

Laga kraft 2018-03-29

Planbeskrivning

Detaljplan för område vid kv Vårfrugillet, del av Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng, Dp 2015-15130



Planområdets lokalisering markerat med röd figur. Området ligger direkt väster om kvarteret Vårfrugillet, norr om Ålgrytevägen, i direkt anslutning till Sätterskogens naturreservat.

Stadsbyggnadskontoret

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

INNEHÅLL

Inledning	3
Handlingar	3
Medverkande	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Mark och natur	8
Rekreation och friluftsliv	8
Bebyggelse	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig och kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Markanvändning	13
Bebyggelse	13
Gård och möte med Sätterskogen	17
Angöring och parkering	18
Teknisk försörjning	19
Konsekvenser	20
Behovsbedömning	20
Riksintresse	20
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Landskaps- och stadsbild	22
Kultuhistoriskt värdefull miljö	23
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden	24
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor	28
Genomförandetid	28

Inledning

Handlingar

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

Utredningar som utgjort underlag till planförslaget:

- Fokus Skärholmen – Parkeringstal (Tyréns, 2016)
- PM Parkeringstal (Åke Sundvall, 2016)
- Integrerad barnkonsekvensanalys Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng - Steg 1: Kartläggning, Tillhörande Fokus Skärholmen (Ramböll, 2016)
- Bästa platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra & Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen (SpaceScape, 2016)
- Trafikbillerutredning (ÅF Infrastructure AB, 2015)
- Dagvattenutredning (ÅF Infrastructure AB, 2016)
- Solstudie (OWC Arkitekter/ Åke Sundvall, 2016)
- Geoteknik PM (Sigma civil, 2016)
- Illustrationsbilaga (OWC Arkitekter/ Åke Sundvall, 2016)
- Naturmiljöutredning Sättra – Bredäng vid Sätterskogen, (Calluna, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av Joel Berring och Assienah Mooki Morosini på stadsbyggnadskontoret, i samråd med Maria Jansson, Robin Billsjö, Jan Hellström, Jenny Gullström, Hanna Lindh och Pär Ljungqvist på exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att med hänsyn till kringliggande bebyggelses kulturmiljövärden, terrängförhållanden samt intentionerna med Sätterskogens naturreservat möjliggöra tre nya bostadsbyggnader inom aktuellt planområde. Planen syftar också till att säkerställa att kvartersmarken möter naturmarken, och därmed Sätterskogens naturreservat, på ett terränganpassat sätt.

Utöver bostäder medges även centrumanvändning samt parkering under gårdsnivån. Lokaler för centrumanvändning placeras med fördel i bottenplan för att bidra till ett ökat stadsliv längs Ålgrytevägen, men kan också placeras på andra våningsplan. Parkering förläggs till större del i garage under mark och garaget kan styckas av till en egen fastighet. I syfte att säkerställa att gården i första hand kan nyttjas som vistelseyta för de boende begränsas markparkering till ett par områden.

Planen säkerställer en komposition och utformning som blir en tydlig kontrast mot de omgivande skiv- och lamellhusen. Kontrasten uttrycks framförallt i det vertikala uttryck som gruppen av tre höga punkthus skapar samt genom att höjderna varierar (cirka 9, 13 respektive 16 våningar) till skillnad mot närliggande bebyggelse, som alla har samma totalhöjd. Balkonger medges endast på två från varandra motstående sidor av respektive byggnad i syfte att säkerställa byggnadens vertikala proportion.

I vidare bearbetning av fasadgestaltning bör karaktärsdrag från befintlig bebyggelses uttryck kunna avläsas i de nya byggnadernas fasadutformning, exempelvis genom fasadmaterial och färgsättning.

Upplysning

Plankartan har ändrats vid antagandet enligt stadsbyggnadsnämndens beslut 2018-02-22 §20. Ändringen innebär att hus B enligt planbeskrivningen sid 14 sänkts från 16 till 12 våningar och att hus A sänkts från 13 till 12 våningar. Se information sidan 29.

Plandata

Planområdet är på cirka 5000 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, i anslutning till Älgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng. Området ligger i den nordvästra utkanten av stadsdelen och intill Sätterskogens naturreservat. Markägare är Stockholms stad.



Planområdets ungefärliga utbredning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området ligger enligt gällande översiktsplan (2010) i en gränsson mellan *natur och park* respektive *tät stadsbebyggelse*. Planområdet omfattas av översiktsplanens strategi 4 som går ut på att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Strategin innebär att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

I gränsen mellan bebyggelse och grönområde ska avvägningen mellan olika intressen prövas. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken ska nyttjas så effektivt som möjligt, till exempel så att kompletteringsbebyggelse samlas i lokala stråk där enskilda projekt kan samverka och tillsammans skapa en god stadsmiljö. Gemensamt för samtliga av söderorts stadsdelar är att det finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder, särskilt i områden som idag har ett ensidigt utbud av bostadstyper. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan, samspela med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär, samt utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

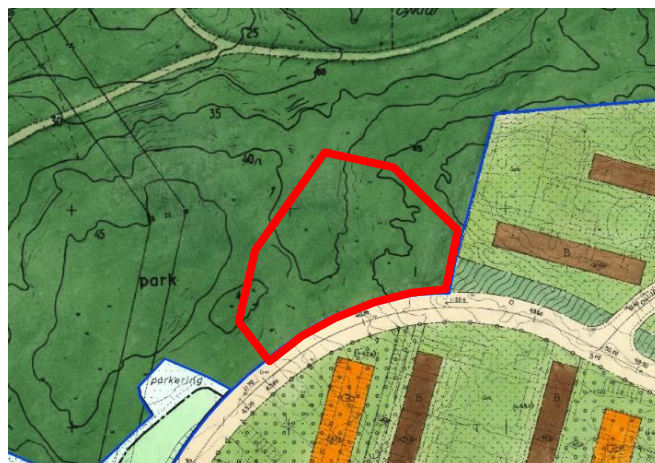
Planprogram

Planområdet finns utpekad i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (2007) som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. Förtätning föreslås enligt programmet ske med kompletterande bebyggelse eller förtätning inom befintlig bebyggelse.

Detaljplan

För planområdet gäller *Stadsplanen för Sättra Friluftsområde* (PL6593, fastställd 1971-04-27) där området är *parkmark*.

Gällande
detaljplan för
området samt
ungefärligt
planområde
markerat med
röd linje.



Kommunala beslut i övrigt

Tidigare planarbete

Inom planområdet har det tidigare pågått en planprocess åren 2009-2012 med SandellSandberg Fastigheter AB och FR Byggmästargruppen som byggaktör. Det då aktuella förslaget bestod av ett punkthus med 40 lägenheter och processen pågick till och med samrådsskedet. Under 2012 valde byggaktören att avbryta planarbetet och lämna tillbaka markanvisningen till Stockholms stad.

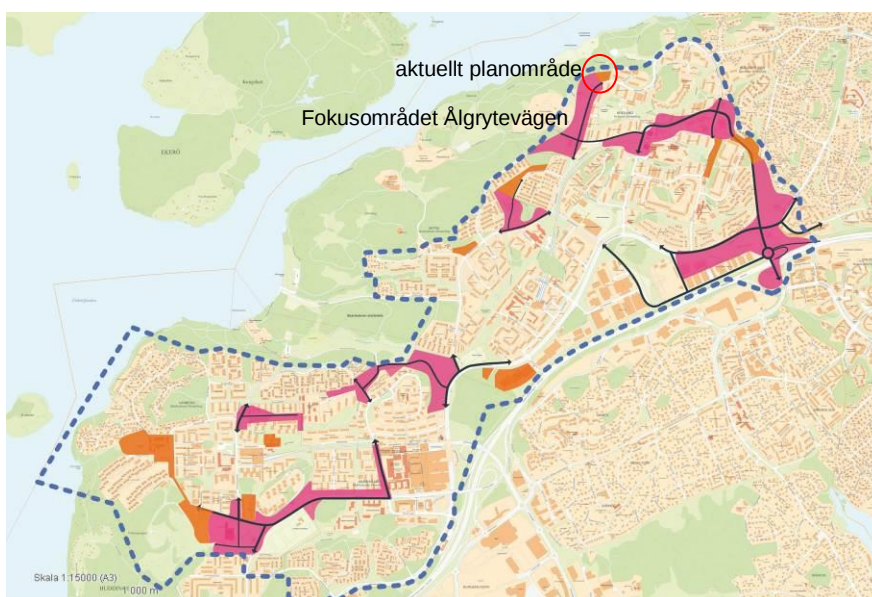
Startpromemoria planarbete

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 oktober 2015 (§ 10) om startpromemoria för aktuellt planområde.

Fokus Skärholmen

Den 10 december 2015 (§ 7) fattade stadsbyggnadsnämnden beslut att påbörja planarbete för projektet Fokus Skärholmen. Projektet är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service och arbetsplatser. En övergripande målsättning är att huvuddelen av planerna ska vara antagna innan kvartal 3 2018. Satsningen har till stora delar kanaliserats till ett antal fokusområde, varav aktuell detaljplan angränsar till fokusområdet för Ålgrytevägen.

Illustrationsplan med föreslagna fokusområde markerade med rosa (gränserna är preliminära). Orange markeringar visar pågående mindre detaljplaner inom Skärholmen. Röd ring markerar lokalisering av aktuellt planområde.



Längs Ålgrytevägen finns ett kraftledningsområde som är planerat att avvecklas år 2023 enligt avtal från år 2009 mellan Stockholms stad och kraftbolagen.

I genomförda tidiga strukturstudier för fokusområdet Ålgrytevägen kan konstateras att aktuell detaljplan inte omöjliggör framtida samband eller sätter en tydlig planeringsinriktning för hela den framtida Ålgrytevägen. Planområdet är relativt väl avgränsat mellan fastigheten Vårfrugillet och gångstråket in i reservatet. Kontoret menar inte i dagsläget att den nya skalan, med de höga husen som planförslaget innebär, bör vara förebild för generella kompletteringar längs Ålgrytevägen. Bebyggelsen ska ses som enstaka accenter i det topografiskt dramatiska mötet mellan stadsbygd, natur och Mälarkontakt.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 19 februari 2015 (§ 10) att anvisa mark för bostäder invid Ålgrytevägen, inom del av fastigheten Sättra 2:1, till Åke Sundvall Byggnads AB.

Riksintresse

Natur- och kulturvärden

Mälaren som ligger drygt 200 meter från planområdet utgör med öar och strandområden i sin helhet ett område av riksintresse. Mälaren är ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden av betydelse för friluftsliv och turism. Bestämmelserna omfattar öar, vattenområden samt strandområden med intilliggande större sammanhängande oexploaterade natur- och kulturlandskap.

Kommunikation

Planområdet ligger inom skyddsområde för radarstation i Bällsta.

Naturresevat

Planområdet ligger i kanten till Sätterskogens naturresevat. Syftet med resevatet är att för framtiden vårda och utveckla ett för söderort ovanligt stort naturområde med stor betydelse för friluftsliv, rekreation och undervisning. Syftet är även att bevara området som en del av den regionala gröstrukturen för att långsiktigt säkra Stockholms biologiska mångfald. Sätterskogens naturresevat utgör den mest nordliga delen av Bornsjökilen. Resevatet sträcker sig ner till Mälaren. I resevatets omedelbara närhet behöver hänsyn tas till dess förutsättningar. Bebyggelsen får inte innebära direkt skada på resevatets funktion.

Förutsättningar

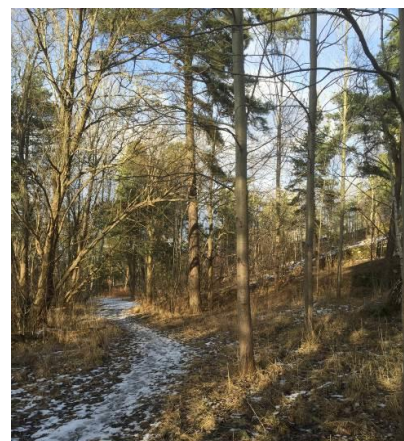
Mark och natur

Planområdet består av kuperad naturmark, i västlig sluttning, med lövskog och hållmarker. Det ligger som närmast cirka 10 meter utanför Sätmaskogens naturreservat. Genom planområdet passerar en gångstig till/från reservatet. Inom planområdet finns en karaktärsfull och bevarandevärd ek. Inom parkmarken i anslutning till planområdet finns bergsplantering som nyttjas av närboende.

Planområdet ligger i utkanten av ett natur- och landskapsmässigt kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Det innehåller ett påtagligt naturvärde, kopplat till blandskogen, och är ett habitat för barrskogsmesar.



Plantering inom parkmark.



Gångstig genom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är väl tillgodosett med rekreationsområden genom Sätmaskogen. Bredängs camping med minigolfbana samt Mälarstranden med Mälarhöjdsbadet finns båda inom 200 meter. Mälarhöjdsbadet nås via gångstigen genom planområdet, vilken ansluter till Bredängs Badväg. Tillgängligheten för allmänheten behöver beaktas i förslaget.

Bebyggelse

I anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse inom kvarteren Vårfrugillet och Amaranten. Kvarteret innehåller fyra lamellhus i 3 till 4 våningar, placerade i östlig-västlig riktning. Mellan byggnaderna finns en gemensam uteplats. Söder om planområdet finns kvarteret Amaranten med skivhus i 8 till 9 våningar, orienterade i nord-sydlig riktning. Mellan byggnaderna finns gemensamma uteplatser och mot Ålgrytevägen finns parkeringsytor.



Fastigheterna Amaranten (till vänster) och Vårfrugillet (till höger).

Planområdet ligger drygt sju meter lägre än husen inom kvarteret Vårfrugillet, vars hus ligger på en höjd med utblick över Mälaren och Sätterskogen.

De ursprungliga stadsplanerna för Bredäng låter bostadshusen och dess orientering dominera. Avståndet mellan byggnad och gata varierar, liksom entréernas placering. Byggnader som ligger i liv med gata saknas helt och många hus har fönsterlösa gavlar även på gatusidan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bredäng omfattas av flera kulturhistoriskt klassificerade byggnader och centrala Bredäng är utpekad av Stockholms stadsmuseum som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Bebyggelsen inom kvarteret Vårfrugillet har enligt Stadsmuseets klassificering ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden (gulklassad). Skivhusen inom Amaranten har enligt Stadsmuseets klassificering ett högt kulturhistoriskt värde (grönklassad).



Stadsmuseets kulturhistoriska inventering av Bredäng

Väsentligt för Bredängs kulturmiljö är den starka samverkan som finns mellan ingående delar som landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet och som sammantaget bildar en arkitektonisk helhetsmiljö. Bredängs skivhusområde utgör bland annat ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus-i-park. Av vikt för Bredängs karaktär är även den omgivande grönskan med bland annat Sätterskogen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 700 meter från Bredängs centrum där det finns både offentlig- och kommersiell service. I Bredäng finns även Bredängsskolan och Bredängshallen.

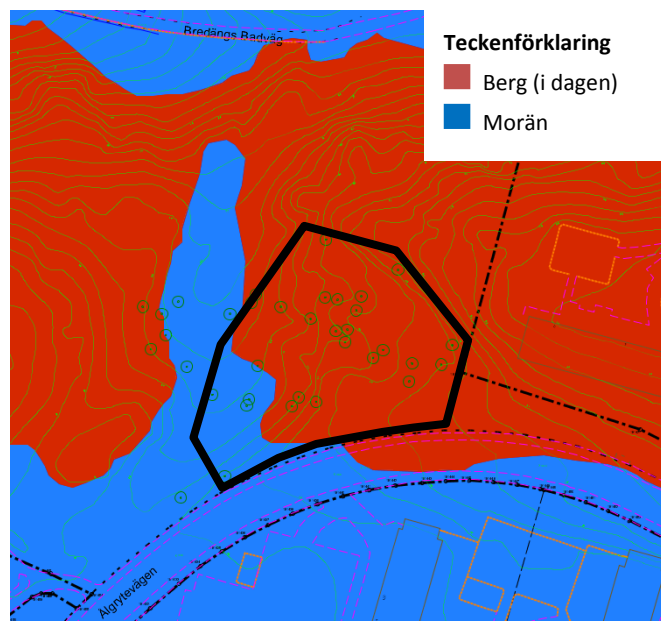
Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Ålgrytevägen. Vägen har en körbana på drygt 8 meter och gångbana om vardera sidan av körbanan på drygt 2 meter. Cykelbana saknas och korsande cykelstråk finns längre söder ut. Tunnelbana finns i Bredäng Centrum, drygt 700 meter från planområdet. Närmaste busshållsplats är Ålgrytebacken cirka 50 meter åt nordost.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består till största delen av berg-i-dagen (berg med ett tunt jordlager) och mindre partier morän i områdets lägsta delar. Jorddjupen varierar mellan 0 och cirka 2 meter. Jordlagren består till stor del av ett tunt lager torrskorpelera ovan friktionsjord.



Utdrag ur jordartskartan.

Ras/skred

Totalstabiliteten i området bedöms i dagsläget vara tillfredsställande.

Markradon

Området klassas som ett normalriskområde för markradon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår som sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde. De sekundära skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot Östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt eller via ledningar avrinner mot Östra Mälaren. Syftet med skyddsområdet är att bevara en god vattenkvalitet på råvattnet. För skyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter, vilka ska beaktas vid exploatering av planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom Norrströms huvudsakliga avrinningsområde och inom Mälaren-Fiskarfjärdens delavrinningsområde (SE657672-162173). Mälaren-Fiskfjärden uppnår god ekologisk status och ej god kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver. Vid markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. Då det i praktiken inte är tekniskt möjligt att minska tillförseln kvicksilver omfattas vattenförekomsten av ett generellt undantag i form av ett sänkt kvalitetskrav för kvicksilver vars ursprung kan kopplas till påverkan i form av atmosfärisk deposition från långväga källor. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Avrinningen av dagvattnet sker ytligt åt norr mot Sätmaskogen. Slutlig recipient är Mälaren-Fiskarfjärden.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En 220 kV kraftledning löper cirka 50 till 70 meter väster om planområdet, vilken är planerad att avvecklas år 2023. En försenad eller utebliven avveckling utgör inte någon hälsorisk för närboende då 50 meters avstånd är tillräckligt för 0,4 mikrottesla, som är rekommenderad gräns av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 18-20 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten kvävedioxid är 18-24 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Buller

Ljudnivåerna för delar av planområde uppgår enligt kommunens bullerkarta till mellan 55-59 dBA ekvivalent ljudnivå. Övriga delar hamnar under 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planförslag

Markanvändning

Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder-, centrum- och parkeringsändamål inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges markanvändning gata för fordons-, gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse

Planförslaget innefattar bostäder bestående av en samling med tre punkthus i varierande höjder påcirka 9, 13 och 16 våningar med cirka 130 lägenheter. I byggnaderna medges även lokaler för centrumändamål. Lokaler skulle kunna placeras i bottenplan men även högre upp i huset.

Lägenheternas storlek varierar från 1 till 4 rum och kök. Merparten föreslås bli 1:or och 2:or. Lägenheterna förläggs i hörnläge med fönster i två väderstreck och tillgång till generösa balkonger.

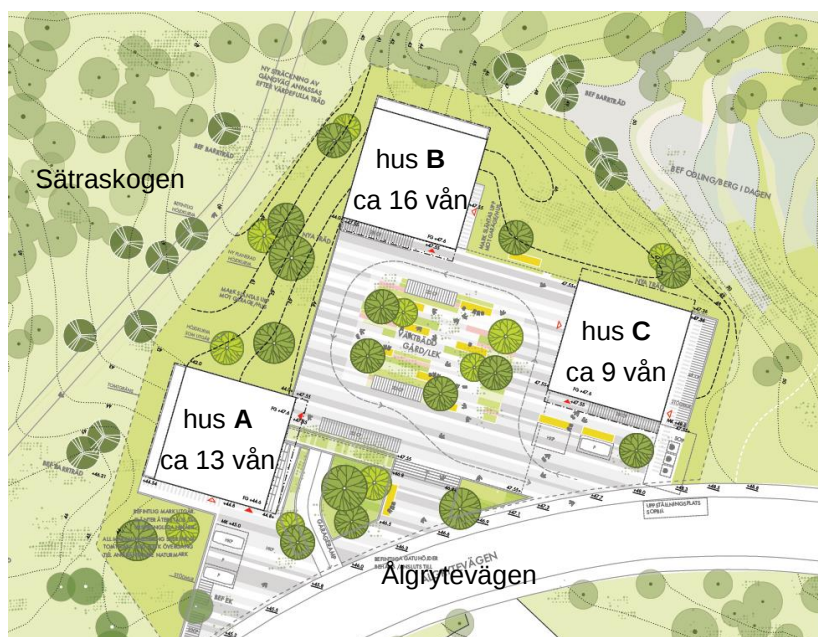


Befintliga och tillkomande byggnader, OWC Arkitekter

Byggnaderna placeras runt en underbyggd gård i anslutning till Älgrytevägen och cirka 10 meter från gränsen till Sätreskogens naturreservat. Likt befintliga byggnader i området placeras de nya byggnaderna något indragna från Älgrytevägen. De tar även upp den riktning som bebyggelsen inom kvarteret Vårfrugillet och Amaranten har. Till skillnad från befintliga hus planeras den nya bebyggelsen med fönster och entréer mot gata, vilket kan bidra till en ökad trygghet längs Älgrytevägen. Bebyggelsen är även placerad för en god anpassning mot befintlig terräng.



Byggnadernas placering inom och i anslutning till området. OWC Arkitekter



Planillustration. FOJAB Arkitekter

De nya byggnadernas höjd trappas av i relation till kringliggande bebyggelse. Det innebär att de avtar i höjd mot kvarteret Vårfrugillet och Amaranten. Byggnadernas totalhöjder från nollplan begränsas till +79,5 meter för hus C (cirka 9 våningar) mot kvarteret Vårfrugillet och 88,5 meter för hus A (cirka 13 våningar). Hus B som ligger i riktning mot Sätraskogen får en totalhöjd på +101,0 meter över nollplan, vilket ger en höjd på cirka 50 meter från markens medelnivå (cirka 16 våningar). Takfoten ska ha ett skarpt avslut likt befintlig bebyggelse.

Tekniska installationer eller liknande på tak bör vara inarbetade i takformen och ska vara placerade indragna från fasad.

*Vy mot gården från kvarteret
Amaranten söder om
planområdet (Amaranten till
höger i bild).
OWC Arkitekter*



*Vy norrut från Ålgrytevägen
mot planområdet.
OWC Arkitekter*

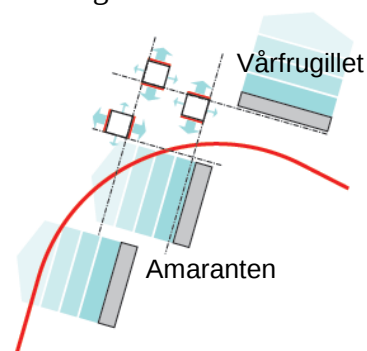


*Vy västerut från
Ålgrytevägen. Till höger i
bild ses Vårfrugillet och till
vänster Amaranten.
OWC Arkitekter*



Utöver husens bredd kan utanpåliggande balkonger tillkomma på två från varandra motstående fasader på respektive byggnad. Utanpåliggande balkonger medges inte på övriga motstående fasader i syfte att säkerställa en samlad byggnadsvolym, vertikala proportioner och största möjliga genomsikt mellan husen. Balkonger får skjuta ut högst 1,8 meter utanför angiven byggrätt med en fri höjd på minst 2,4 meter över gård och entréer.

Byggnader och balkongers befintliga respektive föreslagna riktning inom och i anslutning till området. OWC Arkitekter



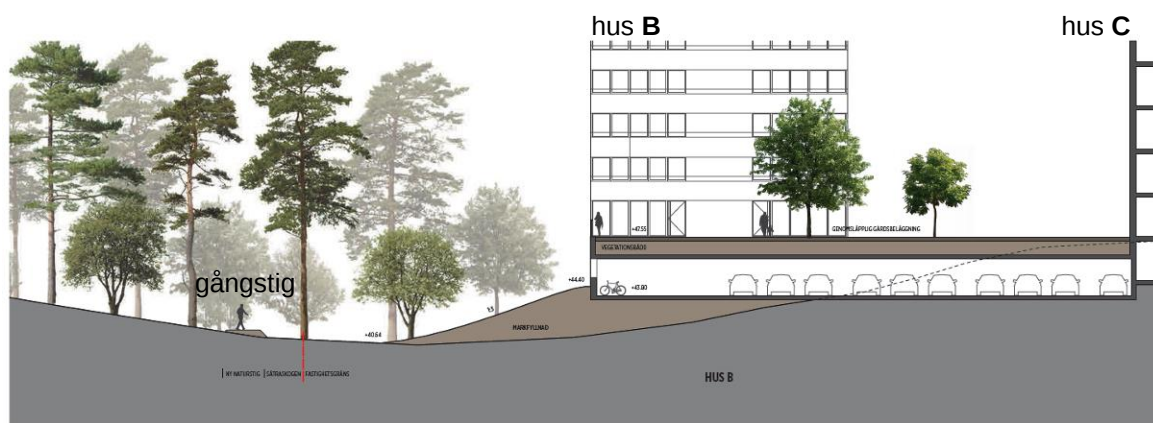
Utgångspunkten för fasadgestaltningen är att färg- och materialval inte bör bli alltför avvikande från befintlig bebyggelse. Byggnaderna föreslås därför utformas med betongstomme och fasader i släta material som puts, betong eller skivor i varma gråtoner som skiftar i nyans från hus till hus. För att säkra ett kvalitetsmässigt uttryck av husen ska fasad utföras utan synliga elementskarvar. Husen föreslås utformas med stora glaspartier med liggande fönsterband över hörn, vilket tillsammans med genomgående balkonger bidrar till ett luftigare intryck av husets fasad. Byggnaderna avses uppföras med flackt tak och taklutning begränsas till 5 %.



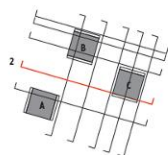
Det högsta och lägsta huset sett från kvarteret Vårfrugillet. Till vänster i bild syns ett befintligt hus inom kvarteret Vårfrugillet. OWC arkitekter

Gård och möte med Sätmaskogen

Mötet med naturen i nordvästra delen av planområdet föreslås hanteras genom en mur i garageplanet samt en slänt, från västra fasaden av hus B, ner mot gångstigen utanför planområdet. Gångstigen in i reservatet flyttas något väster ut. Den bör tillgängliggöras i den grad terrängen tillåter.



SEKTION 2



Sektion med ny stig som flyttas väster ut. Bilden nederst till vänster visar var sektionen är tagen.
OWC Arkitekter

Den karaktärsfulla eken inom planområdets sydligaste del bevaras och marklov krävs för fällning. I anlutning till eken bör mark inte hårdgöras. Istället föreslås grusning eller annan markbeläggning som möjliggör infiltration. Varsamhet bör även iakttas vid markarbeten i anslutning till trädets rötter.

För att minska andelen hårdgjorda ytor samt i syfte att få ett så naturligt möte med Sätmaskogen som möjligt får endast 15 % av marken mot naturen hårdgöras och kvartersmark ska ansluta i nivå med marknivån för allmän plats.

Gården öppnar sig mot Älgrytevägen och är mer sluten mot omgivande natur genom höjdskillnader och räcken. För att tydliggöra att gården är privat bör den utformas så att den tydligt kan urskiljas från gatumiljön på Älgrytevägen. Gården kan byggas under med planterbart och körbart bjälklag. Växtbäddar får överstiga byggnadens nockhöjd. Centralt på gården är det möjligt med en grön växtzon med exempelvis sitt- och lekplatser. Parkering begränsas till två områden ovan mark i syfte att säkerställa att gården i första hand blir en vistelseyta.



Vy över bland annat gården. OWC Arkitekter

Angöring och parkering

Planområdet angörs från Ålgrytevägen. Parkeringsgarage medges under nivån för gården. Garaget angörs via en ramp, vilken bör utformas så att den smälter in i gårdsmiljön.

Inom planområdet ska 3 cykelparkeringsplatser/100 kvm ljus BTA tillgodoses inom kvartersmark, vilket innebär cirka 315 platser. Parkering för cykel föreslås ske i garage och på gården. Utformning och placering av cykelparkeringar ska följa stadens riktlinjer.

Lägesbaserat parkeringstal för bil har identifierat till 0,46 platser/lägenhet och projektspecifikt parkeringstal (inklusive besöks-parkering) till 0,5 platser/lägenhet. Enligt stadens riktlinjer för parkering medges en justering av parkeringstalet med hänsyn till lägenhetsstorlek och parkeringstalet kan sänkas genom mobilitetsåtgärder.

Planförslaget har utarbetats utifrån 0,35 bilparkeringsplatser/lägenhet inom planområdet. Det ger cirka 45 platser. Parkering för bil sker i huvudsak i garage men ett fåtal bilparkeringsplatser medges ovan mark. En förutsättning för det låga parkeringstalet är att byggaktören kan visa på åtgärder som motiverar en sänkning, i enlighet med vad som framgår i ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” och i ”PM parkeringstal”.

Tillgänglighet

Gården planeras i nivå med Ålgrytevägen. Parkeringsplatser i garage uppfyller tillgänglighetskraven då de ska kunna nås med hiss. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon kan ske via gården. Övriga delar av gården tillgängliggörs genom trappor och ramper. Handikapparkering anordnas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vattenledningar och avlopp för spillvatten finns i gatumark i anslutning till föreslagen bebyggelse

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Anläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten anordnas inom kvartersmark.

El, tele och fiber

El-, tele- och fiberledningar finns inom gatumarken i anslutning till planområdet.

Energi

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshantering förslås ske genom nedgrävda behållare med maskinell hämtning, enligt stadens riktlinjer. Behållarna föreslås inom kvartersmark mot Ålgrytevägen, i östra hörnet. För att minimera upplevelsen av kasunerna från bland annat gaturummet medges endast nedkastet ovan mark. Miljörum planeras inom ett av husen.

Räddningstjänst

Med anledning av troliga våningshöjder är brandsäkra trapphus ett krav. Trapphusen ska utformas som Tr2-trappor. Kravet gäller för hus på 16 våningar. För hus högre än 16 våningar erfordras Tr1-trappor. Avstånd mellan brandposter får inte vara längre än 150 meter. Avstånd mellan uppställningsplats för brandfordon och närmaste brandpost får inte överskrida 75 meter.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska, enligt Stockholms stads dagvattenstrategi, lokalt omhändertas och infiltreras och fördröjas i möjligaste mån. Målsättningen för planområdet är att inte öka flödet jämfört med idag.

Befintligt flödet från området vid ett dimensionerande 10-årsregn med en varaktighet på 10 minuter är beräknat till cirka 11 l/s. Volymen är beräknad till ca 6,7 kvadratmeter. Utflödet från området kommer att öka i och med utbyggnaden. Vid ett dimensionerande 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter kommer flödet från området att öka från ca 11 l/s till ca 75 l/s. Då den befintliga vattenbalansen från området ska eftersträvas innebär detta att cirka 40 kvadratmeter vatten ska fördröjas inom området innan det släpps ut vidare mot recipient. Dagvattnet är tänkt att fördröjas och renas i skelettjord, fördröjningsmagasin och dike/infiltrationsstråk innan det når recipient.

Genom de förslagen dagvattenhantering kommer området att bibehålla sin nuvarande vattenbalans. Flödet ut från området kommer att minska från dagens 11 l/s till 10 l/s vid ett dimensionerande 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Riksintresse

Planförslaget påverkar riksintresse för kommunikation eftersom högsta medgivna totalthöjd överstiger nuvarande höjdbegränsningen för radarstationen i Bällsta. En teknisk lösning för radarsystemen i syfte att möjliggöra högre byggnader inom radarns influensområde är framtagen och finansierad.

Naturmiljö

Bebyggelsens placering följer naturreservatsbestämmelsernas intentioner med ett fritt mått mellan bebyggelse och reservatsgräns på cirka 10 meter.

Planförslaget innebär en minskad utbredning av aktuellt natur- och landskapsmässiga kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Del av habitat för barrskogsmesar försvinner liksom utpekade påtagliga naturvärden.

Delar av området kommer att behöva sprängas ut och ett antal träd kommer att försvinna. Marken kan dock återställas med borttaget material för att möjliggöra en nyplantering av vegetation.

Planförslaget innebär att befintlig gångstig genom planområdet ersätts med en ny stig väster om planområdet. Stigen är en sekundär ingång in till naturreservatet men kan utformas med en jämn beläggning för att bli mer tillgänglig.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planens genomförande ska med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten inte medföra en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

På plankartan finns under rubriken ”Upplysningar” information om vattenskyddsområdet, där det framgår att hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

Samtliga föroreningshalter efter planens genomförande kommer att ligga mycket över vad som förekommer idag. Dock kommer samtliga halter av de förorenande ämnena ligga under riktvärdena för recipienten av typen 2S (tillrinning till stor sjö). För att minska utsläppen kan med fördel infiltrationsdiken, gröna tak, genomsläpplig material samt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) användas i området för att minska dessa ämnen.

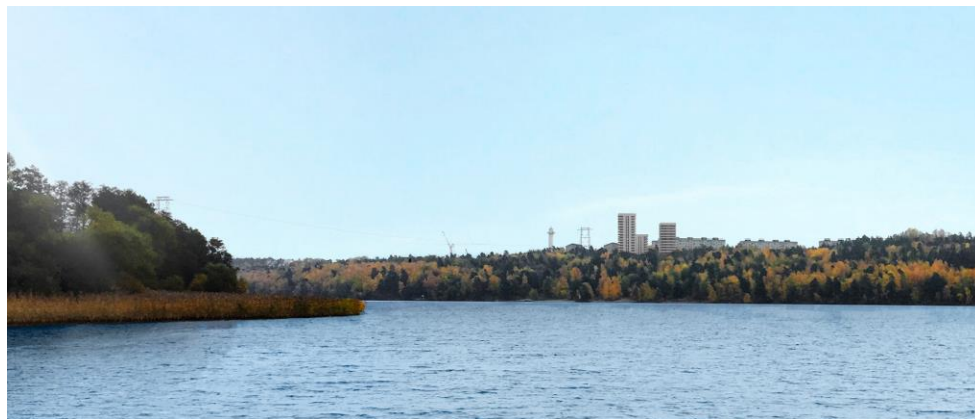
Andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten begränsas på plankartan. Icke hårdgjord mark kan planeras med olika genomsläppliga material som till exempel nedsänkta grönytor, grusytor eller hålsten av betong samt gräsarmering där det är möjligt. Exempel på möjliga platser kan vara parkeringsplatser ovan mark, gångbanor, uppfarter eller parkmark. Genomsläppliga

material utjämnar flöden, sänker flödes hastigheter och renar även till viss del dagvattnet.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten förutsatt att dagvatten från planområdet tas om hand och renas inom fastigheten genom infiltration och perkolation.

Landskaps- och stadsbild

Byggnaderna kommer att bilda ett nytt landmärke i Bredängs-siluetten. De kommer exempelvis att synas i begränsade vinklar från Bredängs tunnelbana. Byggnaderna kommer vara väl synliga från Mälaren tillsammans med de övre våningarna på de befintliga skivhusen, som idag syns ovan skogsriddan mot Mälaren. I jämförelse med närliggande Mälarhöjden, där bebyggelse karaktäriserar mötet mot Mälaren, kommer byggnaderna i mindre omfattning att påverka den kontinuerliga grönska som karakteriserar mötet mellan Bredäng och Mälaren. Byggnaderna syns inte från Drottningholm då Kärsön skymmer siktlinjen från Drottningholm. På grund av Sätterskogens kuperade topografi och vegetation blir synligheten endast begränsad och lokal inifrån reservatet.



Vyer från Mälaren, väster ifrån. OWC Arkitekter



Vyer från Mälaren, öster ifrån. OWC Arkitekter

Bebyggelsen får en viss påverkan på vyer och siktlinjer från framförallt lägenheter i det närmaste skivhuset. Närliggande byggnader har fönsterlösa gavlar som vetter mot den planerade bebyggelse vilket minskar problematiken med insyn.



Vy från Bredängs tunnelbanestation. OWC Arkitekter

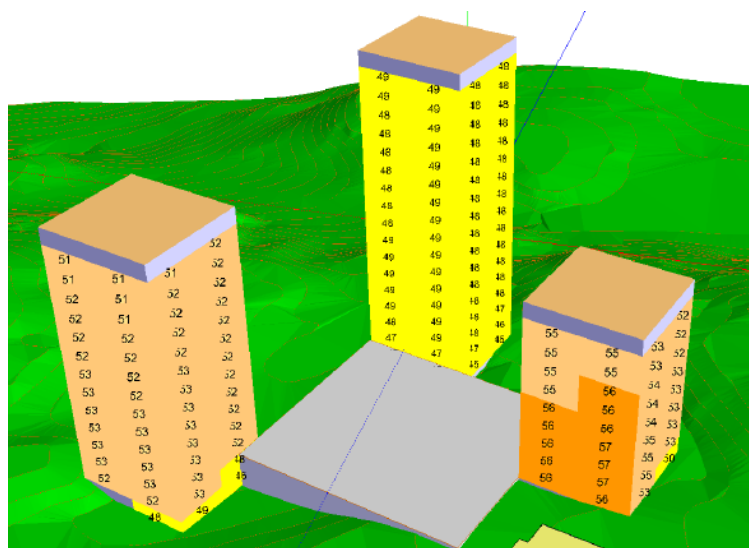
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Föreslagna volymer innebär en viss påverkan på befintlig bebyggelsemiljö och vyer. Föreslaget bedöms endast få en viss påverkan på upplevelsen av det befintliga kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelsen genom en begränsad synlighet från delar av Bredäng. Bebyggelsegruppen bedöms avläsas som en egen struktur utanför den befintliga bebyggelsen. Ny bebyggelse relaterar delvis till omgivande bebyggelsens karaktär genom exempelvis placering och uttryck. Byggnadernas smala form och placering gör att grönskan som är ett viktigt karaktärsdrag kring Bredäng, fortsatt kommer upplevas genom utblickar mellan byggnaderna.

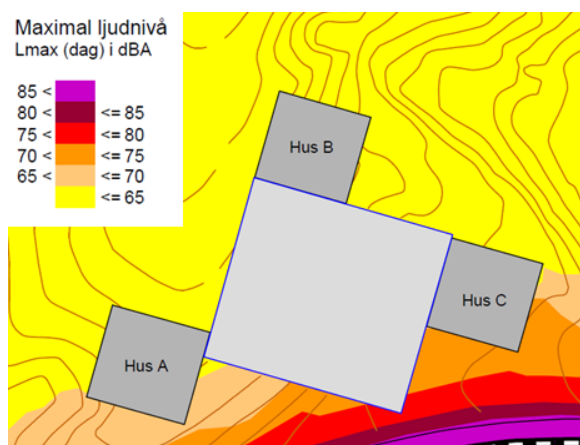
Störningar och risker

Buller

Ljudnivåerna enligt gällande riktvärden för buller klaras för samtliga byggnader om hus C utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Med föreslagen bebyggelse kan uteplats erhålla högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Se kommande bilder.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad, vy mot nordväst.



Maximal ljudnivå från vägtrafik vid fasad

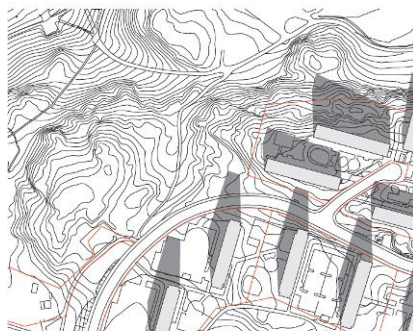
Ras/skred

Vid schakt kan delvis ogynnsamma sprickriktningar ge problem med stjälpning och bergutfall vid sprängning. Med hänsyn till observerade berg- och sprickförhållanden bedöms i nuläget att slänten vid berget kan utföras med lutning 8:1.

Ljusförhållanden

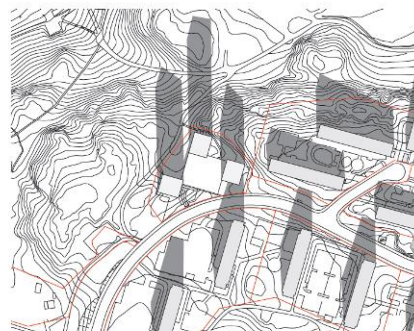
En solstudie visar att gården närmast planområdet inom kvarteret Vårfrugillet delvis kommer att skuggas av planerad bebyggelse omkring klockan 15 under våren och hösten. Förslaget innebär även viss påverkan för huset inom kvarteret Vårfrugillet som ligger närmast planområdet. Det skuggas av hus A och C omkring klockan 18 under sommarhalvåret.

FÖRE



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 12:00

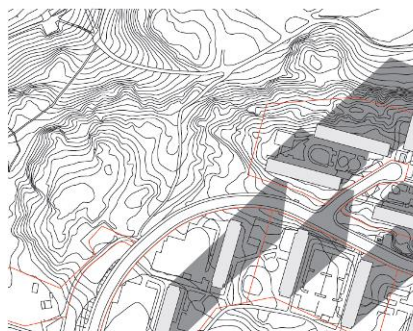
EFTER



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 12:00

Skuggning 20 mars och 22 september, klockan 12

FÖRE



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 15:00

EFTER



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 15:00

Skuggning 20 mars och 22 september, klockan 15

FÖRE



21 JUNI KL 15:00

EFTER



21 JUNI KL 15:00

Skuggning 21 juni, klockan 15

FÖRE



21 JUNI KL 18:00

EFTER



21 JUNI KL 18:00

Skuggning 21 juni, klockan 18

Barnkonsekvenser

De nya husen är lokaliserade till ett läge med goda rekreationsmöjligheter. Mindre stigar och trappor bör anläggas inom planområdet för att möjliggöra tillgänglighet till Sätmaskogen. Inom planområdet finns även goda möjligheter att anlägga lekplatser på gården eller inom norra delen av tomten. Vid utformning av gården bör hänsyn tas till barnens säkerhet i och med att ytan troligen kommer användas för angöring och ligger i direkt anslutning till Ålgrytevägen. Byggnader i anslutning till den nya gångstigen till/från Sätmaskogen innebär att mer belysning och uppsikt finns kring området, vilket kan öka känslan av trygghet.

Tidplan

Plansamråd	genomfört 15 mars - 22 april 2016
Granskning	16 januari - 6 februari 2017
Antagande	2:a kvartalet 2017

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

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och anmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderlig fastighetsbildning efter ansökan från fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmarken samt anslutningar mot allmän platsmark.

Avtal

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

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

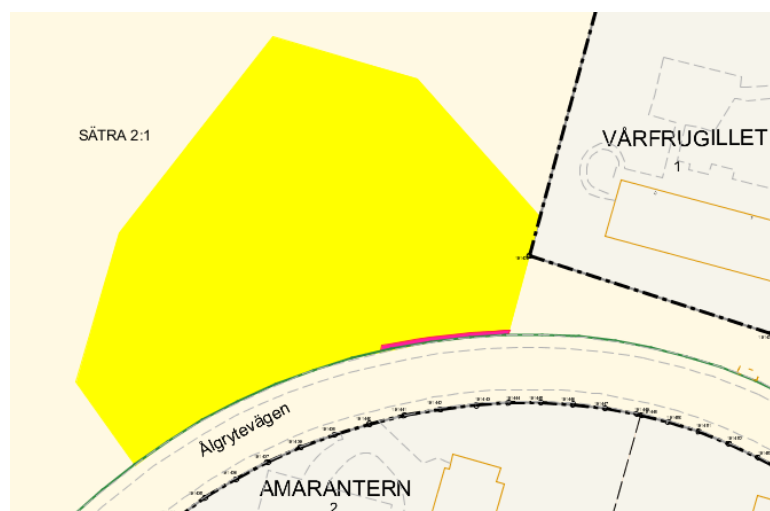
Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som allmän platsmark (park) i nu gällande plan. Område utlagt som kvartersmark (bostäder-, parkering-, centrumändamål) ska utgöra en eller flera separata fastigheter som bildas genom avstyckning från Sättra 2:1. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar.

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan ges.

Område utlagt som allmän platsmark (gata) är planlagt som allmän plats (park) i nuvarande plan. Området ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.



Ovanstående figur illustrerar de fastighetsmässiga förändringar som blir aktuella i plan. Område markerat med gul färg ska bli kvartersmark och område med rosa färg ska bli allmän platsmark (gata).

Rättigheter

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Avtal

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

Staden, genom exploateringsnämnden, har tecknat ett markanvisningsavtal med byggaktören. Detta ska ersättas med en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen reglerar exempelvis kostnader vid genomförandet av planen.

Fastighetsbildning

Kostnader för fastighetsbildning regleras i överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktör.

Tekniska frågor

Se även *Planförslag – Teknisk Försörjning*.

En riskanalys för vibrationsalstrande arbeten ska tas fram innan schaktarbeten.

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

Byggaktören kan i samband med bygglovsprövningen visa på åtgärder som motiverar en sänkning av bilparkeringstalet, i enlighet med vad som framgår i ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”.

Genomförandetid

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

Upplysning

Plankartan har ändrats vid antagandet enligt stadsbyggnadsnämndens beslut 2018-02-22 §20. Ändringen innebär att hus B enligt planbeskrivningen sid 14 sänkts från 16 till 12 våningar och att hus A sänkts från 13 till 12 våningar. Det innebär att texten på plankartan med uppgift om illustrerat antal våningar ändras till 12 vån för båda byggnaderna samt att planbestämmelsen om högsta totalhöjd i meter över nollplanet för hus B ändrats till +88,5 meter. Höjdbestämmelsen för hus A ändras inte, eftersom den motsvarar höjden på hus B efter att det har sänkts till 12 våningar.