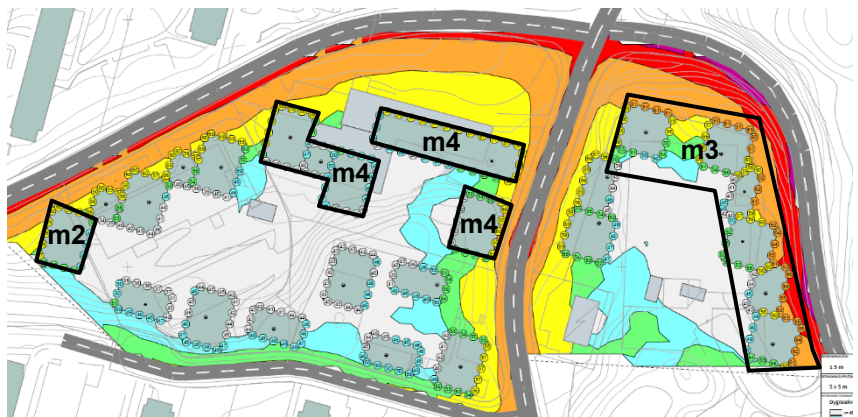
Vibrationer

Med anledning av byggnation ovan tunnelbana ska delar av bebyggelse inom Utile Dulci 2 samt inom del av Vita liljan 3 grundläggas på ett sätt så att riktvärden för komfortvägld vibrationsnivå samt maximal stomljuds nivå i bostadsrum inte överskrids (**m1**). Sannolikheten för kännbara vibrationer eller stömljud från tunnelbanan bedöms dock som mycket liten, då mätningar och beräkningar som gjorts visar på att nivåer uppfylls med marginal.

Buller

Dygnskvivalent ljudnivå

	<= 45 dB
	> 45,0 - <= 50,0 dB
	> 50,0 - <= 55,0 dB
	> 55,0 - <= 60,0 dB
	> 60,0 - <= 65,0 dB
	> 65,0 - <= 70,0 dB
	> 70,0 - <= 75,0 dB
	> 75,0 dB



Trafikbuller, dygnskvivalent ljudnivå inom Vita liljan 2, 3 och 4 samt Utile Dulci 2. Bilden visar vilken bebyggelse som omfattas av planbestämmelse m2, m3 respektive m4. Brekke & Strand Akustikk AS

Beräkningar visar att riktvärden för trafikbuller vid bostäders fasad innehålls för samtliga byggnader, undantaget längs Bredängsvägen inom Utile Dulci 2 där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA (**m3**). Beräkningar visar att uteplatser som innehar riktvärden kan anläggas på gårdar. För bostäder markerade med "m3" krävs att minst hälften av bostadsrummen vänds mot ljuddämpad sida. Om bostäderna har en boarea på

högst 35 kvm gäller riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad innan åtgärd krävs. Framtaget förslag visar att buller kan hanteras genom planlösning.

Förslag till planlösning för att hantera trafikbuller, exempel från våning tre mot Bredängsvägen. Minst hälften av boningsrummen kan placeras mot tyst sida i lägenheter över 35 kvm boarea. I några lägen hanteras buller genom lägenheter på max 35 kvm boarea. Witte Sundell



Buller från kylmedelskylaren inom Svenska Gillet 1 uppgår till 42 dBA ekvivalent ljudnivå på översta våningens fasad på det nordvästra punkthuset inom Vita liljan 3. Åtgärder kan krävas (m2) för att uppnå riktvärde för industri- och annat verksamhetsbuller vid fasad till bostad, om inte bullerkällan åtgärdas.

Förslag till planlösning för att hantera industri- och annat verksamhetsbuller i punkthus inom Vita liljan 3. Witte Sundell.



Detaljplanen har försetts med administrativ planbestämmelse att befintliga installationer ska åtgärdas eller tas bort, om de innebär att riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid nya

bostäders fasad överskrids. Syftet är att säkerställa att bostadsutveckling prioriteras inom planområdet.

Med anledning av risk för störning från evenemang inom Vita liljan 2 säkerställer detaljplanen att bostäder inom fastigheten ska utformas så att Folkhälsmyndighetens allmänna råd om buller inomhus klaras (**m4**). Beräkningar baserade på uppmätt musikspektrum och beräknad fasadisolering (schablonmässigt baserat på tänkbar byggkonstruktion på befintliga hus samt moderna konstruktioner) bedöms det rimligt att bullernivåer inomhus för kringliggande befintliga bostadshus och övriga nya bostäder inom planområdet inte överskrider Folkhälsmyndighetens allmänna råd om buller inomhus mer än tillfälligt/enskilda tillfällen.

Föroreningar

Detaljplanen bedöms genomförbar ur ett markföroreningsperspektiv, med riskreducerande åtgärder inom delar av planområdet.

I analyserade prover från Vita Liljan 3 och 4 samt Utile Dulci 2 överskrids inte storstadsspecifika riktvärden och marken bedöms kunna användas för bostäder utan saneringsbehov.

Detaljplanen säkerställer att föroreningar inom Vita liljan 2 samt inom framtida kvartersmark för Vita liljan 3 samt Urmakaren 49 avhjälps och/eller skyddsåtgärder vidtas för att startbesked för ändrad markanvändning ska kunna ges (**a1**).

- Inom Vita liljan 2 är huvudsaklig anledning att oljeföroreningen innebär en uppenbar risk för spridning till omgivningen. Förslag till åtgärd är urgrävning av markgrus i källarplan och rengöring av berg. Efter att åtgärderna genomförts rekommenderas uppföljande provtagning av inomhusluft, kompletterande provtagning av vatten från pumpgropen och kontroll av oljeförorening i bergsprickor. Befintlig pumpgrop bör tas i bruk med automatisk pump för att avleda/förhindra stående vatten i källarplan.
- Inom Urmakaren 49 behöver marken åtgärdas med tanke på förhöjda halter av PAH-H och arsenik.
- Inom föreslagen kvartersmark väster om nuvarande utbredning av fastigheten Vita liljan 3 behöver marken åtgärdas med tanke på förhöjda halter av PCB och bly.

Översvämningssrisker

Planförslaget bedöms inte nämnvärt förändra dagens vattendjup vid skyfall, bortsett från marken kring planerade byggnader där terrängen förändras. Planförslaget bidrar inte till att förvärra situationen nedströms eller i lågpunkten på Bredängsvägen.

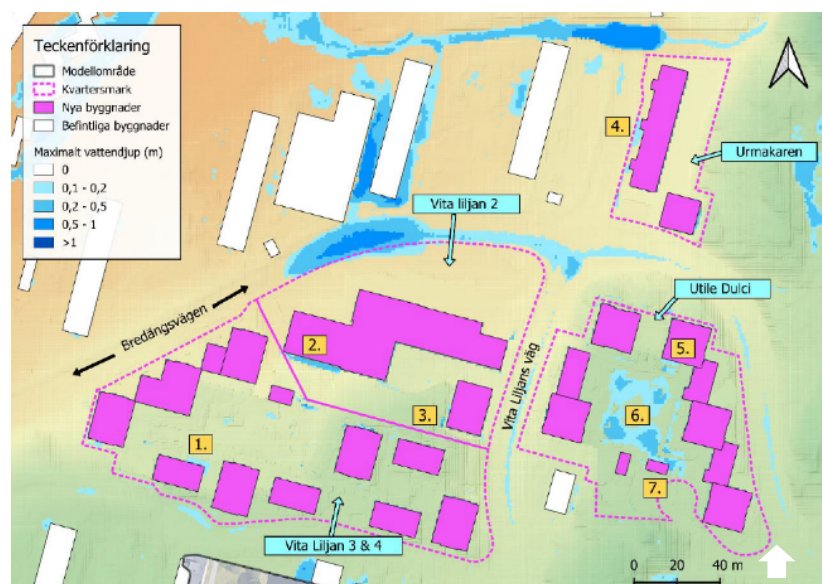
Vattenflöden vid skyfall och flödesvägar bedöms vara i stort sett samma som idag, bortsett från några förändrade flödesvägar ut från de nya bebyggelsekvarteren. Detta bedöms inte skapa något nytt problem med framkomlighet på kringliggande gator eller ökade negativa konsekvenser för närliggande bebyggelse.

På gården inom Utile Dulci 2 planeras en nedsänkt yta för dagvattenhantering, vilken även samlar upp skyfallsvatten. Vid eventuellt ändrad höjdsättning av gården skulle vattnet rinna ut från området och ge en extra volym vatten till nedströms lågpunkter. Bedömningen är att volymen skulle ha en försumbar påverkan på översvämningsdjup nedströms. Det är dock positivt om volymen kan hanteras inom kvarteretsmarken.

Likt idag beräknas ett vattenflöde gå mot fasaden på den västra byggnaden inom Vita liljan 2. Ett mindre flöde från Vita liljan 3 beräknas rinna västerut längst Bredängsvägen, men det bedöms inte ge negativa konsekvenser i jämförelse med idag.

Vidare arbete inför granskning av detaljplanen rör höjdsättning inom kvartersmark för att dels undvika instängda områden i anslutning till nya byggnader, dels säkerställa att vatten rinner ut från kvartersmark (gäller inte Utile Dulci 2).

Maximalt översvämningsdjup (meter) vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 vid ett genomförande av detaljplanen. Siffrorna redovisas platser inom kvartersmark där fördjupade studier krävs. Ramboll



Elektromagnetiska fält

Nya bostadshus har placerats med skyddsavstånd om tre meter till högspänningsledning längs Vita liljans väg. Ny inhyest elnätstation inom Vita liljan 3 bedöms kunna utformas så att det inte finns risk för elektromagnetiska fält i kringliggande bostäder.

Explosionsrisk teknikbyggnad

Planförslaget har beaktat skyddsavstånd om 15 meter mellan teknikbyggnad till tunnelbanan (utanför planområdet) och nya byggnadsdelar inom planområdet. Risk för olycka vid explosion bedöms därför som acceptabel.

Farligt gods

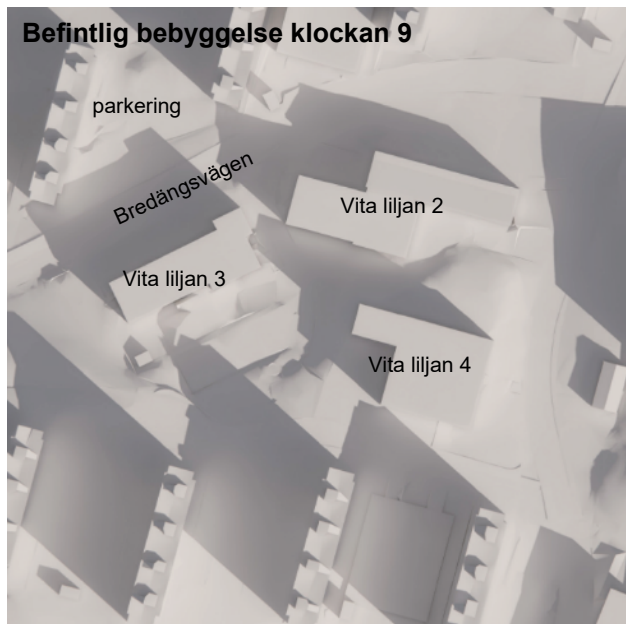
Risken bedöms som låg med avseende på olycksrisker med anledning av farligt gods. Planförslaget uppnår rekommenderat avstånd om 25 meter mellan drivmedelsstation och plats där människor vistas. Bostäder föreslås drygt 100 meter från drivmedelsstationen. Bergspartiet mellan drivmedelsstation och nya bostäder utgör dessutom en naturlig barriär. Avståndet om fem till tio meter mellan byggnader och Bredängsvägen uppfyller inte länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Då frekvensen på transporter är mycket låg bedöms risknivån som acceptabel.

Ljusförhållanden

Förslag till påbyggnad på Bredängs kyrka (Frimurareorden 2) bedöms inte ge någon negativ konsekvens av ljusförhållande i närområdet.

Den nya bebyggelsen i östra delen av planområdet innebär en viss negativ konsekvens för ljusförhållanden i några bostäder i befintliga skivhus norr om Bredängsvägen, under delar av året. Utifrån förväntad stadsutveckling i Bredäng bedöms de förändrade ljusförhållandena som planförslaget innebär som acceptabel.

Under förmiddagen, under delar av årets mer mörka tid, väntas skugga från ny bebyggelse inom Vita liljan 2, 3 och 4 sträcka sig längre in på fastigheter norr om Bredängsvägen, i jämförelse med idag. Påverkan bedöms som begränsad då ytan som till största del påverkas är en markparkering. Delar av en befintlig gård påverkas också till viss del. Ett fåtal balkonger på befintligt bostadshus får troligen en något ökad skugga, under någon timme. I kommande bilder är inte alléträd längs Bredängsvägen med, vilka idag ger en skugga som inte redovisas. Under årets ljusare tider är skuggpåverkan från ny bebyggelse mycket begränsad.

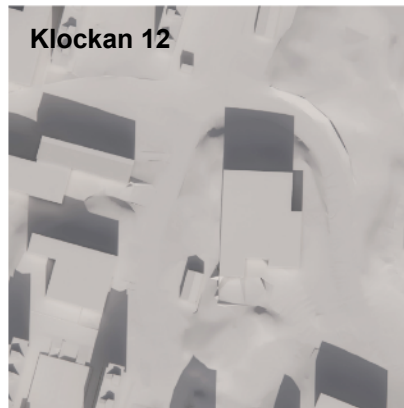


*Vårdagjämning i mars, ljusförhållanden idag
och efter planförslagets genomförande för
Vita liljan 2, 3 och 4. Witte Sundell*



Skuggverkan på kringliggande fastigheter från ny bebyggelse inom Utile Dulci 2 bedöms som mycket begränsad. För småhusbebyggelsen i öster väntas inte någon konsekvens till följd av planförslaget. Detta då marken mellan planområdet och småhusen består av vegetation, som i högre utsträckning styr ljusförhållanden inom befintliga småhusfastigheter.

Ljusförhållanden idag och efter planförslagets genomförande för Utile Dulci 2, vid vårdagjämning i mars.
Witte Sundell



Nytt skivhus ger en ökad skugga på befintlig mark inom fastighet på andra sidan Ålgrytevägen, men bedöms inte ge någon negativ konsekvens eftersom ytan består av en parkering. Solljuset in i befintliga lägenheter väntas minska något under den mer mörka tiden på året, för samtliga bostäder i huset.

Ljussförhållanden idag och efter planförslagets genomförande inom Urmakaren 49 klockan 9 vid midsommar (övre raden) och vid höstdagjämning i september (nedre raden). DinellJohansson



Befintlig bebyggelse.



Med ny bebyggelse.



Barnkonsekvenser

Omgestaltning av gatorna bedöms ge positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv, då trafiksäkerheten och upplevd trygghet längs gatorna bedöms öka. Planförslaget möjliggör en boendemiljö anpassad för barn med goda möjligheter för vistelse och lek på gårdar.

Skyddsrum

Det är möjligt att ersätta befintliga skyddsrum i nära anslutning till de skyddsrum som tas bort, och med minst samma antal platser som idag.

Tidplan

Samråd	28 januari till 10 mars 2025
Granskning	kvartal 4 2026
Godkännande SBN/	
Antagande KF	kvartal 1 2027

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande. Staden ansöker om fastighetsbildning på av staden ägd mark. Berörda tomträtts-havare är medsökande.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Byggaktörer ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark samt för anslutning- och återställningsarbeten mot allmän platsmark.

Tomträttshavare ansvarar för hantering av avtalsservitut inom kvartersmark som ska upphävas.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret.

Ägaren av en byggnad som inrymmer skyddsrum har ansvar för att skyddsrummet uppfyller MSB:s krav. Om skyddsrum ska avvecklas är det fastighetsägaren som ansöker om avveckling.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats.

Avtal

Följande avtal behöver upprättas innan detaljplanen antas:

- Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen, mellan exploateringskontoret och respektive byggaktör.
- Överenskommelse om utbyggnad och omförläggning av ledningar, mellan exploateringskontoret och ledningsägare.

Tomträttsavtal för nyupplåtelse samt tilläggsavtal till befintliga tomträttsavtal avses träffas i samband med fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Följande detaljplaner upphör att gälla inom planområdet:
Pl 6000, Pl 6011, Pl 6063, Pl 6411 och Dp 88050. Följande
detaljplaner upphör att gälla i sin helhet: Pl 6836 och Pl 7845.

Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomt-
indelningar) B55/1970 och B97/1963 upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna:

- Utile Dulci 2 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Bofolder Fastighets AB.
- Vita liljan 2 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Verket Fastigheter AB.
- Vita liljan 3 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till A Jerndal Fastighets AB.
- Vita liljan 4 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Fastighets AB Vita Liljan.
- Frimurarorden 2 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Skärholmens församling.
- Urmakaren 49 ägs av Stockholm kommun.
- Urmakaren 50 ägs av Stockholms kommun.

Planområdet omfattar del av fastigheterna:

- Sättra 2:1, ägs av Stockholms kommun.
- Gröna Stugan 1 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.
- Frimurarorden 1 ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, centrum, och besöksanläggning för kulturellt ändamål inom kvartersmarken. På allmän platsmark medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik samt park.

Fastighetsbildning

De berörda fastigheterna kan till viss del nyttja planen utan fastighetsbildning, men för att genomföra planen enligt intention krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark som, tidigare var allmän plats, ska för att nyttjas överföras till närliggande fastighet alternativt bilda egen fastighet. Områden utlagda som allmän plats (park och gata), som tidigare var kvartersmark,

bör överföras till stadens gatu- och parkmarksfastighet Sättra 2:1 för att kvartersfastigheterna ska uppnå planenlighet.

Fastigheter som i planförslaget måste överföra allmän plats för att uppnå planenlighet är: Frimurarorden 1 och 2, Utile Dulci 2, Gröna Stugan 1 och Urmakaren 49 och 50. För Urmakaren 50 innebär det att all mark kommer att överföras och fastigheten kommer att avregistreras.

Fastigheter som för att nyttja planen behöver utökas med mark som tidigare var planlagd som allmän plats är: Vita Liljan 3, Utile Dulci 2 och Urmakaren 49. Fastighetsindelningen inom berörda kvarter kan se ut på många olika sätt och det behöver inte nödvändigtvis vara intilliggande fastighet som marken överförs till.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i delar.

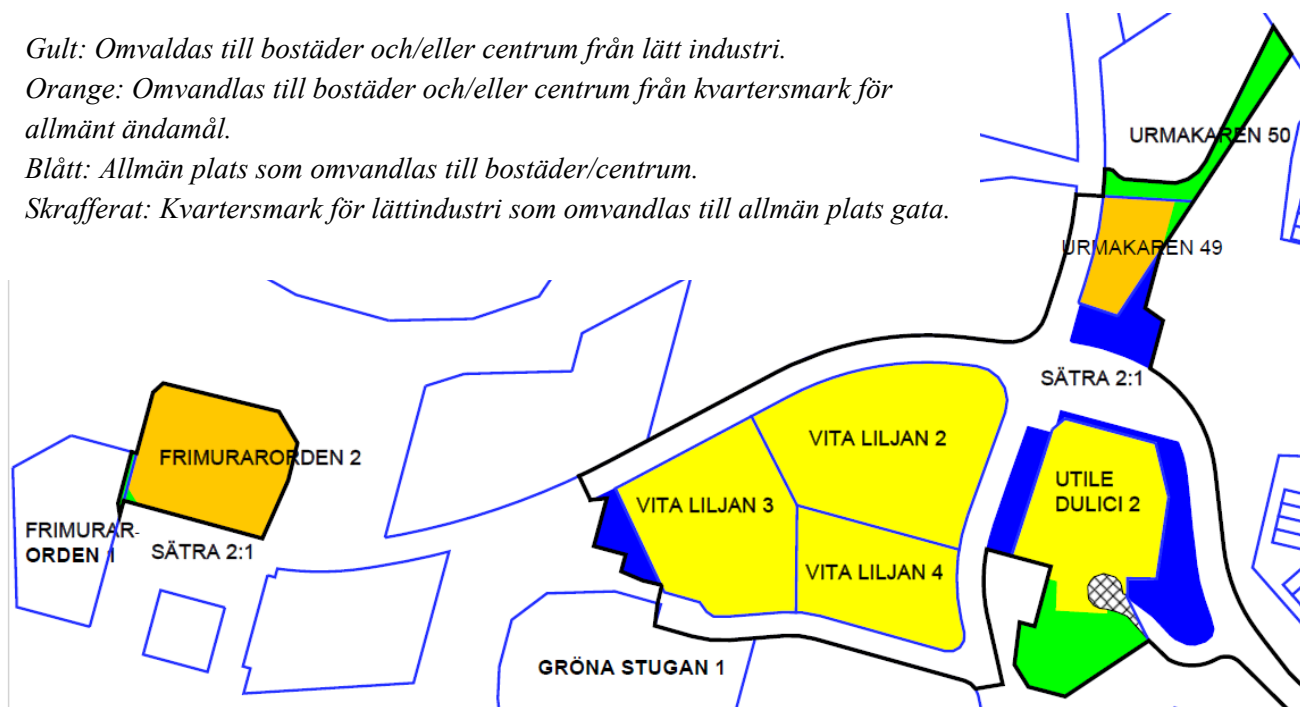
Områden utlagda som kvartersmark är till största del i gällande detaljplan planlagda som kvartersmark med markanvändning lätt industri.

Gult: Omvaldas till bostäder och/eller centrum från lätt industri.

Orange: Omvandlas till bostäder och/eller centrum från kvartersmark för allmänt ändamål.

Blått: Allmän plats som omvandlas till bostäder/centrum.

Skrafferat: Kvartersmark för lättindustri som omvandlas till allmän plats gata.



Fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå linje: Befintliga fastighetsgränser. Svart linje: planområdet.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats mm
Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen utan stöd av överenskommelse. Kommunen har också en inlösen-skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är att kommunen och berörda fastighetsägare ska träffa avtal om marköverföringar innan detaljplanen antas.

Rättigheter

Inom planområdet finns fyra ledningsrätter: 0180K-1999-04185/0127-98/49.2, till förmån för AB Stokab för tele som belastar Vita Liljan 3 samt 0180K-1999-00567.2, 0180K-1999-00567.3 och 0180K-1999-00567.4 som belastar Urmakaren 50. 0180K-1999-04185/0127-98/49.2 ges planstöd genom markreservat för underjordisk allmännyttig ledning. Ledningsrätter inom Urmakaren 50 behöver inte planstöd då de ligger inom allmän plats där upplåtelsen är säkrad. Markreservat har avsatts för underjordiska allmännyttiga ledningar som ska ligga kvar (**u, u1**).

Följande avtalsservitut ska upphävas innan detaljplanen antas, då de är i konflikt med planförslaget:

- 1965-09-29 65/3088, släntbildning (till förmån för Vita Liljan 3)
- 1975-12-10 75/5433, värmecentral.

Avtalsservitut 2001-03-1501/26182, ledning för vatten och avlopp inom Urmakaren 49, ges fortsatt planstöd i form av markreservat för underjordisk allmännyttig ledning (**u**).

Inom Frimurareorden 1 finns en nyttjanderätt för fjärrvärme, 98/31045, vars eventuella påverkan utreds till granskning.

Markreservat för underjordisk tunnelbana har avsatts (**t1, t2**).

Följande rättigheter behöver säkras vid planens genomförande:

- Gemensam in- och utfart för Vita liljan 2 och 3 behöver lösas genom gemensamhetsanläggning eller annan rättighet (**g1**).
- Att samtliga framtida fastigheter inom kvarteret Vita liljan (idag Vita liljan 2, 3 och 4) kan nyttja den trappa som ska finnas genom kvarteret, mellan Bredängsvägen och Gröna stugans väg.

Följande rättigheter kan behövas vid planens genomförande:

- För bebyggelsen inom Urmakaren 49 är byggaktörens avsikt att bilda två fastigheter, en större med skivhuset och en mindre med punkthuset. Det innebär att flera rättigheter behöver säkras för fastigheten med punkthus, exempelvis avfallshantering, parkering, gård och gångväg till entré.
- Om Vita liljan 3 och 4 förblir två fastigheter efter planens genomförande behöver boendeparkering för bostäder inom Vita liljan 4 troligen säkras i garage inom Vita liljan 3.
- För Utile Dulci 2 är byggaktörens avsikt att hyresrätterna respektive bostadsrätterna ska utgöra två separata fastigheter. Flera rättigheter kan i så fall behöva säkras, så som angöring för hyresrätterna över gård och in- och utfart till garage för bostadsrätterna.
- Angöring till elnätstation inom markanvändning E1.

Gemensamhetsanläggning

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs normalt att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Dessa inrättas i samband med lantmäteriförrättningen avseende bildandet av den tredimensionella fastigheten.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförande av planen innebär investeringskostnader för Staden i form av fastighetsbildningsåtgärder, ledningsarbeten, ombyggnad av gatu- och parkstråk, gatu- och parkbelysning, dagvattenåtgärder samt rivning av byggnad inom Urmakaren 49.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden avser att upplåta del av nybildade fastigheter från Urmakaren 49 samt Sätra 2:1 med tomträtt till hyresbostadsproduktion. Del av nybildade fastigheter avses att säljas för bostäder till bostadsrättsproduktion. Ersättning för marken regleras i överenskommelse om exploatering.

Fastighetsbildning

Tomträttshavare bekostar fastighetsreglering för sina respektive tomträtter. I de fall Stadens mark avstyckas och överläts med försäljning bekostar byggaktören fastighetsbildning. I de fall Stadens mark avstyckas och nyupplåts med tomträtt bekostar Staden fastighetsbildning. Staden bekostar fastighetsreglering av Frimurareorden 1 och Gröna stugan 1, för del av kvartersmark som överförs till allmän plats.

Ledningsägare svarar för utbyggnaden av nya ledningar samt omförläggning av befintliga ledningar efter överenskommelse med Staden. Tomträttshavarna bekostar omförläggning av ledningar inom befintlig kvartersmark. Staden ansvarar för och bekostar nödvändiga omförläggningar av befintliga ledningar inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av berörd byggaktör vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet enligt vid tiden gällande taxa.

El och tele med mera

Byggaktörerna svarar för eventuella anslutningsavgifter till ledningsnät av de blivande fastigheterna.

Dagvatten

Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för dagvattenlösningar inom allmän platsmark.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för marksaneringsåtgärder inom allmän platsmark. Saneringskostnader inom tidigare kvartersmark svarar respektive verksamhetsutövare för.

Grönkompensation

Genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor**Byggteknik byggnader**

Bostadsbebyggelse inom Vita liljan 2 kan behöva utföras med avvibrerande konstruktion för att minimera störningar i och med verksamheter i befintliga byggnader.

Byggnader ska utföras radonsäkra.

Fjärrvärme

Ny bebyggelse kan ansluta till befintligt fjärrvärmenät. Anslutning till befintligt fjärrvärmenät ombesörjs av byggaktörerna.

Byggnation över tunnelbana och tunnlar

Schakt- och sprängningsplan för anläggning av bebyggelse inom Vita liljan 4 och Utile Dulci 2 måste samordnas och godkännas av Trafikförvaltningen.

Schakt- och sprängningsplan för anläggning av bebyggelse inom Vita Liljan 3 behöver beakta teknisk infrastruktur under mark.

Byggnation i anslutning till högspänningsledning

Under genomförande av detaljplanen behöver särskild hänsyn tas till befintlig högspänningsledning längs Vita liljans väg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen får laga kraft.