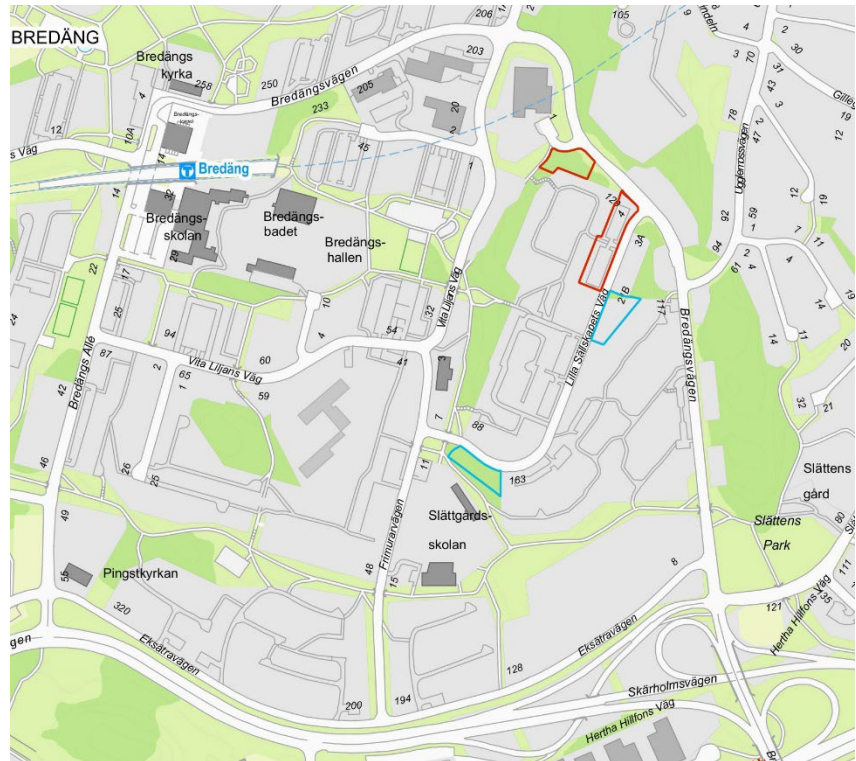




Planbeskrivning Detaljplan för Sigbardiorden 1 m fl. i stadsdelen Bredäng, Dp 2021-14634



Karta som visar planområdena markerat. Områdena för flerbostadshus är markerade med rött och områdena för radhus är markerade med blått.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 85 bostäder i form av flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt samt 15 radhus som planeras upplåtas som bostadsrätt, i ett centralt läge i Bredäng, nära service och kollektivtrafik.

Detaljplaneförslaget syftar även att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation för att klara elförsörjningen av tillkommande och befintliga bostäder.

Planområdet består av fyra mindre delområden som är belägna längs Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd, cirka 400–500 meter sydöst om Bredäng centrum. Planområdet omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sätra 2:1, Sigbardiorden 1 och 3. Stockholms kommun äger all mark inom planområden. Sigbardiorden 1 är upplåten med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Kvarteret med flerbostadshus innehåller fem punkthus i fyra till fem våningar plus en indragen våning. Genom att utforma den nya bebyggelsen som punkthus bibehålls siktlinjer från de befintliga lamellhusen och strukturen blir fortsatt luftig. Den nya bebyggelsen formas som en sammanhållen ensemble med ett gemensamt arkitektoniskt uttryck och kommer att bilda en ny årsring med bebyggelse längs Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd. Husen planeras att utföras med putsade fasader i jordkulörer, med släktskap med de befintliga lamellhusen samtidigt som de har en egen karaktär. Parkeringsplatser föreslås i garage samt på markparkering.

Kvartereten med radhus innehåller 15 radhus i en- och en halv våningar och placeras i anslutning till befintliga radhus i närområdet.

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

Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd	4 juni -30 augusti 2024
Granskning	25 juni - 2september 2025
Antagande	december 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan.....	3
Inledning	5
Handlingar	5
Medverkande.....	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur.....	10
Geotekniska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden.....	14
Befintlig bebyggelse	15
.....	15
Landskapsbild/stadsbild	17
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	17
Offentlig service.....	19
Gator och trafik.....	19
Störningar och risker	20
Planförslag	22
Ny bebyggelse, Punkthuskvarteren	23
Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av punkthusen	24
Ny bebyggelse, radhuskvarteren	30
Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av radhusen ..	30
Gator och trafik.....	39
Teknisk försörjning	40
Konsekvenser	44
Undersökning om betydande miljöpåverkan	44
Naturmiljö/artskydd.....	45
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	46
Landskapsbild/ stadsbild	47
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	47
Störningar och risker	48
Ljusförhållanden och lokalklimat	49
Barnkonsekvenser.....	55
Trafik.....	55
Genomförande	55
Organisatoriska frågor	56
Ansvarsfördelning.....	56
Huvudmannaskap	56
Avtal.....	56
Verkan på befintliga detaljplaner.....	56
Fastighetsrättsliga frågor.....	57
Ekonomiska frågor	60
Tekniska frågor.....	60
Genomförandetid.....	61

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete

- *Dagvattenutredning Sigbardiorden 1 m fl. (Bjerking, 2025-02-28)*
- *Grönytefaktor Auroragränd - Hus 8-9 (Funkia, 2025-03-07)*
- *Grönytefaktor beräkning norra radhusen, (Outer Space arkitekter, 2025-03-07)*
- *Grönytefaktor beräkning södra radhusen, (Outer Space arkitekter, 2025-03-07)*
- *Grönytefaktor norra radhusen, (Outer Space arkitekter, 2025-03-07)*
- *Grönytefaktor Sigbardiorden Hus 1-3 (Funkia, 2025-03-07)*
- *Grönytefaktor södra radhusen, (Outer Space arkitekter, 2025-03-07)*
- *Miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting AB, 2024-05-06, reviderad 2025-01-16)*
- *Naturvärdesinventering för radhusområden (Aldoxa Naturvård, 2024-04-30)*
- *Naturvärdesinventering i Bredäng (WSP, 2020-07-03)*
- *Naturvärdesinventering i Bredäng – bilaga 1-metodik (WSP, 2020-07-02)*
- *Naturvärdesinventering i Bredäng – bilaga 2-karta (WSP, 2020-10-29)*
- *Naturvärdesinventering i Bredäng – bilaga 3-spridningsanalys (WSP, 2020-07-08)*
- *PM Geoteknik radhus (Geoteknologi, 2024-04-11)*
- *PM Geoteknik södra radhus bilaga 1-bilder (Geoteknologi)*
- *PM Geoteknik norra radhus bilaga 2-bilder (Geoteknologi)*
- *PM Geoteknik Radhus G-10.1-01 (Geoteknologi)*
- *PM Geoteknik Radhus G-10.1-02 (Geoteknologi)*
- *PM Geoteknik Sigbardiorden (Strucktor, 2022-06-08)*
- *PM Parkering Sigbardiorden (SKB, 2025-02-28)*
- *Solstudier punkthusen (AIX Arkitekter)*
- *Solstudier radhusen (Urban Couture Arkitekter 2025-02-27)*
- *Trafikbullerutredning - inventering – Lilla sällskapets Väg (Strucktor, 2022-09-20)*

- *Trafikbulerutredning (ACAD Acoustic Consulting and Design, 2024-01-23, reviderad 2024-03-27)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Tara Nezhadi och Joel Berring. Från exploateringskontoret har Bastien Lacombe, Sebastian Roverano, Peter Staflin och Angelica Sjödin medverkat. Detaljplanen har upprättats i samverkan med exploatörerna Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Storstaden samt byggaktörernas anlitade arkitektkontor AIX Arkitekter och Urban Couture Arkitekter och Landskapsarkitekt Funkia ab.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar även till att stärka Lilla Sällskapets Väg som stadsgata, där aktiva gaturum möjliggörs genom hög entrétäthet med bottenvåningar som upplevs öppna mot gatan. Punkthusen ska utformas med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck för att bilda en ny årsring med bebyggelse längs gatan. Fasadmaterial och kulör ska samspela med omgivande bebyggelse. Radhusens höjd ska anpassas till befintliga radhus i närområdet. Entréer ska ha en omsorgsfull gestaltning.

Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer levande och tryggt stadsrum längs Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd. Planen syftar även att säkerställa att befintliga markhöjder i anslutning till allmän platsmark och befintliga träd inom delområdet vid Auroragränd skyddas. Gårdar och förgårdsmark ska utformas med en grön karaktär.

Projektet bidrar med cirka 85 bostäder i flerbostadshus och 15 radhus i ett läge nära kollektivtrafik och service.

Detaljplaneförslaget syftar även till att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation för att klara elförsörjningen av tillkommande och befintliga bostäder.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdena är belägna längs Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd, cirka 400–500 meter sydöst om Bredängs centrum och tunnelbanestation. Områdena omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sätra 2:1, Sigbardiorden 1

Planområdets delområden markerade med svart linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

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

Översiktsplan

Bredäng redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”. Ett urbant stråk pekats ut längs Bredängsvägen. Området kan kompletteras med blandade funktioner och gröna kvaliteter ska stärkas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Bredäng karaktäriseras som storskalig stadsdel. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och med en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas. Trafikmiljöer ska utvecklas i syfte att förena trafiksäkerhet med ökad trygghet och orienterbarhet.

Program

Området ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms delvis aktuellt, men förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

Fokus Skärholmen

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

Detaljplan

Område med föreslagna flerbostadshus

Gällande plan är stadsplan för Östra Bredäng, Pl 6063, fastställd 1962. Markanvändning inom berört område avser Gb, garage och mark som inte får bebyggas inom kvartersmark för bostadsändamål), samt parkmark inom allmän platsmark vid Auroragränd.

Område med föreslagna radhus

Norra radhusdelen omfattas av stadsplan Pl 6577, Dp 95121 och tomtindelning B4/1967.

Pl 6577 stadsplan för kv. Bellmans Minne och kv.

Konstnäreringen m.m. (fastställd 1967) medger Bc, byggnadskvarter, gemensamhetsanläggning och område som ej får bebyggas. Dp 95121 detaljplan för kv. Pennklubben m m, laga kraft 1998 medger naturområde. B4/1967 tomtindelning anger att Bellmans Minne 105 ska ha denna omfattning.

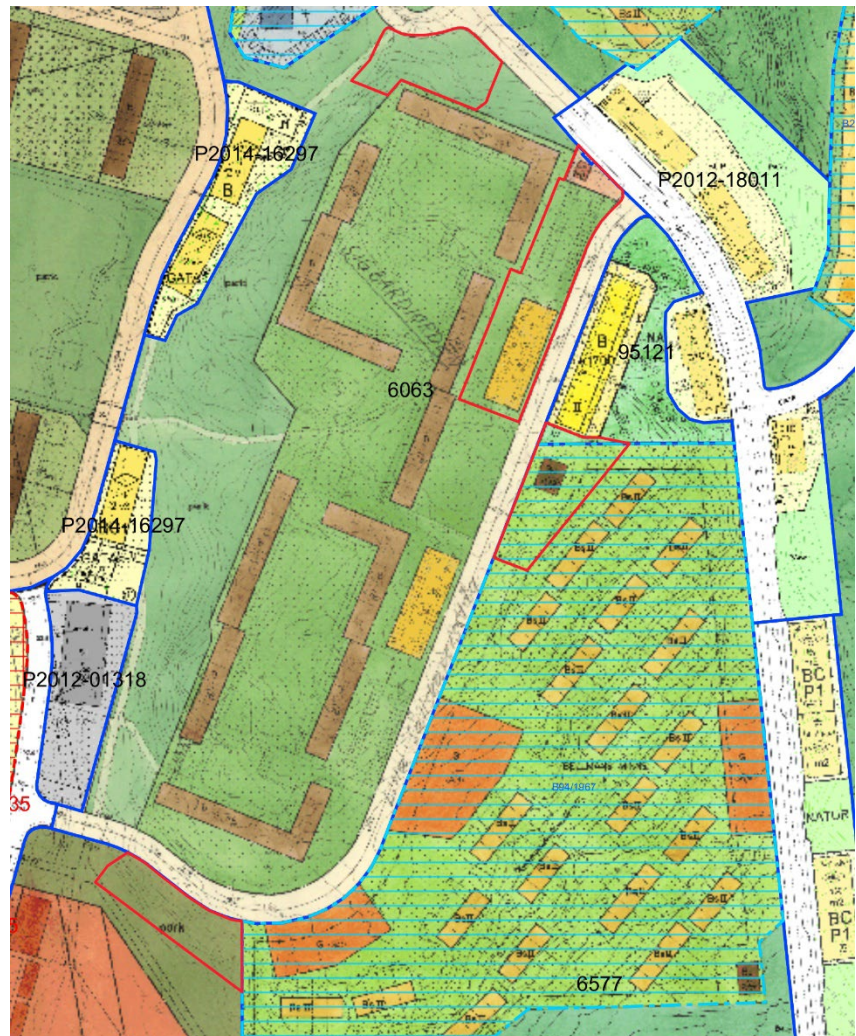
Södra radhusdelen omfattas av stadsplan Pl 6187. Planen medger park.

Område med elnätstation

Stadsplan för Östra Bredäng, Pl 6063, fastställd 1962 medger Aa allmänt ändamål och område som ej får bebyggas. Dp 2012-

1801, del av Sättra 2:1 invid kv. Konduktören m fl lagakraft 2024-05-29 som medger GATA (busshållplats).

Genomförandetiderna för planerna har gått ut förutom för Dp 2012–18011.



Gällande stadsplan och detaljplan inom planområdena.

Kommunala beslut i övrigt

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 november 2023 att ge kontoret i uppdrag att inkludera kompletterande delar med radhus i redan påbörjad detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 28 november 2024 redovisning av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att

upprätta reviderat planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av område inom fastigheten Sigbardiorden 1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 16 december 2021 för 75 bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av fastigheten Bellmans Minne 105 samt del av Sätra 2:1 till Storstaden Stockholm Bostad AB den 23 mars 2023 för ca 15 radhus längs med Lilla Sällskapets väg.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av del av fastigheten Sätra 2:1 vid Auroragränd till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 16 maj 2024 för 40 bostäder.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). I stadens budget 2016 till 2019 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att arbeta med social hållbarhet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Befintliga marknivåer inom planområdena varierar mellan cirka +57 till +70 meter över nollplanet. Nivåskillnaderna är omkring två meter för området för föreslagna punkthus inom Sigbardiorden och cirka fyra meter vid föreslagna punkthus i norr vid Auroragränd.

Områdena med radhus ligger i kanten av ett större höjdparti. Nivåskillnaderna inom norra radhusområdet är cirka tre meter och inom södra radhusområdet cirka åtta meter.

Området vid Auroravägen utgörs av blandskog med tall, gran, asp, vårtbjörk och enstaka ekar. Området har visst biotopvärde, främst på grund av senvuxen ek samt visst naturvärde.

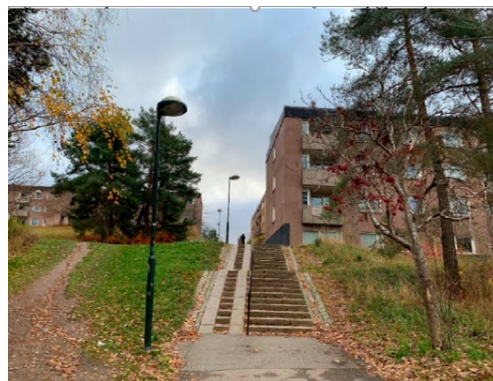
Sigbardiorden 1 och 3 är placerat på en höjd i nord-sydlig riktning med sluttning mot väster och norr och med kuperad terräng. Inom planområdet mellan markparkeringarna och

bebyggelsen finns en yta med berg i dagen och träd, planlagd som kvartersmark. Närmast parkstråket finns en bit kvartersmark som upplevs som del av det parkstråk det angränsar till. Ytan utgörs av hållmark och större barrträd och innehåller asfalterade gångar, sittplatser och planteringar. Mellan parkeringsytorna och befintlig bebyggelse finns även ett antal träd. Ett habitatnätverk för eklevande arter tangerar planområdet i öster.

Norra radhusområdet är ej bebyggd kvartersmark och består av hållmarkstallskog med visst naturvärde. Södra radhusområdet är parkmark och består av ädellövskog med stort inslag av triviala lövträd med påtagligt naturvärde.



Kvartersmark inom Sigbardiorden med brant lutning som upplevs som en del av angränsande parkstråk.



Kvartersmarken inom Sigbardiorden sedd från parkstråket som också lutar brant.



Blandskog med tall, gran, asp, björk och enstaka ekar vid Auroragränd.



Backen med sten, unga ädellövträd, asp, ris och äldre tallar inom område för södra radhus

Området vid Auroragränd
utgörs av blandskog med
tall, gran, asp, björk och
enstaka ekar

Norra radhusområdet
utgörs av ung till
medelålders lövskog
med tallinslag

Södra radhusområdet
utgörs av medelålders
ädellövskog



Ortofot med planområdena markerade och vegetation

Naturvärden

Det finns tre observationer av rödlistade arter inom och i planområdets närhet som har rapporterats i Artarken. Igelkott och de två rödlistade svamparna Kragjordstjärna och Kantarellmussling. Det finns en ung till medelålders blandskog med ek- och tallinslag i det östra och norra planområdet. Det södra planområdet utgörs av en ädellövsdominerad skog. Ett

habitatnätverk för eklevande arter tangerar södra, östra och norra delarna av planområdet. En fågelinventering är beställd men inte utförd vid tidpunkten för detaljplanens granskning.

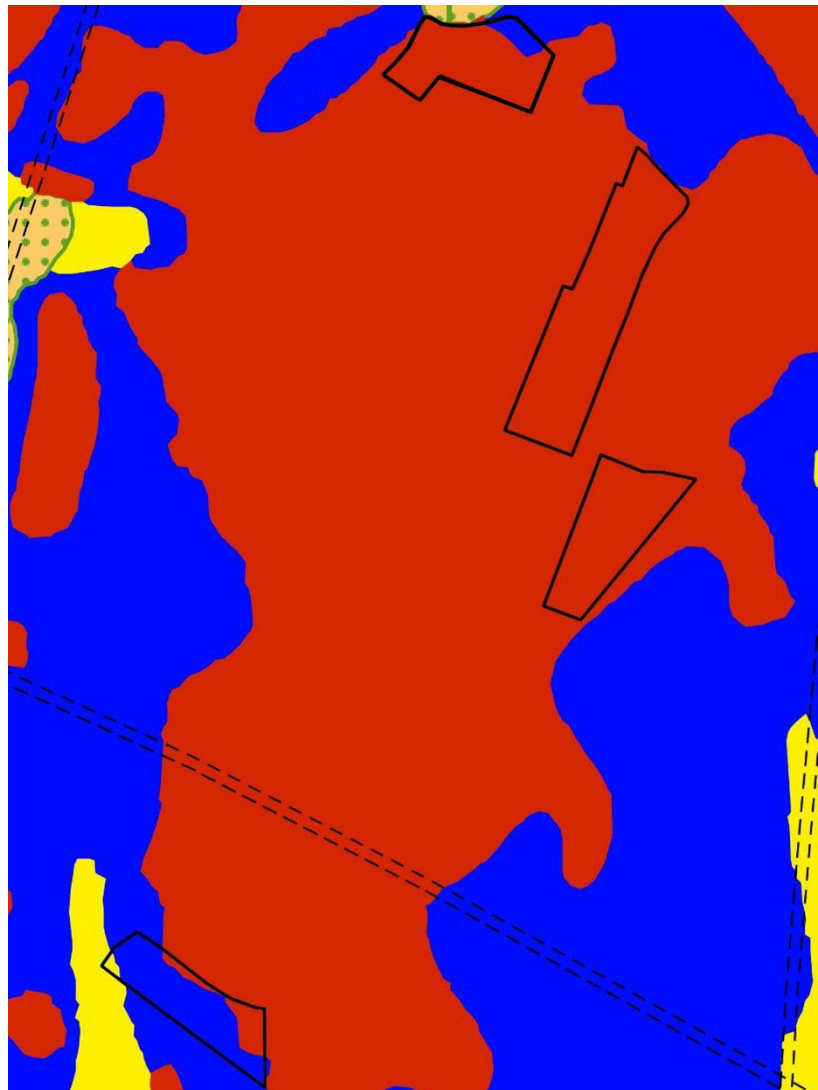
Rekreation och friluftsliv

Planområdena har god tillgång till rekreativa miljöer såsom Bredängsparken, Mälarhöjdsbadet, Sätmaskogens naturreservat och Sättra IP.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom planområdena består huvudsakligen av urberg. Det södra radhusområdet består av morän. Urberget har en måttlig genomsläpplighet, enligt SGU:s genomsläpplighetskarta. En låg till måttlig genomsläpplighet minskar möjligheterna för att infiltrera vatten.



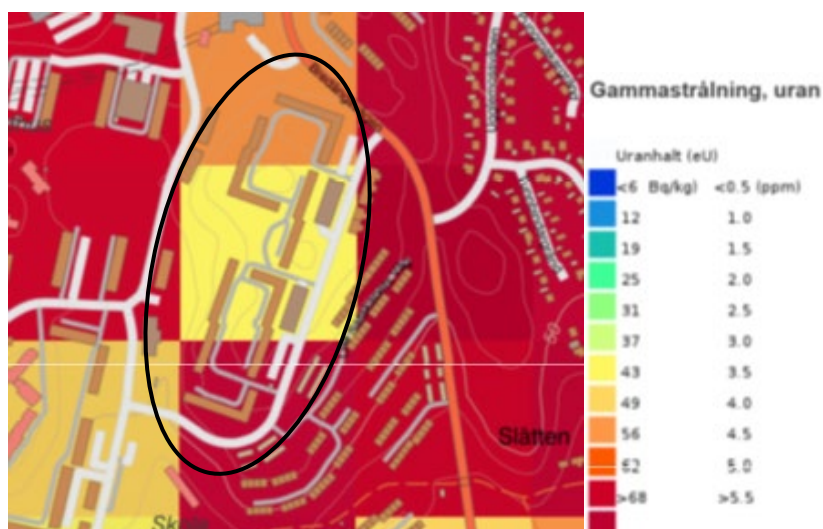
Utdrag ur Byggnadgeologisk karta, jordarter över planområdet. röd färg illustrerar berg, blå färg morän och gul färg lera. Planområdena består huvudsakligen av urberg.

Ras/skred

Det finns ingen risk för ras eller skred.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts i detta skede. Marken inom planområdena klassificeras som normal- till högradonmark enligt kartunderlag från SGU.



Översiktlig kartering av gammastrålning- uran enligt SGU:s kartvisare, hämtad 2022-01-26. Området markerat med svart oval.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dagsläget inte riskerar att samlas vatten i planområdet vid ett kraftigt skyfall. Parkyta bakom befintliga lamellhus liksom delar av Lilla Sällskapetets väg berörs av flödesväg vid skyfall.

Vattenskyddsområde

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

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

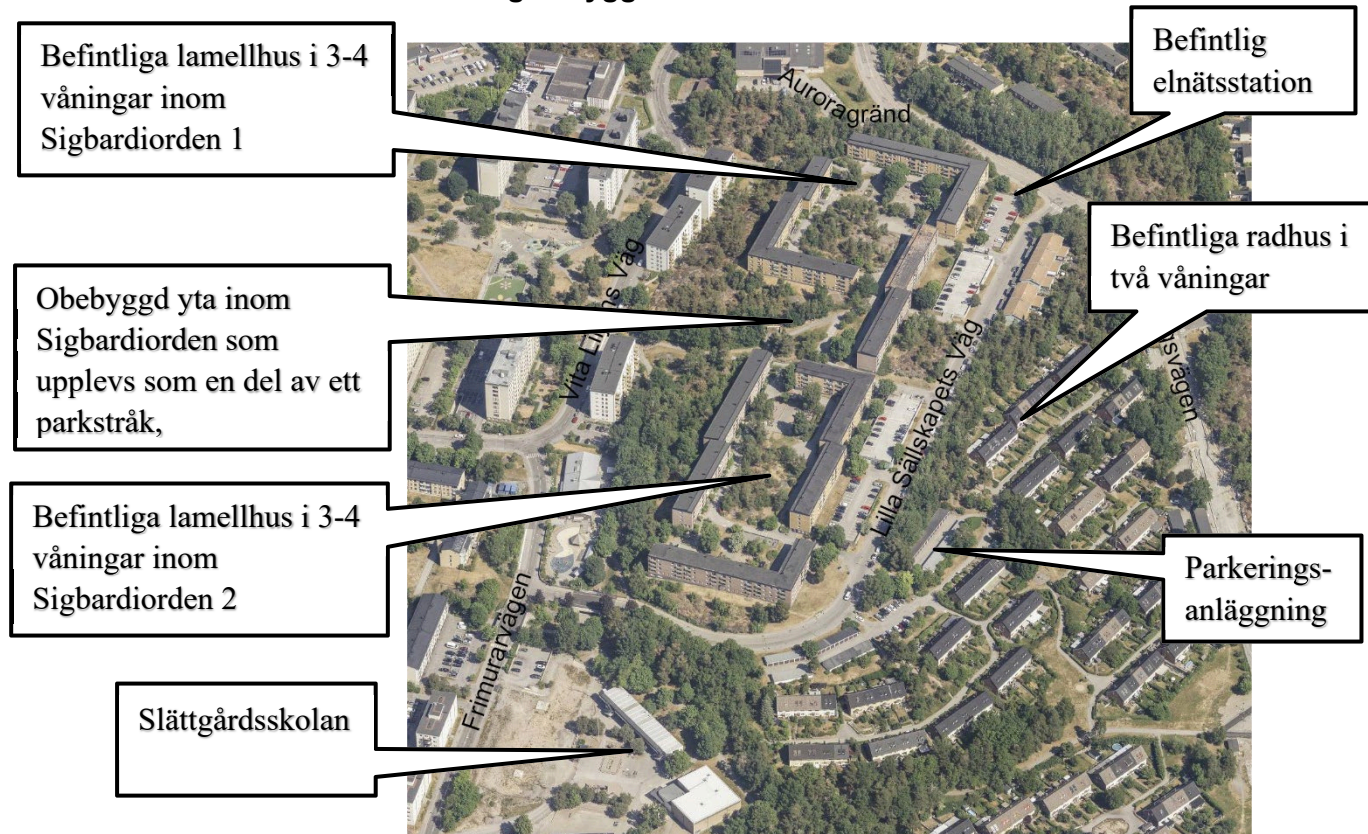
Planområdet ingår i vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärdens avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig.

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

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet leds via duplicerat ledningsnät till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden.

Befintlig bebyggelse



Inom Sigbardiorden 1 och 2 finns två enhetliga bebyggelsegrupper med lamellhus i tre till fyra våningar. Lamellhusen är placerade så att två större gårdar bildas. Mellan gårdarna finns en sammanlänkande byggnad. Området kring befintliga byggnader utgörs av hårdgjorda ytor till entréer och garage, berg i dagen, grönytor och träd samt en innegård med lekplats, trappor och hårdgjorda ytor. Gångstråk finns mellan befintliga byggnader, med trappor i nordväst. Det finns även en obebyggd yta, väster om det sammanlänkande huset som upplevs som en del av ett parkstråk, men som är planlagd som kvartersmark. Den används i huvudsak som kommunikationsyta

för gående, mellan den norra gården och parkstråket i väster (Skolstigen) eller för rörelse mellan Vita Liljans väg och Lilla Sällskapetets väg. Längs Lilla Sällskapetets väg finns bostädernas parkering (markparkering och parkeringsanläggningar) samt en obebyggd yta bestående av natur (berg-i-dagen med mindre träd och annan vegetation). Lamellhusen är uppförda under miljonprogrammet. Öster om Lilla Sällskapetets väg finns naturmark samt radhus i två våningar.



Befintliga byggnader och parkeringsanläggningar inom Fastigheten Sigbardiorden 1.



Gulklassade bebyggelsen närmast planområdet.



Bilder på befintliga parkeringsanläggningar och icke hårdgjord förgårdsmark längs Lilla Sällskapetets väg.



Angränsande radhus och parkeringsanläggningar på östra sidan av Lilla Sällskapets Väg.



Gatuvyer (Lilla Sällskapets Väg) söderifrån. Google Maps

Landskapsbild/stadsbild

Planområdena ligger på båda sidor av Lilla Sällskapets Väg och vid Auroragränd.

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet, men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsbeklädda höjdparter, medan lägre partier sparades till parkmark. Bebyggelsen kännetecknas av enhetlighet, rationalitet och en samlad gestaltning inom bebyggelsegrupper. Centralt i stadsdelen ligger ett centrum med service och tunnelbana. Kring centrum präglas bostadsbebyggelsen av skivhus i nio våningar och längre bort finns lägre lamellhus och radhus. Bebyggelsen längs Lilla Sällskapets Väg utgörs av lamellbyggnader putsade i brunt och gult, i tre och fyra våningar med två större gårdsbildningar samt radhus i två våningar (från 1966) klädda med grön träpanel respektive rött tegel och vit puts med tillhörande parkeringslängor.

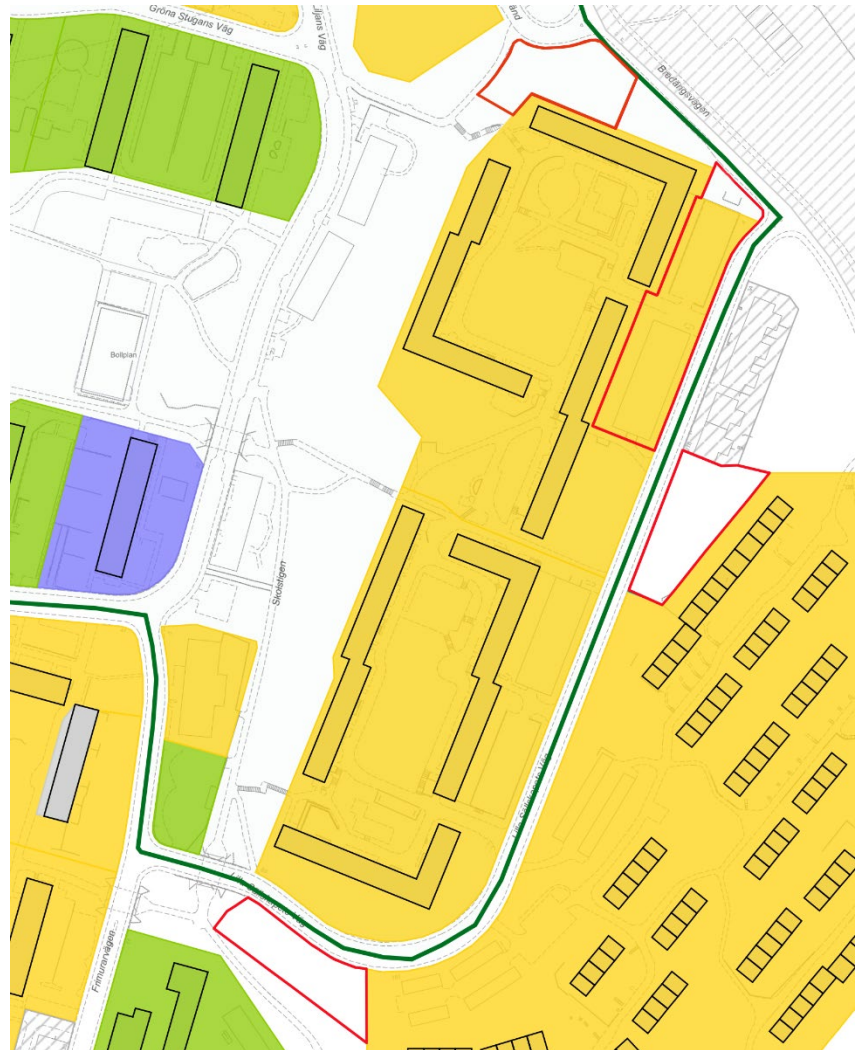
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom Sigbardiorden 1 och 2 och radhusområdet öster om gatan är gulklassade, vilket innebär att bebyggelsen är

positiv för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Kulturmiljö



Kulturhistorisk klassificering. Planområdena är markerade med röda linjer. Fastigheterna Sigbardiorden 1 och 2 är gulklassade.

Bredäng har ett högt kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och byggnader placerade som hus i park. Skivhusen har stor betydelse för upplevelsen av Bredängs stadsbild. Marken inom radhusområdena är parkmark och kvartersmark för garage som inte är klassificerad av Stadsmuseet. I Bredäng har centrala Bredäng samt Sätterskogen utpekats som ”särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden” i sin helhet. Planområdena ligger inom avgränsningen för området. Väster om planområdet finns ett skivhus, som fått blå klass i Stadsmuseets klassificeringskarta. Blå klass är den högsta

värdeklassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Offentlig service

Skola och förskola

I centrum finns Bredängsskolan (F-9) och flera förskolor. Söder om Lilla Sällskapets Väg finns Slättgårdsskolan (F-9). Förskolan Frimurarvägen är den förskola som ligger närmast planområdet.

Sjukvård

I Bredängs centrum finns vårdcentral.

Kommersiell service, idrott och kultur

I Bredängs centrum, cirka 300 - 500 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger och bibliotek. Idrottsplatser finns i Bredängsparken och möjlighet till utomhusaktiviteter finns även i den närbelägna Sätterskogen. Möjlighet att utöva idrott finns även på Sätters IP. Kulturella verksamheter i centrala Bredäng är bland annat bibliotek, kulturskolan och kulturverksamheter i den före detta panncentralen.

Gator och trafik

Gatunät

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel, med en finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och ett storskaligt gatunät med trafikleder för fordonstrafik. Planområdena gränsar till Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd och Bredängsvägen. Lilla Sällskapets Väg är en matargata som ansluter till Bredängsvägen och Frimurarvägen.

Biltrafik

Såväl gående som cyklister och bilister når området från Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd. Lilla Sällskapets Väg har en körbana på ca 7,5 meter med kantstensparkering. Det finns även smala gångbanor längs gatans båda sidor. På den västra sidan av Lilla Sällskapets Väg finns parkeringsdäck med garage i suterräng. Angöring sker via kvartersgator mellan befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar. Gatuparkering är tillåten på den östra sidan av gatan.

Gång- och cykeltrafik

I Bredäng finns ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och den närmaste delen är Skolstigen och Slättgårdsstigen cirka 50-200 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

I Bredängs centrum finns tunnelbana och bussterminal cirka 750 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns på Bredängsvägen 250 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Lutningen på över 5 procent på delar av Lilla Sällskapets Väg kan medföra utmaningar att tillskapa tillgängliga entréer.

Störningar och risker**Elektromagnetiska fält**

Det ligger en elnätsstation längs Bredängsvägen nordöst om fastigheten Sigbardiorden 1, vilket ställer krav på skyddsavstånd till ny bebyggelse.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet och i dess närhet har genomförts. Undersökningen omfattade provtagning av jord från totalt sex områden varav fem av dessa planerades för byggnation av bostadshus. I sju provpunkter uttogs prov genom skruvprovtagning, därutöver uttogs samlingsprov på yttligt jord inom tre ytor. Totalt analyserades 15 jordprover.

Av de femton jordproven uppmättes halter över Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden (SSRV) i fem prov, fördelat över fyra delområden. I elva av proverna överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning, halter över riktvärden för KM uppmättes inom samtliga sex delområden. PAH-halter över haltgränsen för farligt avfall uppmättes i en punkt utanför aktuellt planområde.

En riskbedömning gjordes utifrån kriterier från Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden. Halter över aktuella SSRV har påträffats i fyra punkter/ytor. Sammantaget visar undersökningen att föroreningshalter över SSRV kan förekomma i fyllnadsmaterial inom området i stort. Ställvis förekommer mycket höga halter av PAH-ämnen, vilka kan medföra risker vid planerade markanvändningar. Notera att då varje område endast undersökts med enstaka stickprov bör bedömningen av risker främst betraktas som indikativ. För samtliga områden finns det ett behov av kompletterande provtagningar inför kommande exploatering, antingen för att verifiera att inga risker föreligger eller för att avgränsa föroreningar och vidare bedöma risker. För huvuddelen av delområdena bedöms undersökningar kunna utföras nära inpå kommande entreprenader.

I och med att föroreningshalter över riktvärden för KM har uppmätts i samtliga delområden, bör all masshantering föregås av kompletterande jordprovtagning i syfte att ta fram representativa föroreningshalter för klassificering av massor.

Luft, lukt

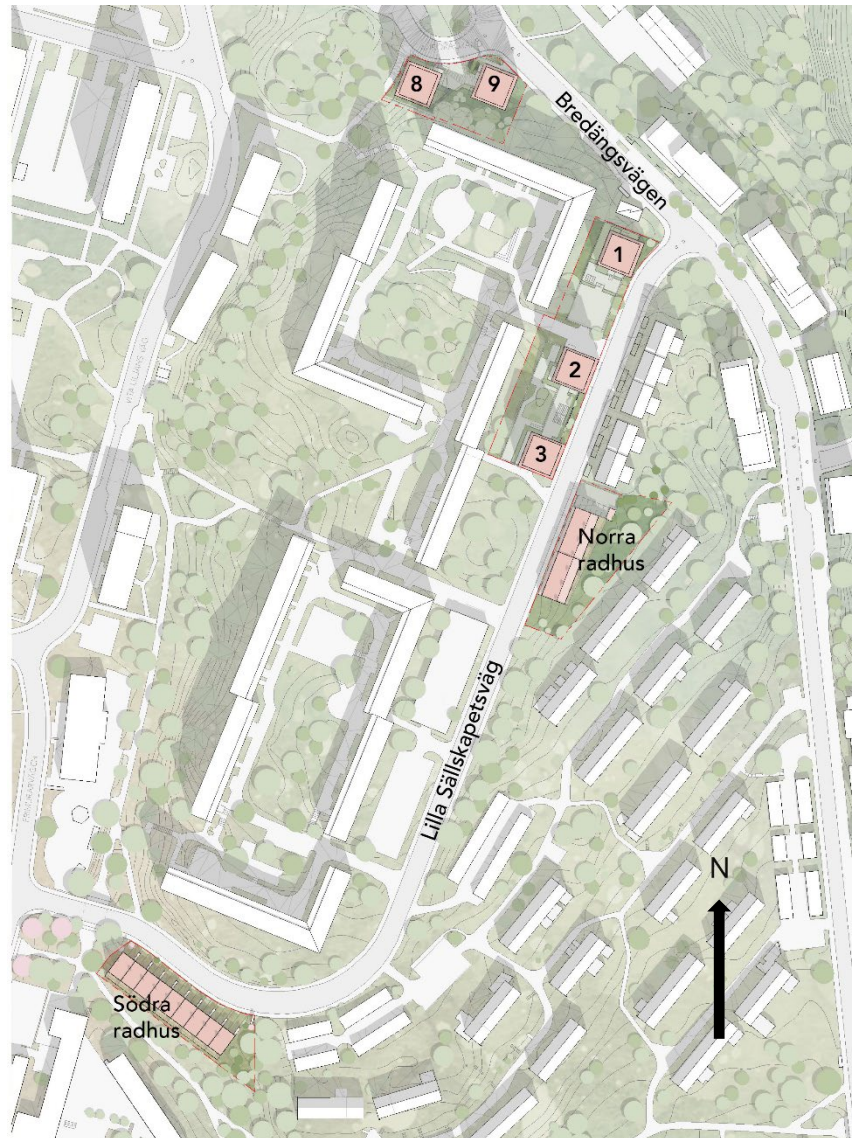
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20–25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 18–24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lilla Sällskapetets väg, Bredängsvägen och E4/E20 Södertäljevägen. Ljudnivån inom större delen av planområdet är som högst 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planområdet utgörs av berg i dagen samt morän och bedöms inte medföra risk för vibrationer från omkringliggande vägar.

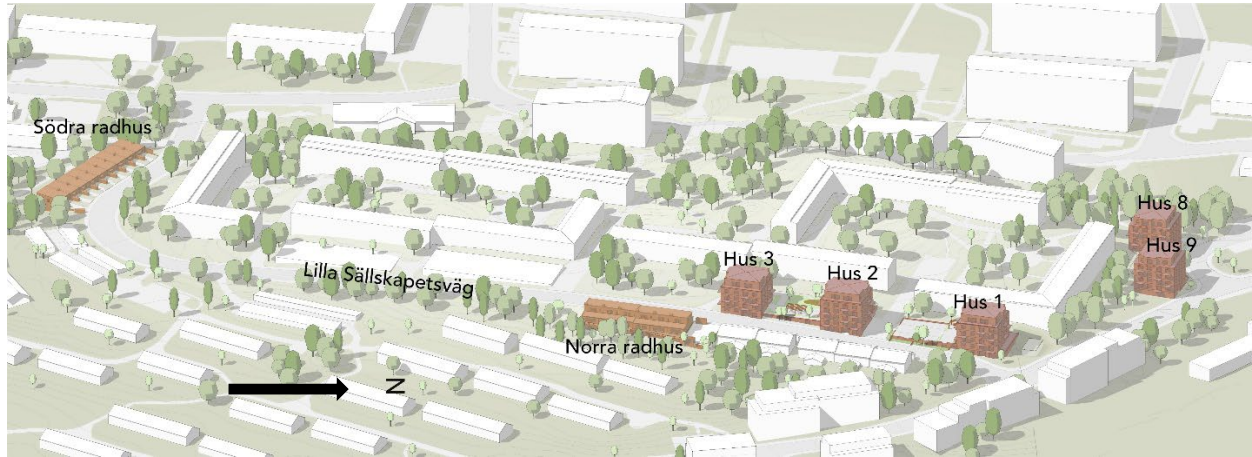
Planförslag



Illustrationsplan. Illustration: Urban Couture Arkitekter och AIX Arkitekter

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 85 bostäder i fem nya punkthus och 15 radhus längs Lilla Sällskapetets Väg. Den tillkommande bebyggelsen bidrar med att stärka gaturummet med fler entréer och tydligare koppla Lilla Sällskapetets Väg till övriga Bredäng. Parkering föreslås i underjordiskt garage samt på markparkering. Bevarande av del av befintlig naturmark vid norra punkthusen säkerställs på plankartan med n1-bestämmelse. Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvalitéer och social hållbarhet, bland annat genom att stärka kopplingarna till omgivande platser samt genom att tillföra aktiva bottenvåningar. Detaljplaneförslaget möjliggör även nybyggnad eller tillbyggnad av befintlig elnätsstation för att klara elförsörjningen av tillkommande och befintliga bostäder.

Planerad busshållplats i Dp 2012-18011 flyttar 2 meter mot väst för att möjliggöra nybyggnaden av nätstationen.



Flygvy. Illustrationsbild Urban Couture Arkitekter

Ny bebyggelse, Punkthuskvarteren

Övergripande

De fem punkthusen, hus 1-3 och 8-9, placeras varsamt på platsen och ska utformas med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck för att bilda en ny årsring med bebyggelse längs Lilla Sällskapets Väg och Auroragränd.

Punkthusen föreslås vara fyra till fem våningar plus en indragen översta våning. Husens höjder regleras med högsta nockhöjd. Hustaken ska upplevas som i huvudsak platta, lika omgivande bebyggelse. För att samspela med omgivande bebyggelse ska nya byggnader få putsade fasader i varma kulörer. Elementskarvar får inte vara synliga.

Längs gatorna placeras tillgängliga entréer och cykelrum. Balkonger får maximalt kraga ut 1,6 meter från fasad. Inglasning av utkragade balkonger medges ej. Lägsta fri höjd för balkonger ovan gatan ska vara minst 3 meter över mark.



Hus 1-3 fasad mot Lilla Sällskapets Väg. Arkitekt: AIX arkitekter



Hus 8-9 fasad mot Auroragränd/Bredängsvägen. Arkitekt: AIX arkitekter

Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av punkthusen

Den tillkommande bebyggelsen skapar ett nytt lager som kompletterar den befintliga lamellstrukturen i området. Mot Lilla sällskapets väg görs den befintliga miljön med parkeringsgarage mot gatan om till en tryggare och trevligare bostadsmiljö med hus och bostadsgårdar längs med gatan. Genom att utforma den nya bebyggelsen som punkthus med visst mellanrum bibehålls siktlinjer från de befintliga lamellhusen och strukturen blir fortsatt luftig. Det första punkthuset vid infarten från Bredängsvägen (hus 1) markerar entrén mot Lilla Sällskapets Väg. Det möter även den nya framtida bebyggelsen längs med Bredängsvägen som planeras av staden. Där omdanas Bredängsvägen till en befolkad stadsgata. Två ytterligare punkthus placeras längs med Lilla sällskapets väg, anpassade till den befintliga lamellstrukturen. På den högsta punkten i mitten av Lilla sällskapets väg ligger sparad naturmark med berg i dagen. Denna naturmark blir kvar även i den nya strukturen och blir fortsatt ett fint naturinslag i den bebyggda miljön.



Hus1 fasad Auroragränd/Bredängsvägen. Arkitekt: AIX arkitekter

Mot Bredängsvägen och Auroragränd placeras två ytterligare punkthus som dels ansluter till Bredängsvägens framtida karaktär av stadsgata, dels befolkar entrén till gångvägen norr om lamellhusområdet och gör den tryggare.

Likt det historiska tillvägagångssättet i Bredäng planeras den tillkommande bebyggelsen som en sammanhållen ensemble med en och samma hustyp som har en sammanhållen gestaltningsidé med mindre variationer. Kvadratiska punkthus i fyra till fem hela våningar och en indragen översta våning som tar ned skalan mot gatan. Indragen refererar även till den intilliggande planerade bebyggelsen längs med Bredängsvägen som också har en gestaltning med indragna våningar mot gatan. Husensnockhöjder anpassar sig till de befintliga lamellhusen bakom.



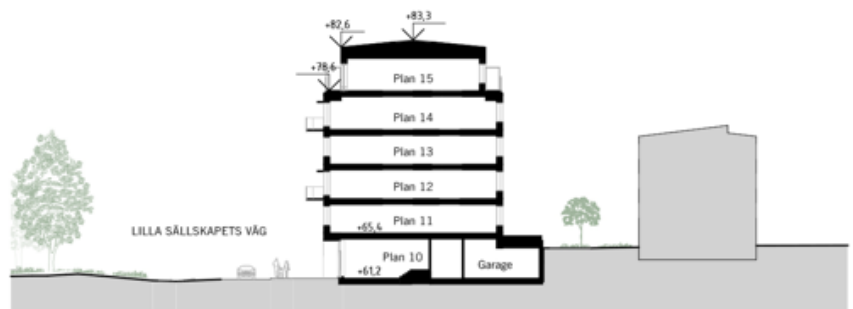
Gatuvy Lilla sällskapetets Väg. Kvadratiska punkthus i fyra till fem hela våningar och en indragen översta våning som tar ned skalan mot gatan. Indragen refererar även till den intilliggande planerade bebyggelsen längs med Bredängsvägen som också har en gestaltning med indragna våningar mot gatan. Husensnockhöjder anpassar sig till de befintliga lamellhusen bakom och höjs i takt med gatans lutning på samma sätt som dem. I hörnet mellan Lilla sällskapetets väg och Bredängsvägen i hus 1 planeras en mindre kommersiell lokal. Arkitekt: AIX arkitekter.



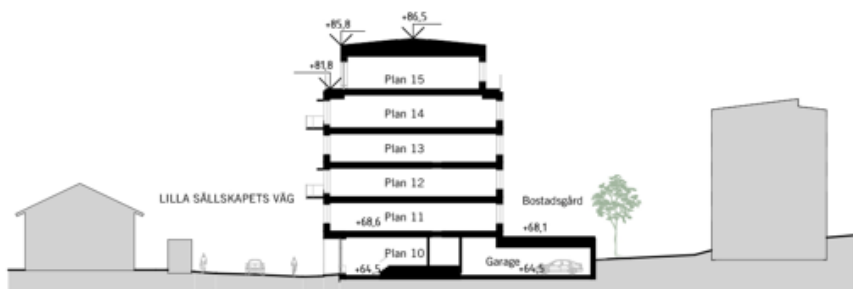
Gatuvy Auroragränd. Hs 8 och 9. I de fall där planlösningen gör att delar av fasaden i bottenplan blir tät, som i hus 8 och 9, kan de täta delarna få konstnärlig utsmyckning såsom mosaik eller liknande. Arkitekt: AIX arkitekter.

Husen planeras att utföras med putsfasad i jordfärger (antingen en och samma kulör eller små variationer) som visar ett släktskap med de befintliga lamellhusen samtidigt som de har en egen karaktär. Olika grovhet i putsen skapar en varierad detaljering i fasaduttrycket på bottenvåningen och som fönsteromfattningar. Stor omsorg ges till gestaltningen av bostadsentréerna, med entrépartier i trä och omfattningar av exempelvis terrazzoplattor. Den jämna fönstersättningen kontrasterar mot de mer fritt placerade balkongerna och större ateljéfönster på översta våningen ger karaktär åt husen. I de fall där planlösningen gör att delar av fasaden i bottenplan blir tät, som i hus 8 och 9, kan de täta delarna få konstnärlig utsmyckning såsom mosaik eller liknande.

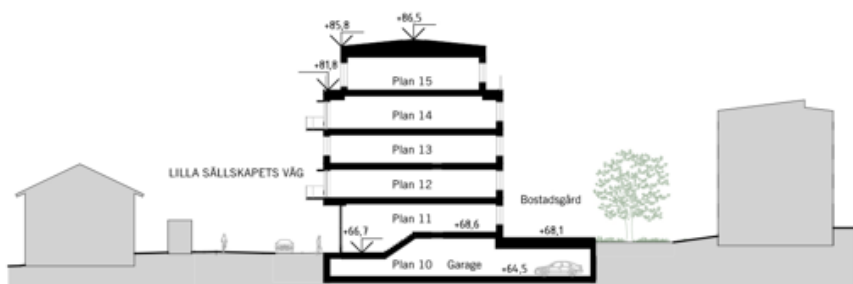
Gestaltningen och funktionen i bottenvåningarna domineras av bostadsentréerna och komplement till dessa. Entréerna vetter mot gata och görs indragna med omsorgsfull gestaltning och gedigna material. Utöver det så placeras konsekvent cykel-, rullstols- och barnvagnsförråd mot gata i anslutning till entréerna. Det gör det bekvämt för de boende och aktiverar bottenvåningarna mot gatan. I hörnet mellan Lilla sällskapets väg och Bredängsvägen planeras en mindre kommersiell lokal och en gemensam tvättstuga planeras i bottenvåningen i ett av husen mot Lilla sällskapets väg. I de fåtal fall när lägenheter placeras i bottenplan mot gata så ligger de något förhöjda från entrénivån för att minska insyn.



A-A Sektion genom Hus 1



C-C Sektion genom Hus 2

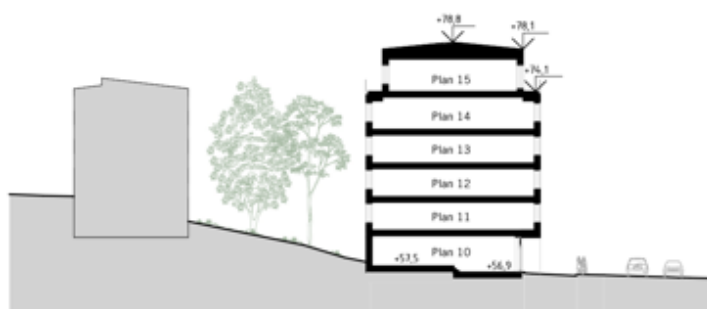


E-E Sektion genom Hus 3

Sektion vid hus 1-3 mot Lilla Sällskapets väg. Arkitekt: AIX arkitekter.



G-G Sektion genom Hus 8



H-H Sektion genom Hus 9

Gårdar och förgårdsmark

Gård till hus 1–3 vid Lilla Sällskapets Väg

Delområdet med hus 1–3 får en grön förgårdsmark mot Lilla Sällskapet Väg. De gröna ytorna tar hand om dagvatten från tak och parkeringsdäck. Gårdarna och garagen placeras i områdets befintliga struktur, vilket gör att befintliga infartsvägar bevaras. I anslutning till hus 1, 2 och 3 ligger gårdarna på bjälklag som ansluter till befintlig marknivå i väst men när marken faller undan österut blir bjälklagsgården högre. En trappa och sittgradäng knyter samman den nya gården på bjälklag med den befintliga gräsytan intill. Kopplingen gör att boende kan nyttja en större yta som gård. I anslutning till hus 1 skapas ett nytt parkeringsdäck och en mindre yta för vistelse och cykelparkering. Golvnivåerna på bostäderna är upphöjda i förhållande till gården, vilket gör att gårdsentrén nås tillgängligt med en ramp.



Illustrationsplan hus 1-3. Landskapsarkitekt: Funkia ab

Mellan hus 2 och 3 skapas en större gårdsyta uppdelad i två nivåer. På den övre nivån föreslås en större gemensam uteplats inbäddad i blomsterprakt och som skuggas av pergola och solitärbuskar. Från den här nivån nås husens gårdsentréer. Från den övre nivån leder en trappgradäng ner till den lägre nivån. Här föreslås småbarnslek, grönska i planteringar med blomsterprakt samt ytor för odling. Även denna gård har en trappgradäng som leder ner till befintlig gräsyta. I gårdens västra del ansluter bjälklagsgården till befintlig marknivå och här går det att passera in och ut på gården till fots eller för att parkera sin cykel.

Gård till hus 8-9

Vid Auroravägen placeras två hus i slänten nedanför de befintliga lamellhusen. I stor utsträckning sparas träd och befintlig terräng i anslutning till de nya byggnaderna och naturmarken återskapas så att husen upplevs stå i naturmark. För att knyta samman dessa två

byggnader med befintliga gårdsmiljöer, skapas en gångväg som följer terrängen söderut. Mellan husen tillskapas en plan yta med en låg stödmur, här ryms PRH och cykelparkering, samt planteringar och dagvattenhantering.



Illustrationsplan hus 8-9. Landskapsarkitekt: Funkia ab

Ny bebyggelse, radhuskvarteren

Övergripande

På två tomter längs med Lilla Sällskapets väg i Bredäng, planeras 15 nya radhus. Bostäderna är ett tillägg som stärker gaturummet. Den nya bebyggelsen ska bidra till att Lilla Sällskapets väg i större utsträckning upplevs som ett offentligt rum med fler entréer mot gatan. Här skapas större bostäder med egen uteplats och trädgård. Radhusen i 1,5 plan är anpassade till den kuperade terrängen med målsättningen att behålla så mycket naturmark som möjligt.

Arkitektonisk idé och beskrivning av radhusens karaktär

Radhusen på den norra tomten planeras högst upp på kullen, där gatan lutar minst. Radhuslängan placeras parallellt med gatan för att lämna distans till radhusbebyggelsen i öster. Det finns plats för en mindre förgårdsmark med växtlighet i övergången mellan trottoar och bostad. Sekvensen av växtbädd, förgårdsmark,

utförråd och det utkragande taket skapar en stegvis övergång från publik till privat. Förråden skapar en rytm längs med gatan och formar en tydlig avskärmning mellan varje förgård.



Norra radhusen, sektion sedd söderut. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Norra radhusen elevation. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

På baksidan planeras uteplatser som är upplyfta från den kuperande terrängen. Längst söderut finns det plats för förvaring under terrasserna och längst norrut har man möjlighet att nå naturmarken via en trappa.



- Skärmvägg
- Genomsiktligt räcke
- Beklädnad grund: träspaljé
- Dörr till förråd

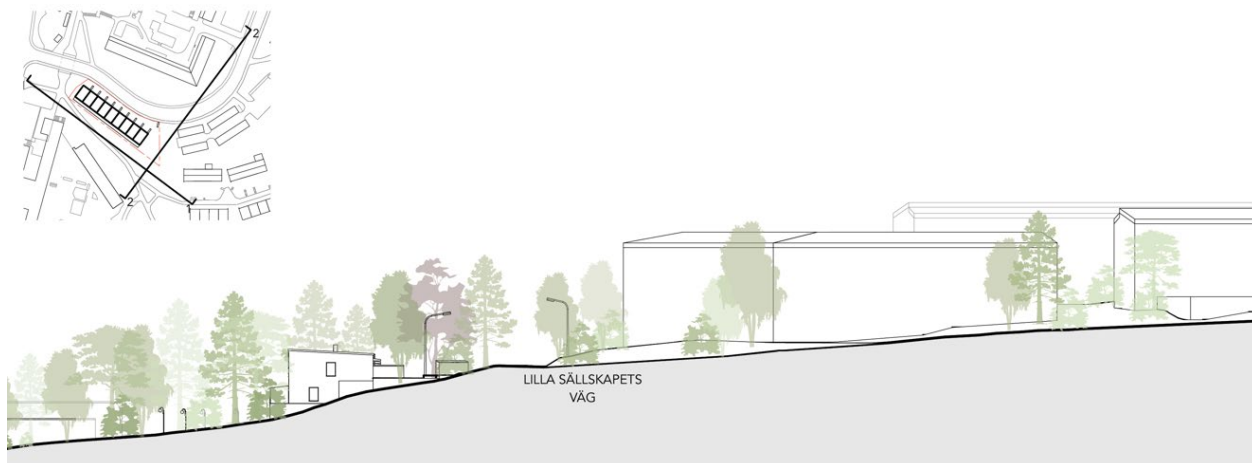
Norra radhusen. Förråd under terrass.

Radhusen på den södra tomten ligger i en slänt nära gatans kurva. Byggnadsvolymens placering och utformning anpassas till topografin. Genom ett indrag från gatan skapas utrymme för en suterrängvåning under bottenvåningen, samtidigt som de djupare förgårdarna möjliggör parkering framför varje bostad. Längs med Lilla Sällskapetets väg anpassas varje radhus till markens höjd, som gör att de tillsammans skapar en trappande silhuett.

Entréerna markeras med utstickande skärmtak i plåt. Förgårdarna är tydligt uppdelade genom utförråd och inbyggda avfallskärl som står vinkelrätt mot fasaden. På baksidan planeras uteplatser i höjd med suterrängvåningen. Dessa är upplyfta från marken vilket skapar en tydlig gräns mellan offentlig och privat mark.



Södra radhusen elevation 1. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



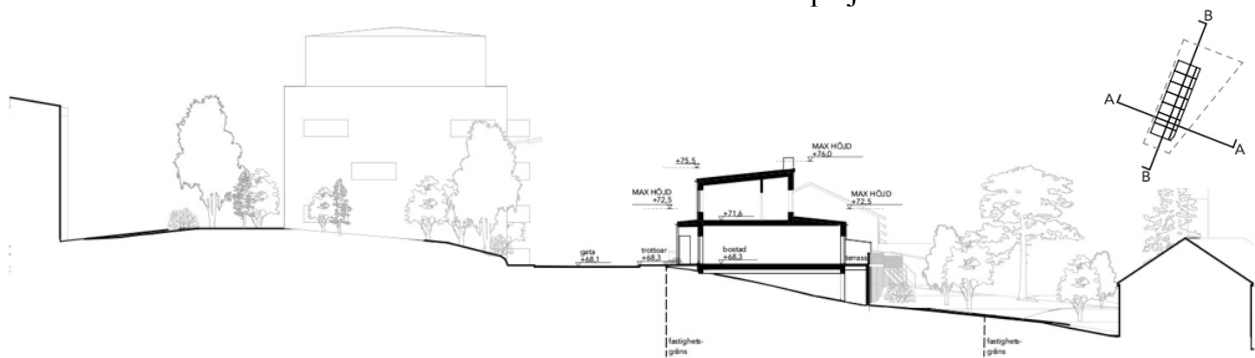
Södra radhusen elevation 2. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

Radhusen på båda tomterna har 1,5 våning och har en liknande planlösning. Skillnaden är att den halva våningen ligger en trappa upp på den norra tomten och en trappa ned (suterräng) på den södra tomten. Bottenvåningen är tillgänglig från gatan och innehåller hall, kök, vardagsrum, badrum, förråd, utrymme för tvätt och ett extra rum. Kök och vardagsrum planeras mot gårdssida. Den halva våningen innehåller två rum till, samt plats

för förvaring och en eventuell arbetsplats. Alla hus har en gård på framsidan och en uteplats på baksidan.

Radhusen har ett lågmålt uttryck som tillsammans skapar en enkel silhuett längs med Lilla Sällskapets Väg. Volymerna är låga för att minska påverkan för kringliggande bebyggelse. Övergången mellan publikt och privat, och mellan ute och inne fortsätter i planlösningen där tydliga siktlinjer skapas, samtidigt som mer avskilda rum riktas mot naturen på baksidan.

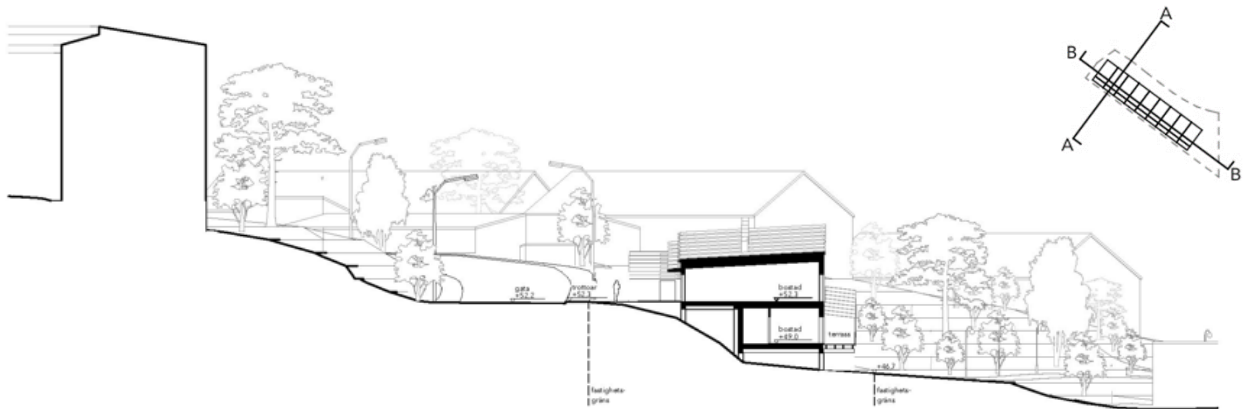
De lutande taken ger husen ett eget uttryck i förhållande till kringliggande bebyggelse. Husen planeras att byggas med en trästomme och fasaderna kläs i träpanel. Fönsterpartierna och plåtdetaljer, såsom skärmtak och fönsterbleck får en varmröd ton, som relaterar till färgpaletten i de befintliga smalhusen på andra sidan gatan och tegelgavlarna på de befintliga radhusen. Takavvattningen och räcken utförs i en neutral ljusgrå ton. Husen kommer att byggas på plintar och pålar, upplyft från marken. Konstruktionen täcks med träspaljé.



Norra radhusen, sektion A. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Norra radhusen, perspektiv från Lilla Sällskapetets Väg. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Södra radhusen sektion A. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Södra radhusen, perspektiv från gångväg vid Lilla Sällskapets Väg. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Södra radhusen, perspektiv från söder. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Norra radhusen, fasadutsnitt sett från gatan och gården. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Södra radhusen, fasadutsnitt sett från gatan och gården. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

Gårdar och förgårdsmark

En målsättning är att bevara så mycket natur som möjligt, även under byggnation. På norra radhustomten placeras parkeringen på norra sidan av radhusen. Här planeras även ett litet hus för cykelparkering.

Förgårdarna utformas med tydliga zoner; växtbäddar mot trottoaren, entrézon framför bostadsentréer och sittmöjlighet i

eftermiddagssolen närmast fasaden. Zonen närmast fasaden är skyddad från regn genom det utstickande taket. Regnvatten från taket leds till växtbäddar eller fördröjningsmagasin. På baksidan har bostäderna en privat uteplats som skärmas av mot grannen. Vissa uteplatser hamnar närmare marken, där finns möjlighet att ansluta mot naturen med en trappa.



Situationsplan, norra radhusen. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

På södra tomten placeras husen längre bort från gatan och det skapas större förgårdar med plats för både parkering och grönska. Närmast trottoaren planeras en zon med växtbäddar. Gårdarna får en mer privat karaktär närmare husen, där utförråd och inbyggda kärlskåp skärmar av gårdarna från varandra. De har även en bullerreducerande effekt.

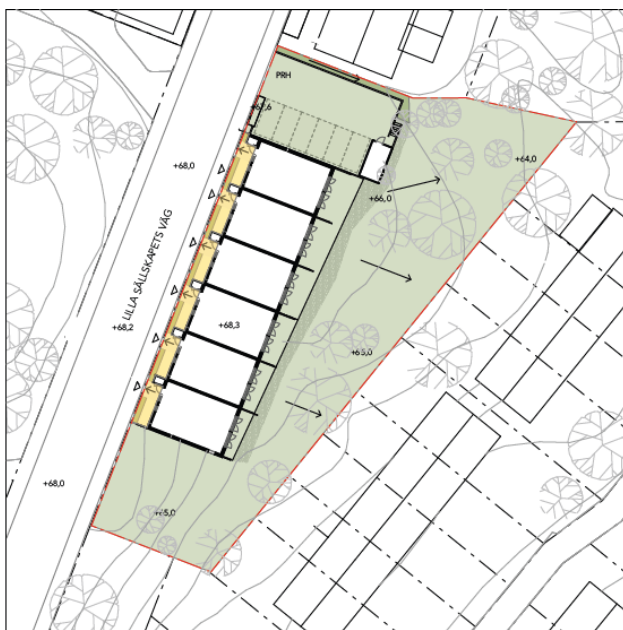
På södra sidan placeras uteplatserna i form av upphöjda terrasser. Terrasserna ligger i höjd med suterrängvåningen. Terrasserna skärmas av från varandra med skärmar i samma utseende som fasaden. I de nordöstra och västra hörnen föreslås några nya (bärande) träd och på östra sidan planeras även plats för odling och faunadepå.



Situationsplan, södra radhusen. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

Grönytefaktor (GYF)

För kvarteren ska grönytefaktor uppnås, vilken regleras i avtal mellan staden och byggaktören. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta.



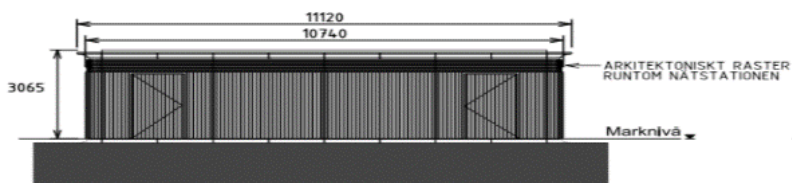
Gårdsyta = 1500 kvm
Förgårdsmark = 83 kvm
→ Lutningar på gårdar och gator



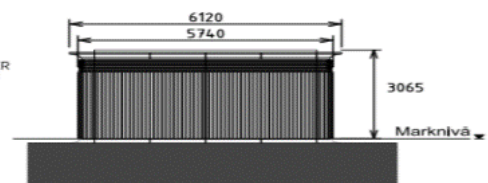
Gårdsyta = 618 kvm
Förgårdsmark = 420 kvm
→ Lutningar på gårdar och gator

Ny bebyggelse, elnätstation

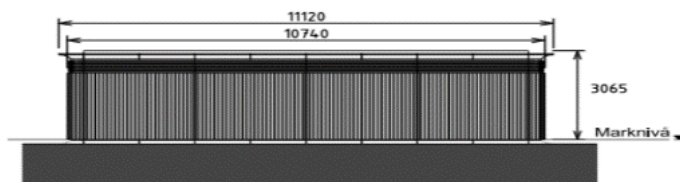
Norr om hus 1 inom fastigheten Sigbardiorden 3 planeras en ny nätstation.



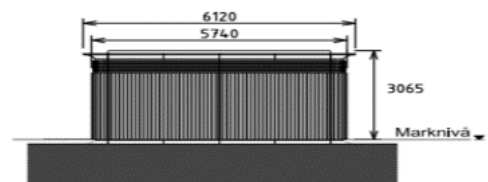
FASAD A



FASAD B



FASAD C



FASAD D

Gator och trafik

Gatunät

Inga ändringar på gatunätet planeras.

Biltrafik

Punkthuskvarteren

Parkeringsstal för bil beräknas utifrån läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) samt utifrån anpassningar i respektive detaljplaneprojekt. Lägesbaserat parkeringsstal är satt till 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet, baserat på normallägenheter.

Inom Sigbardiorden 1 och 2 finns 285 bostäder i befintliga byggnader och 128 bilplatser på befintliga parkeringsytor. Inom planförslaget planeras 83 nya bostäder och 64 parkeringsplatser. P-talet för planerade bostäder blir 0,77. Om man räknar på hela Sigbardiorden så blir p-talet 0,52 med totalt 192 bilplatser. Parkering föreslås i garage och på markparkeringar. Totalt planeras 64 p-platser, 50 p-platser planeras i garage varav 2 för rörelsehindrade och 16 platser på markparkeringar varav 3 för rörelsehindrade, maximalt 25 meter från respektive entré.

Radhuskvarteren

För radhusen planeras totalt 15 p-platser varav en för rörelsehindrade. P-talet blir 1.

Gång- och cykeltrafik

Inom punkthuskvarteret planeras totalt 251 cykelplatser. P-talet blir 3,02 per bostad i de nya delarna, varav 66 cykelplatser inomhus som nås från gata, 112 inomhus under mark och 73 utomhus.

Tillgänglighet

Angöring, lutningar,

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för rörelsehindrade
Tillgänglig angöring med bil samt parkeringsyta för rörelsehindrade planeras på gård, inom 25 meters avstånd.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt Va-system i området.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet leds via duplicerat ledningsnät till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden. Den ekologiska statusen är idag måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god status.

Grundprincipen enligt stadens dagvattenstrategi vid

nybyggnation är att dagvatten som uppstår vid regn upp till 20 mm per regntillfälle på kvartersmark ska fördröjas och renas genom mer långtgående rening än sedimentation. En sammanfattande dagvattenutredning (Bjerking, 2025-02-28) har tagits fram. De dagvattenåtgärder som föreslås är i enlighet med Stockholm stads riktlinjer och dagvattenpolicy. Åtgärderna dimensioneras för att fördröja och rena 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor samt för att vid ett 20-årsregn inte öka belastningen till befintligt ledningsnät efter exploatering. För planområdet motsvarar detta en volym på 101 m³. Från radhusen krävs en fördröjningsvolym på 45 m³ medan från punkthusen krävs en fördröjningsvolym på 56 m³ beräknat utifrån åtgärdsnivån 20 mm. Efter rening och fördröjning av dagvatten i föreslagna dagvattenåtgärder förväntas flödet att minska jämfört befintlig situation.

Dagvattnet föreslås tas omhand i regnväxtbäddar, skelettjor, krossdiken, översilningsytor och stenkistor. Efter föreslagen dagvattenhantering kommer flödet ut från planområdet att minska jämfört med idag. Föroreningsberäkningar som utförts i utredningen visar att även föroreningsbelastningen ut från planområdet kommer att minska med föreslagen dagvattenhantering, med undantag för nickelhalten och bedöms därför inte påverka recipientens möjligheter att följa MKN.

Radhusområden På båda tomterna fördröjs dagvatten från tak och parkeringsytor. Detta sker i form av stenkista/makadammagasin och nedsänkta regnväxtbäddar. För att dagvattnet ska kunna rinna in i regnväxtbäddarna krävs det att de anläggs utan kantsten alternativt anläggs med inlopp längs med hela regnväxtbädden. Översvämningsriskerna för planområdet är låga då inga vattenansamlingar ansamlas inom planområdet. För att säkerställa att risken fortsatt kommer att vara låg säkerställs en god avledning genom höjdsättning.

Punkthusområden För flerbostadshuset behöver totalt 56 m³ dagvatten fördröjas och renas för att uppnå åtgärdsnivån. Principen för dagvattenhantering är generellt att hårdgjorda ytor avvattas mot planterings- och gräsytor. Här finns det möjlighet att välja växtsubstrat efter behovet av fördröjningsvolym samt att sänka ned planteringsytan för att tillskapa en fördröjningsvolym ovan växtytan. Där det inte finns tillräcklig yta har en större fördröjningskapacitet skapats genom skelettjord under hårdgjord yta. Dagvatten från tak, - gårds- och parkeringsytor föreslås omhändertas i regnväxtbäddar. Vatten från vägytor föreslås

omhändertas i skelettjordar. Takdagvattnet föreslås avledas till regnväxtbäddar längs med huskropparna. Dagvatten från parkering och gårdsytor föreslås avledas till regnväxtbäddar som placeras på gård samt runt parkering.

Vid **hus 1, 2, 3** mot Lilla Sällskapetets väg skapas grön förgårdsmark som tar emot dagvatten från tak och parkeringsdäck. Eftersom gatan lutar kan det finnas behov av en trappad yta med murar för att bevara kapaciteten för mängden dagvatten som ska tas om hand. Det finns även möjlighet att skapa lågpunkter för infiltration i gräsytor mellan ny och befintlig bebyggelse. Vid **hus 8 och 9** skapas växtbäddar även yta med träd och skelettjord som kan ta emot dagvatten från den hårdgjorda ytan mot Auroragränd.

Resultatet av de genomförda föroreningsberäkningarna visar att det efter ombyggnation sker en viss ökning för majoriteten av de undersökta ämnena, se tabell på nästa sida. Mängder som ökar är samtliga undersökta ämnen utöver kvicksilver. De halter som inte ökar efter ombyggnation är krom, kvicksilver, Antracen och PBDE209. Efter implementering av föreslagna åtgärder kan samtliga mängder förväntas minska ut från planområdet med undantag för PAH16. Ökningen på 6% ligger inom felmarginalen, som för PAH16 ligger på 46%. Majoriteten av halterna förväntas minska med undantag för nickel och PAH16 som förväntas öka något jämfört befintlig situation. Mängden föroreningar som släpps ut är mindre än tidigare då dagvattenåtgärderna har dimensionerats för att ta omhand stora mängder vatten. Halterna ökar på grund av att delar av området har ersatt grönområden med hårdgjorda ytor. När marken asfalteras ökar halten av föroreningar då dessa ytor är relativt smutsigare än de befintliga grönytorerna.

I delar av planområdet tas mer dagvatten om hand än rekommenderat i åtgärdsnivån. Detta för att inte öka flödesbelastningen ut från området. Det innebär att planen tar om hand mer vatten än vad som bedömts "nödvändigt" av kommunen. Åtgärdsnivån har arbetats fram av kommunen för att kommunens recipienter ska kunna uppnå en god vattenstatus. Åtgärdsnivån motsvarar ca 90 % av årsnederbörden. Därför görs bedömningen att exploateringen inte kommer ha någon negativ påverkan på recipientens förmåga att följa MKN och uppnå en god vattenstatus.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Planerad situation med föreslagen dagvattenhantering
Fosfor (P)	kg/år	0,29	0,61	0,18
Kväve (N)	kg/år	2,9	5,1	2,4
Bly (Pb)	kg/år	0,022	0,033	0,0053
Koppar (Cu)	kg/år	0,047	0,067	0,014
Zink (Zn)	kg/år	0,15	0,22	0,051
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00065	0,0015	0,00025
Krom (Cr)	kg/år	0,018	0,023	0,0047
Nickel (Ni)	kg/år	0,0084	0,021	0,0071
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,000098	0,000057	0,000018
Suspenderad substans (SS)	kg/år	160	200	25
Olja	kg/år	1,1	1,5	0,39
Polycykliska aromatiska kolväten (PAH16)	kg/år	0,00033	0,0014	0,00035
Benzo(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000071	0,00012	0,000022
Antracen (ANT)	kg/år	0,000050	0,000022	0,000012
Tributylenn (TBT)	kg/år	0,0000038	0,0000051	0,0000032
PBDE 47	kg/år	0,00000034	0,00000047	0,00000028
PBDE 99	kg/år	0,00000042	0,00000058	0,00000034
PBE 209	kg/år	0,0000033	0,000042	0,000028

Föroreningsbelastning för befintlig och planerad markanvändning inom planområdet enligt schablonhalter. Mängder som ökar jämfört med befintlig situation är markerade med fet stil, Bjerking.

El/Tele

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

Energiförsörjning

Punkthusen och eventuellt även radhusen avses anslutas till fjärrvärmenätet inom området.

Energi

Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan.

Avfallshantering

Punkthuskvarteren

Hus 1,2 och 3 Miljörum i hus 2 nås inom 50 m från hus 2 och 3.

I miljörummet finns möjlighet att kasta restavfall, matavfall, returpapper, metall, färgat glas samt ofärgat glas.

Underjordiska behållare på förgårdsmarken intill garagevägg mellan hus 1 och 2 nås inom 50 m från hus 1 och 2. I de underjordiska behållarna finns möjlighet att kasta restavfall, matavfall, och pappförpackningar/wellpapp.

Befintlig sophantering med backning in på gården utgår. I stället kommer avfallshanteringen bli gemensam för de redan boende och de nya husen.

Hus 8–9 Boende i hus 8 och 9 föreslås kasta sina sopor i ett miljörum i hus 8. Vid hämtning ställer sopbilen upp på anvisad plats längs Auroragränd, strax nordväst om hus 8. I miljörummet finns plats för samtliga fraktioner.

Radhuskvarteren

Avfallshanteringen sker manuellt för båda tomter. Avfall hämtas 1–2 gånger per vecka. På norra tomten placeras sopkärl för alla fraktioner norr om radhusen i form av inbyggda kärlskåp. På södra tomten planeras inbyggda sopkärl för mat- och restavfall på förgårdsmark. Inbyggda kärlskåp för plast-, pappers-, glas- och metallförpackningar placeras i det nordöstra hörnet. Hämtning av farligt avfall och el-avfall sker på beställning eller kan lämnas till återvinningscentral i området. Hämtning av grovt avfall planeras vara schemalagd.

Räddningstjänst

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

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Del av planområdet fastigheterna Sigbardiorden 1 och 3 består av redan exploaterad mark och de miljö- och hälsofrågor som är aktuella för området bedöms inte vara av den omfattning att det klassas som betydande miljöpåverkan. Planen har utformats med hänsyn till kulturvärden på platsen bland annat proportionen och placeringen har anpassat till närliggande bebyggelser. Planen har

bearbetat efter samrådet i enlighet med inkomna synpunkter om kulturmiljön.

Planförslaget innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement. Träd som tas bort har visst- och påtagligt naturvärde men ambitionen är att bevara befintliga träd i möjligaste mån. Del av marken söder om hus 8 som har befintliga träd med visst naturvärde säkras genom n1 bestämmelse på plankartan. En fågelinventering är under framtagande och planförslaget är utarbetat efter principen att planförslaget inte innebär en påverkan på arter i en sån omfattning att det krävs dispens från artskyddsförordningen. Kompensatoriska åtgärder för att stärka värden i närliggande naturmark kommer att studeras inom projektet och detta kan komma att omfatta åtgärder för fåglar. Om resultat av fågelinventering visar på behov av artskyddsåtgärder för att inte utlösa artskyddsförordningen kommer en artskyddsutredning upprättas och 12:6-samråd att hållas innan detaljplanens antagande.

För planområdet finns en plan hur risker med påträffade markföroreningar ska hanteras och platsspecifika riktvärden finns också framtagna för att säkerställa att föroreningshalter i fyllnadsmassor inte innebär någon risk för människor och miljön. En riskbedömning kommer utföras utgående från dessa och vid behov genomförs sanering ned till dessa riktvärden. Detta bedöms kunna hanteras under detaljplanens genomförande.

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

Naturmiljö/artskydd

Planförslaget innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement.

Träd som tas bort har visst och påtagligt naturvärde (inom området för södra radhusen) men ambitionen är att bevara befintliga träd i möjligaste mån. Del av marken söder om hus 8 som har befintliga träd med visst naturvärde säkras genom bestämmelse n1 på plankartan. För bestämmelsen gäller att ”befintlig naturmark med inslag av större träd ska bevaras”. Inom

området markerat med n1 krävs marklov för fällning av träd med stamdiameter större än 0,2 meter, mätt 1,0 meter ovan mark.

En fågelinventering är under framtagande och planförslaget är utarbetat efter principen att planförslaget inte innebär en påverkan på arter i en sådan omfattning att det krävs dispens från artskyddsförordningen. Kompensatoriska åtgärder för att stärka värden i närliggande naturmark kommer att studeras inom projektet och detta kan komma att omfatta åtgärder för fåglar. Om resultat av fågelinventering visar på behov av artskyddsåtgärder för att inte utlösa artskyddsförordningen kommer en artskyddsutredning upprättas och 12:6-samråd att hållas innan detaljplanens antagande.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden i högre grad än idag. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till recipienten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

För planområdet föreslås åtgärder som dimensioneras för att ta omhand 101 m3 dagvatten, där 45 m3 ska fördröjas inom radhusområden och 56 m3 inom punkthus-områdena. Dagvattnet föreslås tas omhand i regnväxtbäddar, skelettjordar, krossdiken, översilningsytor och stenkistor. Efter föreslagen dagvattenhantering kommer flödet ut från planområdet att minska jämfört med idag.

Föroreningsberäkningar som utförts i utredningen visar att även föroreningsbelastningen ut från planområdet kommer att minska med föreslagen dagvattenhantering, med undantag för nickelhalten och bedöms därför inte påverka recipientens möjligheter att följa MKN.

Sammanfattat innebär de föreslagna åtgärderna inom kvartersmark att staden klarar kravet på fördröjning och rening inom området enligt åtgärdsnivån. Detaljplanens genomförande bedöms inte äventyra recipienten Mälaren-Fiskarfjärden möjligheter att uppnå MKN då detaljplanen bidrar med en minskad föroreningsbelastning.

Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade bebyggelsen bildar tillsammans med närliggande projekt i Bredäng en ny årsring med bebyggelse med likartade kvaliteter men med en inbördes variation. Projekten relaterar i skala och höjd och bidrar alla med bebyggelse som möter gaturummen. Syftet är bland annat att tillföra ett varierat utbud av bostäder och tillföra kvaliteter som saknas i området, som till exempel mer avgränsade gårdsmiljöer och mer levande allmänna platser och stråk.

Radhusen har ett lågmäلت uttryck som tillsammans skapar en enkel silhuett längs med Lilla Sällskapets väg. Volymerna är låga för att minska påverkan för kringliggande bebyggelse. Radhusen ska bidra till att Lilla Sällskapets väg i större utsträckning upplevs som ett tryggt offentligt rum med fler entréer mot gatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Landskaps- och stadsbilden förändras då befintlig parkeringsyta och parkmark ersätts med nya bostäder. Den tillkommande bebyggelsen skapar en ny årsring som kompletterar den befintliga lamellhusstrukturen i området. Genom att utforma del av den nya bebyggelsen som punkthus med visst mellanrum bibehålls siktlinjer från de befintliga lamellhusen och strukturen blir fortsatt luftig.

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

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

Stadsbyggnadskontoret bedömer att stadsdelens plan-, bebyggelse- och grönstruktur respekteras i huvudsak, i synnerhet de centrala delar av stadsdelen som utgörs av skivhusen och Bredängsparken. Kompletteringar lokaliseras framförallt till lägen utanför skivhusgruppen och tillkommande bebyggelse utformas som sammanhållna grupper. Upplevelsen från

Bredängsparken av hus-i-park-karakteren och skivhusen som stadsdelens ryggrad bibehålls, även om en viss visuell påverkan sker i Östra Bredäng. Den sammantagna påverkan bedöms emellertid inte vara så stor att den ska anses vara betydande.

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

Störningar och risker

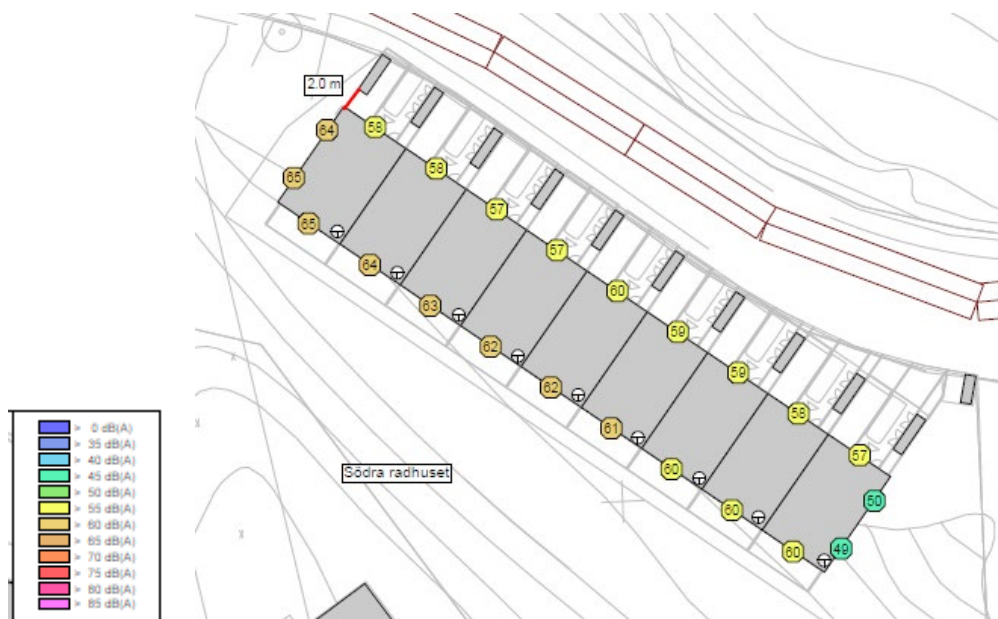
Buller

Trafikbullret domineras av vägtrafikbuller från Lilla Sällskapets Väg, Bredängsvägen och Södertäljevägen.

För både punkthusen och radhuslängorna beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till som högst 59 respektive 57 dBA. Planlösningar kan utformas valfritt med avseende på buller.

Tyst uteplats kan anordnas utan åtgärder vid samtliga punkthus.

Vid norra radhuset kan tyst gemensam uteplats anordnas på delar av gården öster om byggnaden. Vid södra radhusen krävs det bulleråtgärder i form av en två meter hög skärm vid västra gaveln för att skapa tyst uteplats norr om radhuslängan.



Vid södra radhusen krävs det bulleråtgärder i form av en två meter hög skärm

vid västra gaveln för att skapa tyst uteplats norr om radhuslängan. ACAD

Översvämningsrisker

En översiktlig skyfallsanalys har utförts i SCALGO live för ett nederbördstillfälle på 68 mm. Analysen visar att det inte föreligger någon risk för de enskilda exploateringsområdena att översvämmas. Vattnet tillåts avrinna ut från området vidare nedströms utan att ansamlas i några större ansamlingar inom detaljplanen.

Markföroreningar

Inom delar av de undersökta ytorna förekommer markföroreningar som kan utgöra en risk för människors hälsa och markmiljön. Föroreningarna inom de olika delområdena bedöms dock kunna hanteras i samband med utbyggnaden och innebär därför att marken är lämplig för bostadsbebyggelse så länge förekommande föroreningar hanteras i exploateringsfasen.

För samtliga områden finns det ett behov av kompletterande provtagningar inför kommande exploatering, antingen för att verifiera att inga risker föreligger eller för att avgränsa föroreningar och vidare bedöma risker. För alla ytor bedöms att undersökningar kan utföras i nära anslutning till att entreprenader påbörjas.

Inom samtliga områden där markarbeten utförs, krävs kompletterande undersökningar inför masshantering och avfallsklassning.

Då det i aktuell undersökning påträffades förorening i halter överstigande generella riktvärden för känslig markanvändning ska tillsynsmyndigheten genast underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Inför schaktarbeten ska en anmälan om efterbehandling lämnas till tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas. Inom samtliga områden där markarbeten utförs, krävs kompletterande undersökningar inför masshantering och avfallsklassning.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att markföroreningar inom planområdet ska vara avhjälpta ner till bostadsändamål.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den tillkommande skuggningen bedöms i huvudsak vara marginell. Solstudien visar att planerade punkthus i liten grad

skuggar befintliga lamellhus inom Sigbardiorden. Befintliga radhus längs Lilla Sällskapetets väg får en ökad skuggning sena eftermiddagar. Norra radhusen skuggar ett antal bakomliggande befintliga radhustomter, 20 mars från kl.16:30, 20 juni från kl.18 och 22 september från kl. 16:30. Illustrationer: AIX Arkitekter och Urban Couture Arkitekter.





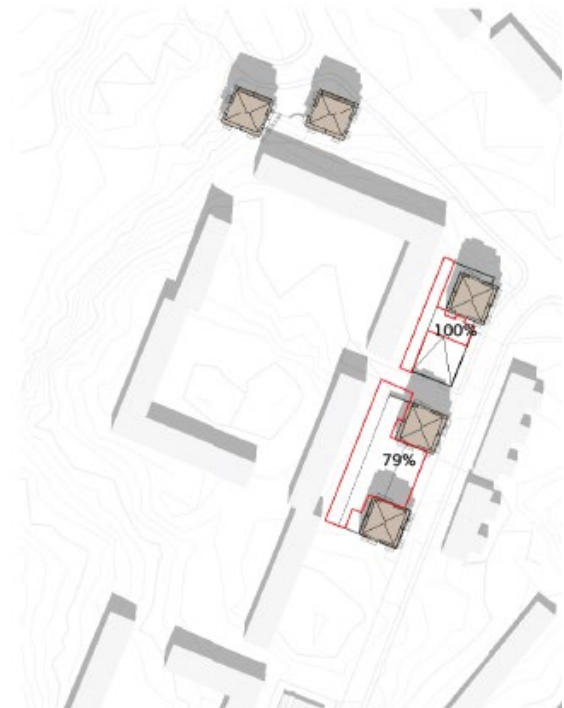
Punkthusen, 20 mars, kl. 15



Punkthusen, 20 mars, kl. 18



Punkthusen, 20 juni, kl. 9



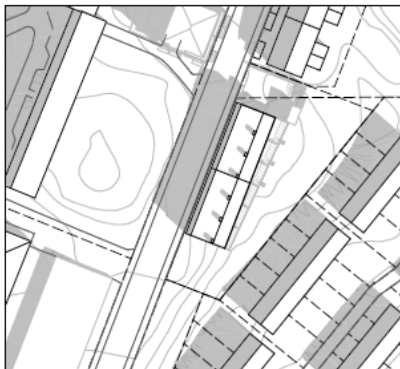
Punkthusen, 20 juni, kl. 12



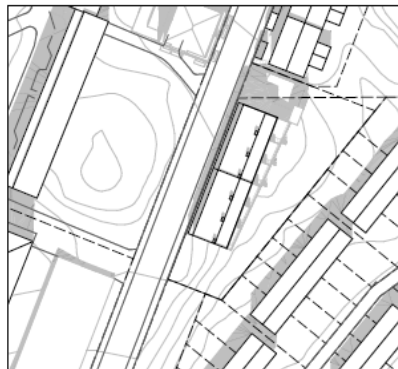
Punkthusen, 20 juni, kl. 15



Punkthusen, 20 juni, kl. 18



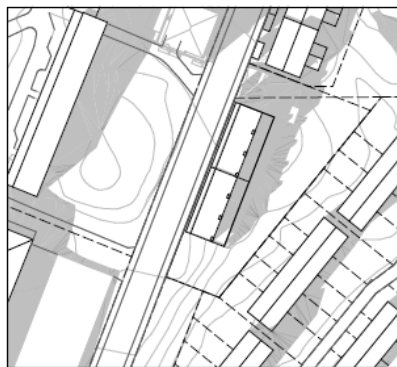
Norra radhusen, 20 mars, kl. 9



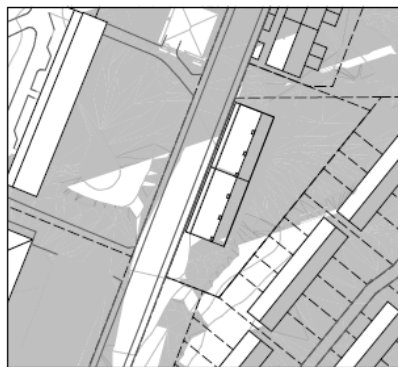
Norra radhusen, 20 mars, kl. 12



Norra radhusen, 20 mars, kl. 13:30



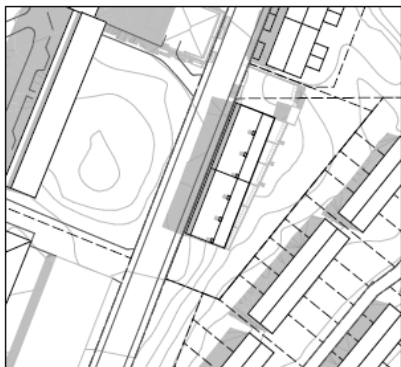
Norra radhusen, 20 mars, kl. 15



Norra radhusen, 20 mars, kl. 16:30



Norra radhusen, 20 mars, kl. 18



Norra radhusen, 20 juni, kl. 9



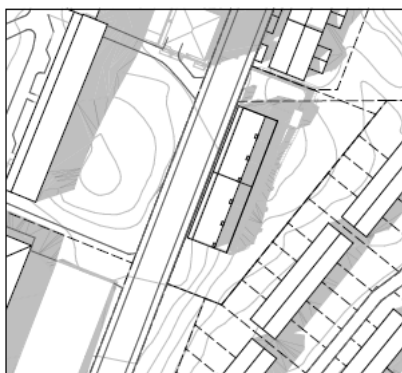
Norra radhusen, 20 juni, kl. 12



Norra radhusen, 20 juni, kl. 13:30



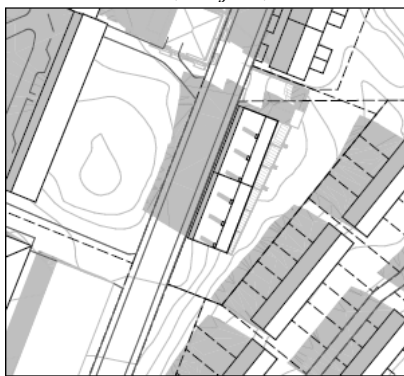
Norra radhusen, 20 juni, kl. 15



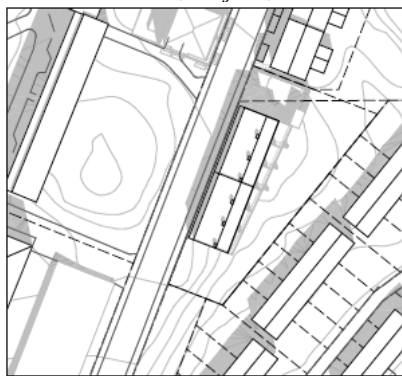
Norra radhusen, 20 juni, kl. 16:30



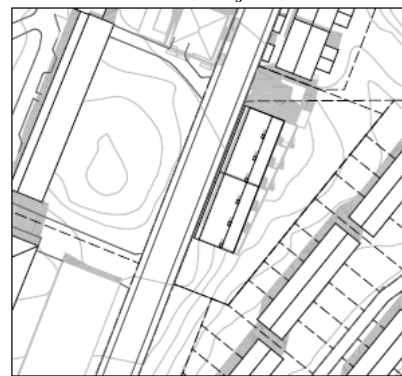
Norra radhusen, 20 juni, kl. 18



Norra radhusen, 22 september, kl. 9



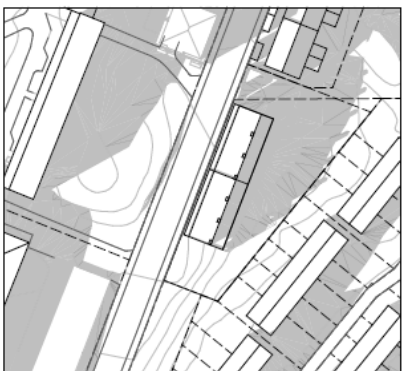
Norra radhusen, 22 september, kl. 12



Norra radhusen, 22 september, kl. 13:30



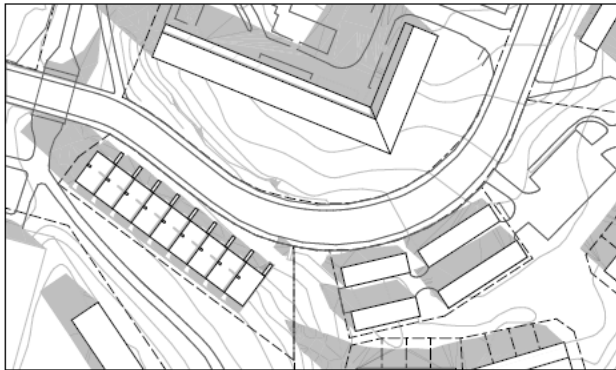
Norra radhusen, 22 september, kl. 15



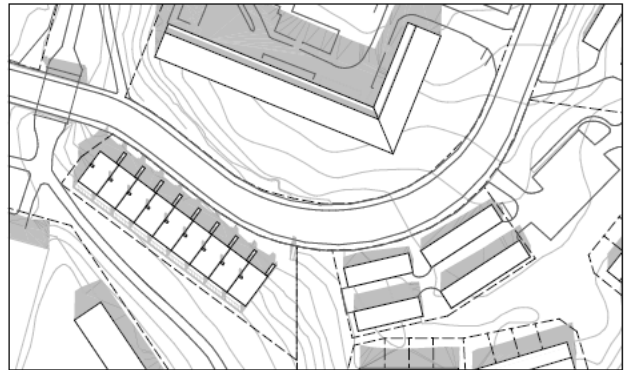
Norra radhusen, 22 september, kl. 16:30



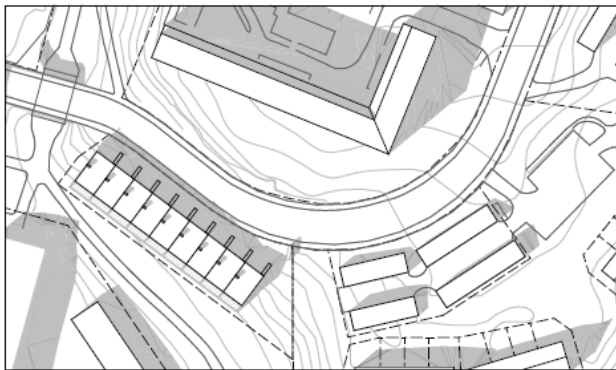
Norra radhusen, 22 september, kl. 18



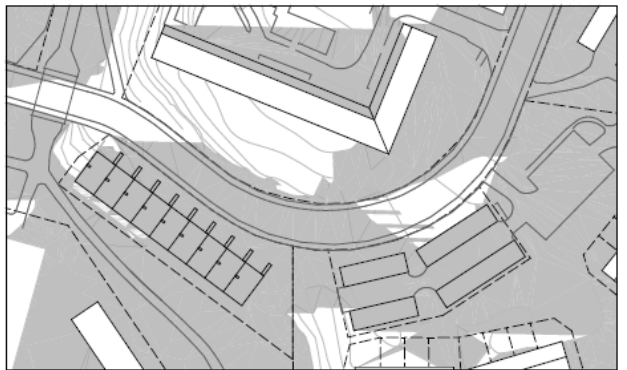
Södra radhusen, 20 mars, kl. 9



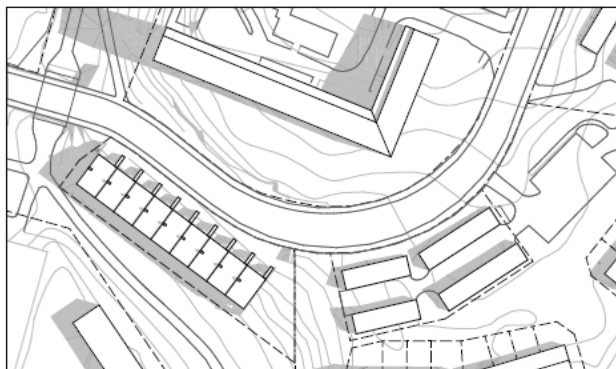
Södra radhusen, 20 mars, kl. 12



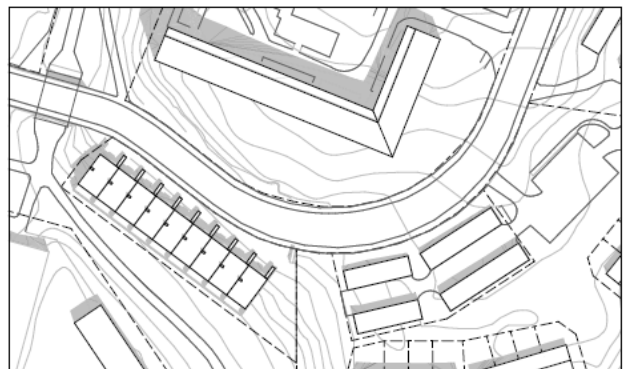
Södra radhusen, 20 mars, kl. 15



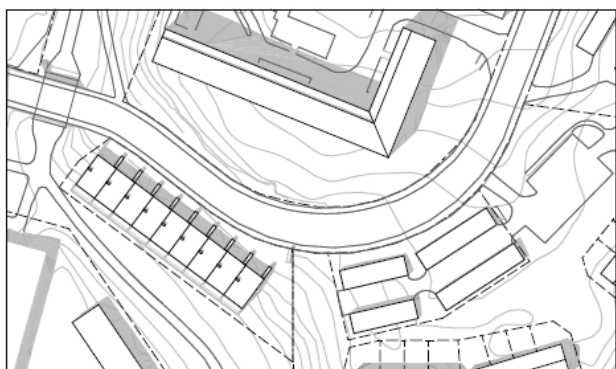
Södra radhusen, 20 mars, kl. 18



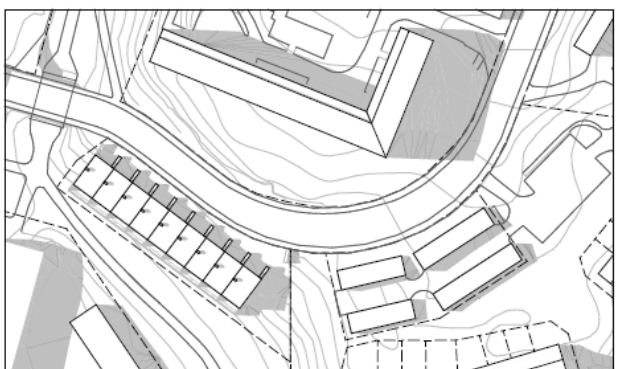
Södra radhusen, 20 juni, kl. 9



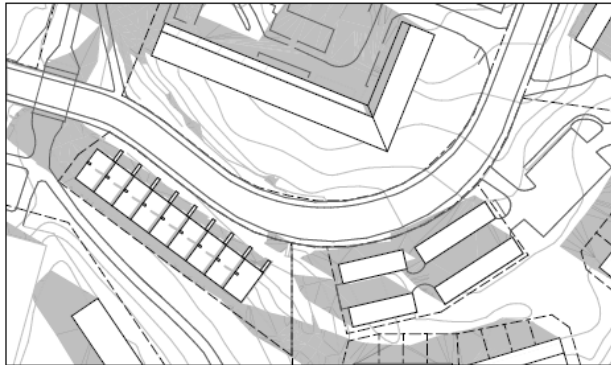
Södra radhusen, 20 juni, kl. 12



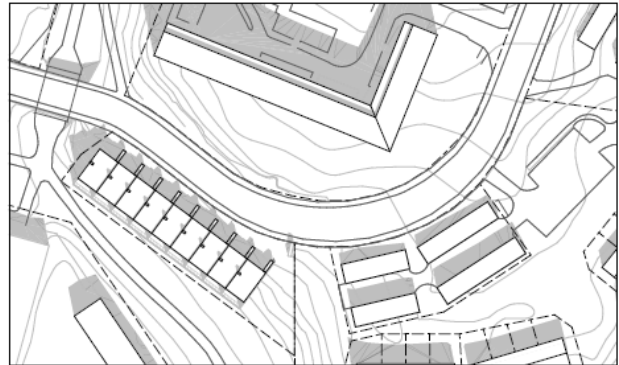
Södra radhusen, 20 juni, kl. 15



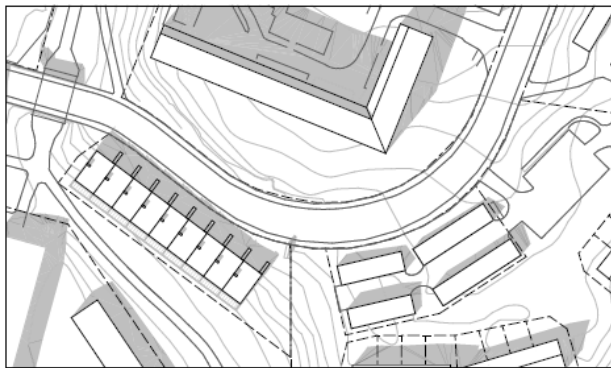
Södra radhusen, 20 juni, kl. 18



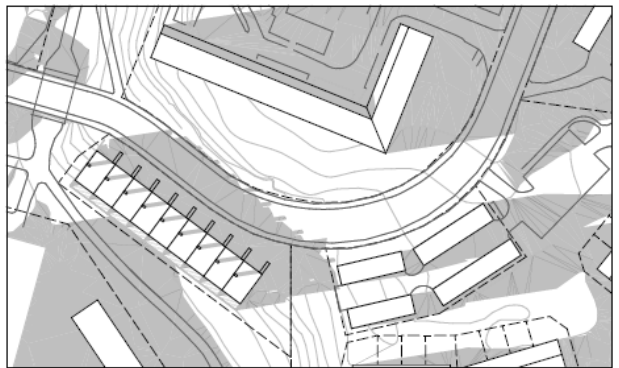
Södra radhusen, 22 september, kl. 9



Södra radhusen, 20 juni, kl. 12



Södra radhusen, 22 september juni, kl. 15



Södra radhusen, 22 september, kl. 18

Barnkonsekvenser

Nya bostäder kommer ha nära till befintlig förskola på Frimurarvägen och Slättgårdsskolan. Barnen kommer även ha god tillgång till lekmiljöer i angränsande parkstråk och parker. Utformning av kvalitativa gårdsmiljöer och utveckling av gångstråk kan främja barn och ungas rörelse.

Trafik

Nya infarter till parkeringsplatser till norra respektive södra radhusen tillkommer. En ny infart tillkommer vid Auroragränd för hus 8–9. Befintliga gatuparkeringar på vänstra sidan av Lilla Sällskapetets väg kommer att påverkas. Ett antal åtgärder krävs vid genomförande av planen på gångbanan som sänkning av kantsten, flytt av 3–4 belysningsstolpar och hastighetsdämpande åtgärder på Lilla Sällskapetets Väg.

Tidplan

Samråd	4 juni -30 augusti 2024
Granskning	25 juni – 2 september 2025
Antagande	december 2025

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för projektering och utbyggnad av allmän platsmark. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggaktörerna bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark är Stockholms Stad. Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktörerna. Överenskommelse om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark kommer att träffas mellan Stockholms stad och Storstaden Bostad Bredäng AB.
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Grönytefaktor (GYF)

För kvarteren ska grönytefaktor uppnås. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta. Grönytefaktorn regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner Pl 6063, Pl 6577 och Pl 6187 samt detaljplan Dp 95 121, Dp 2012-18011 och tomtindelning B4/1967 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområden är cirka 9400 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sättra 2:1, Sigbardiorden 1 samt Sigbardiorden 3. Stockholms kommun äger all mark inom planområden. Sigbardiorden 1 är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder, C1 lokal för centrumändamål i bottenvåning, B1 för radhus och E för teknisk anläggning elnätsstation på kvartersmark.

Fastighetsbildning

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

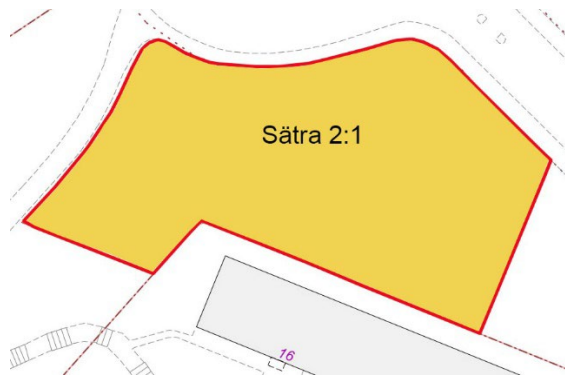
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning från Sättra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en fastighet för hus 8-9 för i huvudsak för bostadsändamål BC1.

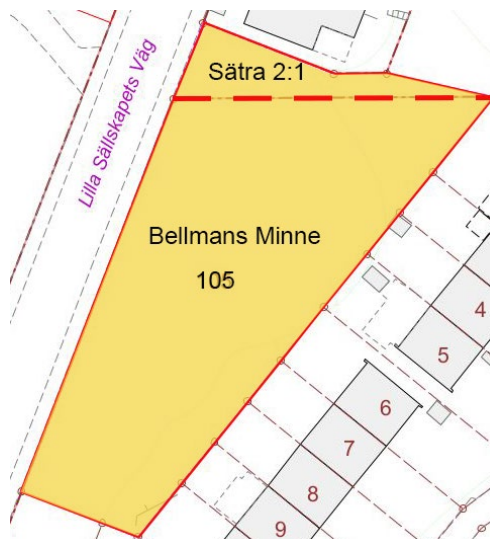
Område utlagt som kvartersmark (B1 för norra radhusen) bildas genom att cirka 200 kvm mark förs från allmän platsmark (Sättra 2:1) till kvartersmark (Bellmans Minne 105).

Genom avstyckning från Sättra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en ny fastighet för södra radhusen för bostadsändamål B1.

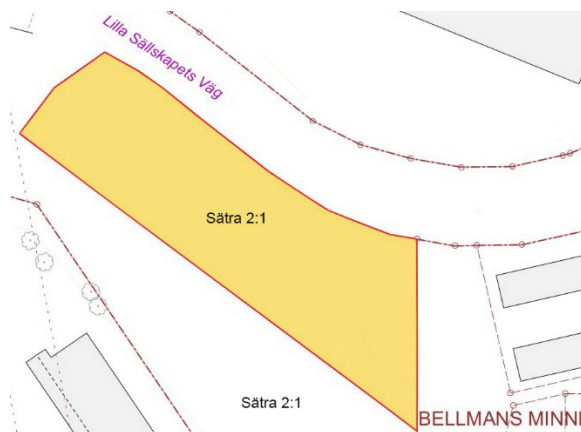
Område utlagt till teknisk anläggning (E) bildas genom marköverföringar mellan Sigbardiorden 3 och Sättra 2:1.



Genom avstyckning från Sätra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en fastighet för hus 8-9 för i huvudsak för bostadsändamål.



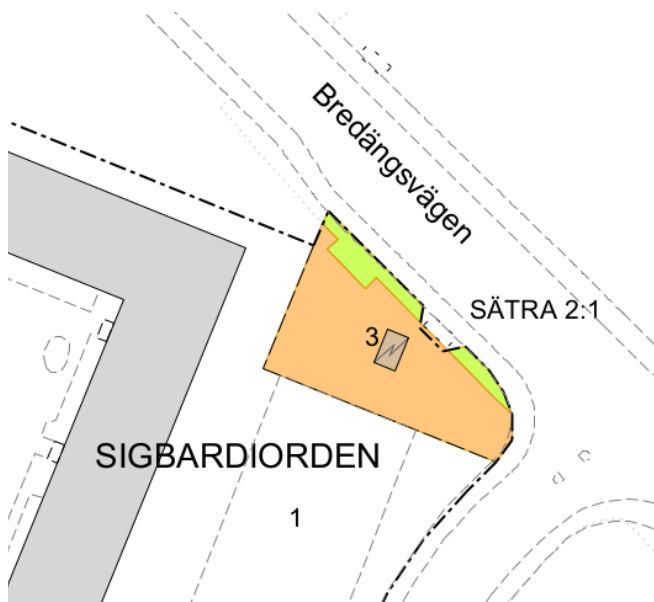
Område utlagt som kvartersmark (B1 för norra radhusen) bildas genom att 200 kvm mark förs från allmän platsmark (Sätra 2:1) till kvartersmark (Bellmans Minne 105).



Genom avstyckning från Sätra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en ny fastighet för södra radhusen för bostadsändamål B1.



Figuren illustrerar den fastighetsregleringar som blir aktuell. Gult område ska överföras från Sätra 2:1 till Bellmans Minne 105.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Gult område blir Sigbardiorden 3 och grönt område läggs till Sätra 2:1.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkering i garage och markparkeringar i Sigbardiorden 1 för de nya bostadsfastigheterna kan bildas. Behov av gemensamhetsanläggning och servitut prövas i samband med lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

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

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.
Byggaktören bekostar ny anslutning.

Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörernas bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten, till exempel belysningsstolpar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Storstaden Bostad Bredäng AB förvärvar del av marken inom planområdet (Bellmans Minne 105 och del av Sättra 2:1) i enlighet med villkor i gällande avtal.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs. Byggaktörerna Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Storstaden Bostad Bredäng AB bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

El och tele m.m.

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

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

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Byggnaderna föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar. Byggaktören bekostar nya servisanslutningar för bostäder på tomträtt.

Dagvatten

Byggaktörerna ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enighet med stadens dagvattenstrategi innan avledning från fastigheten. Placering av byggnader och

höjdsättning inom fastigheten respektive mot omgivande ytor ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

EI/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet. Vid den södra radhusbebyggelsen ska en ledning som tillhör AB Stokab flyttas.

Fjärrvärme

Punkthusen kommer anslutas till befintligt ledningsnät. Radhusen kommer eventuellt att anslutas till befintligt ledningsnät.

Radon

Byggaktörerna ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning är framtagen. Eftersom det förekommer förhöjda halter av PAH i fyllnadsmassorna som ligger över riktvärden för känslig markanvändning, är det aktuellt med någon form av riskreduktion, sanering, i samband med genomförandet av planen.

För samtliga områden finns det ett behov av kompletterande provtagningar inför kommande exploatering, antingen för att verifiera att inga risker föreligger eller för att avgränsa föroreningar och vidare bedöma risker. För alla ytor utöver den mellersta grönytan bedöms att undersökningar kan utföras i nära anslutning till att entreprenader påbörjas.

Inom samtliga områden där markarbeten utförs, krävs kompletterande undersökningar inför masshantering och avfallsklassning.

På plankartan finns en administrativ bestämmelse om att markföroreningar inom planområdet ska vara avhjälpta ner till bostadsändamål. Startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

Illustrationer: Arkitekter: AIX Arkitekter, Urban Couture
Arkitekter och Landskapsarkitekt: Funkia ab