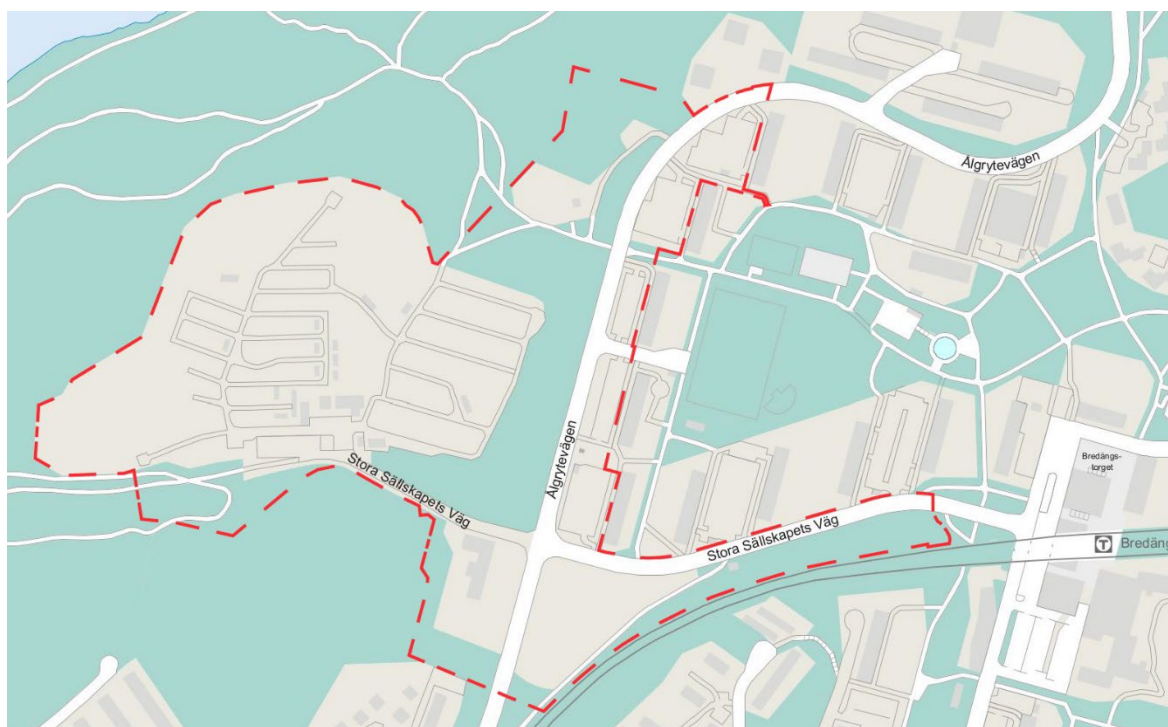


Planbeskrivning

Detaljplan för område vid Ålgrytevägen, fastigheten Vingårdsmännen 1 m.fl. i stadsdelen Bredäng i Stockholm, Dp 2016-15395

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

I samband med att en befintlig luftburen starkströmsledning markförläggs frigörs ytor längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg i Bredäng för stadsutveckling. Marken ägs av Stockholms stad och delar har markanvisats till Primula, Svenska Bostäder, Einar Mattsson och Folkhem.

Detaljplanen möjliggör cirka 900 nya bostäder med lokaler i bottenvåning, ateljébyggnader, koloniområde för odling och en anpassad campingverksamhet med möjlighet till fler stugor, utbyggda servicebyggnader och nya uppställningsplatser för tält eller campingfordon. Planen möjliggör även upprustning av gata, park, och elnätstationer samt bekräftar befintliga markparkeringar i anslutning vid befintliga skivhus.

En ny årsring i Bredängs stadsbild möjliggörs genom en sammanhållen bebyggelse som vänder sig mot gatan, bevarar viktiga siktlinjer mellan park och naturreservat, förstärker topografin och bidrar med en mänsklig skala närmast gatorna. Höjder är reglerade för att möjliggöra trästomme för alla nya hus, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Genom en sammanhållen bebyggelse med en gemensam volymhantering och med i huvudsak träfasader skapas en bebyggelse som både är sammanhållen och som kontrasterar mot Bredängs nuvarande stadsbild.

Gröna kopplingar bevaras i huvudsak genom släpp mellan byggnadsvolymer och utvecklas med koloniområde för odling. Entréer till Sätmaskogens naturreservat stärks genom att en gång- och cykelbana planeras längs Stora Sällskapets väg. Idag otillgängliga ytor inom naturreservatet avses tillgängliggöras genom ny staketdragning och att naturmarksytor inom campingplatsen som idag ligger i naturreservatet, men som ligger innanför campingens staket, regleras om till allmän platsmark. Samtidigt medför planförslaget att park- och naturmark längs med nordvästra delen av Ålgrytevägen och södra sidan av Stora Sällskapets väg tas i anspråk för bebyggelse och att skogsområden i gränsen mot Sätmaskogens naturreservat blir mindre. Dessutom behöver flera befintliga alléträd tas bort.

Planförslaget innebär även att cirka 15 % av campingens yta tas i anspråk av bostadsbebyggelse, där antalet uppställningsplatser för campingfordon och tältplatser minskas. Förslaget medför

även att befintlig bangolfanläggning och hundrastgård får nya placeringar i Sätmaskogens naturreservat.

Planförslaget innebär en påverkan på kulturmiljön inom centrala Bredäng, främst genom en synlighet från de närliggande skivhusen och från tunnelbanans plattform.

Inom planområdet förekommer huvudsakligen relativt låga nivåer av markföroreningar.

Planområdet ligger nära tunnelbanespåren vilket för med sig krav på särskild konstruktion och utformning för att klara stomljud, vibrationer och bländande ljus från passerande tåg. Bedömningar kring risk för urspårning har gjorts och risknivåerna bedöms vara acceptabla med planerad markanvändning.

Planförslaget är anpassat för att skapa goda livsmiljöer för barn, med närhet till natur och parker.

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: 17 maj - 27 juni 2022

Granskning: 24 april – 21 maj 2024

Godkännande: november 2024

Antagande: kvartal 1 2025

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	12
Skärholmens stadsmiljö	12
Bredäng och planområdet	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Gator och trafik	17
Natur	19
Geotekniska förhållanden	24
Vatten	26
Offentlig och kommersiell service	27
Barnperspektiv	27
Teknisk försörjning	28
Störningar och risker	29
Planförslag	33
Trädäng – En hållbar årsring i trä	35
Ny bebyggelse	37
Arkitektonisk idé	43
Kvarterens gestaltning	49
Parkområden	70
Gator och trafik	74
Teknisk försörjning	78
Konsekvenser	82
Undersökning om betydande miljöpåverkan	82
Social hållbarhet	82
Campingens utveckling	85
Stadsbild och kulturmiljövärden	86
Trafik	90
Park och naturmiljö	91
Markföroreningar	94
Sulfidhaltigt berg	95
Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)	95
Störningar och risker	96
Ljusförhållanden	102
Tidplan	103
Genomförande	103
Organisatoriska frågor	103

Verkan på befintliga detaljplaner	105
Fastighetsrättsliga frågor	105
Ekonomiska frågor	108
Tekniska frågor	109
Genomförandetid	110

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar och underlag som legat till grund för utformningen av planförslaget är följande:

Fokus skärholmen och Bredäng

- *Barnkonsekvensutredning Steg 1 IBKA* (Ramboll, sep 2016)
- *Bästa platsen* (Spacescape, juni 2016)
- *Parkeringstal* (Tyréns, aug 2016)
- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* (Stadsbyggnadskontoret, maj 2017)
- *Stadsrumsanalys* (Spacescape 2017)
- *Stråk-och strukturanalys* (Tyréns, sep 2016)
- *Trafikalstring* (Tyréns, aug 2017)

Planområdet och Bredäng

- *Avfallshantering Ålgrytevägen* (Sweco, feb 2022)
- *Barnkonsekvensutredning, Steg 2* (SBK, april 2021) *och Steg 3* (SBK, feb 2024)
- *Dagvattenutredning* (Norconsult, april 2022, reviderad april 2024)
- *Kulturhistoriska förutsättningar och utgångspunkter* (Tengbom, sep 2021,)
- *Kulturmiljöanalys Bredäng* (Tengbom, dec 2016)
- *Kulturmiljöanalys komplettering för camping, vandrarhem m.m.* (Tengbom, sep 2021)
- *Kulturmiljö konsekvensanalys* (Tengbom, april 2022, reviderad april 2024)
- *Markmiljöteknisk undersökning* (WSP, april 2022)
- *Naturvärden konsekvensbedömning* (Calluna, maj 2022)
- *Naturvärdesinventering för Bredäng* (Calluna, dec 2016)
- *Naturvärdesinventering komplettering för triangeltomten och gatumark* (Calluna, juni 2021)
- *Inventering vedlevande insekter* (Calluna, jan 2023)
- *PM Fågelinventering* (Calluna, aug 2023)
- *Inventering Fladdermus* (Calluna, sept 2022)
- *Omgivningsbuller* (Structor, mars 2022, mars 2024)
- *Riskutredning för urspårning* (Bengt Dahlgren, april 2022)

- *Skyfallsutredning* (Norconsult, april 2022)
- *Sulfidhaltigt berg* (WSP, sep 2021, reviderad jan 2024)
- *Trafik-och parkeringsutredning* (Sweco, maj 2022)
- *Vibrationer och stomljud* (Akustikkonsulten, juni 2021, reviderad februari 2024)
- *PM Geoteknik* (WSP, jan 2022, reviderad jan 2024)

Övrigt underlag

- *Arkitekturprogram* (Kod Arkitekter & Veronika Borg samt Nivå landskapsarkitektur, april 2024)
- *Solstudier* (Kod Arkitekter, april 2024)

Medverkande

Planen är framtagen av Martin Bretz på stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult Hedda Nilsson Orviste på ETTELVA Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg med socialt och ekologiskt hållbar bebyggelse genom en ny årsring med hus uppförda i trä. Bebyggelsen ska skapa förutsättningar för levande gatumiljöer, utvecklade parkmiljöer och möjliggöra ett nytt läge för en bangolfanläggning. Syftet är även att öka tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister i gatan och skapa väldefinierade, trygga stråk med mänsklig närvaro.

Planen möjliggör cirka 900 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, tre ateljébyggnader, koloniområde för odling och en utvecklad campingverksamhet. Planen möjliggör även upprustning av gata, park, och elnätstationer samt bekräftar befintliga markparkeringar i anslutning till befintliga skivhus.

Stadsutvecklingen ska stärka och komplettera Bredäng med nya stadskvaliteter. Genom krav på centrumändamål i sockelvåningar i strategiska lägen och att möjliggöra konstnärsateljéer ges möjlighet till arbetsplatser och föreningsliv. I andra delar av strukturen ges det möjlighet för lokaler för att främja mångfalden i bostadsbeståndet och tillgången på lokaler i stadsdelen.

Bredängs camping anpassas med omlokaliserade uppställningsplatser samt ges möjlighet att utvecklas med fler stugor och utbyggda servicebyggnader.

Höjder på bebyggelsen anpassas efter topografin och är reglerade för att möjliggöra träbjälklag. Takens form och lutning anpassas för att ge solceller goda förutsättningar. Gestaltningen ska vara sammanhållen och utgöra en ny årsring. Material, färgpalett och takutformning hämtar inspiration från naturreservatet och hållbart byggande, samtidigt som syftet är att kontrastera mot befintliga skivhus och bryta ner de nya byggnadernas upplevda skala.

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är cirka 175 000 kvm stort och beläget väster om Bredängs centrum längs med delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg. Längs med Ålgrytevägens östra sida finns Bredängs karaktäristiska skivhus och parkeringsytor. I väster gränsar planområdet till Sätmaskogens naturreservat och Bredängs Camping. I söder avgränsas planområdet av tunnelbanans spår.



Planområdets omfattning och lokalisering i Bredäng.

Planområdet består av fastigheterna del av Sättra 2:1, Sättra 2:7 och Sättra 2:8, Amaranten 1, Neptuniorden 1, Konstnärsgillet 1, Konstnärsgillet 2, Södra Bataljonen 1, Vingårdsmännen 1 och Februarigubbarna 1. Stockholms stad äger all mark inom och intill planområdet. Primula har tomträtt på Amaranten 1 och Svenska Bostäder har tomträtter på Neptuniorden 1 och Konstnärsgillet 1 längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Campingverksamheten drivs av en privat operatör genom hyresavtal. Fastighetskontoret äger flera av servicebyggnaderna och några byggnader har uppförts av campingoperatören själv.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bredäng tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott kan bidra med stadsqualiteter. Ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälarhöjden behöver stärkas genom utveckling av gång- och cykelstråk, parkfunktioner och bebyggelse.

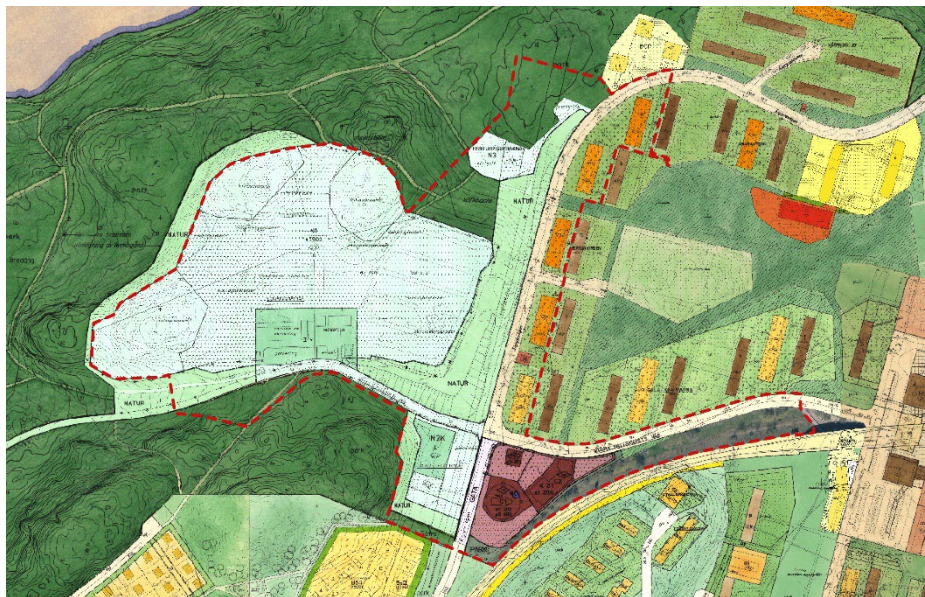
Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665) från 2007.

Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes t.ex. med anledning av Fokus Skärholmen och i fråga om Spårväg Syds utbyggnad. I programmet är området kring Ålgrytevägen utpekad för bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt för park, natur, gata, garage bangolf och kyrkoändamål. Berörda stadsplaner är P15009A, P15956, P16593 del 1 och P16112. Berörda detaljplaner är Dp94009 och Dp2007-01985. Inga planer har genomförandetid kvar.



Planområdet och berörda detaljplaner och stadsplaner.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområde är en del av. 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 stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

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

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

- *Sammanhållen och varierad:* Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring 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 stadsbyggnad. 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.

Markanvisning

Svenska Bostäder och Primula markanvisades cirka 150 lägenheter vardera den 10 november 2016. Den 9 juni 2022 markanvisades 70-100 lägenheter till Einar Mattsson och den 29 september 2022 markanvisades cirka 130 lägenheter till Folkhem.

Sätraskogens naturreservat

2006 inrättades Sättra friområde som naturreservat.

Bredängs camping

Bredängs Camping invigdes 1968. Campingen har cirka 400 platser för husbilar, husvagnar och tält samt ett antal stugor och rum för självhushåll.

Förutsättningar

Skärholmens stadsmiljö

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet som en arkitektonisk helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karaktäristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrte utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Bostäderna byggdes med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande då stora områden är välbevarade.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade vägarna bildar barriärer i stadsmiljön. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig och stor andel av byggnadernas sockelvåningar längs viktiga stråk är monotona. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper genom främst större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att fler delar kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.

Bredäng och planområdet

Bredäng var den första stadsdelen som byggdes i Skärholmen och utbyggnaden påbörjades innan beslut om miljonprogrammet togs år 1965. Stadsdelen har ändå till stora delar samma särdrag som miljonprogramsområdena, som i Stockholm huvudsakligen byggdes längs tunnelbanans röda och blå linjer. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparades till parkmark. Naturmarken mot Mälaren bibehölls som ett större natur- och rekreationsområde. Centrumanläggningen öster om

planområdet består av lägre byggnader som bildar intima stadsrum, orienterade mot tunnelbaneuppgången. Bostadsbebyggelsen varierar i typologi och skala, från radhus i två till tre våningar till skivhus i åtta till nio våningar.

I den övergripande miljön utgör campingen i och med sin instängsling en barriär mellan bostads- och friluftsområde. I områdets östra del förstärks denna effekt ytterligare genom den vall som omger campinganläggningen.



Historisk flygbild över Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg under stadsdelens utbyggnad som visar skivhusens dominans i stadsbilden.

Bebyggelse närmast planområdet

Närliggande skivhus dominerar stadsbilden i Bredäng. Inom planområdet finns en äldre förskolebyggnad i ett plan som idag används som vandrarhem, en mindre kioskbyggnad med restaurang vid Stora Sällskapets väg vid namn *Ortens favorit, Merhaba restaurang* samt verksamhetsbyggnader inom Bredäng camping samt vid minigolfbanan.



Den f.d. förskolebyggnaden som har använts som vandrarhem. Foto: Nyréns



Befintlig kioskbyggnad vid Stora Sällskapetets väg. Foto: Nyréns



Nuvarande bangolfanläggning. Foto: Stadsmuseet



Exempel på byggnader inom camping. Foton: Nyréns.

Norr om planområdet har tre punkthus uppförts inom en ny detaljplan.



Ny bebyggelse angränsande planområdet i kvarteret Vårfrugillet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bredäng har ett stort kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och stadsbyggnadsprincipen hus i park.

De centrala delarna av Bredäng, inklusive området med skivhus och centrum, besitter som helhet ett stort byggnadshistoriskt värde. Området är utpekat som en särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö. Skivhusen utgör ryggraden i stadsdelens identitet och har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden. De utgör ett storskaligt och konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park som sannolikt saknar motsvarighet i Sverige. I det höga kulturhistoriska värdet ingår arkitekturens höga och slanka volymer som skänker bebyggelsen en påfallande lätthet, men även den konsekventa planeringen av gårdarna.

De centrala delarna i Bredäng, med skivhus och centrumbebyggelse har grön klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, det vill säga att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Karta över planområdet. Grönmarkerade delar ingår i kulturhistoriskt kärnområde. Illustration Tengbom.

Värdebärande karaktärsdrag för kulturmiljön

- Osedvanligt välplanerade offentliga rum av hög kvalitet.
- Enhetlig arkitektoniskt grepp för utformning av gator, grönområden och bebyggelse samt husens placering, form och volym.

- Byggnaderna är glest placerade för att skapa ljusa och luftiga förhållanden. Samtliga gårdar har direktkontakt med stora grönytor av bevarad natur, parker och lekplatser.
- Tunnelbanestationens långa perrong med skärmtak på betongpelare utgör ett betydelsefullt blickfång i stadsbilden.
- Genom grönområdena leder ett nät av gångvägar till centrum och strövområdet vid Mälaren.

Sätraskogens naturreservat med dess natur- och kulturlandskap är klassat som en kulturhistorisk värdefull miljö av Stadsmuseet.

Campingen har en gul klassning enligt Stadsmuseets kategorisering, vilket innebär att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistorisk värde. Den ursprungliga anläggningens karakteristiska sammanhållna arkitektur har genom ändringar och senare tillkomna byggnader till stor del förlorats, men den övergripande strukturen, den småskaliga bebyggelsen och funktionen som camping, finns fortfarande kvar. Dessa egenskaper representerar ett visst kulturhistoriskt värde.



Skivhusen sett från Stora Sällskapets väg.

Gator och trafik

Gatunät

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel med ett storskaligt gatunät, med trafikleder för bilar och bussar och ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark.

Kollektivtrafik

Stora Sällskapetets väg och Ålgrytevägen trafikeras av buss mellan Mälarhöjden och Vårberg och det finns två hållplatser inom planområdet, ca 300 meter från varandra. Avståndet till Bredängs tunnelbanestation är mellan 200 till 700 meter.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg finns gångbanor, 2-2,5 meter breda. Cykeltrafik sker i körbana samt i kombinerade gång och cykelbanor i parkmark. I planområdets norra del finns en gång- och cykeltunnel under Ålgrytevägen, vilken kopplar samman Bredängsparken och Sätorskogen.



Befintlig tunnel är fint placerad i landskapet med goda siktförhållanden.

Biltrafik

Ålgrytevägen är en matargata som kopplar till huvudgatorna Stora sällskapetets väg och Bredängsvägen. Trafikmängderna på gatorna uppskattas till mellan 1500 och 2900 fordon per dygn. Längs med Ålgrytevägen östra sida finns markparkeringsytor tillhörande befintliga skivhus. Invid entrén till naturreservatet utanför campingens staket finns en befintlig parkeringsplats som tillhör campingens men som främst nyttjas av besökare till reservatet.

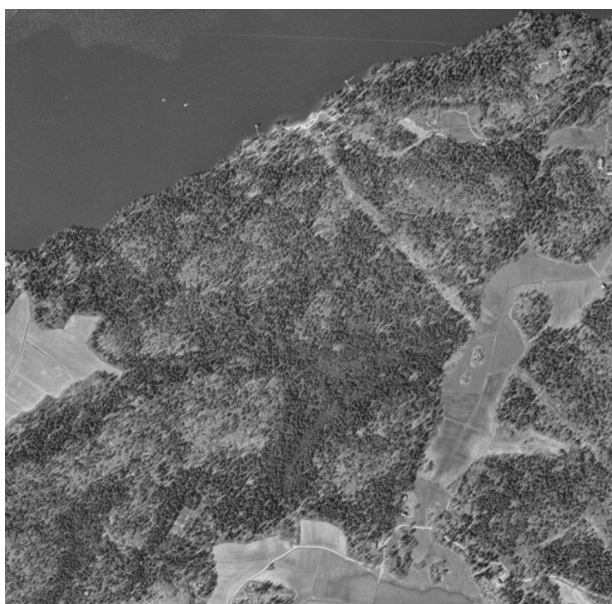
Tillgänglighet

Befintliga gator är i huvudsak relativt flacka. Korta sträckor av både Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg lutar som mest cirka 4-5 %. Angöring till befintliga bostäder sker via befintliga markparkeringar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdets norra och sydvästra del består i huvudsak av naturmark med stora inslag av berg i dagen. Kring Bredängs camping finns delar som består av uppfylld mark med blandat öppen mark och mark med lövträd- och buskvegetation. Öster om Ålgrytevägen finns markparkeringar och inslag av alléer, planteringar och klippta gräsytor.



Ortofoto över planområdet från 1958 respektive 2011, som visar att planområdet innan 1960-talets utbyggnad helt bestod av naturmark.



Flygbild över Bredäng idag och inringat planområde.

Naturvärden

Naturmark i anslutning till naturreservatet har bedömts ha visst naturvärde till högt naturvärde. Särskilt en naturmarkskulle i anslutning till Bredängs camping har ett högt värde. Delar av området berör ESBO (ekologisk särskilt betydelsefulla områden) och utgör habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter och groddjur.

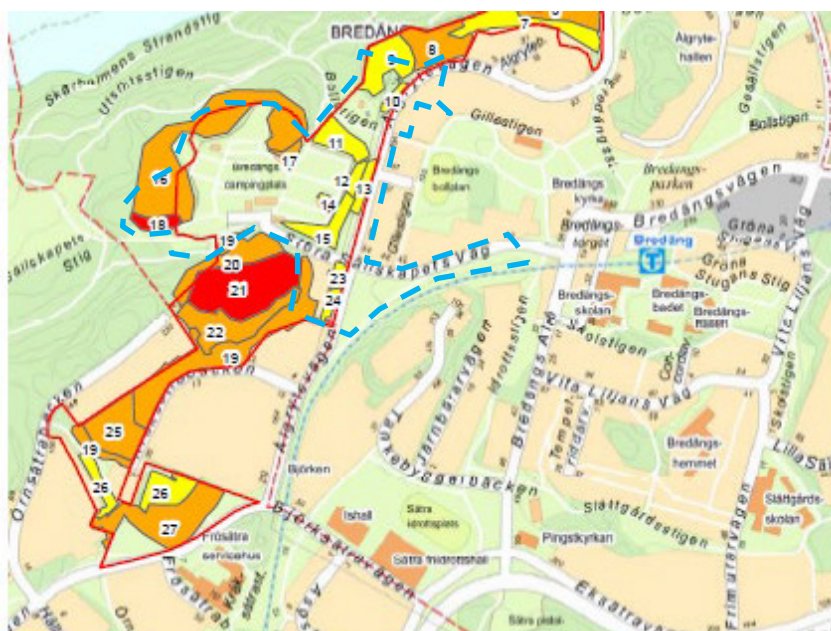
Naturmarken är kuperad och till stor del skogbevuxen. Skogen består av hållmarkstallskog på höjderna och blandskog och ädellövskog i sluttningar och på lägre liggande marker.

Framförallt tallbestånden är gamla, men äldre ek förekommer också frekvent. Yngre skog och igenväxningsmark förekommer kring Bredängs camping. Mindre områden med arter knutna till äldre hävd förekommer, bland annat inne på campingen.

Kraftledningsgatan som går genom inventeringsområdet har generellt lågvuxen vegetation och består delvis av öppen hållmark.

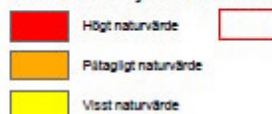
Inom planområdet finns ett flertal medelgrova och gamla träd. Längs med östra sidan av Ålgrytevägen samt båda sidor om Stora Sällskapetets väg finns alléträd, främst lönn. I planområdets östra del, invid tunnelbanespåret, växer en grov alm.

Naturvärdesobjektet 21 utanför planområdet (se karta) har ett stort inslag av gamla tallar och allmän till riklig förekomst av död ved samt visst inslag av äldre ek. Naturvårdsarter och rödlistade arter knutna till gamla tallar (tallticka och grynig blåslav) förekommer frekvent inom området liksom naturvårdsarter knutna till död tallved, spillkråka och mindre mörghorn. Kungsfågel och tofsmes, som är beroende av gammal, flerskiktad skog observerades också. Ekticka som växer på gamla ekar förekommer.



Resultat naturvärdesinventering

Naturvärdesobjekt 1-27 Inventeringsområde



Utdrag ur naturvärdesinventering från 2016 som berör ett större område väster om Ålgrytevägen. Huvuddelen av naturmarken i planområdet (blå streckad linje) bedöms ha visst naturvärde (område 9-15, 23-24). I den västra delen av planområdet finns högre naturvärden (område 16-19) Dessa områden föreslås som natur, park och camping.

Fladdermöss

Sex fladdermusarter har identifierats inom kring Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg under juni och augusti 2022; nordfladdermus, mustasch-/taigafladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell, brunlångöra och gråskimlig fladdermus. Det har även påträffats arter som ej gått att artbestämma, troligen arter från släktena *Nyctalus*, *Eptesicus* eller *Vespertilio*. Av dessa sex arter bedöms fyra arter; nordfladdermus, mustasch-/taigafladdermus, större brunfladdermus och dvärgpipistrell använda utredningsområdet under framför allt migrationsperioden. Det finns inga indikationer på att fladdermuskolonier förekommer inom planerat område för bebyggelse. Inventeringen tyder dock på att på dvärgpipistreller kan ha möjliga boplatser i träd i Sätterskogen.

De övriga två påträffade arterna, brunlångöra och gråskimlig fladdermus, registrerades endast ett fåtal gånger, vilket tyder på

att de har tyngdpunkten för sina lokala populationer i ett annat område. Av de påträffade arterna är nordfladdermus och brunlångöra rödlistade i kategorin nära hotad (NT; SLU Artdatabanken, 2020). Båda arter har en gynnsam bevarandestatus i Sveriges boreala region (Naturvårdsverket, 2020).

Planområdet och närliggande områden kan vara särskilt viktiga under migrationsperioden på våren och hösten, vilket kan tyda på att fladdermöss använder Mälaren och intilliggande kustområden som ledlinjer vid migration.

Insekter

Under maj-augusti 2022 har insektsinventeringar utförts vid planområdet. Inventeringen har fokuserat på vedlevande insekter som främst är knutna till trädslaget ek, men även alm, björk och tall. Från tio fönsterfällor har totalt 697 individer av 144 taxa bestämts, varav 141 har kunnat bestämmas till art. Av dessa var 119 skalbaggar (624 individer), 1 hoppborstsvans (3 individer), 1 halvvinge (17 individer), 3 skinnbaggar (7 individer), 1 kackerlacka (12 individer), 3 tvåvingar (6 individer), 5 fjärilar (26 individer) 1 klokrypare (1 individ) och 1 snäcka (1 individ). Totalt noterades tre rödlistade arter under insektsinventeringen; matt blombagge, plattad lövvedborre och skulderfläckad gaddbagge varav samtliga är klassade som nära hotade (NT; SLU Artdatabanken, 2020). Ytterligare 11 arter påträffades som anses vara intressanta ur ett naturvårdsperspektiv.

Fåglar

En häckfågelinventering har utförts vid Ålgrytevägen under 2022-2023. Inventeringen bestod av nio fältbesök från början av mars till mitten av juni. Totalt har 34 arter med häckningskriterier observerats inom inventeringsområdet eller i nära anslutning till det men där de också har livsmiljöer (lämplig häckningsbiotop) i inventeringsområdet. Därutöver har tornseglare konstaterats häcka utanför inventeringsområdet och sånglärka noterats som förbiflygande. Av arter med häckningskriterier är 14 prioriterade i artskyddsarbetet.

RÖDLISTADE ARTER

Rödlistningen visar risken att en art dör ut. Bedömningen görs bl.a. genom att jämföra artens populationsstorlek, populationsförändring, utbredning samt grad av habitatfragmentering mot en uppsättning kriterier.

Som **rödlistad** benämns de arter som uppfyller kriterierna för någon av kategorierna:

- Nationellt utdöd (RE)
- Akut hotad (CR)
- Starkt hotad (EN)
- Sårbar (VU)
- Nära hotad (NT)
- Kunskapsbrist (DD)

Som **hotad** benämns de rödlistade arter som kategoriseras som antingen CR, EN eller VU.

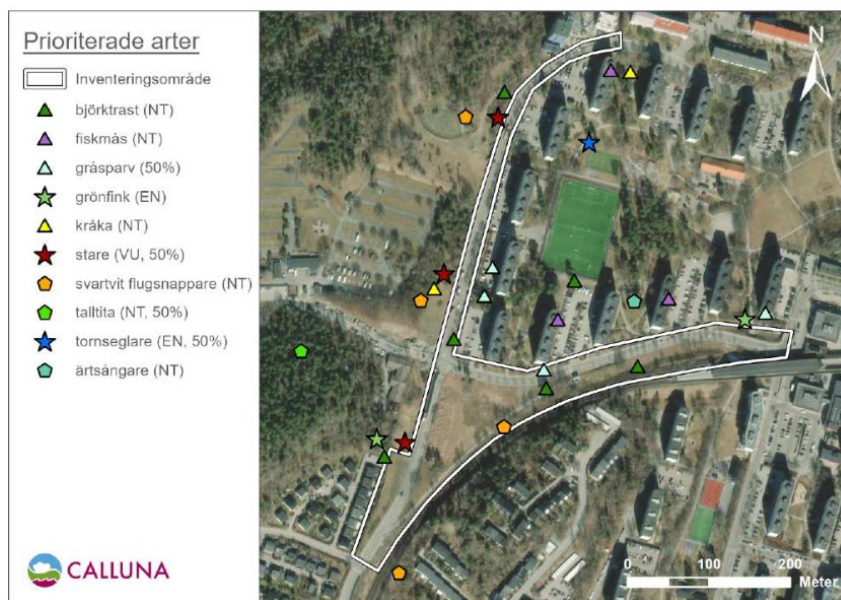
Rödlistningsangivelser i denna utredning följer den senaste rödlistan från Artdatabanken.

NATURVÄRDSVERKET'S REKOMMENDATION GÄLLANDE PRIORITERING AV FÅGELARTER

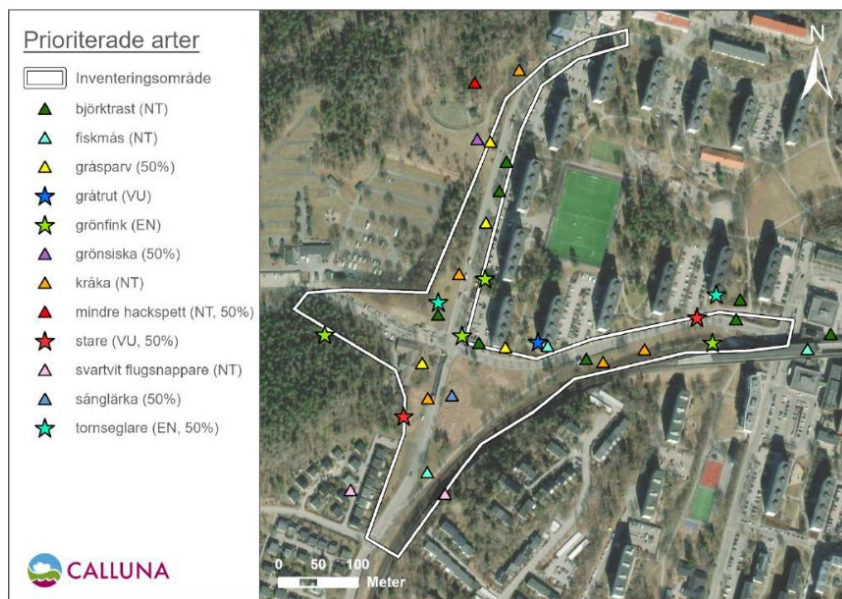
Alla vilt förekommande fågelarter är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen. Naturvårdsverkets vägledning säger dock att följande grupper bör prioriteras även om alla fågelarter omfattas:

- Arter markerade med B i artskyddsförordningens bilaga 1 (betyder att de är upptagna i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv).
- Rödlistade arter.
- Arter vars populationer har minskat med 50 % eller mer sedan 1980.

Rödlistade och prioriterade arter, ur PM Fågelinventering 2022-2023



Utdrag ur PM Fågelinventering 2022-2023 som visar prioriterade arter 2022 (rödlistade, bilaga 1 i fågeldirektivet och >50% minskning 1980-2018) Kartmarkeringarna visar platser där fåglarna bedöms ha revir.



Utdrag ur PM Fågelinventering 2022-2023 som visar prioriterade arter 2023 (rödlistade, bilaga 1 i fågeldirektivet och >50 % minskning 1980-2018) Kartmarkeringarna visar platser där fåglarna bedöms ha revir.

Rekreation och friluftsliv

I Bredängsparken finns flera idrottsplatser. Möjlighet till aktiviteter, såsom disk golf, minigolf, hundrastning, elljusspår och lägerverksamhet finns i och i närheten av Sätorskogen. Norra delen av planområdet ligger 200 till 300 meter från Mälarhöjdsbadet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta varierar markförhållandena inom planområdet. Campingområdet kantas i nordost, i öster och i sydost av mark som är uppfylld. Under fyllningen förekommer lera, morän och berg. I övrigt förekommer fastmarksområden, bestående av morän och/eller berg som är ytnära eller i dagen och lerområden med en mäktighet på upp till fem meter.

Vid planområdets befintliga bebyggelse och inom gräsbeväxta ytor är marken relativt plan. Höjdparter förekommer inom uppfyllda områden och inom naturmark. Naturliga höjdparter består till stor del av berg i dagen.



SGU:s jordartskarta över planområdet. Gul färg illustrerar lera, streckat område fyllning, ljusblå färg morän och röd färg berg. Blå streckad linje visar ungefärligt planområde.

Berggrunden i området består av sedimentär gnejs och diatexit (smält berg). Totalt tre stycken prover har tagits från norra undersökningsområdet där det bedöms finnas en ökad risk för förekomst av sulfidhaltigt berg på grund av förekommande bergarter. Samtliga prover visar svavelhalt under riktlinjernas gränsvärde (Sveriges riksdag, 2013; Naturvårdsverket, 2020; Stockholms Stad, 2020). Smält sedimentär gnejs innehåller låg andel glimmer och är därmed ett berg som vanligtvis innehåller låga svavelhalter.

Tungmetallhalterna för samtliga prover är normalt för respektive bergart. Resultat från svavelanalys visar att allt karterat berg från undersökningsområdet visar försumbar risk för förurning under användning och ingen tillstånds- eller anmälningsplikt föreligger för återanvändning av berg. Då karteringsresultatet indikerar att samma bergart förekommer mot djupet bedöms att ingen vidare analys behövs vid eventuell sprängning djupare än 2 meter. Sammanfattningsvis bedöms det inte behövas vidare undersökningar då både karterings- och analysresultaten som erhållits bedöms ha hög konfidens.

Markradon

SGUs kartor visar på en heterogen gammastrålning inom planområdet men inga potentiella riskområden motsvarande högradonmark.

Vatten

Grundvatten

Något större grundvattenmagasin bedöms inte finnas inom planområdet, utan det grundvatten som eventuellt finns i jorden är sannolikt infiltrerande ytvatten som är instängt mellan berghällar. Inom områden med torrskopelera kan grundvattennivån antas ligga i nivå med torrskorpans underkant. Grundvattennivåer förväntas variera med årstid och nederbörd. Staden har ett kontrollprogram för grundvattenmätning som regelbundet mäter nivåerna i ett antal rör i området.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2024-02-15). Den kemiska statusen uppnår ej god status (VISS, 2024-02-15).

Dagvatten

Befintligt dagvatten hanteras både inom naturliga och tekniska avrinningsområden. Med tekniska avrinningsområden avses vatten som avleds från främst hårdgjorda ytor till brunnar och ledningar. I området finns ett duplikat ledningssystem med avledning till vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Den naturliga avledningen sker också till Mälaren-Fiskarfjärden via Sätorskogen. Enligt SVOA råder det idag kapacitetsbrist i ledningsnätet nedströms planområdet, vilket medför krav som hanteras av SVOA på fördröjning utöver åtgärdsnivån.

Översvämningsrisker

Planområdet ligger högt beläget och mellan flera befintliga vattendelare i terrängen. Områdets norra och västra del faller naturligt västerut mot Mälaren och den östra delen faller mot Bredängsparken. Endast mindre mängder vatten riskerar att samlas inom planområdet vid större regnmängd. Ingen planerad bebyggelse bedöms ha någon risk för översvämning, förutsatt att gårdsytor inom kvartersmark höjdsätts så att vatten kan avledas mot gator. Den lågpunkt som vid befintlig situation ligger inom gränsen för kvarter 4 (cirka 50 m³) byggs bort i och med exploateringen. Lågpunkten ersätts av en anlagd skyfallsyta mellan kvarter 4 och 6 med möjlighet att fördröja samma volym.

Gällande den befintliga vattenansamlingen i Bredängsparken så är de lågpunkterna fyllda vid ett 100-års regn idag, varefter vattnet rinner norrut till recipienten. Exploateringen bedöms därmed inte bidra med en ökad risk för översvämning nedströms vid ett 100-års regn.

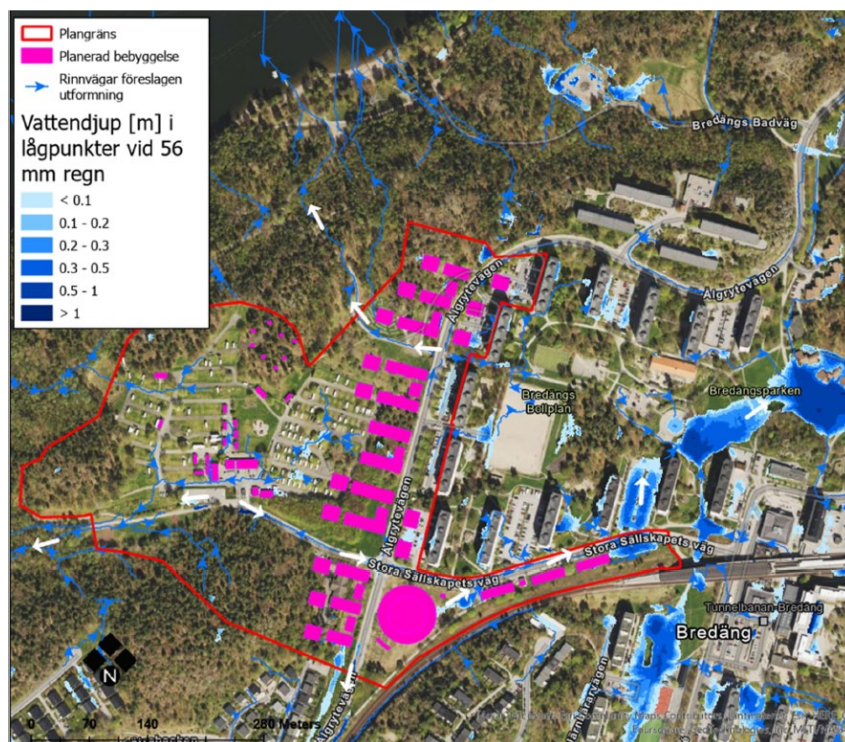


Illustration vattendjup i befintliga lågpunkter med planerad bebyggelse. Illustration Norconsult.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Det finns flera förskolor inom några hundratals meter från planområdet. Närmaste skola, Bredängsskolan (f-9), finns cirka 650 meter bort.

Service och handel

I Bredängs centrum, cirka 500 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger, bibliotek samt vård- och hälsoinrättningar.

Barnperspektiv

Bangolfen i anslutning till parkstråket mot Bredängsparken är omtyckt av barn i olika åldrar och med olika funktionsvariationer. Inom campingen finns en befintlig lekplats som bedöms användas av campingbesökarnas barn. Mellan campingen och bangolfen finns en backe som nyttjas för pulkaåkning vintertid.

Trafiksepareringen med planskilda korsningar och gångbanor som är separerade från körbanan samt gångtunneln under Ålgrytevägen, som kopplar samman Bredängsparken med Sätmaskogen, uppfattas som positiv ur trafiksäkerhetssynpunkt och möjliggör att barn självständigt kan röra sig till fots eller med cykel.

Teknisk försörjning

Elnätstation

Längs Ålgrytevägen finns idag flera elnätstationer. Elnätstationen intill fastigheten Vårfrugillet 3 har bygglov sedan 2021, men saknar planstöd.

Ledningar

Genom området går en markförlagd starkströmsledning samt ett antal mindre befintliga ledningar.

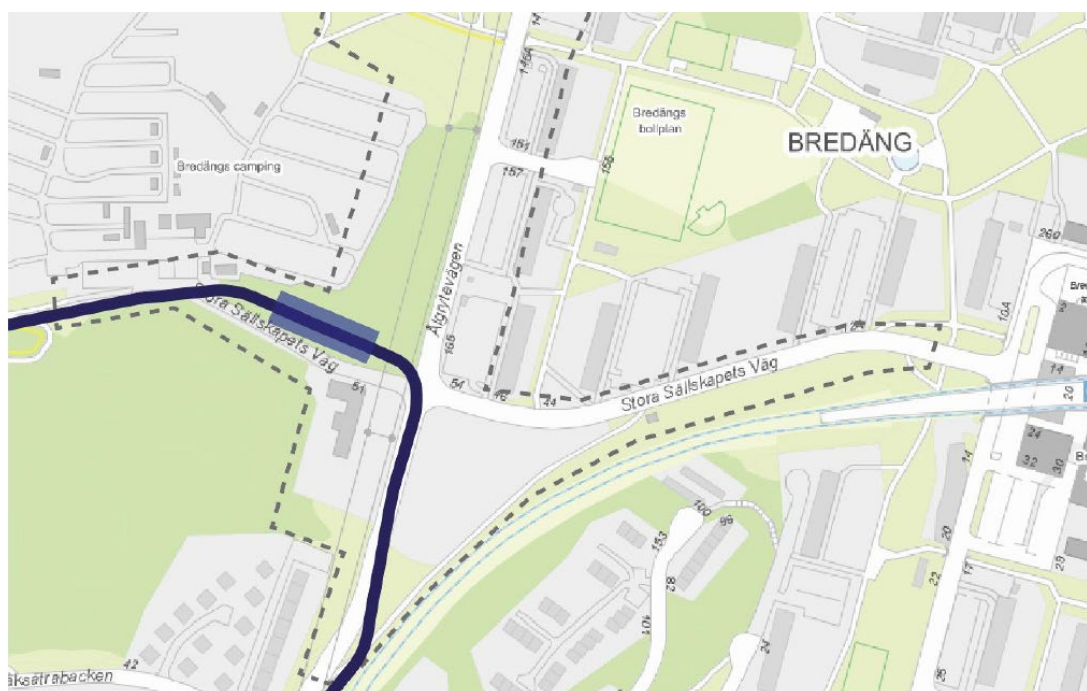


Illustration visar starkströmsledningens sträckning genom planområdet (ungefärlig streckad linje) och skarvplatsen som ligger utmed Stora Sällskapet's väg (blå rektangel). Bild: Sweco.

Vid markarbeten, placering av upplag, ny bebyggelse, nya gator och ledningssträckningar med mera i anslutning till den markförlagda starkströmsledningen och dess skarvplats behöver skyddsavstånd beaktas. Ledningens skarvplats finns vid Stora Sällskapet's väg och yta ovan skarvplatsen bör inte utformas för att uppmuntra till vistelse.

Störningar och risker

Urspårning tunnelbana

Inom planområdet finns risker kopplat till urspårning av tunnelbanan.

Elektromagnetiska fält

Förlagd starkströmskabel under mark har riskavstånd på cirka 12 meter från ledningens mitt till ny bebyggelse, i syfte att årsmedelvärdet för elektromagnetisk strålning, 0,4 µT inte ska överskridas.

Ras och skred

Stabiliteten bedöms som tillfredställande i områden med berg i dagen, morän ovan berg, friktionsjord och torrskorpelera. Även inom naturområden med relativt stora marklutningar bedöms stabiliteten som tillfredställande. Detta då områdena består av fastmark där berget går i dagen eller överlagras endast av ett tunt jordlager fast morän. Inom områden med lera är marklutningen relativt flack, varför stabiliteten bedöms tillräcklig för befintlig markanvändning. Stabiliteten i dessa områden kan dock påverkas av riklig nederbörd, förändringar av grundvattennivåer samt förändring av belastning på marken.

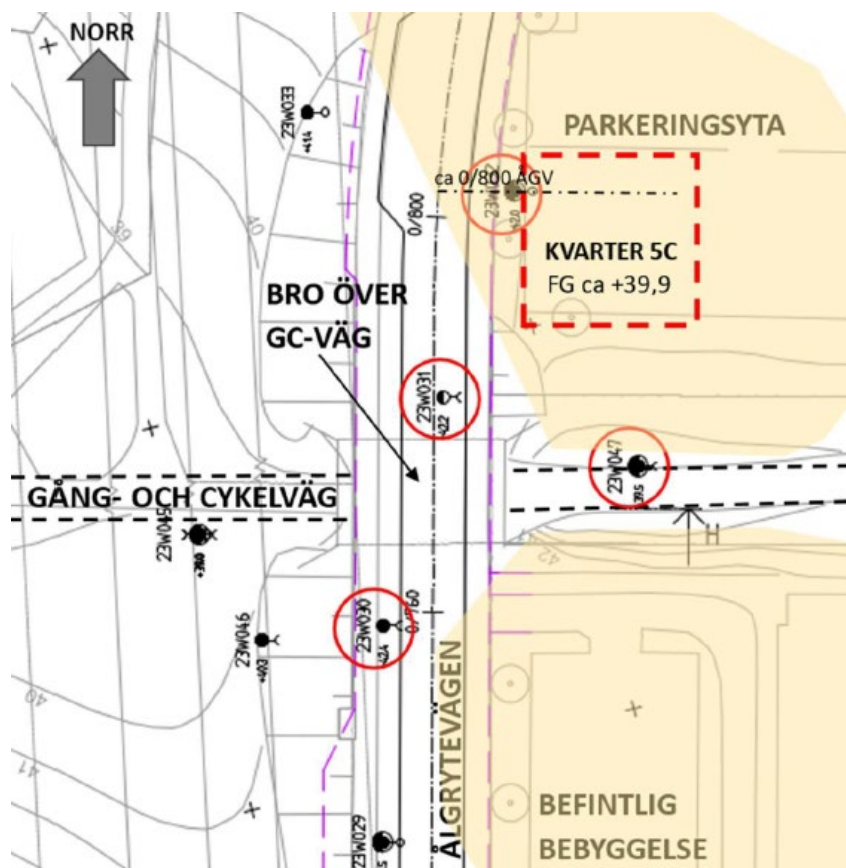
Enligt SGUs rikstäckande sammanställning av områden med förutsättningar för skred i finkornig jord pekas två områden ut som så kallade aktsamhetsområden.



Områden inom planområdet med risk för skred i finkornig jord enligt SGU Vägledning för ras, skred, erosion.

Geotekniska undersökningar som utförts inom och i anslutning till området som pekats ut som akksamhetsområde visar att jordlagren består av fyllningsjord ovan friktionsjord på berg. I det aktuella området finns en gång- och cykelväg som passerar under Ålgrytevägen. Gång- och cykelvägen ligger i skärning med slänt på norra sidan och slänt i kombination med stödmur på södra sidan. Nivåskillnaden mellan gång- och cykelvägen och Ålgrytevägen är cirka 3 meter.

Med utgångspunkt från befintliga mark- och grundvattenförhållanden bedöms området vara stabilt med rådande belastningssituation. I dagsläget finns inga planer på att förändra nuvarande marknivåer inom de områden som pekats ut som akksamhetsområden. (Marknivåerna kring planerad byggnad i kvarter 5 planeras inte förändras.) Geotekniska undersökningar visar att jordlagren består av friktionsjord (ej ler- eller siltmark).



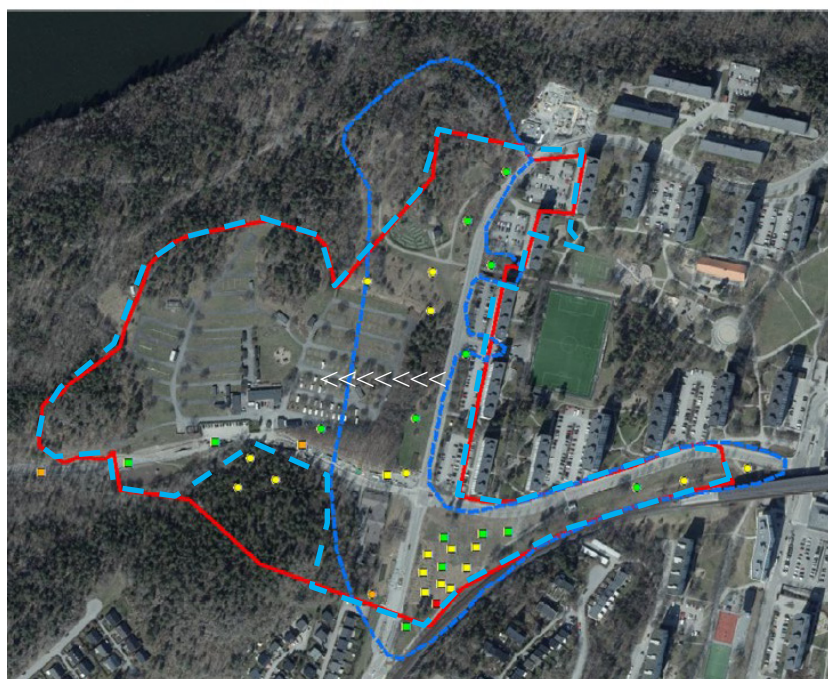
Planbild över akksamhetsområdena inom detaljplaneområdet, röda ringar visar geotekniska undersökningspunkter som använts för bedömning av risk för ras och skred. Öster om Ålgrytevägen planeras nybyggnation, kvarter 5 med en källarvåning.

Förorenad mark

Markmiljöundersökningar har utförts under våren 2022 och omfattar provtagning av jord, asfalt och grundvatten.

Analysresultaten visar att det förekommer halter över känslig markanvändning (KM) inom planerad bostadsmark, framför allt avseende PAH-M och PAH-H samt bl.a. metallerna bly, kadmium, kobolt och kvicksilver. I en provpunkt förekommer halter överskridande mindre känslig markanvändning (MKM) avseende PAH-M, PAH-H och zink. I ett fåtal provpunkter överskrider halterna PAH-M, PAH-H, bly samt zink SSRV-scenario B. Påträffade föroreningar påvisas i nivå från markytan ned till 0,5 meter under markytan.

Generellt visar analysresultaten av grundvatten på mycket låga halter av undersökta parametrar (metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH) med undantag av nickel och zink.



Karta över provtagningspunkter. Cirklar representerar provpunkter tagna under 2022. Fyrkanter representerar provpunkter tidigare undersökningar. Gröna markeringar står för högsta föroreningshalt <KM, gult står för högsta föroreningshalt KM-MKM, orange står för högsta föroreningshalt >MKM och rött står för högsta föroreningshalt >FA. Blå streckad linje utgör planområdet, mörkblå linje utgör primärt undersökningsområde, röd linje var plangräns för samrådsförslaget. Bild WSP: 2022.

Buller, vibrationer och stomljud

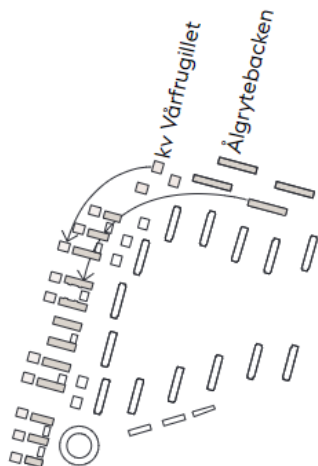
Planområdet utsätts för trafikbuller från Ålgrytevägen, Stora Sällskapetets väg och tunnelbanan. Ljudnivån längs gatorna och tunnelbanespåren uppgår till 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslag

Längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg, på gränsen till Sätterskogens naturreservat och Bredängs camping, möjliggörs en ny årsring av bebyggelse. Planförslaget möjliggör cirka 900 bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, anpassad campingverksamhet, konstnärsateljéer, koloniområde för odling och elnätstationer. Planförslaget skapar förutsättningar för utbyggd gata, upprustade parkmiljöer med nya platsbildningar, naturlek samt ny placering för bangolf, utegym och hundrastgård.



Illustrationsplan som visar tillkommande bostäder, park, gc-vägar, odlingsstråk, utvecklad camping och ateljébyggnader. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.



*Figur som visar hur befintlig bebyggelse inspirerat strukturens utformning.
Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg*

Byggnadsvolymerne är i huvudsak placerade i öst-västlig riktning. Placeringen bryter av mot de befintliga skivhusens nord-sydliga riktning och bygger i stället vidare på angränsande lamellhus (nordöst om planområdet) öst-västliga riktningar. Mot Ålgrytevägen finns även lägre byggnadskroppar mellan lamellerna. Det skapar en mer sluten karaktär mot gatan, med fler entréer och ögon på förbipasserande. Strukturen tar utgångspunkt i att bevara platsens gröna karaktär genom släpp mellan lågdelarna. Bredängsparken och Sätmaskogens naturreservat förblir därmed sammanlänkade. Mot parkmark får strukturen ett öppnare uttryck.

Närmast gränsen mot Sätmaskogen och campingen placeras ett band av punkthus som bygger vidare på strukturen i angränsande kvarter (kvarter Vårfrugillet). Punkthusen trappas i skala med en lägre skala i mötet med Bredängs camping och kedjehusen söder om planområdet. På markparkeringar vid befintliga skivhus längs Ålgrytevägen möjliggörs komplettering med mindre punkthus i fem våningar. Inom planområdet föreslås allmänt tillgängliga gång- och cykelpassager i syfte att stärka kopplingen från Bredängsparken till Sätmaskogen.



Vy norrut längs Ålgrytevägen vid korsningen med Stora Sällskapets väg. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Längs med tunnelbanespåren möjliggörs för en rad av ateljébyggnader. Byggnaderna ska bidra till att aktivera gatan och bidrar med arbetsplatser och utökad kulturverksamhet.

På campingen möjliggörs fler stugor vid befintliga ”bygator” och på kuperad mark som tidigare inte fått bebyggas samt påbyggnad av servicebyggnader. Omlokaliserade uppställningsplatser för campingfordon och tält möjliggörs i söder där tidigare markparkering införlivas i campingens fastighet.

Trädäng – En hållbar årsring i trä

En ny årsring i Bredängs stadsbild möjliggörs genom en sammanhållen bebyggelse som vänder sig mot gatan, bevarar viktiga siktlinjer mellan park och naturreservat, förstärker topografin och bidrar med en mer mänsklig skala mellan tre till fem våningar närmast gator. Detaljplanen reglerar höjder för att möjliggöra trästomme för alla nya hus, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Genom en sammanhållen bebyggelse med en gemensam volymhantering och med i huvudsak träfasader skapas en bebyggelse som både är sammanhållen med en tydlig arkitektonisk idé och som kontrasterar mot Bredängs nuvarande stadsbild. Individuell detaljering och gestaltning skiljer byggnaderna åt och ger området variation i en mänsklig skala. Trä ger också konceptet på årsringen: Trä i Bredäng = *Trädäng*.

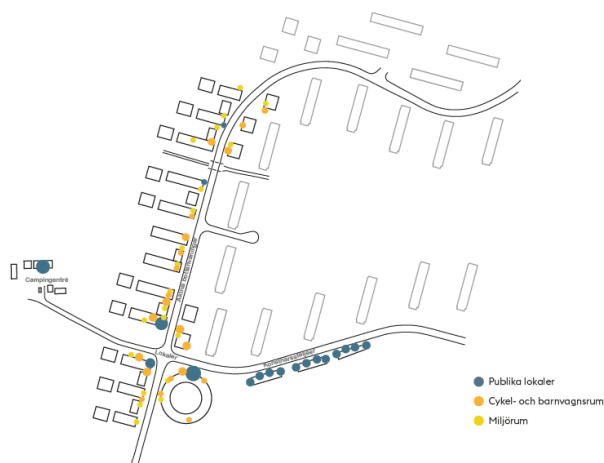
Planförslagets arkitektoniska idé bygger på nedanstående stadsbyggnadsprinciper:



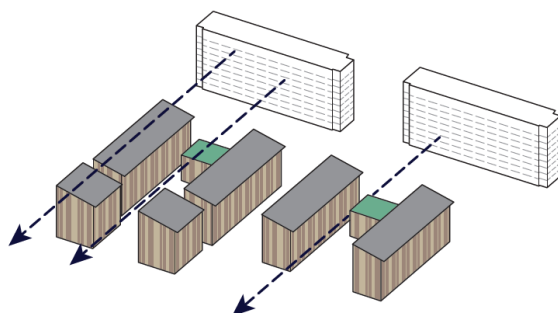
Naturnära, rörelserikt och vilsamt
Den nya stadsdelens struktur vänder sig lika mycket mot Bredäng som mot Sätterskogen för att tillvarata potentialen av en naturnära vardagsmiljö.

Gränsen mellan det byggda och naturen aktiveras med hjälp av nya mötesplatser i form av parkstråk, kvartersparker och platser i Sätterskogen. Dessa kompletterar de befintliga närliggande rörelseintensiva parkytorna i Bredängsparken och bidrar med platser för vila.

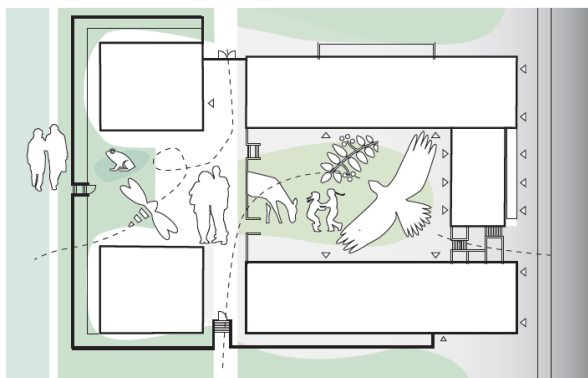
De befintliga parkstråken kompletteras och förstärks för ökad trygghet där fler människor rör sig.



Blå prick – föreslagna publika lokaler, mörkgul – cykelrum och ljusgul – miljörum



Den nya kvartersstrukturen underordnar sig de befintliga skivhusens skala och ger möjlighet till genomblickar mot naturreservatet.



Programmerad för mångfald

Bebyggelseförslaget möjliggör en blandning av bostadstyper och ger förutsättningar för en ökad tillgång till lokaler i Bredäng. I de bottenvåningar som vänder sig mot gatorna möjliggörs för radhus, bokaler, lokaler för kommersiell verksamhet, ateljéer, och bostadskomplement. Campingen, förskola och ett ateljékluster integreras i strukturen. Barn och ungdomar ges utrymme och prioritering i utformningen av allmän plats såväl som bostadsgårdar.

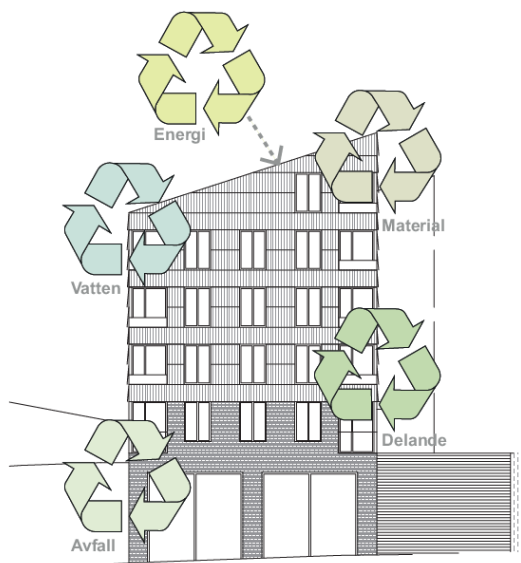
Respektfull skala och anpassning till topografin

Den nya bebyggelsen underordnar sig i huvudsak skivhusen i skala och är placerade vinkelrätt mot dess riktning för att värna utblickar genom bebyggelsen. Strukturen är tät och i huvudsak låg. Den följer topografin som betonas med högre hus mot skogspartierna i norr och söder. Ett fåtal nya typologier adderas till den befintliga skivhusbebyggelsen.

Taklandskapet varierar: lutande tak med solceller på högre bebyggelse och potential till gröna tak med möjliga terrasser på lägre bebyggelse.

Inbjudande och avgränsade kvarter som bygger gemenskap

Genom en avgränsning mellan allmän och privat mark samt välkomnande, generösa entréer till bostäder och gårdar skapas goda förutsättningar för trygga och användbara gårdsmiljöer. I strukturen tydliggörs gränser både av byggnader och genom nivåskillnader som trappor, häckar, staket och vegetation.



*Illustrationer av stadsbyggnadsprinciper:
Kod Arkitekter & Veronika Borg.*

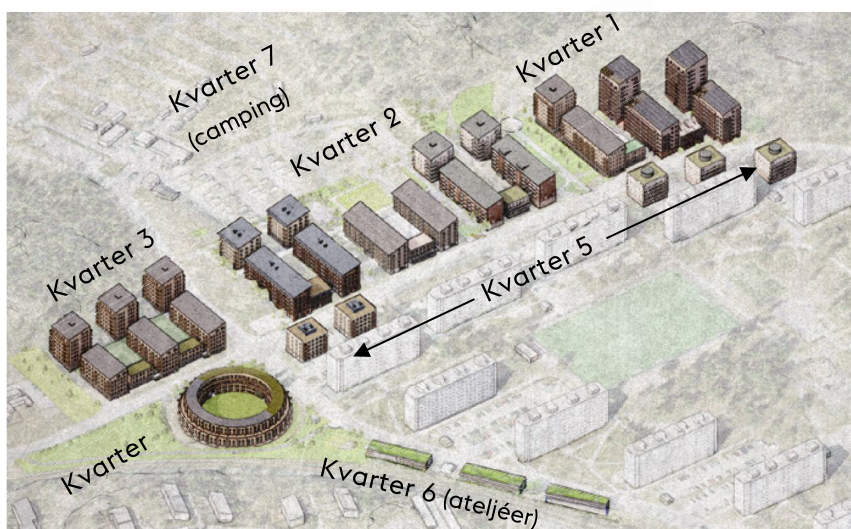
Synliga kretslopp och resurshushållning
För att förebygga och anpassa till pågående klimatförändringar uppmuntras till cirkulära system och kretslopp som syns och ger avtryck i bebyggelse och utemiljö.

Låg energiförbrukning, energiproduktion och cirkulära byggnadsmaterial med låg klimatpåverkan så som trä bör prioriteras i utformningen av bebyggelsen samt kretsloppsanpassade lösningar för vatten, dagvatten, avfall och övriga tekniska system.

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget utgörs av sju kvarter, där kvarter ett till fem innehåller bostäder. Resterande kvarter innehåller camping, ateljéer och centrumändamål. Ny bebyggelse placeras som närmast cirka tio meter från naturreservatsgränsen, cirka 17 meter från campingens staket samt cirka 16 meter på skyddsavstånd från nedgrävd starkströmskabel.



Kvartersindelning. Bostäder (kvarter 1-5), ateljébyggnader (kvarter 6) och camping (kvarter 7). Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Generellt underordnar sig den nya bebyggelsen omgivande trädkronor och skivhusens höjd. Undantag är punkthusen i norr som följer målarlandskapets topografi, accentuerar höjdpartierna i terrängen och möter den nya bebyggelsen i Vårfrugillet.



Sektion som visar föreslagna våningsantal på bebyggelsen. Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Kvarter 1, 2 och 3 – Bostäder i kvarter

Kvarteren består av tre typologier, samverkande som en helhet: lamellhus i öst-västlig riktning, lägre byggnadsvolymer med möjlighet till förgårdsmark längs Ålgrytevägen och punkthus som en förlängning av lamellerna placerade mot parkmark och odlingsstråk. Punkthus får markera mötet med park- och naturmiljö i väster. Skalan tas sedan succesivt ned mot gatan genom lamellernas smala gavlar som tillsammans med lågdelar möter de mer publika sidorna mot Ålgrytevägen. Tillsammans bildar kvarteren gårdsrum med en privat karaktär, avgränsade från de offentliga rummen.



Inspirationsbild över en av bostadsgårdarna i kvarter 2. Kod Arkitekter & Veronika Borg

Lamellhus och lågdelar håller en lägre skala mot gatan för att skapa ett intimare gaturum, medan punkthusen varierar i skala. Lågdelarna ska innehålla ett släpp från någon av de angränsande lamellhusen, för att möjliggöra siktlinjer från Bredängsparken och befintlig bebyggelse på östra sidan av Ålgrytevägen till Sätmaskogen (planbestämmelse **f1**). Lågdelen ska även vara indragen minst en meter från gatan för att möjliggöra terrasser eller förgårdsmark samt uppmuntra till marklägenheter med entréer mot gatan.

Kvarter 4 – Bostäder i radhus

Kvarteret föreslås som en lägre rund byggnad i fyra våningar för att bevara kulturhistoriskt viktiga vyer mot skivhusen, sett från tunnelbanan. Den runda byggnaden anpassar sig fint till den oregelbundna, trekantiga tomten och skapar ett avslut utan baksidor mot gång- och cykelvägen som löper mellan kvarter 4 och tunnelbanespåren. De två översta våningarna ska vara indragna från gatan för att bryta ned skalan och volymen ytterligare. Minst två stora passager ska finnas för att möjliggöra angöring till bostadsentréer på gården och underlätta för de boende att röra sig igenom kvarteret (planbestämmelse **f8**).



Ålgrytevägens östra fasader med kv. 4 t.h. och kv. 5 t.v. Bild: KjellanderSjöberg, Kod Arkitekter

Kvarter 5 – Bostäder i punkthus

På delar av befintliga markparkeringar längs med östra sidan av Ålgrytevägen föreslås fem punkthus i fem våningar. Husen är något indragna från gatan vilket ger viss förgårdsmark med plats för buskar och träd. Sockelvåningen bör i huvudsak vara något förhöjd i relation till övriga våningar. Planförslaget reglerar även bort möjligheten att uppföra fem garageanläggningar längs Ålgrytevägens östra sida, vilket gällande detaljplan medger. En koppling för gående stärks mellan Bredängsparken och Ålgrytevägen genom att passage över kvartersmark görs allmänt tillgänglig (x-område).

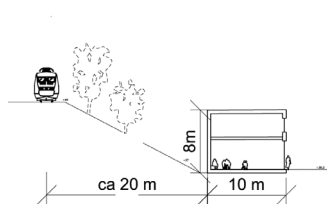


Fasadelevation som visar kvarter 5 i relation till befintliga skivhus. Bild: DinellJohansson & KjellanderSjöberg



Volymskiss över Ålgrytevägen med bebyggelse inom kvarter 5 till vänster. Bild: Tengbom & Kod Arkitekter.

Kvarter 6 – Ateljéer och kiosk



Sektion som visar avstånd till spårmitt. Bild: Kod Arkitekter

Längs med Stora Sällskapets väg, på skyddsavstånd från tunnelbanespåret (cirka 15-20 meter från spårmitt), möjliggörs verkstad- och ateljébyggnader för kulturändamål. Planen säkerställer en uppdelning av byggrätten i minst tre separata byggnadsvolymer (bl.a. planbestämmelse f2), för att skapa genomsikt och möjliga entréplatser. För att bevara kulturhistoriskt viktiga vyer från tunnelbana och perrong mot skivhusen ska ateljébyggnaderna som högst uppföras med en höjd på två våningar. Befintlig kioskbyggnad ges möjlighet att vara kvar med en ny byggrätt i en våning.

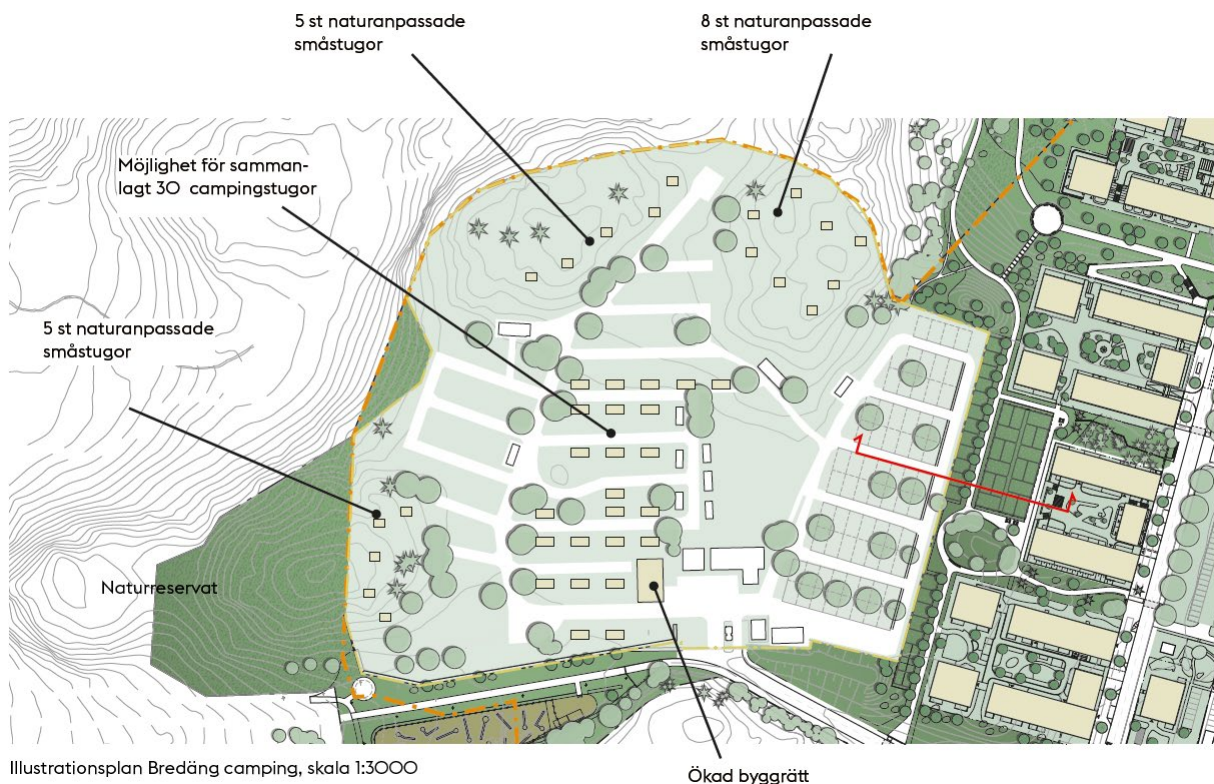


Fasad mot norr på möjlig gestaltning av ateljéer. Bild: Kod Arkitekter

Kvarter 7 – Camping och odlingsstråk

Campingen integreras i stadsväven på ett nytt sätt. Utbredningen av campingens fastighet i öster minskas för att utesluta de delar som idag ligger inom naturreservatet samt ge plats till bostäder inom kvarter 2. I söder utökas utbredningen något genom att en befintlig parkeringsplats som används av campingen integreras i campingens fastighet. Campinggäster kommer även i fortsättningen använda befintlig kvartersgata som in- och utfart. Campingens entrésituation omarbetas för att förbättra tillgänglighet till fots och med cykel till Sätterskogen. Det kommer inte finnas möjlighet för bilburna besökare till Sätterskogen att parkera på allmän platsmark.

Inom campingens fastighet ges möjlighet till fler byggrätter för stugor i en och två våningar. Dessutom möjliggörs påbyggnad av befintliga service- och entrébyggnader med en våning eller nybyggnad i två våningar. Kompletteringen med byggnader centreras i mitten av campingens fastighet, kring befintliga stråk inom campingen och entrén. Fotavtrycket (35 kvm) är motsvarande befintliga byggrätter. Totalt får som mest 30 stugor byggas längs med bygatorna. Samtliga stugor ska vara friliggande och måste ha minst 2 meters avstånd mellan sig (planbestämmelse **p1**). Förslaget möjliggör också omlokaliserade uppställningsplatser för campingfordon och tält, dock totalt färre platser än det som inryms på ytan som tas i anspråk för bostadsbebyggelse i kvarter 2.



Möjlig utveckling för campingen med nya stugor "längs bygator" och naturanpassade stugor på naturmark i norr samt nya uppställningsplatser för campingfordon i söder. Bild: Kod arkitekter & Veronika Borg



Sektion (markerat med rött i illustrationsplanen) som visar avståndet mellan bostäder och justerad gräns för camping, som bredast ca 44,5 meter och som smalast ca 17,5 meter. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Naturanpassade stugor möjliggörs i den nordöstra delen av campingområdet. Bebyggelsen ska placeras och utformas friliggande och med hänsyn till föreskrivna höjder i befintlig terräng. Områdets skogskaraktär med inslag av tall och ek ska bevaras. Marknivåer ska i huvudsak behållas. Schaktning, sprängning och uppfyllnad ska undvikas, undantaget för marksanering (planbestämmelse **n2**). Denna reglering innebär att anläggning av angöring till stugorna som bidrar till förändring av nuvarande naturvärden och marknivåer inte får genomföras. Vegetation behöver skyddas under byggnation och markskiktet värnas vid t.ex. ledningsdragning av el- och vattenledningar. Ny bebyggelse utformas i huvudsak med träfasader (planbestämmelse **f11**).

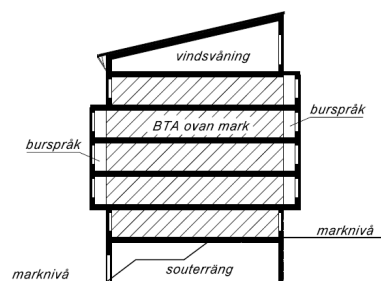


*Hur en naturanpassad stuga kan tänkas se ut.
Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg*

Mellan camping och bostadskvarter planläggs tre ytor som koloniområde för odling. En byggrätt på maximalt 60 kvm tillåts på en av ytorna för att möjliggöra för toalett, förråd och samlingslokal. Stadsodlingen fungerar tillsammans med parkstråket som en grön zon mellan camping och bostäder. Det bidrar även till ökad trygghet genom mänsklig närvaro samt ger en ny rekreativ grön miljö till stadsdelen och en potentiell matproduktion.

Reglering av byggrätt och våningsantal

Högsta antalet våningar regleras för att hålla ett jämnt våningsantal längs med hela Ålgrytevägen och mot innergårdar. Antalet våningar ska beräknas utifrån principillustration 1 på plankartan och är utformat utifrån vilken fasadsida som har störst läsbarhet mot det allmänna gaturummet eller bostadsgård. Souterräng eller vindsvåning räknas inte in i planbestämmelsen.



Principillustration som visar vad som ska räknas som största sammanlagda BTA ovan mark.

Utnyttjandegraden av byggrätter regleras genom e-tal med största sammanlagda bruttoarea (BTA) i kvm ovan mark. För att ge en flexibilitet och underlätta byggnation räknas inte souterräng, utkragande byggnadsdelar eller vindsvåning med i utnyttjandegraden utan får uppföras utöver den största sammanlagda bruttoarean.

Arkitektonisk idé

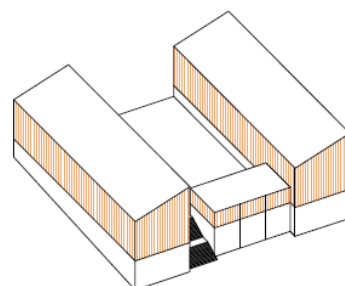
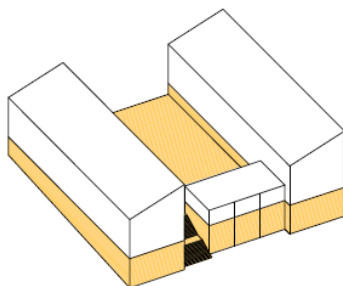
Den arkitektoniska idén för byggnadernas gestaltning utgår från att den nya bebyggelsen ska ge uttryck för en sammanhållen helhet avseende struktur, byggnadernas form, fasadmaterial samt färgsättning. Samtidigt ska det finnas en individuell detaljering och gestaltning av byggnaderna i syfte att skapa variation inom givna ramar.



Inspirationsbild: konstverk "Stadens ton" av Magnus Carlén som visar innerstadens jordiga kulörer som en viktig del av Stockholms identitet. Bild: Byggnadsordningen

Material och kulör

Som ett led i att främja förnybart och hållbart byggande samt kontrastera mot befintlig putsbebyggelse ska huvuddelen av bebyggelsen uppföras med träfasad och bottenvåning i tegel eller grov puts (planbestämmelse **f5**). Detta gäller särskilt bebyggelsen närmast Ålgrytevägen som är lägre i skala.



Kvarter 1-3 ska uppföras med en robust sockel i tegel eller grov puts och fasader ovan sockel i trä. Bild: Kod arkitekter & Veronika Borg

De valda kulörerna är inspirerade av utsnitt ur Magnus Carléns konstverk Stadens ton och Bredängs jordiga fasadkulörer. Träfasaderna föreslås ha ett utseende där trästrukturen framträder i enlighet med exempel som visas i figur A. Tegel- och grova putssocklar föreslås i ljusa och varma kulörer enlighet med paletterna som visas i figur B och C. Ytor av trä, tegel och spritputs ska harmoniera med varandra.

Punkthusen närmast naturreservatet, campingen och naturmark får uppföras i trä eller i puts med jordkulörer som harmonierar med trä enligt angiven kulörpalett som visas i figur C (planbestämmelse **f7**). Lägre punkthus öster om Ålgrytevägen, i kv. 5, ska uppföras i en likartad gestaltning med putsfasader och bottenvåning i grov puts, horisontell taksarg och fasaden ska ges en horisontalitet (planbestämmelse **f6**). På avstånd ska kulörerna på trä, tegel och spritputs harmoniera och bidra till att materialen upplevs som en helhet. Detta medför också att puts och tegelfasader ska utföras utan synliga elementskarvar. Murar och garagefasader ska i huvudsak utföras i tegel eller sten. Delar av mur eller mindre murar får därmed vara i annat material.



Figur A)

Exempel på de träfasader som eftersträvas, naturligt trä, ej täckmålat och inom spektrat av svärta som bildexemplen visar. Beroende på behandling kommer träet att ha olika nyanser över tid.

Figur B)

Sockel och murar i tegel i en kulörmässigt samlad palett – ljust tegel med dominans av gult/beige/grått. Det finns utrymme för blandningar med något avvikande stenar vid återvunnet tegel.

Figur C)

Putsade ytor skall vara inom spektrat av varma jordiga kulörer som bilderna visar. Ej målade betonelement.

Bottenvåning

Bostadshusen ska utformas med en sockel som motsvarar en till två våningar. Sockeln ska ges en omsorgsfull bearbetning för att bidra till ett upplevelserikt gaturum i ögonhöjd. I bottenvåningen placeras entréer, bostadskomplement och eventuella lokaler med entréer mot gatan. Fasad på bottenvåning mot gata ska vara uppglasad minst 35 % av fasadlängden. För att uppmuntra till genomgående entréer och en hög entrétäthet mot Ålgrytevägen ska lamellbyggnader ha entréer mot gata och gård (planbestämmelse f9). Både bostads-, bostadskomplement- och lokalentréer omfattas av planbestämmelsen f9, men det är inget krav att bostadsentré behöver finnas både mot gård och gata.



Inspirationsskiss. Bottenvåningen är en liten del av byggnaden men utgör en stor del av upplevelsen för de som rör sig utmed gatan. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Centrumändamål möjliggörs på gavlar till lamellhusen längs med Ålgrytevägen (planbestämmelse C) och kravställs i tre lägen nära korsningen mellan Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg (planbestämmelse C1). Sockelvåning med användning C eller C1 ska utformas med en våningshöjd på i genomsnitt minst 3,5 meter räknat per kvarterslängd.

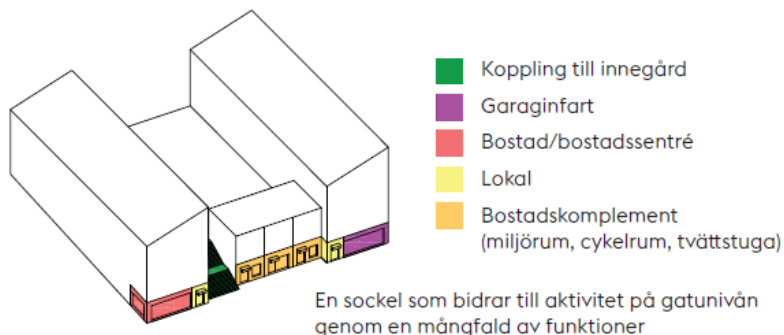


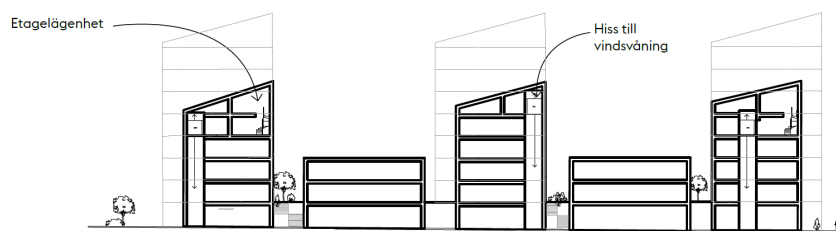
Illustration av variationen av funktioner i sockelvåning som möjliggör för en hög entrétäthet och ett aktivt gaturum.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Taklandskap

Höjder på bebyggelsen är reglerade för att möjliggöra träbjälklag. På punkthus och lamellhus föreslås pulpettak med en lutning på mellan 13 till 18 grader, en form som skapar goda förutsättningar för solceller i gynnsamma lägen. Lameller och punkthus i kvarter 1-3 ska ha pulpettak med lågsida mot söder. Mot söder får taket ha ett långt takutsprång medan gavlar och norrsida ska ha ett kort takutsprång för att taklandskapet ska ha samma karaktär (planbestämmelse **f10**). Lägre bebyggelse föreslås få flackt tak, där lågdelarna mellan lameller tillåts en största taklutning på 5 grader och punkthusen i kvarter 5 utformas med horisontell taksarg (planbestämmelse **f6**). På lågdelar och kvarter 5 möjliggörs även för trapphus till eventuella takterrasser (planbestämmelse **f12**).

Taken bör förses med solceller för lokal elproduktion eller växtlighet, med möjlighet till fördröjning av dagvatten, för att främja biologisk mångfald. Hisstoppar och tekniska installationer medges sticka upp 1,0 meter ovan angiven nockhöjd, vilket regleras med utformningsbestämmelse i plankartan. Uppstickande delar bör inte ligga vid fasadliv, hisstopp undantaget, utan helst placeras centrerat på byggnaden.

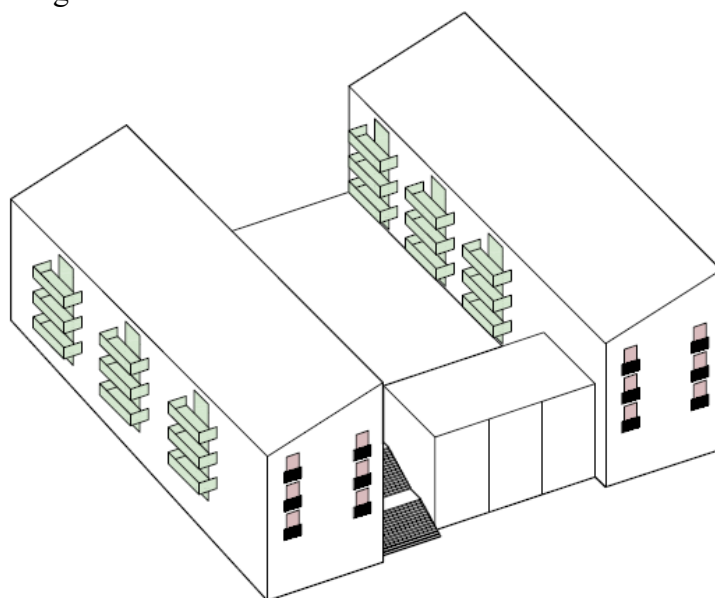


Exempel på olika placering av hiss inom högre hus.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Balkonger och burspråk

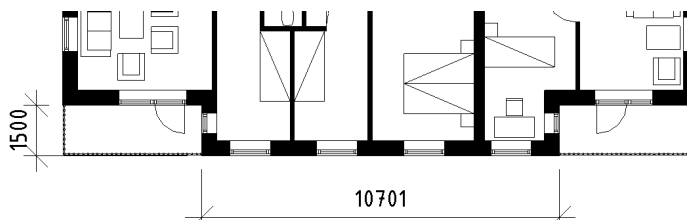
För att främja socialt liv i kvarteren placeras större balkonger mot gård och på husens långsidor. Balkonger får inte kraga ut över allmän platsmark, undantag från våning två i kvarter 5. Mot Ålgrytevägen tillåts inte utkragande balkonger på kvarter 4 eller lamellhusens kortsidor mot gata på grund av konflikt med nya alléträd samt visuell påverkan på gaturummet (planbestämmelse **f3**, **f4** och **f13**). Balkonger får kraga ut 1,6 meter från fasad på maximalt två sidor av byggnaden för att undvika att byggnadens volym upplevs för bred. Detta kan kombineras med att balkonger får kraga runt hörn, t.ex. på punkthusen, eller vara indragna för att ge bättre vistelsevärden. På de två sidor som inte har djupa balkonger tillåts endast grunda balkonger, t.ex. spansk balkong, eller dörrar mot uteplats. Balkongers bärande konstruktion får placeras utanför bygggrätt om den utformas som en del av byggnadens gestaltning och inte förstärker gavelns bredd mot Ålgrytevägen.



Principdiagram för kvarter 1-3. Utskjutande och individuella balkonger på långsidor i byggnadens övre del och grunda balkonger på gavlar mot gata. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Balkonger är en del av byggnadernas gestaltning och bidrar till att skapa en gemensam helhet för alla kvarter. Därför får balkonger endast glisas in mot gård och räcken bör inte vara i glas eller aluminium.

Eventuella burspråk tillåts för att accentuera byggnader och bidra till en bättre boendemiljö. Mot gård kan burspråk vara relativt breda för att t.ex. möjliggöra för kungsbalkong eller som en del av balkonggestaltningen. Ett burspråk mot gata behöver vara slankare och inte kraga ut nämnvärt så att inte byggnaden upplevs övertung.



*Exempel på burspråk på punkthus som en del av balkonggestaltningen.
Bild: Kod Arkitekter*

Bostadsgårdar och koppling till allmän plats

Naturlandskapet, landskapsarkitekturen och husens arkitektur ska upplevas som en helhet. Bostadsgårdarnas utformning, kulör- och materialval bör samordnas med arkitekturen. Material och kulör på murar och trappor bör samordnas med sockelns material. Murar och garagefasader ska i huvudsak utföras i tegel eller natursten. Murar mot allmän plats ska vara max 0,5 meter höga och kan vid behov kombineras med planterbara slänter eller ansluta i höjd mot befintligt berg där så behövs.

Stadens verktyg grönytefaktor (GYF) används för att säkerställa att hälsofrämjande grönska och ekosystemtjänster återfinns på gårdarna samt att dagvatten hanteras lokalt. Önskvärt är att naturmiljön i närområdet är utgångspunkten för val av växter på gårdarna. För att möjliggöra gröna gårdar skyddas vissa befintliga värdefulla träd (planbestämmelse **n1**) och marken ska i huvudsak vara genomsläpplig (planbestämmelse **n3**). Slänter bör vara planteringsbara och ha en lutning på max 1:2,5.

Kvarterens gestaltning

Nedan redovisas varje kvarters ambitioner och förhållningssätt till stadsbyggnad och arkitektur för att uppnå detaljplanens gestaltungsprinciper. Förslagen ska ses som exempel på hur den arkitektoniska idén kan tolkas och genomföras.

Kvarter 1a

Innehåll:

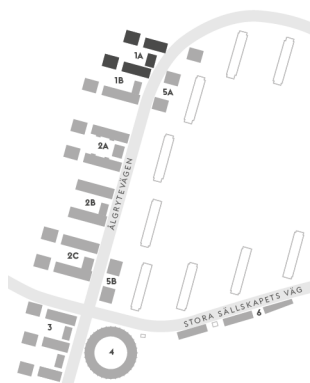
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Folkhem

Arkitekt/Landskapsarkitekt:

*Wingårdhs Arkitektkontor/
LAND Arkitektur*

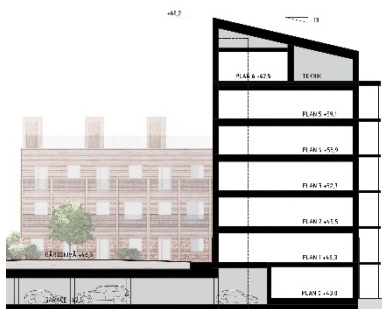


Vy från Ålgrytevägen där en väl tilltagen förgårdsmark skapar förutsättningar för trädplantering. På gavlar tillåts 1,0 meter djupa balkonger som ger liv och fler ögon på gatan.

Antal lägenheter: 137 st
BTA: 14.750 kvm
Ljus BTA: 12.705 kvm
LOA: 50 kvm
Gårdsyta: 1.070 kvm
Andel grön gårdsyta: 550 kvm
P-platser bilar: 47 st, varav 2 PRH
Cykelparkering ute: 52 st
Cykelparkering inne: 320 st

Kvarter 1 är högra än angränsande kvarter för att förstärka topografin samt möta den högre bebyggelsen i angränsande fastigheten Vårfrugillet. Byggnadernas placering och gestaltning präglas av deras läge vid naturreservatets kant och de förutsättningar som ges av husens trästomme och garagekonstruktion. Minst en våning föreslås utföras med återbrukat tegel och fasaden ovan sockeln utförs med t.ex. fjällpanel som kan åldras naturligt. Lågdelen mot Ålgrytevägen har en avvikande kulör för att särskilja sig mot övriga högre volymer.

Husen får djupa och breda balkonger mot söder och väster för bra solläge och fin utsikt mot Mälaren. Balkongerna utformas som djupa pelarburna balkonger och ger husen en tydlig karaktär och vertikalitet. Lamellhusens gavlar utformas med en mer strikt utformning och balkonger är indragna från hörn. På taken finns möjlighet till takterrasser.



Nordsydlig sektion som visar den underbyggda gården och lamellens möte med kvarter 1b.



Väst-östlig sektion genom länkbyggnaden som visar relationen mellan naturmark, garage, länkbyggnad och gata. Takterrasser kan utformas på olika sätt för lamell och lågdal.

Mot Ålgrytevägen planeras en hantverkslokal i hörnet mot kvarter 1b och den gemensamma angoringsgatan. I lågdalens bottenvåning föreslås tre lägenheter med entré mot både gata och gård. Bottenvåningen kan även utformas som lokaler. Övre delen av länkbyggnaden inrymmer radhus som nås med loftgång.



Lågdalen föreslås få en avvikande träpanel, kulör och fönstersättning jämfört med lamellerna.



Gården ligger i nivå med angöringsgatan i norr medan den nås med trappor från kv 1b och gatan.

Den underbyggda gården utformas med sammanhängande planteringar med möjlighet för dagvattenhantering och ger en grönytefaktor på 1,0 med en balansering på cirka 60 %. Mot gata och kvarter 1b nås gården via breda trappor. Mot väster och norr finns förutsättningar för kopplingar utan större höjdskillnader.

Kvarter 1b

Innehåll:

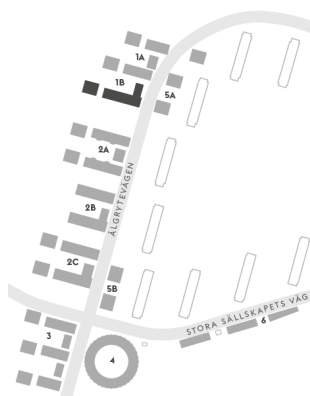
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Ej markanvisad

Arkitekt/Landskapsarkitekt:

Kod Arkitekter

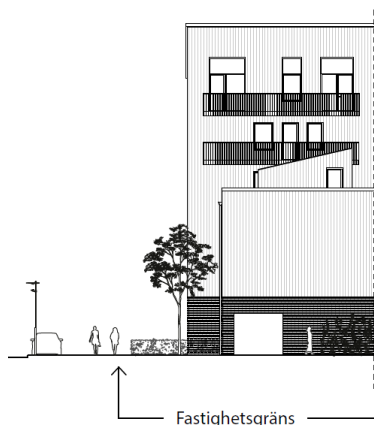


Vy över kvarter 1b från parkstråket mot gångtunneln och skivhusen.

Antal lägenheter: 86 st
BTA: 8.970 kvm
Ljus BTA: 7.431 kvm
LOA: 0 kvm
Gårdsyta: 1.691 kvm
Andel grön gårdsyta: 640 kvm
P-platser bilar: 28 st, varav 2 PRH
Cykelparkering ute: 81 st
Cykelparkering inne: 145 st

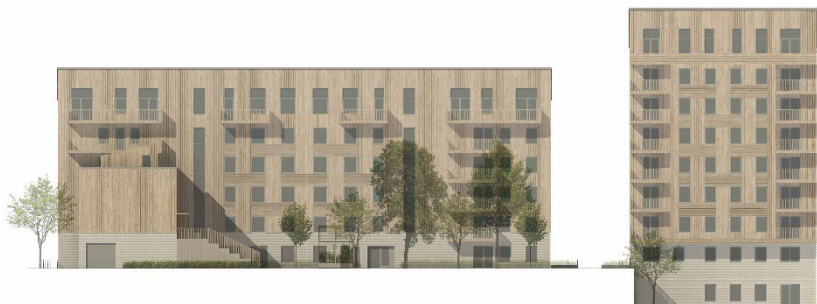


Sektion genom kv. 1b från parkstråket till gård som visar hur nivåskillnader tas upp av en trappa samt döljer det underliggande garaget.



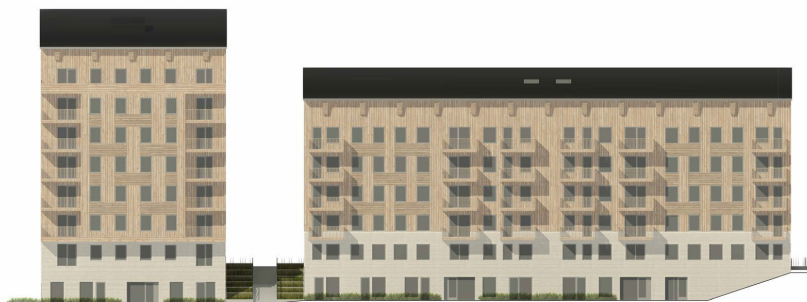
Sektion som visar mötet mellan gata och gård samt garagenedfarten på länkbyggnadens gavel. Länkbyggnadens indrag ger möjlighet till förgårdsmark med växtlighet.

Beläget mot parkstråket har kvarteret ett exponerat läge med en tydlig framsida och förstärker stråket mellan Sätterskogen och Bredängsparken. Kvarteret består av tre byggnader och har som tillsammans med 1a en tydlig tredelad skala, med punkthus, lamell och lågdel.



Fasad från gården. På garagenedfartens tak föreslås en sittgradäng med utblick mot skogen i väster.

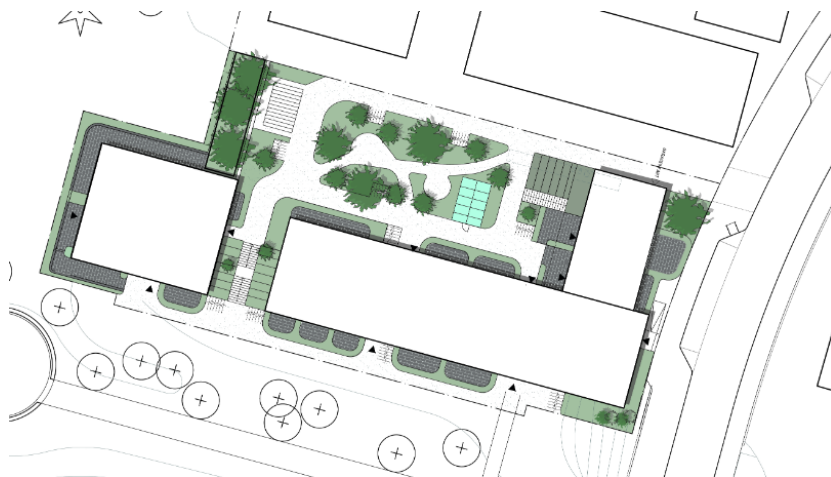
Fasaden hämtar inspiration från en flätad korg och föreslås kläs med växelvis liggande och stående träpanel, vilket integrerar elementskarvar med fasadens gestaltning. Balkonger föreslås kraga ut cirka 1,4 meter och förses med pinnräcke av trä. I punkthusen integreras balkongerna i byggnadsvolymens hörn med hjälp av breda burspråk som högst upp kröns av en långsgående kungsbalkong.



Fasad mot söder där de två nedersta våningarna föreslås kläs med ljus tegel för att möta upp suterrängläget och bilda en tydlig sockel.

Gården anläggs på terrassbjälklag med ett underjordiskt garage, delvis i suterräng, vilket ger ett upphöjt men ändå åtkomligt läge i förhållande till omgivande natur- och parkmark. Trappor leder ner till parkmark i söder medan Ålgrytevägen nås i samma nivå som gården. Förgårdsmark med uteplatser och planteringsytor föreslås för att tillföra grönska till både park- och gaturummet för att skapa en tydlig gräns mellan kvartersmark och allmän plats. Träd och planteringar skapar

tillsammans med biotoptaken en grönytefaktor på 1,01 med en balansering på cirka 75 %.



Gården har en öppen karaktär med plats för både sociala ytor och angöring. Viktigt att mötet mellan kvarters- och naturmark blir väl omhändertaget med markhöjder utan stora nivåskillnader och grön förgårdsmark.

Kvarter 2a

Innehåll:

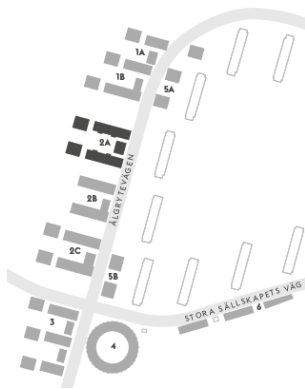
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Primula

Arkitekt/Landskapsarkitekt

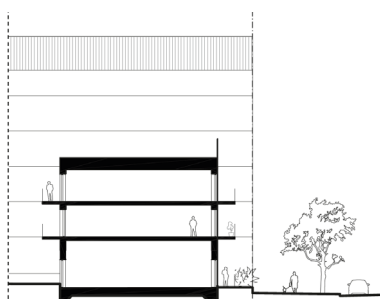
DinellJohansson



Gavlarnas fönstersättning följer övriga nya kvarter men med ett mer lekfullt uttryck. Ett litet burspråk markerar vindsvåningen som ett utropstecken.

Antal lägenheter: 126 st
BTA: 8.828 kvm
Ljus BTA: 12.250 kvm
LOA: 96 kvm
Gårdsyta: 2.700 kvm
Andel grön gårdsyta: 1.300 kvm
P-platser bilar: 2 PRH på gård, 62 st i området
Cykelparkering ute: 50 st
Cykelparkering inne: 320 st

Kvarter två skiljer sig från grannkvarteret i norr med en lägre skala hos lamell- och punkthus för att följa områdets topografi. Lamellhusens gavlar möter Ålgrytevägen och skapar tillsammans med länkbyggnadens indrag samt angränsande parkrum en växelverkan i gaturummet mellan det byggda och det gröna. Byggnadskropparna i trä och puts binds samman av en väldefinierad sockel i grov spritputs och kontrasterar mot övriga fasader. Punkthusen tillåts att vara antingen i trä eller i puts med inslag av trä, och ska samordnas med punkthusen i kvarter 2c.



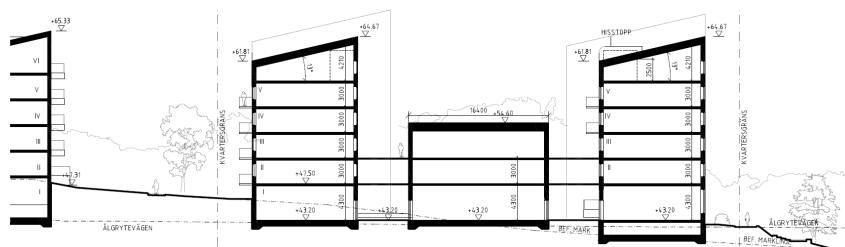
Lamellhusens gavlar möter gatan direkt medan länkbyggnaden är indragen och något avgränsad från gatan med en låg mur och grönskande förgårdsmark.



Fasad mot söder och mötet med sparad natur-/parkmark. Lågt sittande balkonger medges men bör undvikas där det går till förmån för uteplatser. Punkthusens balkonger tillåts gå runt hörn för att optimera solläget samt bidra till husens gestaltning.



Fasad mot Ålgrytevägen. En bottenvåning i grov spritputs och högresta fönster ger huset en lugn och stadig grund till övrig fasad.

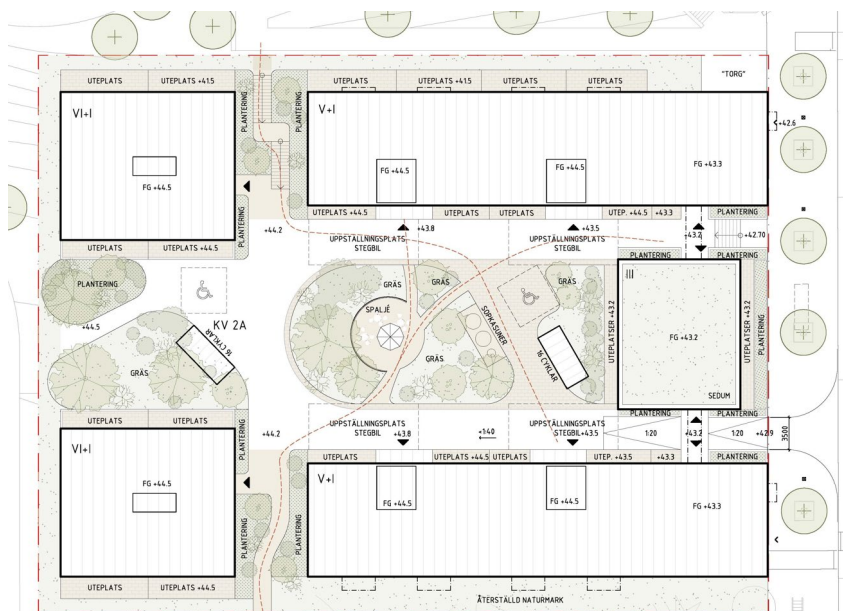


Sektion genom lamellhus som visar möjliga lösningar för bl.a. hisstopp, loftgång till länkbyggnad samt mötet med angränsande parkmark.

Genom takens karaktärsfulla lutning och hisstoppar som tillåts sticka upp, får kvarteret både ett enhetligt och varierat

taklandskap. Den låga länkbyggnaden, som kan nås med loftgång från lamellhusen, skapar ett intimt gårdsrum och ett platt tak med vegetation bidrar till biologiskt mångfald.

Bostadsgården planeras att inte bli underbyggd, vilket möjliggör tillväxt av större träd som både kan ge skugga samt integrerar husen med den intilliggande parken. Gården ligger i nära nivå med gata och park vilket skapar en mjuk övergång från publikt till privat. Mot norr är nivåskillnaden ner till parkstråket minst en våning vilket tas om hand med en trappa och uteplatser i mötet med gc-väg. Kvarteret har en grönytefaktor på 1,02 med en balansering på cirka 65 %.



Illustrationsplan som bl.a. visar gårdens funktioner med vistelsezoner, dagvattenhantering, parkering för rörelsehindrad och angöring.



Fasad mot norr och mötet med parkstråket. I lamellhuset hamnar delar av en lägenhetsuteplats i nivån under gc-väg. Fönstersättningen på lamellhusens långsida har fått inspiration från fönsterband i området.

Kvarter 2b

Innehåll:

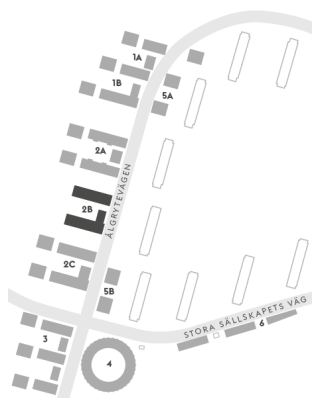
Byggaktör:

Arkitekt/Landskapsarkitekt

Bostäder, centrumändamål

EinarMattsson

Tengbom



Gavlar på cirka 13 meter och en jämn och återkommande fönsterrytm ger ett smäckert och lugnt intryck till gaturummet.

Antal lägenheter: 77 st
BTA: 9.041 kvm
Ljus BTA: 7.144 kvm
LOA: 0 kvm
Gårdsyta: 1.441 kvm
Andel grön gårdsyta: 535 kvm
P-platser bilar: 36 st, varav 2 PRH
Cykelparkering ute: 0 st
Cykelparkering inne: 225 st

Kvarteret får med sin öppna struktur och anpassning till topografin en luftig känsla mot odlingsstråket. Fasader föreslås kläs med stående spontad panel utan läkt med en tydlig träådring. Detta ger karaktär åt volymen och bidrar till ett tydligt och enkelt formspråk. Sockelvåningen är i ljusare tegel och muras upp till gårdsbjälklaget. Vid entrépartierna föreslås en indragen nisch som kläs med trä och möbleras med en sittplats. Länkbyggnaden får större uteplatser mot gatan som avgränsas av en låg mur i tegel med räcke.

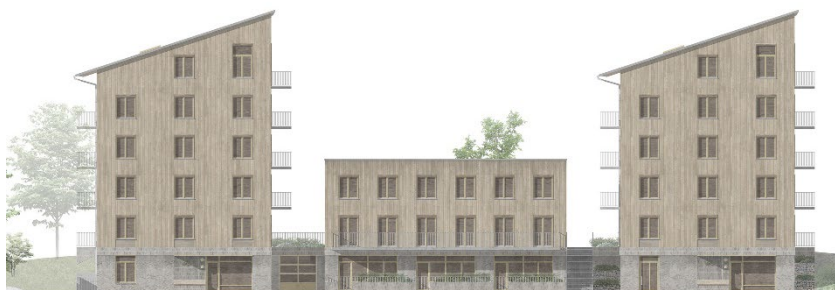
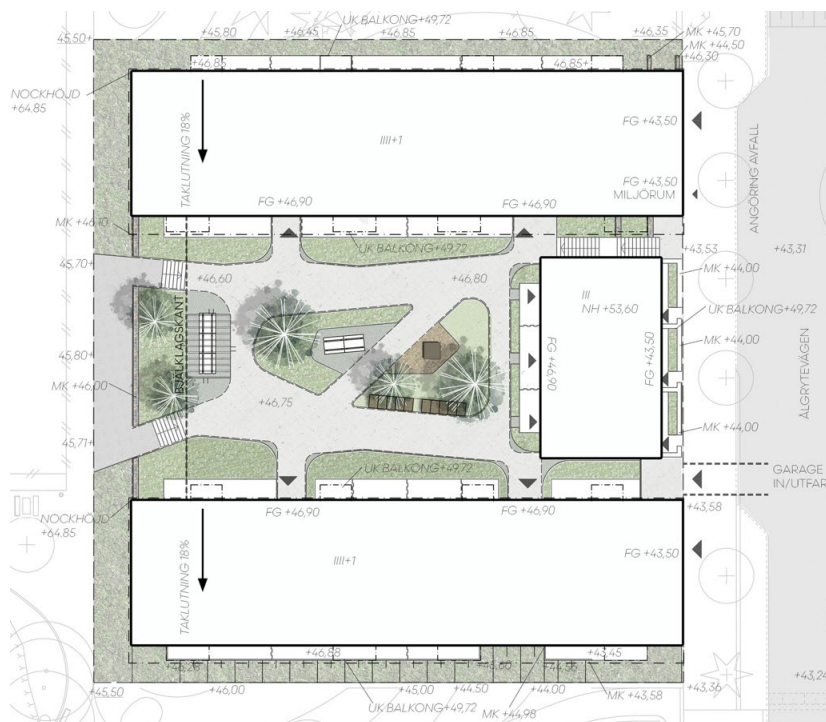


Illustration cirka 10 år efter nybyggnation som visar hur träfasaden kan få gråna något över tid.



Sektion som visar länkbyggnadens indrag från gata och hur garaget döljs av tex trappor upp till gården.



Gården utformas bilfri och upphöjd gentemot allmän platsmark.



På grund av topografin blir mötet mellan kvartersmark och allmän platsmark extra viktigt att omhänderta väl med slänt och terrasseringar.

Den underbyggda bostadsgården med garage medför att länkbyggnaden och lamellerna mot gården blir två respektive fyra och fem våningar. Detta skapar ett gårdsrum med bra proportioner och goda solförhållanden. Höjdskillnaden mellan gården och allmän platsmark ger en tydlig och läsbar gräns mellan privat och offentligt. Gården nås direkt från trapphusen eller via trappor från odlingsstråket och Ålgrytevägen. Möjlighet till planteringar bidrar med grönska till gaturummet. Förgårdsmarken som återfylls mot parkmark, främst mot norr och söder, utgörs av planterade slänter. Kvarteret har en grönytefaktor på 0,71 med en balansering på 65 %.



Gårdsrummet får en småskalig känsla och möter odlingsstråket med en mindre nivåskillnad med trappor och stenmurar.

Kvarter 2c

Innehåll:

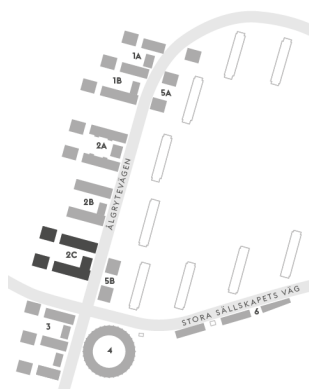
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Svenska Bostäder

Arkitekt/Landskapsarkitekt

KjellanderSjöberg/Ramboll



Sett från söder som visar torgets möte med kvarter 2c och dess lokal.

Antal lägenheter: 138 st
BTA: 12.218 kvm
Ljus BTA: 11.904 kvm
LOA: 56 kvm
Gårdsyta: 2.765 kvm
Andel grön gårdsyta: 1.520 kvm
P-platser bilar: 2 PRH på gård, 64 st i området
Cykelparkering ute: 32 st
Cykelparkering inne: 349 st

Bebyggelsens höjd följer platsens topografi, med högre bebyggelse mot odlingsstråket, som succesivt blir lägre mot Ålgrötevägen. I det södra lamellhuset ska en lokal finnas som tillsammans med parkslänten ramar in det nya torget i söderläge, vilken får goda möjligheter till att bli en målpunkt vid korsningen Ålgrötevägen och Stora Sällskapetets väg. Sockelvåning utförs i tegel med sparksockel i betong. Mot Ålgrötevägen skapar höjdskillnaden en reslig sockelvåning med generösa glaspärtier.



Sektion genom lågdel med cykelrum i bottenvåning och större lägenheter ovanpå.

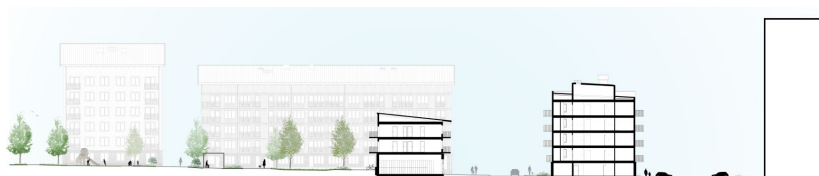


Fasad mot Ålgrytevägen som föreslås få en reslig sockelvåning som till stor del är uppglasad och med markerade indragna entrépartier.

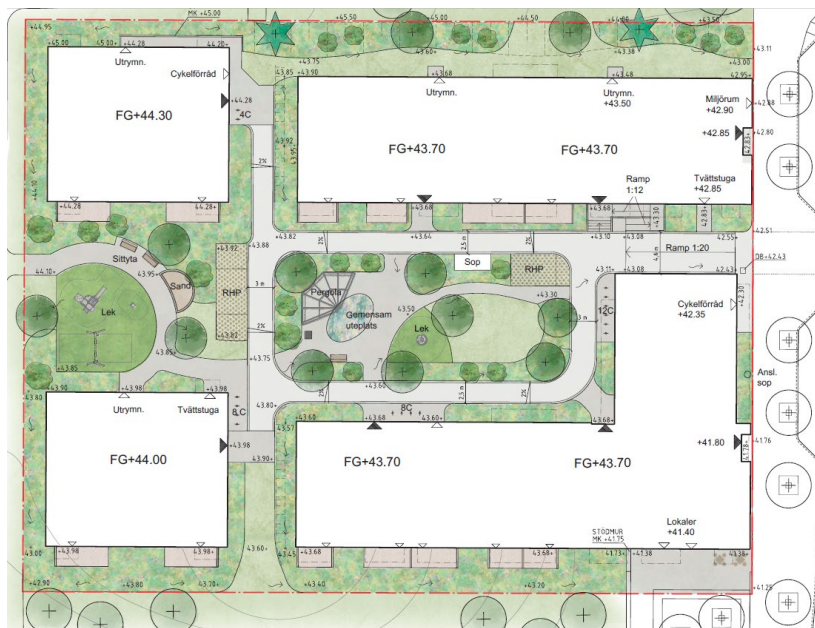
Entrépartier markeras ytterligare med en tydlig inramning och genom ett indrag. Kvarteret planeras byggas som modulbygge i trä, vilket ger en repetitiv och lugn rytm i fasaderna. Under fönsterbleck och plåt vid elementfogar utefter bjälklag skapas relief genom pålagda träribbor i samma kulör som träpanelen. Lamellhusen och lågdelen föreslås få fasader i brun träpanel, medan punkthusens fasad blir i ljus, varmgrå puts med ljusare detaljer runt fönster. Balkongerna kragar ut 1,6 meter, varierar i bredd, och förses med pinnräcke. För lågdelen föreslås smäckra pelare för att bära upp balkongkonstruktionen.



Samtliga byggnader vilar på en sockelvåning i tegel som ger ett omsorgsfullt och beständigt möte med de publika ytorna och de gemensamma gårdarna.



Bebyggelsen i kvarter 2 trappar ner mot Ålgrytevägen och underordnar sig skivhusen.



Gården blir körbar för att möjliggöra för angöring till punkthusen.

Gården möjliggörs för underbyggt garage men planeras utan, vilket underlättar dagvattenhantering samt möjliggör för plantering av träd med större rotsystem, t.ex. ek och tall. Dessa högre träd kan bidra till en grönskande trädgård och spridningsvägar inom området. Gården ligger i nära nivå med gata och odlingsstråk vilket möjliggör för gångvägar utan större höjdskillnader.



Vy från odlingsstråket med punkthus i förgrunden och nya punkthus synliga i bakgrunden.

Kvarter 3

Innehåll:

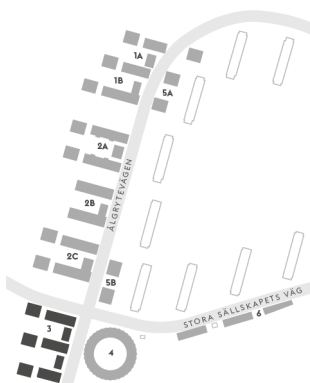
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Ej markanvisad

Arkitekt/Landskapsarkitekt:

Kod Arkitekter



Kvarter 3 sett från söder med infart till garage och gård.

Antal lägenheter: 176 st
BTA: 19.429 kvm
Ljus BTA: 16.224 kvm
LOA: 82 kvm
Gårdsyta: 4.394 kvm
Andel grön gårdsyta: 2.092 kvm
P-platser bilar: 58 st, varav 2 PRH
Cykelparkering ute: 44 st
Cykelparkering inne: 394 st

Kvarteret är utformat efter gatans sträckning och naturmarkens topografi. Tre högre punkthus får markera mötet med den höglänta och vildvuxna naturmiljön i väster. Skalan minskar succesivt ned mot Ålgrytevägen. Ett flertal siktlinjer uppstår mellan gata, innergård och omgivande natur. Den långsträckta gatufasaden vilar på en hög tegelsockel som muras upp till första fönsterrad med skiftande indrag för att skapa en robust reliefverkan. De indragna nischerna mellan huskropparna får trappor eller väggar av granit där klätterväxter får växa upp till gårdsnivå. Fasaderna följer samma gestaltungsgrepp som kvarter 1b med bl.a. träpanel samt burspråk och kungsbalkonger på punkthusen.



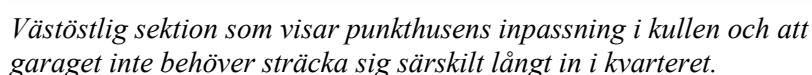
Gårdens upphöjda läge pga garaget ställer höga krav på att trappor, terrasser och murar uppförs med hög kvalitet. Murar och garagefasader ska i huvudsak utföras i tegel eller sten.



Fasad mot Ålgrytevägen som tydligt visar siktlinjer mellan husen



Gården anläggs delvis på terrassbjälklag över ett underjordiskt garage. Topografin och garaget gör att gården hamnar en våning ovan gatan vilket ger en tyst och avgränsad gårdsmiljö med den angränsande skogen som en förlängning av gården. Förgårdsmark förekommer framför södra lamellhusets sydfasad samt radhusens och norra lamellens gatufasader. Träd och planteringar skapar tillsammans med biotopik en grönytefaktor på 1,11 med en balansering på cirka 75 %.



Kvarter 4

Innehåll:

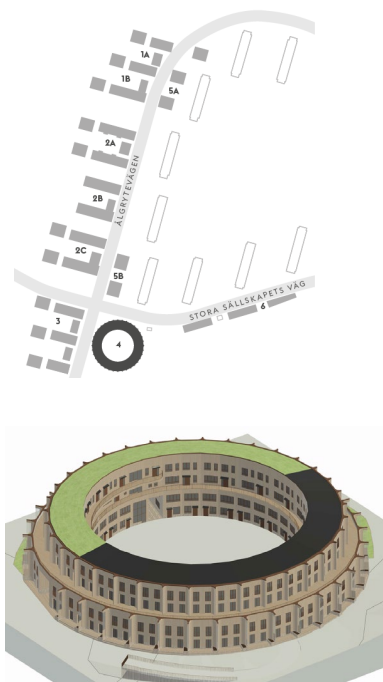
Bostäder, centrumändamål

Byggaktör:

Ej markanvisad

Arkitekt/Landskapsarkitekt:

Kod Arkitekter



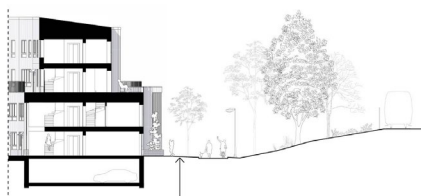
Vy från Ålgrytevägen och en av kvarterets två resliga portiker.

Antal lägenheter: 58 st
BTA: 8.898 kvm
Ljus BTA: 6.711 kvm
LOA: 97 kvm
Gårdsyta: 3.265 kvm
Andel grön gårdssyta: 1.703 kvm
P-platser bilar: 37 st, varav 2 PRH
Cykelparkering ute: 44 st
Cykelparkering inne: 160 st

I korsningen Ålgrytevägen/Stora sällskapets väg föreslås ett runt kvarter som löser upp den ortogonala stadsplanen och underordnar sig skivhusen i både form och höjd. Byggnaden följer en strikt symmetri med en repetitiv fönstersättning. Cirkeln delas in i 36 lika delar som strålar in mot centrum med 10 graders förskjutning.



Vid portiken mot Stora Sällskapets väg föreslås en centrumlokal.



Sektion som visar relation mellan byggnad, fastighetsgräns (pil), gc-väg och tunnelbanespar.

Det runda huset föreslås som två tvåvåningsradhus ovanpå varandra, med en uteplats till varje bostad. Det övre indraget ger de övre radhusen en uteplats och bidrar till en luftigare gatumiljö. Varje radhus ramas in av en spalje som förutom att tjäna till att skapa insynsskydd även döljer elementskarvar och stuprör. En möjlig alternativ lösning är att endast de två nedre våningsplanen utgörs av radhus med två lägenhetsplan ovanpå. Angöring till bostäderna sker via loftgångsterrasser från gårdssidan.

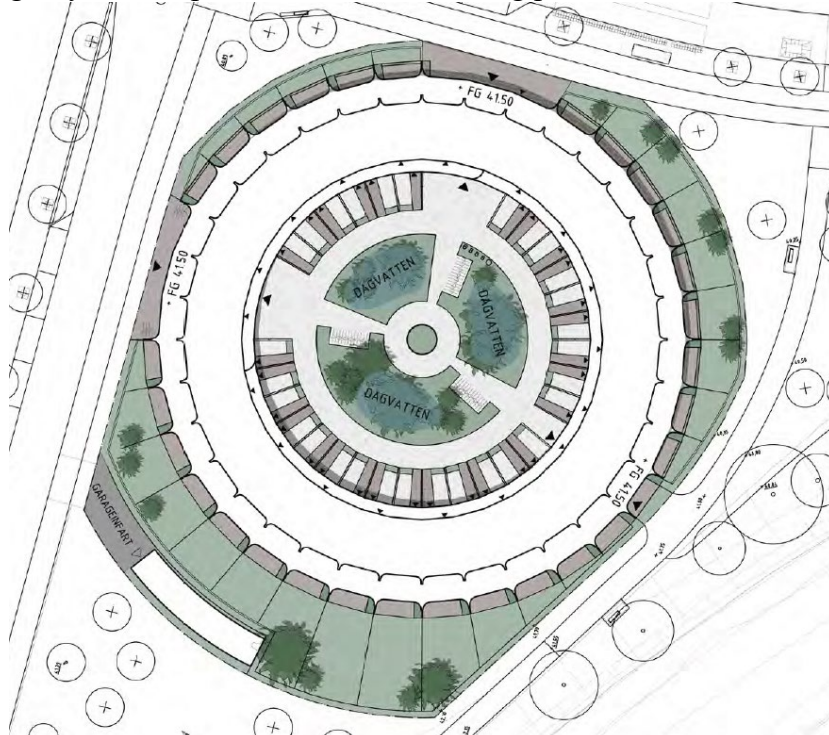


Elementskarvar döljs av en utskjutande sektion som även avgränsar varje bostadsenhet från varandra.



Sektion som bl.a. visar garage, loftgång och innergård.

Innergården behöver inte vara underbyggd då garage ryms under byggnaden. Detta ger goda förutsättningar för prunkande planteringar och uppväxta träd. Runt innergårdens gemensamma trädgård föreslås hårdgjord yta för angöring. På entréplan kan varje radhus ha två uteplatser, en som vetter mot allmän plats och en som vetter mot innergård. I den norra delen uppstår en höjdskillnad på cirka en halv meter, som tas upp med en låg mur i samma material som socklar. Träd och planteringar skapar tillsammans med sedumtak en grönytefaktor på 1,0 med en balansering på cirka 75 %.



Både innergården och de privata uteplatserna har goda förutsättningar för gröna och trevliga miljöer för de boende.

Kvarter 5

Innehåll:

Byggaktör:

Arkitekt/Landskapsarkitekt:

Bostäder, centrumändamål

Primula, Svenska Bostäder

DinellJohansson

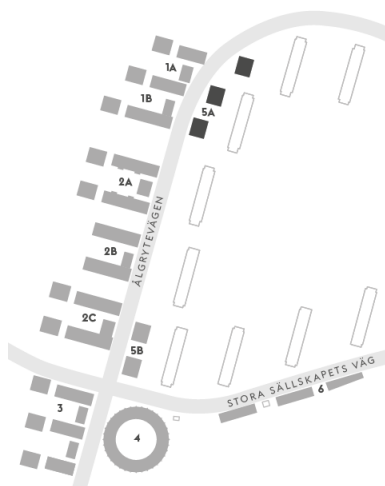
KjellanderSjöberg/Ramboll



Fasadelevation som visar kvarter 5 i relation till befintliga skivhus. Bild: DinellJohansson & KjellanderSjöberg

Punkthusen tar ner skalan från befintliga skivhusen mot Ålgrytevägen där de förstärker dess nya urbana karaktär och skapar ett mer intimt gaturum. Samtidigt bygger planterad förgårdsmark och gård mellan husen vidare på gatans befintliga allékaraktär. Punkthusen i kvarter 5a och 5b ska ha ett likartat formspråk och gestaltning. Volym och husens riktning ska vara samma. Gestaltningen ska ha ett tydligt släktskap med varandra avseende kulör på sockel och markerad taksarg samt breda balkonger och längsgående reliefer som ger husen en tydlig horisontalitet.

Kvarter 5a



Förgårdsmark ger möjlighet till att skapa en grön gräns mellan privat och allmänt.

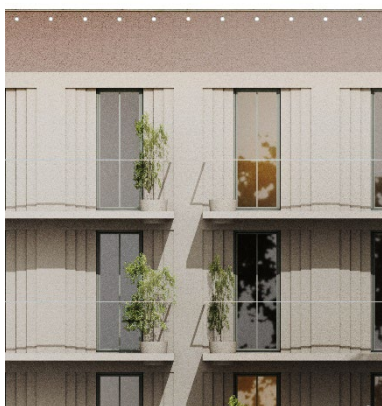
Punkthusen i kvarter 5a kläs i puts med en varmgrå kulör. Sockelvåning och takfris markeras med en mörkare varmbrun kulör i grov spritputs. Längsgående balkonger placeras i

Antal lägenheter: 60 st
BTA: 5.562 kvm
Ljus BTA: 4.635 kvm
LOA: 0 kvm
Gårdsyta: 2.100 kvm
Andel grön gårdsyta: 1.700 kvm
P-platser bilar: 2 PRH, 26 st i området
Cykelparkering ute: 48 st
Cykelparkering inne: 8 st

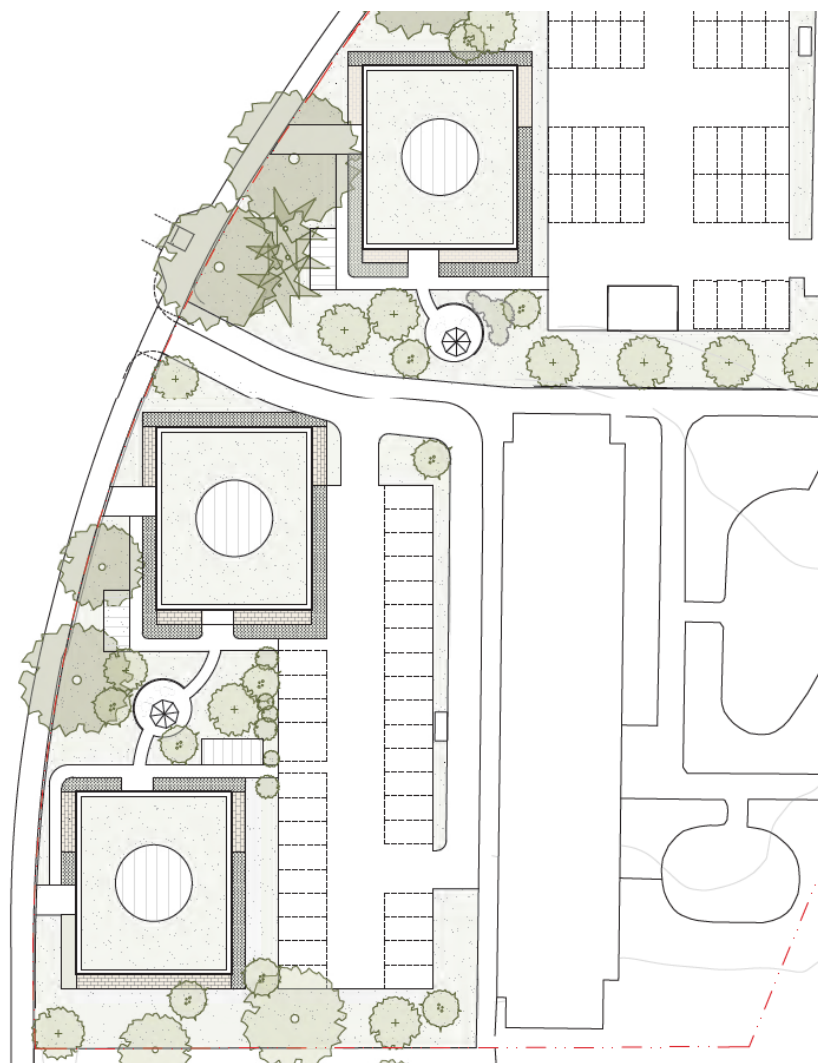
västerläge mot gatan och hörnen förses med burspråk för utblickar. Teknik på tak placeras centrerat, kläs i plåt och ges en omsorgsfull gestaltning som samspelar med övrig bebyggelse.



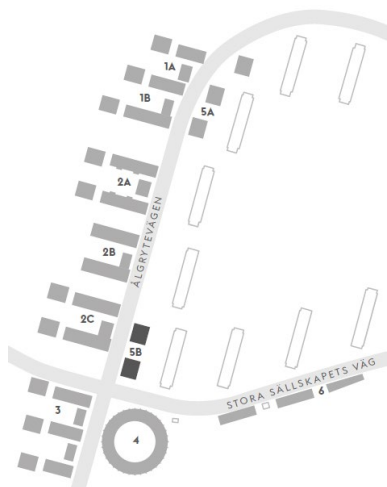
Längsgående balkonger ger en tydlig skuggpåverkan som förstärker husens horisontalitet.



Fönster och balkongdörrar markeras med en inskjutande del och huset avslutas med en takfris.



Förslag på gårdsutformning. Planen medger ett flexibelt användande av bostadsgård, parkering och komplementbyggnader.



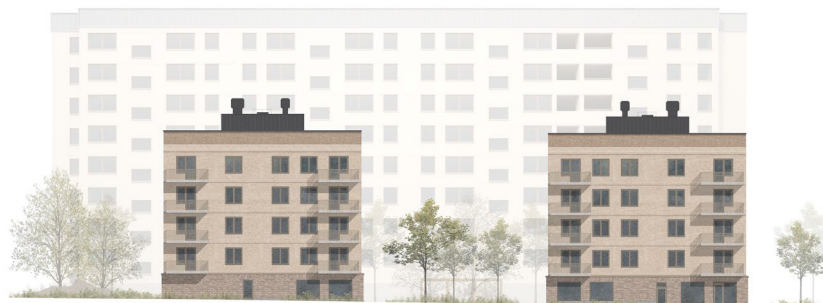
Antal lägenheter: 36 st
BTA: 3.382 kvm
Ljus BTA: 3.205 kvm
LOA: 0 kvm
Gårdsyta: 1.854 kvm
Andel grön gårdsyta: 878 kvm
P-platser bilar: 12 st, 2 PRH
Cykelparkering ute: 8 st
Cykelparkering inne: 90 st

Kvarter 5b

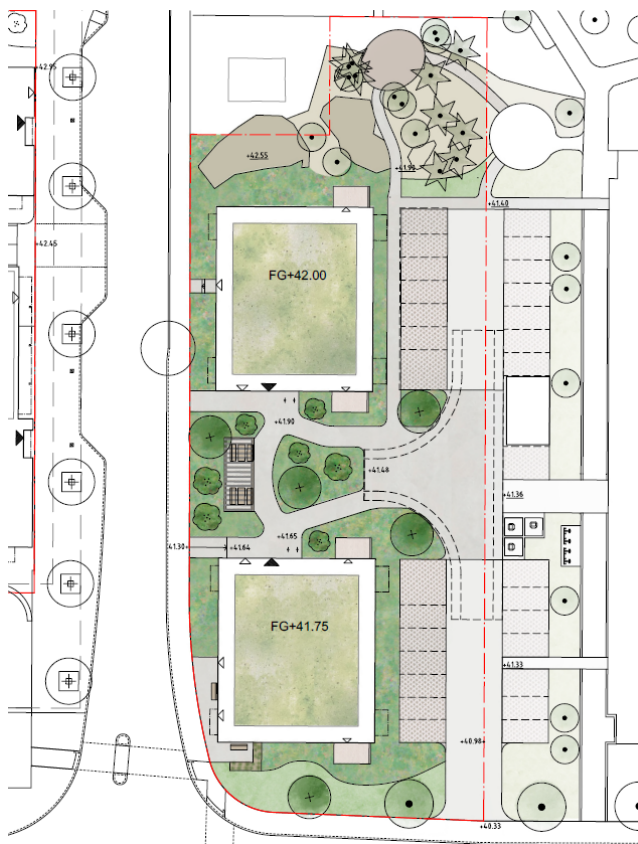


Vy från korsningen mot kv 5b. Uppglasade fasader och entréer bidrar till gaturummets publika karaktär.

Mot korsningen på det södra punkthuset i kvarter 5b görs möjlighet för en uppglasad lokal eller tvättstuga invid en liten platsbildning. Fasaderna blir i huvudsak i en ljus, varmgrå puts med horisontella band som binder samman balkongplattorna. Taksargen utförs i en mörkare brun kulör i ett brett band inspirerat av avslutet på det befintliga skivhuset. Båda byggnaderna vilar på en sockel i brunt tegel med sparksockel i betong.



Balkonger ska placeras ut mot hörn för att förstärka husens horisontalitet.



På gården föreslås ytor får vistelse, parkering, sophantering och bevarande av äldre tallar.

Kvarter 6 – Ateljéer och kiosk

Innehåll: Verkstad och ateljé för kulturändamål med tillhörande försäljning och café

Byggaktör: Stockholms stad

Arkitekt/Landskapsarkitekt: Kod Arkitekter

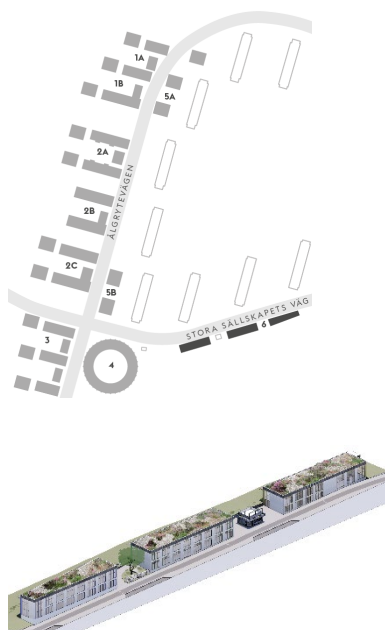
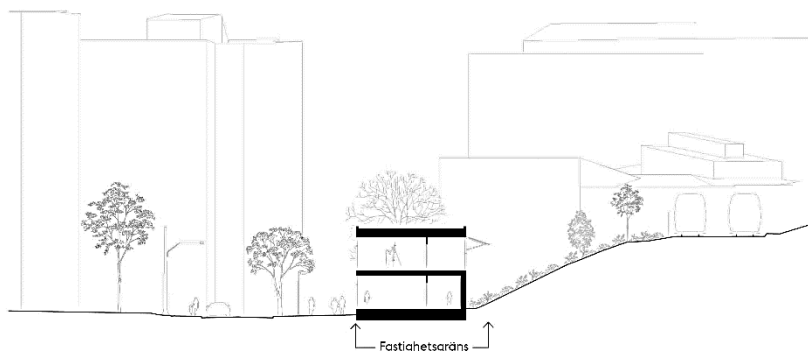


Illustration av möjlig utformning av ateljébyggnader längs med Stora Sällskapets väg. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

BTA: 2.250 kvm
 LOA: 1.800 kvm
 Gårdsyta: 757 kvm
 Andel grön gårdsyta: 456 kvm
 P-platser bilar: 0 st, angöring på gata
 Cykelparkering ute: 14 st
 Cykelparkering inne: 0 st

Kvarteret är tänkt att skapa öppna och transparenta byggnadsvolymer med goda ljusförhållanden i lokalerna, där innehållet i form av kulturverksamhet/konstnärsateljéer blir en synlig del av gaturummet. Kvarteret föreslås ha tre likvärdiga byggnadsvolymer med låglutande vegetationsbeklädda tak med sammanockhöjd. Byggnaderna står med långsida mot gata och har symmetriska släpp mellan sig för att spara naturvärdesträd och befintlig gatukök. Stora, symmetriskt placerade fönsterpartier inspirerade av industrifönster och funktisbyggnader. Gavlar mot norr och söder bör accentueras för att möta parkmiljö i söder och bilda fond mot Stora Sällskapets väg i norr.



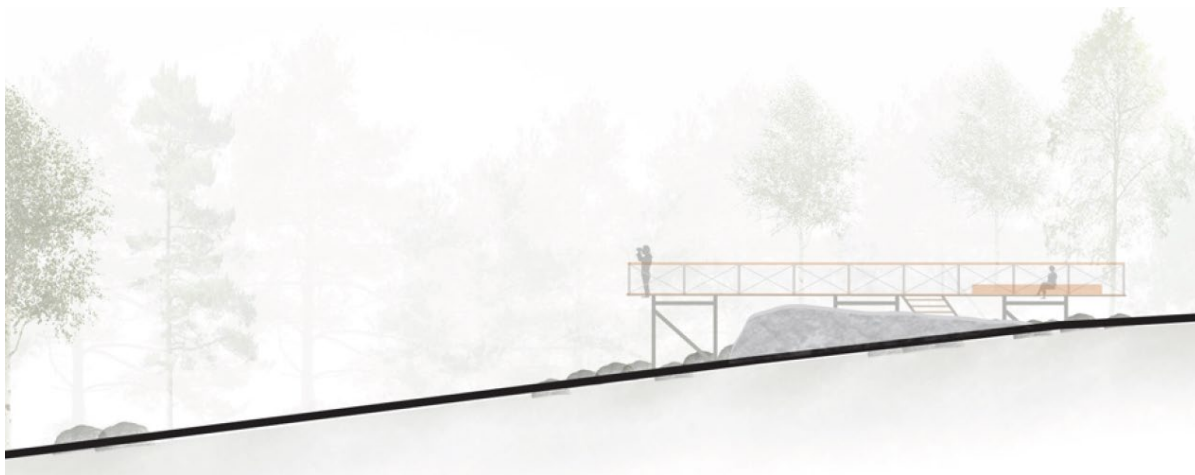
Möte med allmän plats. Sektion genom Stora Sällskapets väg mot tunnelbaneslät.



Volymsskiss. Taken ges en omsorgsfull bearbetning då de är synliga från tunnelbanan och en del av stadslandskapet.

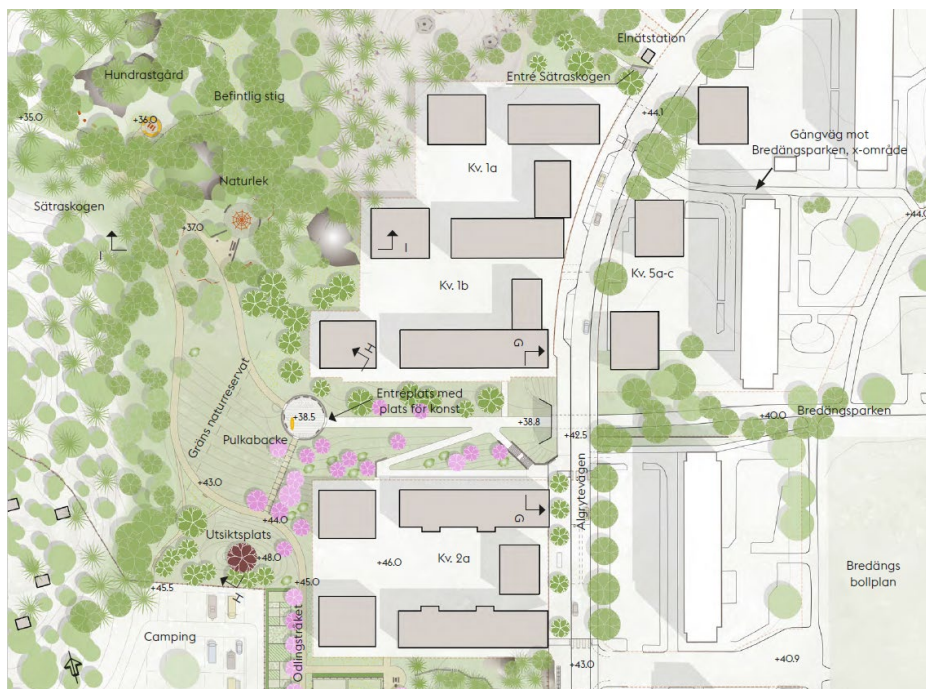
Parkområden

Norr om planområdet planeras en utsiktsplats mot Mälaren.



Sektion som visar utsiktsplatsen mot Mälaren. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Parkstråket som idag kopplar ihop Bredängsparken och Sätterskogen, genom en gångtunnel, utvecklas med nya platsbildningar och naturlek. En större del av befintlig pulkabacke bevaras och en hundrastgård får en ny plats i naturreservatet i anslutning till stråket.

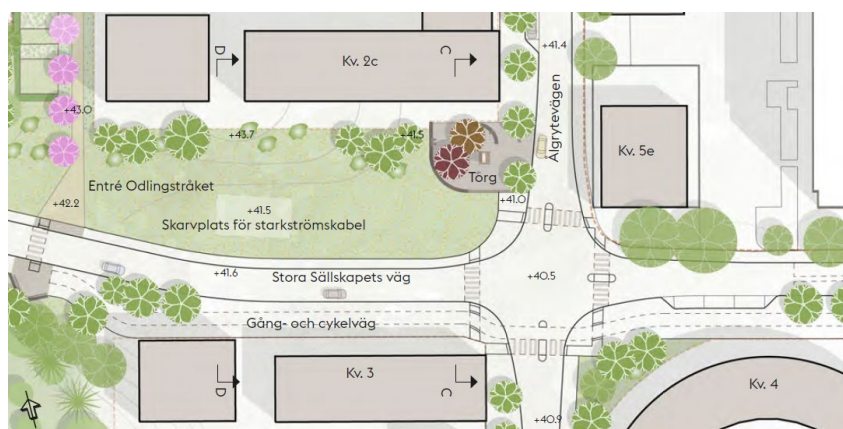


Översikt som visar parkstråkets föreslagna utveckling. Bild: Nivå landskapsarkitektur.



Vy från Ålgrytevägen med gångväg ner mot parkstråket. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Den nordvästra sidan av korsningen Stora Sällskapets väg och Ålgrytevägen gestaltas med ängs- och gräsytor. Platsen får inte ha en gestaltning som uppmuntrar till mer än enbart tillfällig vistelse på grund av skyddsavstånd till den markförlagda kraftledningen. I plankartan illustreras var skarvplatsen är belägen för att upplysa om detta. I anslutning till Ålgrytevägen är problembilden annorlunda och här möjliggörs för en torgplats, vilket får användningen torg i plankartan.



Ängsytor och torgbildning vid kv. 2C. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

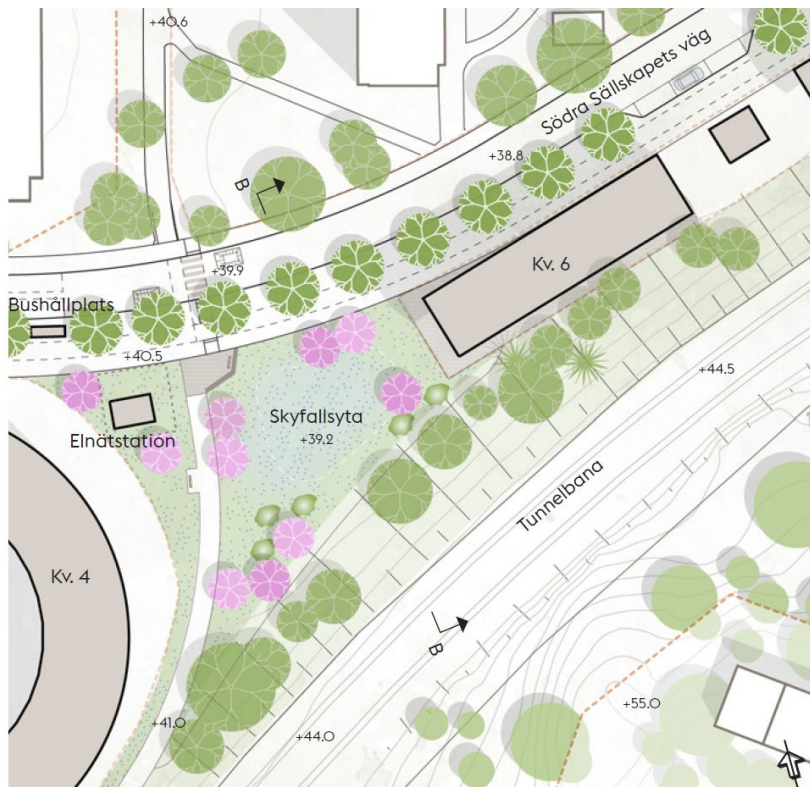
Parallellt med odlingslotterna anläggs ett parkstråk som kopplar samman parken vid kvarter 1 och Stora Sällskapets väg. Vid stråket föreslås en fickpark där befintligt berg och träd bevaras

samt större område för odling med möjlighet till att uppföra mindre byggnader kopplat till detta.



Odlingsstråk och park parallellt med odlingsstråk. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Invid tunnelbanespåren bevaras en del befintliga träd i slänten och nya träd avses att planteras för att bilda ett inre parkrum. Gräs- och ängsytor föreslås att anläggs för lek, umgänge och vila samt skyfallshantering. Läget på en befintlig cykelväg avses att justeras så att den bättre kopplas samman med gång- och cykelstråket i Bredängsparken.



Skyfallspark vid spåren. Bild Nivå landskapsarkitektur.

Entrén till Sätterskogen i anslutning till Bredängs camping föreslås att utvecklas med en ny plats för bangolf och utegym samt lekplats i anslutning till camping. Befintligt elljusspår planeras få en något justerad dragning.



Möjlig ny placering för bangolf, utegym, elljusspår invid Sätterskogens entré. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Gator och trafik

Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg avses att kompletteras med trädplantering, bredare gångbanor och nya angöringsplatser. I Stora Sällskapets väg planeras en ny cykelbana i söder.



Västra delen av Stora Sällskapets väg utformas som kvartersgata med en allmän gång- och cykelbana på södra sidan. Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Kollektivtrafik

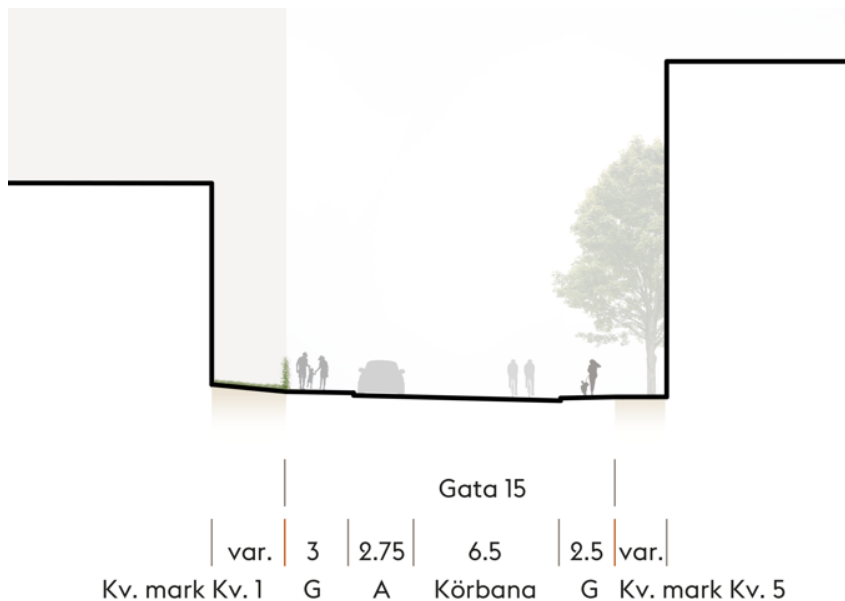
Befintliga busshållplatser inom planområdet bibehålls i stort, med förslag till ett något justerat läge.

Gång- och cykeltrafik

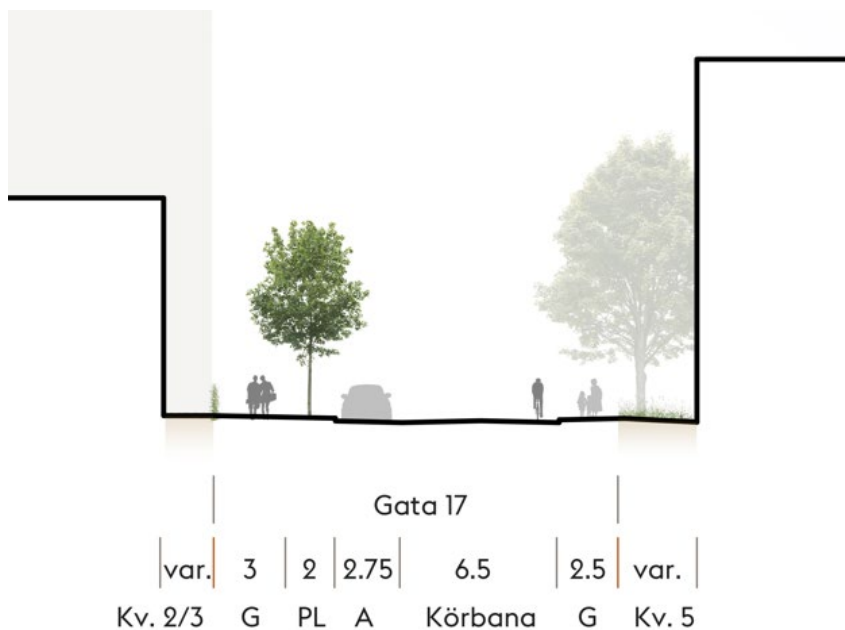
Befintligt gång- och cykelnät bevaras i parkmark. Stora Sällskapets väg avses att kompletteras med gång- och cykelbana för att förstärka kopplingen till Sättra och Mälarhöjden, öka tryggheten för fotgängare och cyklister i gatan samt förbättra tillgängligheten till naturreservatet.

Biltrafik

Gatornas bredd varierar inom planområdet, men gemensamt för båda gatorna är att de blir cirka 1-3 meter bredare än tidigare för att skapa mer yta för gång och cykel. Ytan för fordonstrafik minskar något. Ålgrytevägen avses variera mellan 15 och 17 meter. Gatorna utformas utifrån en reglerad hastighet på i huvudsak 40 km/h.

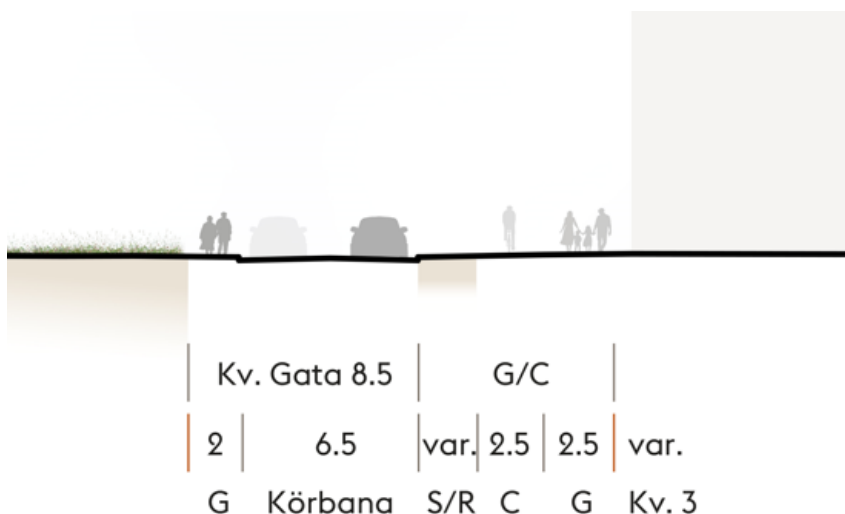


Sektion över Ålgrytevägen där gatan är som smalast (15 meter). Bild: Nivå landskapsarkitektur.

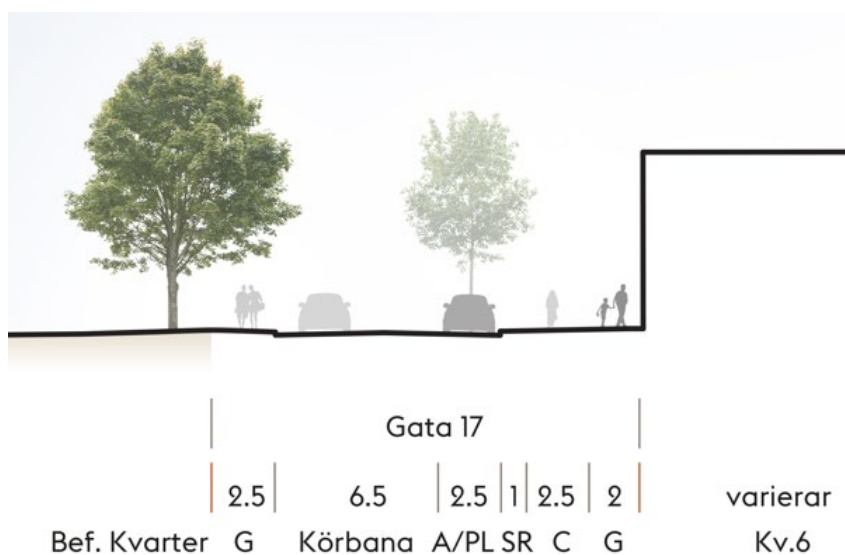


Sektion över Ålgrytevägen där gatan är som bredast (17 meter). Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Stora sällskapetets väg breddas i öster (17 meter). I den östra delen sänks hastigheten från 50 till 40 km/h och i den västra delen som är campingens kvartersgata bedöms nuvarande hastighet på 30 km/h som lämplig i och med angöring till camping.



Sektion över Stora Sällskapetets väg, västra delen med ny gång- och cykelbana. Körbana och gångbana (t.v. i bilden) bevaras som idag (8,5 meter). Bild: Nivå landskapsarkitektur.



Principsektion över Stora Sällskapetets väg österut (17 meter). Bild: Nivå landskapsarkitektur.

Parkering

Parkering i bostadskvarter 1a, 1b, 2b, 3 och 4 föreslås i garage under byggnader och bostadsgård. Utbredning för underbyggt terrassbjälklag och lägen för in-/utfarter regleras på plankarta. Parkering i bostadskvarter 2a, 2c och 5 föreslås på befintliga markparkeringar tillhörande kringliggande bebyggelse för Svenska Bostäder och Primula. Byggaktörerna samordnar parkering för befintliga och tillkommande boende. Vid befintliga skivhus bekräftas delar av befintlig markparkering.

Planförslaget har utgått från ett platsspecifikt parkeringstal på 0,46 parkeringsplatser per lägenhet. Samtliga kvarter undantaget kvarter 2a, 2b och Primulas del av kvarter 5 föreslår mobilitetsåtgärder som är i linje med stadens gröna p-tal för ambitiös nivå, vilket medger en sänkning av p-talet med 25 %. Åtgärder som föreslås är exempelvis bil- och cykelpool. Därigenom uppnås ett lägre slutgiltigt parkeringstal på 0,35 parkeringsplatser per lägenhet för samtliga kvarter undantaget kvarter 2a, 2b och Primulas del av kvarter 5 som uppfyller det platsspecifika parkeringstalet 0,46 platser per lägenhet.

För de kvarter där garage föreslås, innebär det 45 platser i kvarter 1a, 26 platser i kvarter 1b, 34 platser i kvarter 2b, 58 platser i kvarter 3 och 37 platser i kvarter 4. Samtliga siffror redovisas utan platser som reserveras för parkering anpassad för rörelsehindrade.

Parkeringstalet fastställs vid bygglov och kan skilja sig från ovan presenterade siffror beroende på antalet lägenheter och gröna p-tal.

För nya bostäder är cykelparkeringstalet satt till minst 3 platser/100 kvm BTA, vilket uppfylls av samtliga kvarter. Merparten av bostädernas cykelplatser föreslås inomhus, medan en lägre andel föreslås utomhus.

Ateljéhusen i kvarter 6 föreslås få sex parkeringsplatser för angöring och besöksparkering i parkeringsfickor längs Stora Sällskapetets väg.

Angöring

Bebyggelsen angörs främst från Ålgrytevägen och östra delen av Stora Sällskapetets väg. Till följd av markförläggningen av starkströmskabeln kan angöring till kvarter 2 ske enbart från Ålgrytevägen. Bebyggelse inom kvarter 4 angörs enbart från Ålgrytevägen på grund av busshållplatsens placering på Stora Sällskapetets väg och bebyggelse inom kvarter 3 angörs enbart från Ålgrytevägen på grund av att Stora Sällskapetets väg västerut är kvartersgata tillhörande campingområdet. Kvarter 1 och 3 angörs via angöringsgator från Ålgrytevägen. Resterande bostadskvarter angörs direkt från huvudgatorna för att bevara naturmark och berg mellan kvarteren.

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring sker främst via angöringsfickor i Ålgrytevägen som säkerställer 25 meter mellan entré och

angöringsplats. För att nå bostadsentréer som ligger längre bort än 25 meter från huvudgatorna föreslås angöringsfickor på gårdar samt längs de föreslagna angöringsgatorna. I kvarter 5 föreslås angöringsfickor inom 25 meter på befintliga parkeringar öster om kvarteren.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) nås inom 25 meter på gårdarna i kvarter 2a, 2c och på befintliga parkeringar i kvarter 5. I kvarter 1a, 1b, 2b, 3 och 4 placeras PRH i garage under gårdarna.

Angöring till campingen sker via befintlig kvartersgata och parkering kan möjliggöras inom campingområdet. Området med naturanpassade mindre stugor i den nordöstra delen av campingen bedöms inte vara tillgängligt för rörelsehindrade i sin helhet på grund av platsens topografi, men övriga stugor längs bygatorna kommer vara tillgängliga för alla besökare.

Möjlighet till parkering till naturreservatet finns utmed de allmänna gatorna, men är inte i direkt anslutning till reservatet. För mer tillgänglig parkering hänvisas till Bredängs badväg utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Allmänna ledningar för vattenförsörjning och spillvatten föreslås i huvudsak placeras inom allmän plats.

Dagvatten

Gång- och cykelbana, torgyta och minigolfbana inom allmän platsmark omfattas av stadens åtgärdsnivå och dagvatten föreslås fördröjas och renas i skelettjordar med trädplanteringar anlagda inom gatumark, innan det når det kommunala dagvattenätet. Skelettjordar fördröjer och renar dagvatten och skapar goda miljöer för träd att växa i. De består av makadam som blandats med kompost eller exempelvis biokol. Dagvatten renas då det infiltrerar genom skelettjorden, men även med hjälp av växtupptag. Om vattnet tillåts perkolera genom underliggande material kan även lösta partiklar avskiljas. SVOA planerar att utföra ett nytt dagvattenmagasin i Stora Sällskapets väg för att inte försämra situationen nedströms i ledningsnätet.

Även grönytor kan användas för att fördröja, rena och avleda dagvatten. Bäst är om dagvatten kan ledas till grönytan, en

gräsmatta eller annan naturmark på bred front. Både växtlighet och mark bidrar till flödesutjämning, rening och avledning. Grönytor avsedda för infiltration kan utformas på flera olika sätt: med en väl-dränerad överyta, som en skålformad gräsyta, eller som en vanlig gräsyta utan skålning.

Inom kvartersmark för bostadsändamål föreslås dagvatten fördröjas och renas i regnbäddar. Dagvatten från tak- och gårdsytor föreslås omhändertas i regnbäddar, som placeras på gårdsmark eller på de lägre byggnadernas tak. Regnbäddar används för att fördröja, infiltrera och rena dagvatten från omgivande hårdgjorda ytor. Ett sandbaserat filtermaterial ger en bra reningseffekt av många föroreningar. Växterna i regnbädden bidrar också till att rena dagvattnet samt upprätthålla infiltrationskapaciteten. Drift av regnbäddar utgörs av ogrärensning/växtskötsel samt inspektion och rensning av inlopp och bräddutlopp. För att underlätta dagvattenhantering reglerar planen att vissa ytor i huvudsak ska vara genomsläppliga (planbestämmelse **n3**). Dessutom regleras GYF via avtal mellan Exploateringskontoret och byggaktörer.

Stadens åtgärdsnivå innebär att dagvattenanläggningar inom kvarteren ska dimensionerats för att omhänderta minst 20 mm nederbörd. Detta innebär fördröjningsvolymerna för respektive kvarter motsvarande:

- kvarter 1a 56 m³
- kvarter 1b 36 m³
- kvarter 2a 60 m³
- kvarter 2b 40 m³
- kvarter 2c 64 m³
- kvarter 3 89 m³
- kvarter 4 57 m³
- kvarter 5a 60 m³ (kv 5a benämns 5a+5b i dagvattenutredningen)
- kvarter 5b 23 m³ (kv 5b benämns 5c i dagvattenutredningen)
- kvarter 6 12 m³

Inom markanvändning *Tillfällig vistelse och stugby för camping* omfattas de nya uppställningsplatserna och parkeringarna av stadens åtgärdsnivå och rening och fördröjning av dagvatten föreslås ske i regnbäddar. Vad gäller tillkommande permanenta stugor förutsätts takvatten infiltrera i befintliga grönytor och eventuellt kan stenkistor anläggas för att främja infiltration. Dagvatten från tillkommande takytor kan även samlas upp i

regntunnor för att nyttjas till exempelvis bevattning. Beräknad fördröjningsvolym för campingens dagvattenhantering är 17 m³.

Elnätstationer

En ny elnätstation möjliggörs i punkthus i kvarter 3, längs med Stora Sällskapetets väg och en ny elnätstation möjliggörs längs Stora Sällskapetets väg invid kvarter 4. Två stycken befintliga elnätstationer bekräftas och möjliggörs för utbyggnad längs med Ålgrytevägen, invid fastigheten Vårfrugillet 3 och fastigheten inom Konstnärsgillet 1. Eventuella skyddsåtgärder åtgärdas på bostäderna.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi ser inte möjlighet att försörja Kv 3 med fjärrvärme, då man behöver korsa Ellevios starkströmsledning på undersidan, vilket innebär dyr bergborrning. Kv 3 behöver antingen ha annan uppvärmningsmetod eller bidra med finansiering av denna passage.

Nodanläggning

En ny teknikbod för fibernät kan placeras utanför planområdet i söder längs Ålgrytevägens västra sida.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt nät i området. Goda förutsättningar för solceller möjliggörs genom att styra takens lutning.

Avfallshantering

Mobil sopsugsanläggning förslås att användas som insamling av avfall i framförallt kvarter 1a, kvarter 1b, kvarter 2c, kvarter 3 samt kvarter 4. Sopnedkast placeras tillgängligt på gård i varje kvarter. Dockningspunkter för mobil sopsug förslås att placeras på fasad eller i gata mot Ålgrytevägen eller Stora Sällskapetets väg och är åtkomliga från angöringsplats längs gatan. För kvarter 2b föreslås sopkassuner i miljörum åtkomliga från angöringsplats längs Ålgrytevägen. För kvarter 2a placeras sopkassuner tillgängligt placerade på gården. Sopbil angör gården via Ålgrytevägen. För kvarter 5a planeras sopkassuner i miljörum i bottenvåningen som töms via angöringsslinga på de befintliga parkeringarna öster om kvarteren. För kvarter 5b utökas de befintliga sopkassunerna på den befintliga parkeringen öster om kvarteret. Sopbilen angör via Stora Sällskapetets väg. Befintlig miljöstuga inom Konstnärsgillet 1 omlokaliseras i och med den tillkommande bebyggelsen. Den föreslås utökas för att serva både befintliga hyresgäster och nya och placeras på parkeringen mellan de nya punkthusen och de befintliga skivhusen.

Miljörum för övriga fraktioner planeras i bottenvåningarna och töms från angöringsficka i Ålgrytevägen, Stora Sällskapets väg eller via gården. För kvarter 5b planeras utvändig miljöstuga på den befintliga parkeringen öster om kvarteret.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når nya byggnader via allmänna gator, kvartersgator, gårdar eller gång- och cykelvägar. För högre punkthus och hus som inte nås via uppställningsplats planeras TR2-trapphus.

Kvarter 1a: Samtliga hus, förutom den lägre länkbyggnaden mot Ålgrytevägen, förses med TR2-trapphus. Räddningstjänsten når huvudentrén i varje hus via Ålgrytevägen eller angöringsgator.

Kvarter 1b: Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns på infart till kvarteret från Ålgrytevägen.

Kvarter 2a: Uppställningsplatser till lamellhusen för räddningstjänstens fordon finns på gården. Länkbyggnaden mot Ålgrytevägen nås från Ålgrytevägen och punkthusen utryms med TR2-trapphus.

Kvarter 2b: Räddningstjänstens fordon stannar på Ålgrytevägen, varifrån kvarterets samtliga entréer nås inom 50 meter. Trapphus utförs som TR2 med utrymning till gård och gata.

Kvarter 2c: Då det inte är möjligt att ställa upp räddningstjänstens fordon så att alla fasader nås är samtliga trapphus av TR2-typ.

Kvarter 3: Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Räddningstjänst kan även ställa upp på angöringsgata i söder.

Kvarter 4: Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns på Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Räddningstjänst kan även nå byggnaden från gångbana öster om kvarteret.

Kvarter 5a-b: Uppställning av brandfordon finns utefter Ålgrytevägen och på befintliga parkeringar öster om kvarteret. Mindre räddningsfordon kan angöra trapphusen likt boendeangöring.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Kulturmiljö samt ekologiska miljö- och hälsofrågor inom planområdet bedöms inte vara av sådan art att de inte kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

Social hållbarhet

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen
Nedan följer en beskrivning av hur förslaget bidrar till att uppnå stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet.

Allsidiga boendemiljöer: Projektet bidrar med fler bostäder, lokaler för verksamheter samt fler och nya målpunkter i det offentliga rummet. Ett större utbud av bebyggelse typer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer ger även bättre förutsättningar för en större mångfald av hushåll.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät: Förslaget innebär att gator kan omvandlas från trafikleder som prioriterar bilister till gator som inkluderar gång- och cykelbanor samt en blandning av aktiva och lugna sockelvåningar. Utvecklingen av gatornas karaktär väntas bidra med en ökad upplevelse av trygghet och stadsliv. Planen möjliggör även att cykelbanor i parkstråk kopplas samman med gatornas nya gång- och cykelbanor på ett tillgängligare sätt. Kopplingen till Bredängs centrum och entrén till Sätorskogen bedöms även stärkas av kompletteringen av gång- och cykelbanor längs Stora Sällskapets väg.

En mångfald av gemensamma rum: De offentliga rummen avses utvecklas genom omgestaltning av parkytor och tillskapande av

platsbildningar, lekytor och nya platser för hundrastgård och bangolf. Komplettering med gång- och cykelbanor i gatorna bedöms medföra nya vistelsevärden.

Lokalt förankrad process: Möjligheten till koloniområdet tar fasta på ett lokalt önskemål om odling som framkommit i medborgardialoger. En integrerad barnkonsekvensanalys har utförts som en del av planarbetet (se rubrik Barnperspektiv).

Barnperspektiv

Nya lekytor planeras på allmän plats i anslutning till campingen och parkstråket som kopplar samman Bredängsparken med Sätorskogen. Det är positivt för barnfamiljer som bor i befintlig och tillkommande bebyggelse och campingbesökare med barn. Dessutom finns redan idag omtyckta lek- och idrottsplatser i Bredängsparken på nära avstånd från planområdet. Befintlig pulkabacke får ett nytt läge.

Den utvecklade gång- och cykelkopplingen på Stora Sällskapets väg bedöms positiv ur ett barnperspektiv. Den ger barn större frihet att röra sig på ett trafiksäkert sätt mellan Bredängs centrum och Sätorskogen. Även breddade trottoarer längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg bedöms positiva ur ett barnperspektiv, då den tillkommande bebyggelsen får entréer mot gatan. Föreslagna övergångsställen över Ålgrytevägen och Stora Sällskapets bör beaktas gällande utformning för att ta ned hastigheten på korsande fordon och öka trafiksäkerheten för barn som bor i området. In- och utfarter till garage och angöring till gårdar förekommer mestadels direkt mot Ålgrytevägen, men sker för enstaka kvarter längs Ålgrytevägen via angöringsgator. I de tillfällen garageutfarter föreslås mot Ålgrytevägen har hänsyn tagits i utformningen för att inte tillskapa otrygga och skymda prång och långa slutna fasader.

Inom campingen bevaras ytan för den befintliga lekplatsen. Odlingsstråket möjliggör att barn i större utsträckning kan komma i kontakt med lokal matproduktion antingen som medlem i kolonilottsforeningen eller genom att närliggande förskolor i stadsdelen använder sig av det som inslag i undervisningen.

De nya kvarteren erbjuder gårdar med goda lekmöjligheter. För boende i de nya punkthusen öster om Ålgrytevägen kommer möjlighet för lekytor vara begränsade. Trafiksäkerheten kan vara en utmaning i och med närheten till den kvarvarande markparkeringen. Om befintliga gårdar som vetter mot

Bredängsparken kan samutnyttjas med barn i punkthusen vore det positivt.

Stadsstruktur

Stadskvalitetsanalysen (SpaceScape 2017) visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade detaljplaner i Skärholmen, i frågor som stadskvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem.

Stadsrumsanalysen har inte beaktat aktuellt planförslag. Det är sannolikt att en ny gång- och cykelbana längs Stora Sällskapets väg bidrar till att öka förutsättningarna för en orienterbar och gen rörelse i stadsdelen. Planförslaget innebär även att befolkningstätheten ökar i den nordvästra delen av Bredäng, vilket ger ett ökat underlag till butiker i Bredängs centrum.

Boendemiljö

Den nya bebyggelsen öster om Ålgrytevägen (kvarter 5) innebär en tätare bebyggelsestruktur med relativt kort avstånd (som närmast cirka 17 meter, i övrigt mellan 20-37 meters avstånd) mellan befintliga skivhus och tillkommande punkthus. För att begränsa insyn och olägenhet för befintliga boende har punkthusen placerats så nära gatan som möjligt.



Figur som visar närmsta avstånd mellan planerat punkthus i kvarter 5 och gavel på befintligt skivhus. Befintlig gavel har inga fönster. Bild: DinellJohansson.

Befintlig restaurang

Planen bekräftar en befintlig kioskbyggnad med restaurang längs Stora Sällskapetets väg som idag är planstridig. Bebyggelsen ges användningen centrumverksamhet i plankartan och syftar till att möjliggöra ett bevarande av befintlig byggnad på platsen

Campingens utveckling

Planförslaget innebär att ytan för campingverksamhet minskar med cirka 15 % jämfört med nuläget. Dessutom utgår delar av campingens fastighet som idag tillhör naturreservatet samt tomten för den nuvarande vandrarhemsbyggnaden. Av de 120 platser som finns på den östra sidan av campingen utgår cirka 50 stycken uppställningsplatser. Cirka 30 platser tillskapas i den södra delen av campingen, delvis på den yta som tillhörde parkeringen som idag främst används av besökare till reservatet. Dessutom möjliggörs fler byggrätter för campingstugor än tidigare.

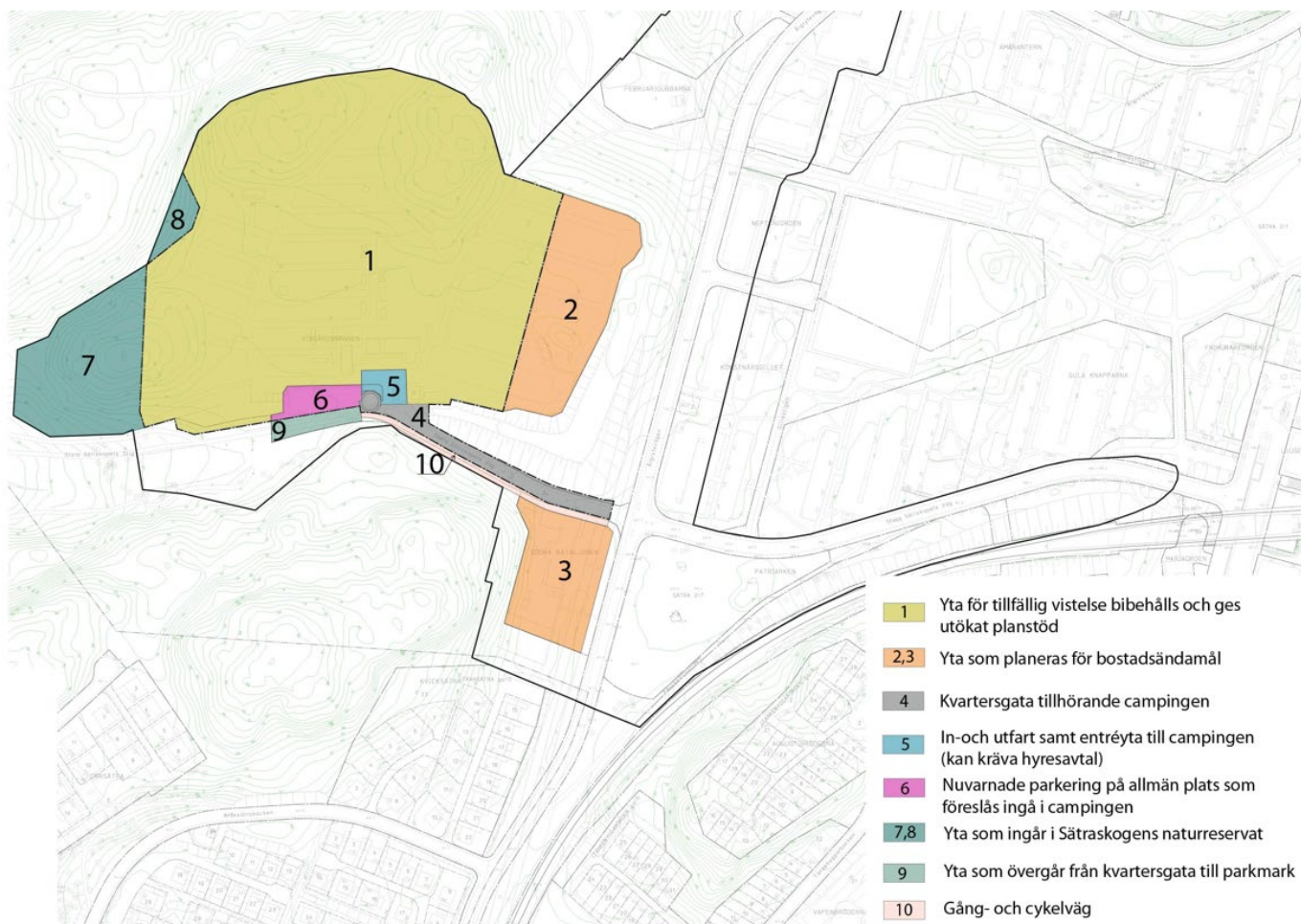


Illustration av hur campingens nuvarande fastighet förändras. Gult (1), rosa (6) och blått (5) område är de som bibehålls för camping verksamhet, område (2,7,8) utgår ur campingens verksamhet.

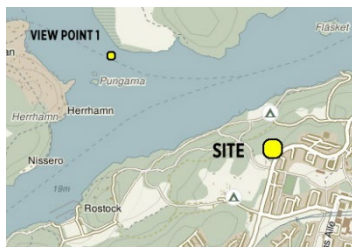
En annan konsekvens av planförslaget är att campingen inte omgärdas av grönska på samma sätt som tidigare, utan får mer av en stadscampingskaraktär. Punkthus närmast campingen kommer genom utblickar från balkonger och fönster påverka upplevelsen för campingbesökare som väljer att parkera fordon eller slå upp tält på den östra sidan av campingen. Å andra sidan bidrar planen till att campingen blir tydligare integrerat i stadsväven genom att en ny gång- och cykelväg planeras längs Stora Sällskapets väg.

Vandrarhemmet och dess funktion utgår också till följd av planen. Denna funktion ersätts inte då campingoperatören inte har något intresse av att driva den vidare.

Stadsbild och kulturmiljövärden

Planförslaget innebär att ett nytt tidslager läggs till kulturmiljön i centrala Bredäng. Den nya bebyggelsen i kvarter 1 till 4 ligger utanför, men gränsar till, det kulturhistoriskt värdefulla området och till de särskilt kulturhistoriskt värdefulla skivhusen på andra sidan Älgrytevägen och Stora sällskapets väg.

Den framflyttade bebyggelsefronten innebär att nya byggnader uppförs i nära anslutning till Sätmaskogens naturreservat och kulturhistoriskt värdefulla natur- och kulturlandskap. Med utgångspunkt i Sätmaskogens kuperade topografi och vegetation bedöms föreslagen ny bebyggelse medföra begränsad påverkan inifrån skogsområdet, men i gränzonen mellan skogs- och bostadsområde blir den nya bebyggelsen tydligt framträdande. Från Mälaren kommer delar av bebyggelsen i kvarter 1 synas och bildar tillsammans med kvarter Vårfrugillet ett nytt visuellt inslag från sjön.



Kartan visar var på Mälaren fotot är taget.



Vy från Mälaren med de tre punkthusen i kvarter 1 och kvarter Vårfrugillet. Bild: OWC Arkitekter och Kod Arkitekter

Det innebär att gränzonen mellan bebyggd miljö och naturområde suddas ut och att mötet mellan bostads- och

skogsområde blir skarpare. Möjligheten att avläsa och uppleva Sätterskogens kulturhistoriskt värdefulla natur- och kulturlandskapet bedöms dock inte påverkas av planförslaget.

Struktur- och arkitekturmässigt bedöms förslagen utveckling väster om Ålgrytevägen (kvarter 1-3) vara förenlig med kulturmiljön centrala Bredäng. Den nya bebyggelsen utformas med enhetlig karaktär avseende struktur, gestaltning och kulörer och blir ett nytt sammanhängande tillägg. Helhetsgreppet följer den ursprungliga stadsplanepincipen med enhetligt utformade bebyggelsegrupper vilket bedöms vara positivt för utvecklingen av stadsdelen.

Den i förhållande till skivhusen tvärställda, täta strukturen, de i sidled förskjutna byggnadskropparna, den varierade volymutformningen och gestaltningen med fasader i tegel, puts och trä mot gata skapar en medveten, tydlig kontrast till skivhusområdets öppna struktur med glest placerade byggnader i en öppen hus-i-park-struktur. Med tiden kommer förslagna träfasader åldras, gråna och kulörmässigt anpassas till intilliggande skivhusområde på ett hänsynsfullt sätt.

Föreslagen skala med i huvudsak enhetliga byggnadshöjder mot Ålgrytevägen och högre punkthus i kvarterens inre delar bedöms vara förenlig med kulturmiljön centrala Bredäng och den särskilt kulturhistorisk värdefulla skivhusbebyggelsen öster om vägen. Möjligheten att avläsa och uppleva skivhusens dominerande karaktärsskapande funktion bevaras. Den enhetliga gestaltningen med i huvudsak träfasader innebär att bebyggelsen kulörmässigt inordnar sig i det omgivande kulturlandskapet på ett medvetet sätt vilket bedöms vara positivt för vyer från söder och från tunnelbanan.



Den nya bebyggelsen i kvarter 3, 4 och 6 underordnar sig de befintliga skivhusen så att dess karaktärskapande funktion från tunnelbanans perrong är fortsatt tydlig. Bild: Tengbom & Kod Arkitekter

Den nya runda byggnaden i kvarter 4 utformas med en avvikande struktur men inordnar sig gestaltnings- och kulörmässigt i den nya kvartersbebyggelsens karaktär. Formen skapar en mjuk övergång mellan byggnad och omgivande parkmark. Den låga skalan underordnar sig omgivande topografi och bebyggelse på ett medvetet sätt. Byggnaden placeras på respektavstånd från tunnelbanan och möjligheten att uppleva de karaktärsbärande skivhusgavlarna från tunnelbanan bibehålls. Sammantaget bedöms föreslagen bebyggelse i kvarteret vara förenlig med kulturmiljön centrala Bredäng och med intilliggande särskilt värdefull skivhusbebyggelse.



Volymskiss från Ålgrytevägens södra del. Punkthusen i kv 3 höjer sig något över bakomliggande trädtöppar. Kv 4 ligger i förgrunden för skivhusen men underordnar sig höjdmässigt skivhusens karaktäristiska gavlar. Bild: Tengbom & Kod Arkitekter

Föreslagen utveckling inom kvarter 5 innebär ett nytt tidslager tillskapas i områdets norra och södra del. Sammantaget bedöms föreslagen utveckling inom kvarter 5 vara förenlig med den särskilt värdefulla skivhusbebyggelsen. I de delar som förtätas inordnar sig den nya bebyggelsen i kulturmiljön på ett medvetet sätt. Skivhusen är fortsatt läsbara men får en tillbakadragen och sekundär roll i stadsmiljön. I de delar som inte förtätas bibehåller skivhusen sin funktion som bebyggelsefront i gatumiljön. För Ålgrytevägens stadsmässiga utveckling bedöms föreslagen förtätning på delar av parkeringsytorna vara positiv. Byggnaderna bidrar till att öka rumsligheten och stadsmässigheten i gaturummet längs vägen.



*Punkthusen i kv 5 dominerar gatumiljön på vägens östra sida som får en mer stadsmässig utformning. Volym- och skalmässigt inordnar sig byggnaderna i det nya tidslager som tillskapas längs vägen. Skivhusen är fortsatt synliga men får en tillbakadragen funktion i stadsmiljön.
Bild: Tengbom & Kod Arkitekter*

Sammantaget innebär planförslaget att ett nytt småskaligt tidslager, väl anpassat till skivhusen, tillskapas. Föreslagna byggnader bedöms vara förenliga med centrala Bredäng som kulturhistoriskt värdefull miljö och med de värden som den särskilt värdefulla tunnelbaneperrongen och den särskilt värdefulla skivhusmiljön representerar.

Föreslagen utveckling inom campingområdet innebär att ytterligare ett tidslager möjliggörs inom området samt att en högre byggnadsskala medges i en den centrala delen av området. Den högre skalan innebär avsteg från campingens befintliga enplansskala men inordnar sig i områdets öppna karaktär och småskaliga bebyggelsestruktur. Stugorna på omgivande bergskullar innebär att tidigare obebyggd naturmark ianspråkats

för byggnation. Sammantaget bedöms föreslagen utveckling vara förenlig med campingens kulturhistoriska värde.

Trafik

Cykelbanor

Planförslaget innebär förbättrade cykelstråk längs Stora Sällskapets väg och parallellstråk till Ålgryteävggen. Ålgrytevägen kompletteras med ny cykelbana söder om korsningen med Stora Sällskapets väg. Däremot tillskapas inte cykelbana norr om korsningen, då det skulle innebära en gatusektion som skapar sämre förutsättningar för möjlig bebyggelse och befintliga alléträd. Cykelstråk i nord-sydlig riktning finns dessutom i parkstråk parallellt med Bredängs allé. Cykelstråk längs Stora Sällskapets väg har prioriterats då de flesta målpunkter i området ligger i öst-västlig riktning.

Parkering

Planförslaget innebär att antalet parkeringsplatser för boende i befintliga skivhus inom fastigheterna Amaranten 1 och Konstnärsgillet 1 kommer att minska men bedömningen är att behovet fortsatt tillfredsställs.

Planförslaget medför även att parkeringsplatserna vid Bredäng campings entré byggs bort om campingen bygger om sin entréplats. Dessa 38 platser ligger på mark som nyttjas av campingen och fortsatt föreslås ingå i campingens område. För angöring till naturreservatet hänvisas till nya platser längs med Ålgrytevägen eller till befintlig parkering vid Bredängs badväg. Genom ersättning av 24 av dessa p-platser längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg samt nya cykelparkeringsplatser bedöms parkeringsbehovet för entrén till naturområdet till stor del kunna uppnås.

Tillgänglighet

Området med naturanpassade stugor i den nordöstra delen av campingen kommer inte vara tillgängliga för rörelsehindrade. Det beror på att marken är kuperad och har höga naturvärden och att gator för tillgänglig angöring till stugorna skulle innebära mycket stora intrång i de värden som finns på platsen. Då majoriteten av campingstugorna (30 st) är tillgängliga längs med de så kallade bygatorna, bedöms det möjligt att i detta fall möjliggöra en mindre del stugor (18 st) som inte är fullt tillgängliga för alla.

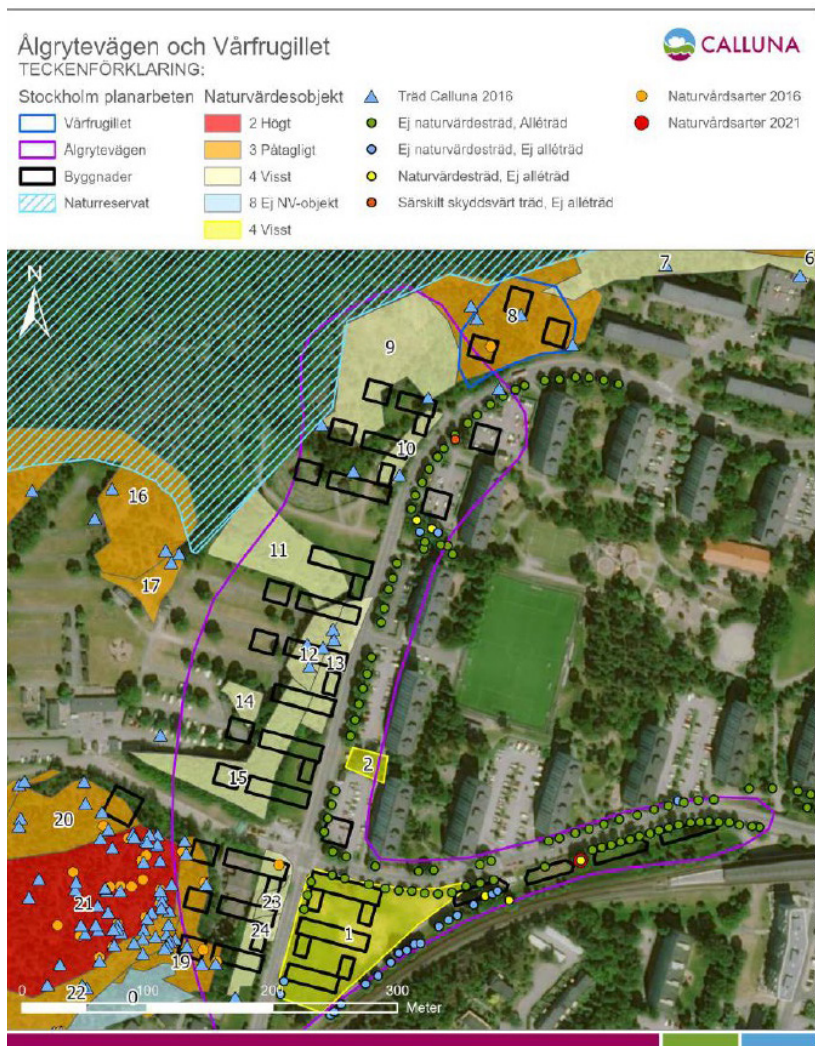
Park och naturmiljö

Sammantaget bedöms påverkan och konsekvens för naturmiljön bli liten till påtaglig om detaljplanen genomförs, främst på grund av påverkan på habitatnätverket för ädellövs levande arter men även påverkan på arter knutna till tall- och barrskog samt påverkan på naturreservatet.

Naturreservatet bedöms inte få någon direkt påverkan men kan drabbas av indirekt påverkan genom att mindre delar av skogsområden som har sin utbredning inom och utanför naturreservatet kommer att ianspråktagas utanför naturreservatsgränsen. De samlade habitatens storlek minskar då något, vilket påverkar naturreservatet. Skuggning från planerad bebyggelse kan påverka marginellt i gränsen till naturreservatet. Ökad användning av reservatet för rekreation kan påverka naturreservatets värden i form av ökat slitage, mer belysning och ökad förekomst av husdjur i naturreservatet.

Påverkan på naturvärden lokalt är stor då exploatering sker i naturmark med naturvärdesobjekt. De högsta lokala värdena finns i sydvästra delen av planområdet, invid kvarter 3. En liten del av denna värdefulla naturmark ingår i planområdet och befintlig funktion bekräftas i detaljplanen genom att marken regleras som natur.

Ett särskilt skyddsvärt träd, ek, behöver tas ned invid kvarter 5a. Dispens via länsstyrelsen har ansökts av byggaktören.



Samlad påverkan på Ålgrytevägen med naturvärde, områden utan naturvärdesklass, träd och naturvärdsarter. Siffror anger naturvärdesobjekts numrering vid inventeringar. Förslaget som visas med svarta linjer är samrådsförslaget och är inte aktuellt. Karta Calluna

Kompensationsåtgärder för i anspråktagande av naturmark, borttagande av alléträd och påverkan på naturvärden kommer bestå i:

- Befintliga alléträd ersätts inom kvarteren. Nya gatuträd kompletterar trädbeståndet längs gatorna. Genom att plantera växter med inslag av ek kan dessa också bidra till att mildra försvagning av spridningssamband.
- I odlingsstråket som planeras föreslås fruktträd planteras längs med gång- och cykelstråket jämte odlingslotterna, vilket bedöms kunna gynna pollinatörer och delvis kompensera för förlust av öppnat naturmarker. Likaså anläggningen av ängsmarker med rikare flora än marken har idag.

- Idag otillgängliga ytor inom naturreservatet tillgängliggörs genom ny staketdragning och att naturmarksytor inom campingplatsen som idag ligger i naturreservatet men som ligger innanför campingens staket regleras om till allmän platsmark.

Rekommendationer för fladdermöss

- För att värna om fladdermöss som nyttjar området under migrationsperioden bör belysning ses över inom och utanför planområdet. Nödvändig belysning i form av gatlampor, fasadbelysning, elljusspår och belysning vid fotbollsplaner och parkeringar kan anpassas genom att vara närvarostyrd och ha en begränsad ljusspridning, t.ex. genom att den monteras på lägre stolpar och att belysningen endast riktas nedåt. Det går även att anpassa typen av armatur, bland annat genom att inte använda belysning som avger UV-ljus eller kallvitt ljus.

Rekommendationer för fåglar

- Avverka inte träd under fåglarnas häckningstid (mars till och med juli), då en uppenbar risk finns för att fåglar störs och kan dödas. Behöver enstaka träd ändå tas ner under häckningstid rekommenderas att undersöka förekomst av fågelbon noggrant innan avverkning.
- Tillämpa skadelindringshierarkin, i första hand bevara viktiga strukturer för fåglar, t.ex. hålträd och gamla träd, och i andra hand använda skadelindrings-/skyddsåtgärd eller kompensationsåtgärd i närheten.
- Exempel på skadelindrings-/skyddsåtgärd för hålhäckande arter är att sätta upp fågelholkar. För känsliga arter med mycket höga krav på livsmiljön kan det vara svårare att sätta in sådana åtgärder.
- Spara buskmiljöer i skogsbyn eller på andra håll inom projektområdet för att minska påverkan för arter beroende av dessa miljöer, t.ex. ärtsångare och gråsparv.

Detaljplanen medför att många träd kommer att tas bort från områden som utgör viktiga livsmiljöer för rödlistade och tidigare rödlistade insekter. Förlusten av dessa naturvärden går inte att ersätta, men vissa kompensationsåtgärder kan genomföras för att skapa förutsättningar för framtida naturvärden. De vedlevande arterna i området kommer att påverkas olika mycket, beroende på ekologi, sällsynthet och fragmentering. De arter som i första hand missgynnas av avverkningsåtgärder är de arter som är knutna till sav och växtsaft i levande lövträd eller murken/rötad ved. Sav

och växtsaft är generellt ingen bristvara, då levande träd ofta är väl representerade i såväl skogar, parkmiljöer och alléer. Närheten till naturreservatet minskar eventuellt vissa arters känslighet för påverkan ifall de kan hitta lämpliga habitat inom naturreservatet. Miljöer som de vid Ålgrytevägen kan vara viktiga spridningsvägar mellan olika värdekärnor och utbyte mellan dessa är viktigt för arters långsiktiga överlevnad. En skötselplan rekommenderas för kvarvarande trädmiljöer inom och utanför detaljplaneområdet.

Rekommendationer för insekter

- För att gynna de vedlevande insekterna är det viktigt att spara död ved, hålträd och murkna/rötade träd i en så hög utsträckning som möjligt. I de fall där träden måste avverkas då de utgör en säkerhetsrisk kan man med fördel, i stället för att fälla hela trädet, lämna kvar en högstubbe. Träd som måste avverkas kan lämnas i en faunadepå.
- Andra kompensationsåtgärder kan vara att sätta upp mulmholkar och/eller att genomföra veteranisering av vissa yngre träd som lämnas kvar i området samt att skapa ljusbrunnar kring beskuggade äldre ekar.
- Flera av de rödlistade och naturvårdsintressanta arterna besöker blommor som fullbildade djur. En förstärkningsåtgärd kan därför vara att se till att det finns gott om pollen- och nekarresurser i området under hela säsongen genom att plantera in blommande örter och buskar. I de fall där träd inte kan vara kvar i området kan en mindre yta med ängsblommor anläggas.

Markföroreningar

Den förenklade riskbedömningen avseende jord visar att det inte går att utesluta oacceptabla risker med uppmätta halter PAH-H med avseende på hälsa inom det område som planeras för bostadsmark, baserat på att det kommer att anläggas ett odlingsstråk i området. Inom undersökningsområdet i övrigt bedöms risken för oacceptabla hälsorisker kopplat till uppmätta halter i jord som låg, både avseende långtidseffekter (medelhalten jämfört med storstadsspecifika riktvärden) och avseende korttidseffekter.

Planerad ändrad markanvändning kommer att innebära schaktåtgärder. Behov av eventuell avhjälpandeåtgärd behöver

utredas utifrån planerade schaktdjup och schakternas utbredning samt planerad markanvändning inom respektive område.

För att säkerställa att påträffade halter av PAH-H inte innebär en risk i samband med det odlingsstråk som ska anläggas bör samordning och detaljprojektering av odlingsstråket göras för att säkerställa att befintliga fyllnadsmassor innehållandes förhöjda PAH-halter inte används som odlingsmaterial.

Sulfidhaltigt berg

Resultat från svavelanalys visar att allt karterat berg från undersökningsområdet visar försumbar risk för förurning under användning och ingen tillstånds- eller anmälningsplikt föreligger för återanvändning av berg. Då karteringsresultatet indikerar att samma bergart förekommer mot djupet bedöms det att ingen vidare analys behövs vid eventuell sprängning djupare än 2 m i de karterade områdena. Sammanfattningsvis bedöms det inte behövas vidare undersökningar inom de karterade områdena då både karterings- och analysresultaten som erhållits bedöms ha hög konfidens.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Kvarteren inom planområdet omfattas av Stockholms stads åtgärdsnivå med en dimensionerande fördröjningsvolym som kan hantera 20 mm nederbörd. För områden inom allmän platsmark tillämpas åtgärdsnivån för tillkommande hårdgjorda gång- och cykeltvägar, torgytor och den tillkommande minigolfbanan. Inom övriga delar av den allmänna platsmarken bedöms inte åtgärder enligt åtgärdsnivån vara motiverade, då det inte planeras någon större förändring av markanvändningen här. Åtgärder har dock föreslagits där det har bedömts vara möjligt utifrån den planerade strukturen att omhänderta dagvatten. Inom campingen tillämpas åtgärdsnivån för tillkommande parkering/uppställningsplats samt nya permanenta stugor.

Inom allmän platsmark har dagvatten föreslagits omhändertas i de planerade trädplanteringarna som föreslås anläggas i skelettjordar. Trädplanteringarna i skelettjord ses som lösningar för att ta vara på dagvattenhantering och är inte en åtgärd som behövs för att uppfylla åtgärdsnivån.

Med tillämpandet av föreslagna åtgärder beräknas det totala flödet inom planområdet minska från 1374 l/s vid befintlig situation vid ett 10-årsregn till 912 l/s vid planerad situation efter fördröjning vid motsvarande regn.

Vid ett dimensionerande 20-årsregn med klimatfaktor beräknas flödet minska från 2160 l/s vid befintlig situation till 1601 l/s efter fördjövning. Då samtliga föroreningsmängder och koncentrationer beräknas minska efter rening och fördröjning i föreslagna åtgärder, är den sammanvägda bedömningen att den planerade exploateringen inte riskerar recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer.

Störningar och risker

Buller

Beräkningarna visar att trafikbullerförordningens riktvärde om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga av de planerade bostadsbyggnaderna. Stadens mål om högst 55/60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå kan uppfyllas för en stor andel av lägenheterna, omkring 80 %.

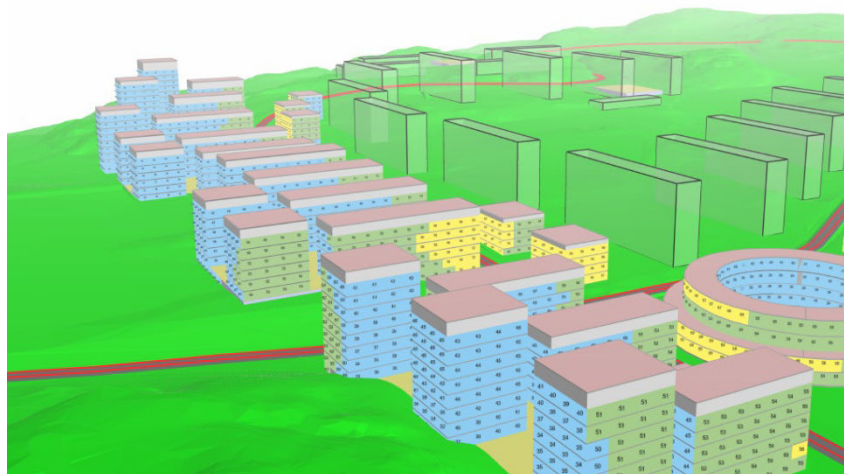


Illustration dygnsekvivalent nivå vid fasad. Blåa fasader redovisar värden under 50 dBA, grön 50-55 och gul 55-60 dBA. Huvuddelen av ny bebyggelse bedöms få mycket goda bullerförhållanden. Illustration Structor Akutsik.

Möjlighet att anlägga gemensamma uteplatser i markplan med högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå är goda på innergårdar eller mot den mindre bullerutsatta sidan i de flesta kvarter. I ett läge kan avskärmning behövas.

Målet för trafikbuller inomhus kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid fasader som vetter mot gator/tunnelbanespåret beräknas 75–80 dBA maximal ljudnivå nattetid, vilket innebär att god isolering i fasad och fönster kommer att krävas.

Öster om planområdet finns Bredängs bollplan med en 11-spels konstgräsplan och en mindre 5-spelsplan. Anläggningen ligger 55 till 60 meter från närmsta planerade bostad. Utifrån Boverkets vägledning för idrottsbuller bedöms det inte föreligga behov att vidta åtgärder, så som att uppföra bullerskyddsskärmar eller att anpassa bebyggelsen som redan ligger avskärmat. Dock rekommenderas att fasader och fönster som vetter mot öppningarna i befintlig bebyggelse mot idrottsanläggningen ges lika god ljudisolering som de fasader som vetter mot Ålgrytevägen.

Planer finns att använda mobil sopsug för avfallshantering för vissa av kvarteren. Vid tömning beräknas 73–79 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader. Dockningspunkterna bör placeras så att tömning kan ske på ett så långt avstånd som möjligt från bostadsfasader, och så att buller främst uppstår på den mest trafikutsatta sidan, dvs på avstånd från öppningar mot Ålgrytevägen i kvarteren. Förutsatt att tömning sker under högst 15 min kan överskridanden av ljudnivå inomhus accepteras enligt Miljöförvaltningen.

Beräkningar med och utan ny planerad bebyggelse visar att planförslaget medför att den ekvivalenta ljudnivån minskar med 1 till 10 dBA i stora delar av området väster om Ålgrytevägen. Ljudnivån vid den del av campingen som kommer kvarstå är lägre än 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Söder om planområdet fås en liten ljudnivåökning på 1 till 3 dBA vid några befintliga bostäder. Ljudnivåökningen fås på grund av reflektioner i fasader som vetter mot spåret eller mot söder. Trots ökningen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara lägre än 55 dBA i dessa lägen.

Buller från tunnelbanans arbetsfordon och spårunderhåll kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik. Buller från spårunderhåll framgår inte i planens trafikbullerutredning då en sådan endast behandlar buller från spårfordon i ordinarie linjetrafik.

Vibrationer och stomljud

Området mellan Ålgrytevägen, Stora Sällskapets väg och tunnelbanan bedöms kunna påverkas av stomljud från tunnelbanan. Bostäderna i den södra delen av planområdet är belägna nära tunnelbanespåret, omkring 18 meter som närmast.

Enligt SGU:s geokarta för området består marken blandat av berg och glacial lera. Då tunnelbanan är anlagd både över berg och på lera finns det risk för att både stomljud (främst kopplat till berg) och kännbara vibrationer (främst kopplat till lera).

Ny bebyggelse kommer sannolikt att anläggas mot berg. En uppskattning är att gränsen för där stomljuds nivåer kan vara av betydelse vid anläggning i kontakt med berg är omkring 40-50 meter från spår. På nära avstånd kan också stomljud via leran ha en inverkan på stomljuds nivåer inomhus. Komfortvägda vibrationer bedöms inte vara ett stort problem sett till spårtrafik på det avstånd där mätningarna är utförda, cirka 30 meter från spåren. Fördjupade utredning vid bygglovskede krävs för var och ett av de bostadshus som planeras att byggas inom 40 till 50 meter från spår inför val av teknisk lösning för stomljuddämpning.

Även tung fordonstrafik kan vara en källa till komfortvibrationer i byggnader, särskilt om markförhållandena är lösa och bebyggelsen anläggs i när anslutning till väg. Små lätta byggnader (trähus) är normalt känsligare för kännbara vibrationer än större hus byggda i betong. Byggnadstekniska åtgärder i samband med grundläggning i syfte att minska risk för komfortvibrationer går inte att utesluta.

I plankartan har kvarter 4 reglerats med följande skyddsbestämmelser:

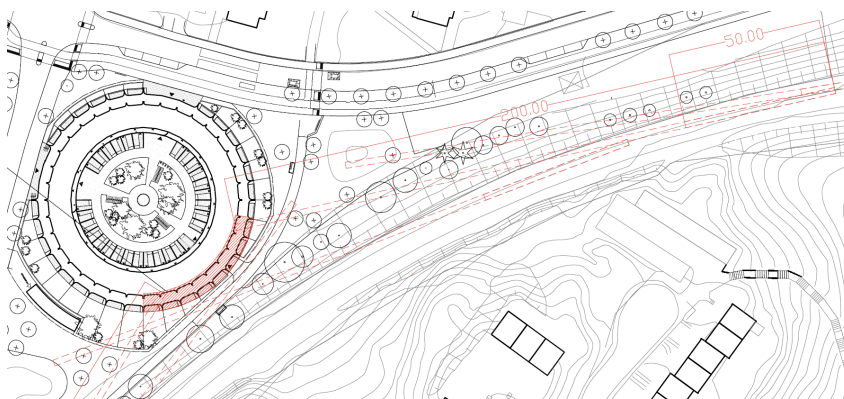
- m1 – Bebyggelse ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i boningsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.
- m2 – Bebyggelse ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA (FAST) vid fordonspassage.

I och med närheten till spåret är det viktigt att inte något staket uppförs i kvartersgränsen invid Kvicksåtrastigen inom kvarter 4, då det finns risk att djur eller motsvarande kan fastna mellan det befintliga staketet till spårområdet och ett potentiellt staket på kvartersmark. Två staket nära varandra kan även bidra till en yta som är svår att underhålla. Ett förbud mot uppförande av staket är inte något som kan styras in plankartan, utan en fråga som får ingå i avtal med framtida byggaktör och studeras vidare inför genomförande av planen.

Ljusstörning

Ljus från tunnelbanetågen kan komma att lysa in i bostädernas rum vid passage för södergående tåg på de övre våningsplanen i kvarter 4. Den runda formen på byggnaden medför att den direkta ljuspåverkan minimeras då färre bostäder hamnar vertikalt mot ljuskällan. De fåtal bostäder som påverkas kan ha en alternativ planlösning med hälften av sovrummen mot innergård.

Ljusstörning sker som mest vid de tillfällen då tågen körs med helljus, med en ljuskägla på 3 lux 200 meter från ljuskällan. Vid halvljus är ljuskäglan 50 meter och har då liten påverkan på kvarter 4. Helljus körs endast vid behov enligt uppgift från Trafikförvaltningen. Ljusstörning bör beaktas vid byggnation så att de boende inte störs och föreslås studeras vidare vid detaljprojektering om behov av ljusavskärmning eller alternativ planlösning behövs.



Del av fasad med risk för ljusstörning markerat i rött om tunnelbana körs med helljus (200 meter ljuskägla) eller halvljus (50 meter ljuskägla). Illustration Kod Arkitekter.

Urspårningsrisk

Genomförda beräkningar visar att risknivåerna vid avståndet för planerad bebyggelse och användning är inom acceptabla nivåer, och att bebyggelsen kan uppföras utan ytterligare riskreducerande åtgärder. Risknivån vid de planerade ateljébyggnaderna, kvarter 6, är förhöjd inom cirka 15 meter från spårmit, medan risknivån i kvarter 4 är något förhöjd inom cirka 9 meter från spårmit. Båda kvarteren ligger utanför riskavstånden. För markområdet närmast spåret rekommenderas därmed följande åtgärder: Markområden inom cirka 15 meter från närmsta spårmit och längs med hela tunnelbanespåret förbi planområdet utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (NATUR1).

Markanvändning till befintlig restaurangbyggnad "Ortens favorit" inom kvarter 6 har minskats så att det inte ska gå att bedriva uteservering direkt mot spårområdet.

Översvämningsrisker

För att undvika instängda ytor och stående vatten mot byggnader vid kraftigt regn föreslås att höjdsättningen inom kvartersmarken utförs så att avledning av dagvatten sker mot lokalgator och närliggande gator. Planförslaget är utformat så att detta är möjligt.

Befintlig gångtunnel under Ålgrytevägen och lågstråk i gångväg mot Mälaren avses att bevaras, för att inte skapa nya instängda lågpunkter. Vid befintlig situation passerar en större flödesväg kvarter 1b vid skyfall. Flödesvägen avrinner mot Mälaren åt nordväst. Med hjälp av höjdsättning kan flödet ledas förbi planerad bebyggelse och instängda områden undvikas. Det finns gott om utrymme för en sådan flödesväg.

I den östra delen av planområdet, vid kvarter 4, finns en lågpunkt som byggs bort. Mellan kvarter 4 och kvarter 6 finns en större lågpunkt där en skyfallsyta i form av nedsänkta grönytor föreslås, för att kompensera för den lågpunkt som byggs bort i. Åtgärden innebär omhändertagande av den beräknade volymen vatten.

Den befintliga lågpunkten riskerar vid skyfall att fylla en liten del av Stora Sällskapets väg med vatten upp till 0,5 meter, vilket innebär att vägen därmed inte är framkomlig som räddningsväg. Ålgrytevägen är däremot framkomlig längs med hela sin sträckning.

Detaljplanen ändrar inte vägens utformning och kommer fördröja skyfall uppströms vilket medför att situationen inte försämras.

Luft

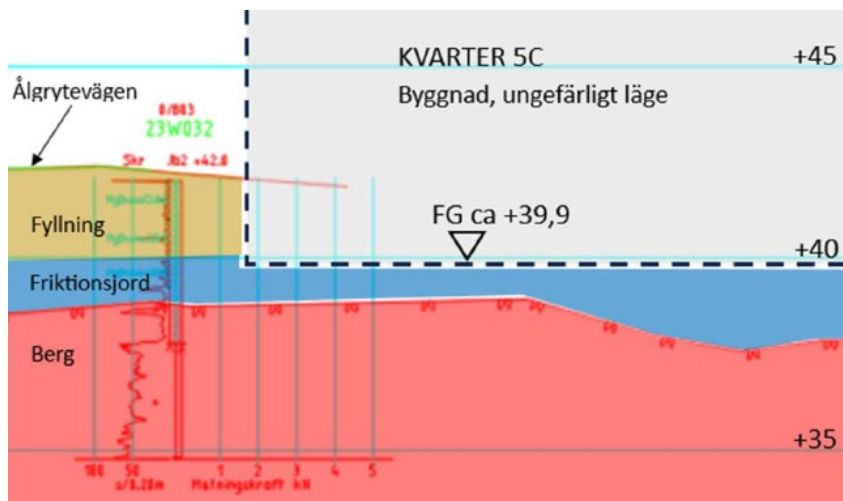
Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inom planområdet.

Ras och skred

Med utgångspunkt från befintliga mark- och grundvattenförhållanden bedöms området vara stabilt med rådande belastningssituation. I dagsläget finns inga planer på att förändra nuvarande marknivåer inom de områden som pekats ut som aktsamhetsområden samt där geotekniska undersökningar visar att jordlagren består av friktionsjord (ej ler- eller siltmark).

Inom det norra aktsamhetsområdet planeras ny bebyggelse (kvarter 5) med preliminär nivå färdigt golv ca +39,9. Byggnaden utförs med en källarvåning under nuvarande mark. Marknivåerna kring byggnaden planeras inte förändras jämfört med dagens

nivåer. Grundläggning av byggnaden ska ske på fast undergrund (berg och/eller naturligt lagrad friktionsjord. Om bergöverytan friläggs i samband med grundläggningsarbetena ska bergtekniskt sakkunnig utföra syn och bedöma behov av bergförstärkning.



Sektion genom planerad byggnad inom kvarter 5 öster om Ålgrytevägen och norr om gångtunneln under Ålgrytevägen.

Med utgångspunkt från jordarnas egenskaper, oförändrade marknivåer samt att bergteknisk bedömning utförs för planerad bebyggelse föreligger inte behov av restriktioner eller geotekniska åtgärder i det aktuella området. Den planerade markanvändningen bedöms därmed inte innebära risk för människor som vistas i eller intill planområdet. I de fall planerad markanvändning förändras så att belastningssituationen i området ändras ska ny kontroll och bedömning avseende risk för ras och skred utföras.

För planerade anläggningsarbeten inom planområdet gäller:

- Schakt för byggnader som utförs med källare under entréplan kan utföras med slänt under förutsättning att utrymme finns för säker släntlutning, alternativt ska schakt utföras inom temporär spont.
- Rådande grundvattensituation ska beaktas vid projektering och erforderliga åtgärder vidtas i genomförandeskedet för att minimera risken för omgivningspåverkan. Byggnation bör i möjligaste mån utföras ovan grundvattennivån.
- Grundläggningsprojektering ska utföras med hänsyn till byggnadslaster och dimensionerande grundvattennivåer.
- Om uppfyllnad ovan 0,5 m över befintlig marknivå blir aktuellt ska kontroll av risk för sättnings- och/eller

stabilitetsproblematik utredas och eventuella geotekniska åtgärder vidtas.

Ljuförhållanden

Den nya bostadsbebyggelsen innebär ingen negativ påverkan på ljuförhållanden på befintliga gårdar. Under våren kommer bostadsgårdar för den tillkommande bebyggelsen vara i skugga från mitt på dagen och framåt. Under sommaren är de skuggade enbart kvällstid.

Ljuförhållanden vårdagjämning



kl. 09:00



kl. 12:00



kl. 15:00



kl. 17:00

Ljusförhållanden midsommar

kl.09:00



kl. 17:00

Tidplan

Samråd 17 maj – 27 juni 2022

Granskning 24 april – 21 maj 2024

Godkännande november 2024

Antagande kvartal 1 2025

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 samt för ombyggnation av allmän platsmark. Staden ansöker om fastighetsbildning på av staden ägd mark. Berörda tomträtthavare är medsökande.

Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Stadsdelsförvaltningen, svarar för drift och underhåll av allmän park- och naturmark.

Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark

samt för drift och skötsel av kvartersmark. Byggaktör ansvarar även för åtgärder för gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

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

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare/arrendator ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Tidigare verksamhetsutövare ansvarar för utförande av hantering av marksaneringsmassor.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Följande avtal behöver upprättas innan detaljplanen antas:

- Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen, mellan Stockholm stad (Staden) och respektive byggaktör.
- Överenskommelse om flytt av ledningar mellan Staden och ledningsägare.

Överenskommelse om exploatering ska hantera hur parkeringsbehovet ska lösas mellan de olika fastigheterna Konstnärsgillet 1, Neptuniorden 1 och Amaranten 1 där befintliga parkeringar ingår.

I överenskommelse om exploatering avses bland annat skedesindelning av genomförandet mellan parterna hanteras.

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

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga stadsplaner P15009A, P15956, P16593 och P16112 samt detaljplaner Dp94009 och Dp2007-01985 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet består av hela fastigheterna Februarigubbarna 1, Konstnärsgillet 2, Sättra 2:7, Sättra 2:8, Södra Bataljonen 1 och Vingårdsmännen 1 samt del av fastigheterna Amarantern 1, Konstnärsgillet 1, Neptuniorden 1 och Sättra 2:1. Stockholms stad äger all mark inom planområdet. Primula har tomträtt på Amarantern 1 och Neptuniorden 1. Svenska Bostäder har tomträtt på Konstnärsgillet 1. Campingverksamheten drivs av en privat operatör genom hyresavtal med Fastighetskontoret. Hyresavtalet behöver sägas upp och marken upplåtas på nytt, t.ex. med arrende, till den privata operatören. Innan laga kraft ska överenskommelse nås med privat operatör.

Användning av mark

Planförslaget innebär att mark planläggs som allmän plats (gata, gc-väg, natur, natur-ej stadigvarande vistelse, torg och park) och kvartersmark (bostäder, teknisk anläggning, centrumändamål, odling, camping, tillfällig vistelse (campingstugor) och kultur).

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark i plankartan och ska utgöra flera separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Genomförd fastighetsbildning är ett krav för att bygglov ska kunna erhållas. Kvartersmark ämnad för odling som inte har byggrätt kräver ingen fastighetsbildning.

Planförslaget möjliggör också tredimensionell fastighetsbildning i viss utsträckning. I samband med sådan fastighetsbildning prövas också behov av nödvändiga rättigheter.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till viss del belägna inom områden utlagda som kvartersmark i gällande plan. Ett flertal områden ändras från allmän plats till kvartersmark och tvärtom ändras områden från kvartersmark till allmän platsmark. Ändringar i markanvändning mellan kvartersmark och allmän platsmark redovisas i förändringskartan nedan.

Områden utlagda som allmän platsmark (gata, torg, park, natur) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering

krävs för att överföra de delar av fastigheterna Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1, Sättra 2:7 och Vingårdsmännen 1 som är utlagda som allmän plats i plankartan (markerat med mörkrött i förändringskartan nedan).

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. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna. Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) innebär en inlösen skyldighet för kommunen (PBL 14:18).



Förändringskarta. Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet.

Ljusgrön - mark som fortsatt är kvartersmark.

Grön - mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark.

Ljusröd - mark som fortsatt är allmän platsmark.

Röd - mark som ändras från kvartersmark till allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Planförslaget innebär nytt markreservat för

angöring (g) inom kvarter 1a och 1b, vilket kan genomföras genom bildande av ny gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning eller bildande av servitut. Andra gemensamhetsanläggningar som skulle kunna bli aktuella är gemensamma bostadsgårdar, ytor för avfallshantering, cykelparkering och drift av odlingsstråk och bostadsgårdar med mera. Några markreservat för dessa ändamål läggs inte ut i plankartan. Gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas efter prövning i lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

En avser ledningsrätt för luftburen starkströmsledning, akt 0180K-2000-04492.5. Ledningen har raserats och ges inte planstöd. Ledningsrätten gäller vidare fram till dess att den upphävs i lantmäteriförrättning. Upphävande av ledningsrätten krävs för att planen ska kunna genomföras.

Den andra och tredje ledningsrätten ligger i samma sträckning och avser starkströmskabel, akt 0180K-2021-04552.1, samt elektronisk kommunikation under mark, akt 0180K-2021-04552.2. Ledningarna ges planstöd inom kvartersmark där markreservat för allmännyttiga ledningar (u i plankartan) har avsatts.

Den fjärde befintliga ledningsrätten avser vatten- och avloppsledningar, akt 0180-A83/1997.1. Ledningarna ges planstöd inom kvartersmark (Stora Sällskapets väg) där markreservat för allmännyttiga ledningar (u i plankartan) har avsatts. Inom samma u-område finns även ledningsrätt för VA. Del av ledningsrättsområdet kommer i och med planen att ligga inom allmän plats (gata, park och gc-väg) eftersom kvartersgatan Stora Sällskapets väg kortas och smalnas av. Ledningsrätten kan eventuellt ändras i den delen.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (**u**) inom fastigheten Amarantern 1. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Servitut

Inom planområdet finns två officialservitut. Det ena avser infartsväg för Södra Bataljonen 1 inom Vingårdsmännen 1, akt 0180-A70/1997.1. Planen medför att servitutet fortsätter att gälla inom både kvartersmark och allmän plats (gata och gc-väg). Servitutet behöver ändras till att enbart avse kvartersmark. Efter planerad reglering av Södra Bataljonen 1 till att omfatta all kvartersmark inom kvarteret kan angöring istället ske från

Ålgrytevägen. Servitutet kan då eventuellt upphävas i sin helhet. Det andra servitutet avser allmän gång- och cykeltrafik för Sättra 2:1 inom Vingårdsmännen 1, akt 0180-A70/1997.2. Planen medför att servitutet blir beläget inom kvartersmark och allmän plats (gata, park och gc-väg). Något planstöd för allmän gång- och cykeltrafik ges inte utöver delen som planläggs för allmän plats (GC-väg), varför servitutet behöver upphävas i sin helhet.

Planförslaget innebär att nytt markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x) läggs ut inom Amarantern 1. Markreservatet kan genomföras genom servitutsupplåtelse.

Behov av nya rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförande av planen innebär investeringskostnader för Staden i form av ledningsflytt, gatu- och parkombyggnad, gatu- och parkbelysning, marksanering, rivning av byggnader, flytt av arrenden, iordningställande av tomtmark samt fastighetsbildningsåtgärder.

Ersättning vid marköverlåtelse, markförsäljning och tomträttsupplåtelse

Staden avser upplåta delar av nybildade fastigheter från Sättra 2:1 med tomträtt till hyresbostadsproduktion. Staden avser även att sälja mark för bostäder till bostadrättsproduktion. Vid försäljning ska marknadspris för bygggrätterna tillämpas.

För redan bebyggda fastigheter som är upplåtna med tomträtt eller arrende ska ersättning för marklösen och evakuering betalas ut enligt gällande ersättningsregler med beaktande av villkor kring uppsägning och avflyttning i respektive upplåtelseavtal.

Fastighetsbildning

Tomträttshavare bekostar fastighetsreglering för sina respektive tomträtter. Staden bekostar fastighetsreglering av Vingårdsmännen 1 m.fl. för del av kvartersmark som överförs till allmän plats. 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.

Ledningar

Ledningsägare svarar för utbyggnaden av nya ledningar samt omförläggning av befintliga efter överenskommelse med Staden. Tomträttshavarna bekostar flytt av ledningar inom befintlig kvartersmark. Staden bekostar nödvändiga ledningsflyttar för befintliga ledningar på allmän platsmark.

Vatten och avlopp

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

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom den blivande kvartersmarken. Respektive byggaktör bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele med mera.

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

Energianvändning

Nya byggnader byggs i enlighet med Stockholms Stads krav på energieffektivitet med en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm och år. Byggnader kan anslutas till fjärrvärme och på taken finns förutsättningar för stora ytor med solpaneler.

Byggnation invid spår

Fördjupade utredning vid bygglovskede krävs för var och ett av de bostadshus som planeras att byggas inom 40 till 50 meter från spår inför val av teknisk lösning för stomljudsdämpning.

Schaktplan för anläggning av ateljébyggnader och bostadsbebyggelse inom kvarter 4 måste godkännas av Trafikförvaltningen och viktbalansen behöver fungera för att järnvägsvallen ska hålla. Vid anläggning vid spår behöver läckströmmar även bevakas, 8-10 meter avstånd från närmsta strömförande del.

I och med att perrongen ligger närmare än 50 meter från där närmaste bebyggelse ska uppföras, måste perrongen utrymmas om sprängning krävs. Detta går att göra mellan tåg utanför rusningstid.

Ellevios regionsnätledning

Under genomförande av detaljplanen behöver särskild hänsyn tas till regionnätledningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen fått laga kraft.