



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Per Anders Olsson
Tfn 08-508 27 293

DNR 2013-06057

2013-11-20

PLANSAMRÅD

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Sveaorden 1 i stadsdelen Bredäng, SDp 2013-06057

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att möjliggöra tre nya bostadshus inom fastigheten Sveaorden 1 i Bredäng. Planen innehåller ungefär 55-60 nya lägenheter.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900). Öppet hus i Tekniska Nämndhuset - FYRKANTEN, Fleminggatan 4, kommer att hållas vid två tillfällen:

- torsdagen den 12 december kl 17:00-19:00 samt
- torsdagen den 19 december kl 17:00-19:00

Då kan du se förslaget och prata med de ansvariga tjänstemännen på kommunen.

Planförslaget visas under tiden 2 december 2013 - 17 januari 2014 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20, Bredängs centrum, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sveaorden

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 17 januari 2014 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer 2013-06057

Per Anders Olsson

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

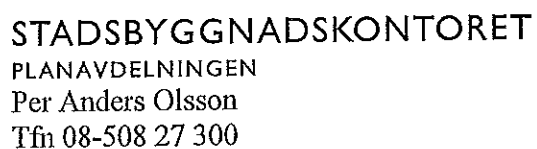
www.stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Trafikförvaltningen
Posten AB, serviceområde Skärholmen
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova
Utbildningsförvaltningen

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnbereidningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion (baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp (sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

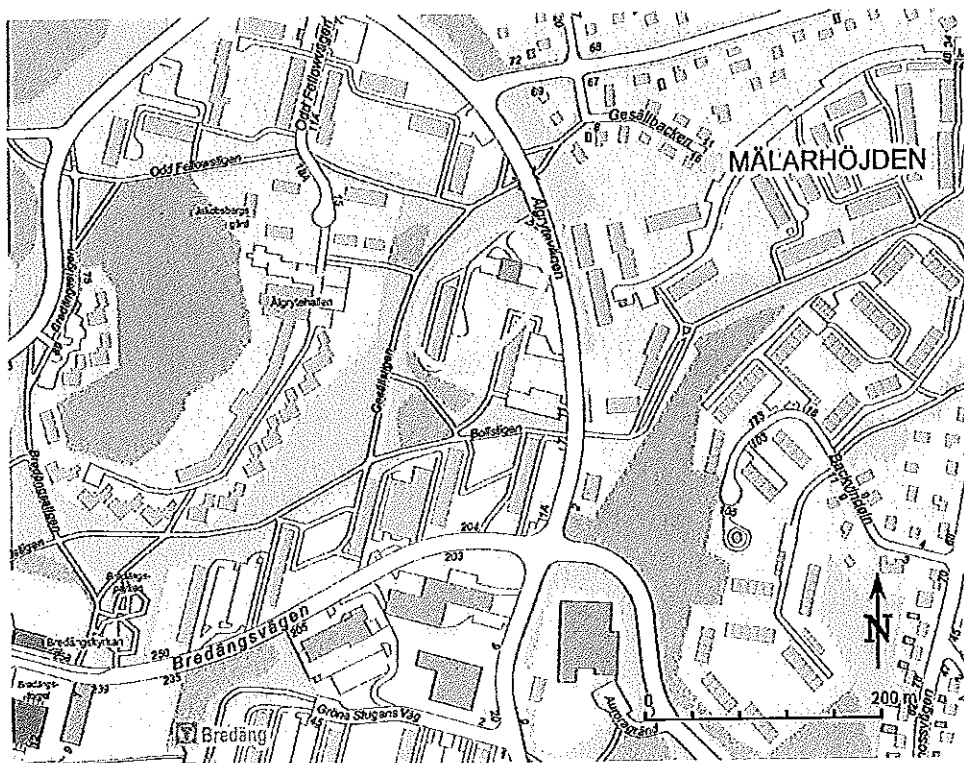


SAMRÅDSHANDLING
DNR 2013-06057
2013-11-22
1 (17)

Planbeskrivning

Detaljplan för Sveaorden I i stadsdelen

Bredäng, S-Dp 2013-06057





Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Trafikbulerutredning (ÅF, 2013-09-30)
- Dagvatten (Projektengagemang, 2013-09-27)
- Solstudier (Nyréns arkitektkontor, 2013-10-24)

Övrigt underlag

- *Illustrationer till planen har tagits fram av Nyréns Arkitektkontor.*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt Per Anders Olsson. Från Nyréns arkitektkontor har Tomas Lewan och Bengt Isling deltagit. Fastighetsägaren har representerats av Arne Lundin.

Planens syfte och huvuddrag

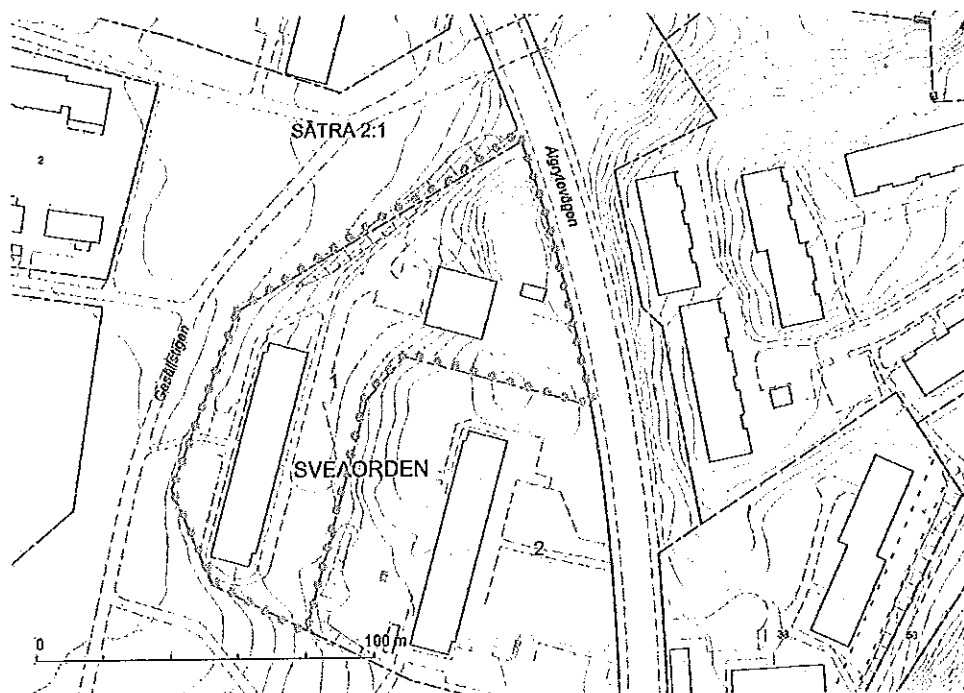
Planen syftar till att möjliggöra tre nya bostadshus inom fastigheten Sveaorden 1 i Bredäng.

Planen innehåller ungefär 55-60 nya lägenheter och en lokal mot Ålgrytevägen. Byggnaderna inordnar sig genom placering och riktning i Bredängs planmönster och formar genom sin inbördes placering en bostadsgård ovanpå det befintliga parkeringsgaraget. Den nya bebyggelsens höjd har avvägts för att fungera både mot skivhusen i Bredäng och mot den lägre skalan i Mälarhöjden intill Ålgrytevägen.

Plandata

Planområdet

Planområdet ligger intill Ålgrytevägen, på gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Det består av av fastigheten Sveorden 1 (Ålgrytevägens fastighets AB) samt en liten del av Sättra 2:1 (Stockholms stad) och är ca 7500 kvadratmeter stort. Planområdet gränsar i norr och väster mot parkmark inom Sättra 2:1, i söder mot Sveaorden 2 och i öster mot Ålgrytevägen, Sättra 2:1.



Planområde och intilliggande fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan för Stockholm, *Promenadstaden*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, utgör Bredäng tät stadsbebyggelse. Promenadstadens strategier anger att en levande stadsmiljö ska främjas i hela staden. För att nå en hållbar tillväxt behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar med ny bebyggelse. Enligt översiktsplanens strategi 4, Främja en levande stadsmiljö i hela staden, ska kompletteringar kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och så att den bidrar till en attraktiv helhet.

Detaljplan

Gällande plan är Pl 6011 som för den aktuella fastigheten anger bostadsändamål och parkeringsgarage. Gällande detaljplan är utbyggd.

Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg

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

Den gröna promenadstaden – strategi för utveckling av Stockholms parker och natur

I Gröna promenadstaden finns strategier för hur Stockholms parker och grönytor ska utvecklas. Aktuellt för detaljplanen är att Stockholms gröna karaktär ska vara utgångspunkt vid förändringar genom att landskapets karaktärsdrag och dess kulturvärden tillvaratas liksom att bebyggelsen anpassas till topografi och vegetation.

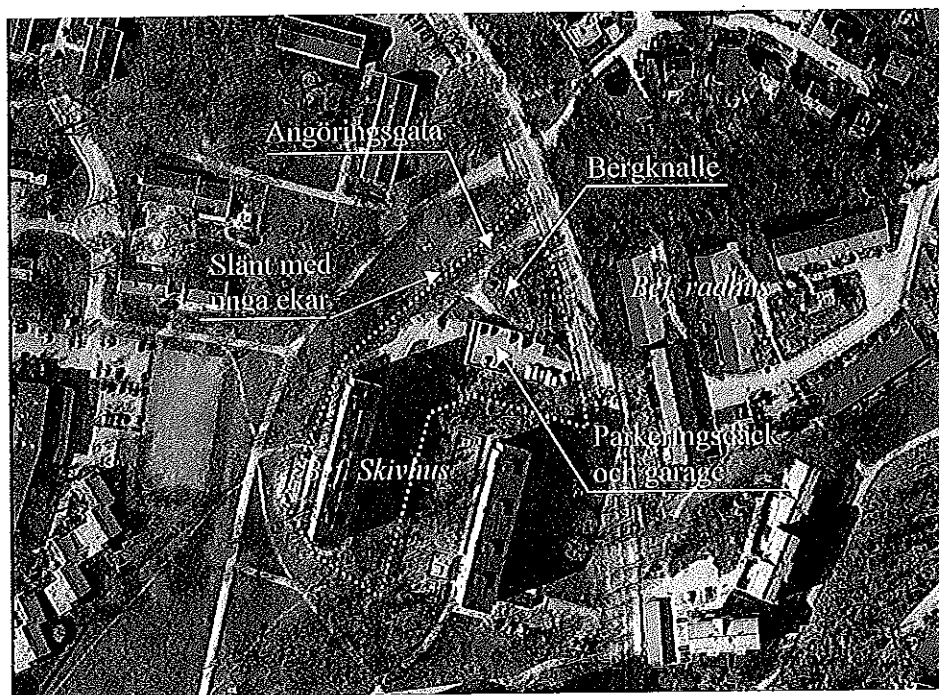
Förutsättningar

Park, naturvärden och rekreation

Den del av fastigheten Sveaorden 1 som berörs av förslaget utgörs i dagsläget av ett parkeringsdäck underbyggt med ett garage i två plan, en angöringsgata och en mindre trädbeväxt bergknalle som består av hållmark med björkar och hållmarksflora. I kanten av planområdet nedanför angöringsvägen växer ett trädbestånd i en utfylld slänt som bland annat består av några unga ekar. Planområdet bedöms inte innehålla några höga naturvärden.

Utanför planområdet västerut öppnar sig ett sammanhängande parkområde som löper genom Bredäng. Tillsammans med Bredängs lägre bebyggelse bildar denna parkmiljö ett stort och fritt landskapsrum västerut. I detta område finns en ekbacke med stora ekar. Området utgör ett habitatnätverk för eklevande arter. Det skapar bland annat förutsättningar för ett rikt fågelliv.

Planområdet har god tillgång till park, natur och rekreation genom dess direkta närhet till sammanhängande parkstråk i Bredäng och dess koppling till Sätterskogens naturreservat utmed Mälaren. I naturreservatet finns öppna ängar, ekbackar och gammal barrskog. Utmed Mälarstranden finns en strandpromenad som sträcker sig från Liljeholmen till Vårberg.



Ortofoto över befintliga förhållanden. Planområdets ungefärliga avgränsning.

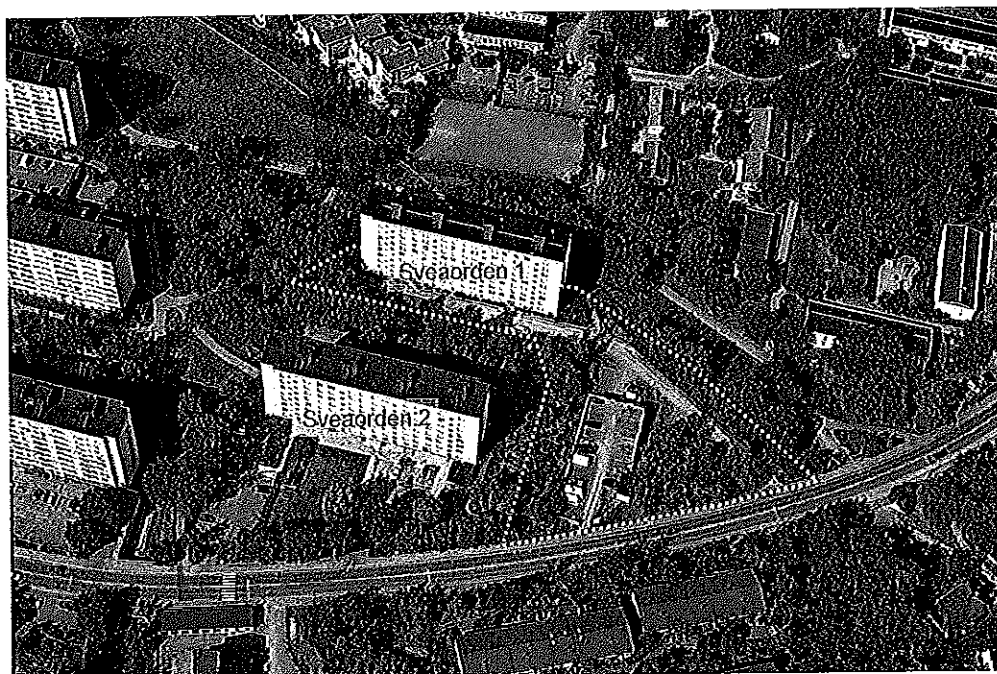
Stadsbild

Bredäng byggdes mellan 1962 och 1967, med bostäder för ca 10 000 personer. Bredäng är en mycket konsekvent genomförd plan utifrån den modernistiska idén om hus i park. Det domineras av 32 skivhus som alla är likadant orienterade, i nord-sydlig riktning. Skivhusen är enhetligt utformade med likartade volymer och kulörer. I Bredäng finns också låga lamellhus i 2-3 våningar. Mitt i stadsdelen ligger centrumanläggningen som skiljer sig från resten av stadsdelen genom en lägre bebyggelse. I områdets inre finns ett sammanbundet grönskråk. Bilvägarna löper i bågar kring bostadsområdena och korsande gångvägar leds i planskilda tunnlar. Stockholms Stadsmuseum pekar ut Bredäng som ett sammantaget kulturhistoriskt värdefullt område.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett befintligt parkeringshus och ett skivhus som innefattas i Bredängs ursprungliga stadsplan. Sveaorden 1 och 2 är bebyggda med två skivhus om åtta respektive nio våningar. Husen är placerade parallellt med en liten förskjutning. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är bebyggelsen inom Sveaorden 1 gulmarkerad och skivhuset inom Sveaorden 2 grönmärkat.

Väster om planområdet, på andra sidan parkstråket, finns lägre bebyggelse i två våningar. Öster om planområdet och Ålgrytevägen finns radhus i en relativt brant västerslutning.



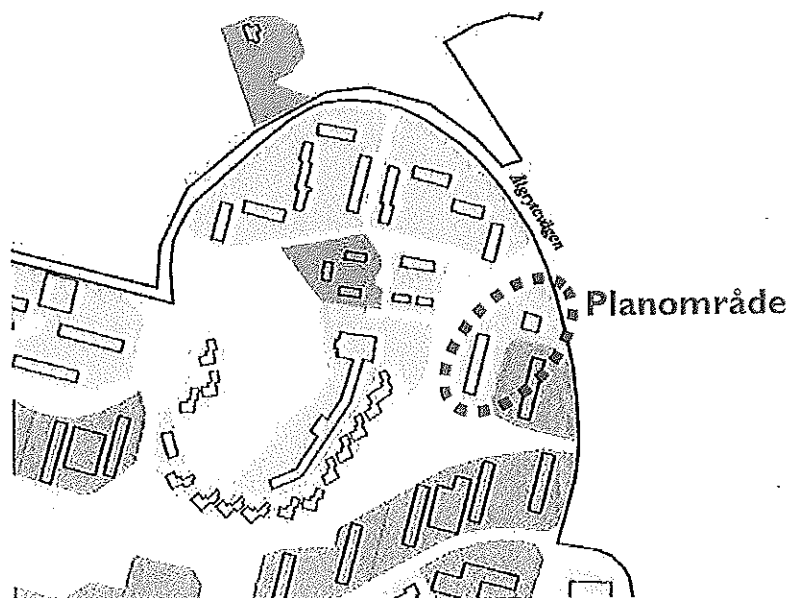
Snedfoto från öster. Planområdets ungefärliga avgränsning med vit streckad linje.

Kulturhistoriska aspekter

Stockholms Stadsmuseum pekar ut Bredäng som ett sammantaget kulturhistoriskt värdefullt område. Stora delar av Bredäng är grönmärkat, dvs. innehåller bebyggelse som bedöms som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Stockholms Stadsmuseum skriver i remissvar till som underlag till behovsbedömning (2013-06-19): "Skivhusen i Bredäng har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden. Genom sin stora skala och parallella placering fungerar de tillsammans som riktningsvisare och ger enhetlighet och stadga åt landskapet. Bebyggelsen följer gatornas sträckningar och terrängens nivåskillnader på ett harmoniskt vis. Skivhusbebyggelsen utgör ett storskaligt och konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park som saknar motsvarighet i Sverige".

Stockholms Stadsmuseum bedömer dock att det är möjligt att pröva ny bebyggelse i området om den nya bebyggelsen tar hänsyn till Bredängs stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden. Det är av stor vikt att tillkommande byggnader tar hänsyn till stadsdelens planstruktur och karaktär.



Stadsmuseets klassificering.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken består i huvudsak av berg i dagen. I västra delen av planområdet består marken av huvudsakligen morän.

Markradon

Radonhalter har inte studerats i planskedet. Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande såvida inte undersökningar kan påvisa att förhållandena inte kräver det.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår som sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. 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. De särskilda skyddsföreskrifterna som bland annat reglerar hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten ska beaktas vid exploatering av området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Stockholm. Enligt VISS augusti 2013 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk status 2015 med tidsfrist till 2021

Offentlig och kommersiell service

Området ligger på ca 700 meters promenadavstånd från Bredängs centrum med både offentlig och kommersiell service. Här finns närmaste grundskola, Bredängsskolan. Ett flertal förskolor finns i närområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras av busslinjerna 135, 153 och 191 från hållplatserna Mälarhöjdsvägen, Gesällbacken eller Bredängsvägen.

Närmaste tunnelbanestation finns i Bredäng centrum, ca 700 meter från planområdet. Till Mälarhöjden är det ca 1 km att gå.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Ålgrytevägen finns trottoar på båda sidor av gatan. Separat cykelbana saknas utmed gatan. Väster om planområdet, inom parkstråket finns separata gång- och cykelvägar. Strax norr om Sveaorden 1 passerar en gång- och cykelbana Ålgrytevägen i tunnel mot Mälarhöjden.

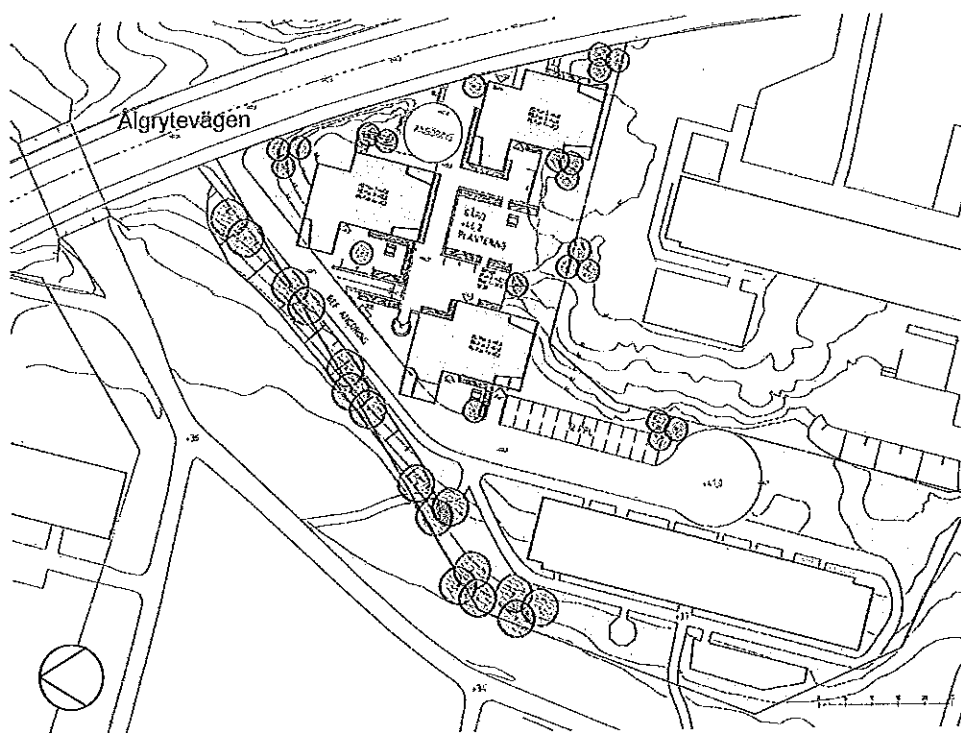
Biltrafik

Sveaorden 1 och 2 angörs från Ålgrytevägen. Sveaorden 2 har en samlad markparkering direkt intill Ålgrytevägen. Sveaorden 1 har två in-/utfarter mot Ålgrytevägen. Den ena når övre plan på garaget/parkeringsdäcket och den andra når en angöringsgata inom fastigheten som löper utmed fastighetsgräns och angör nedre plan i garaget och befintligt skivhus och dess markparkering.

Planförslag

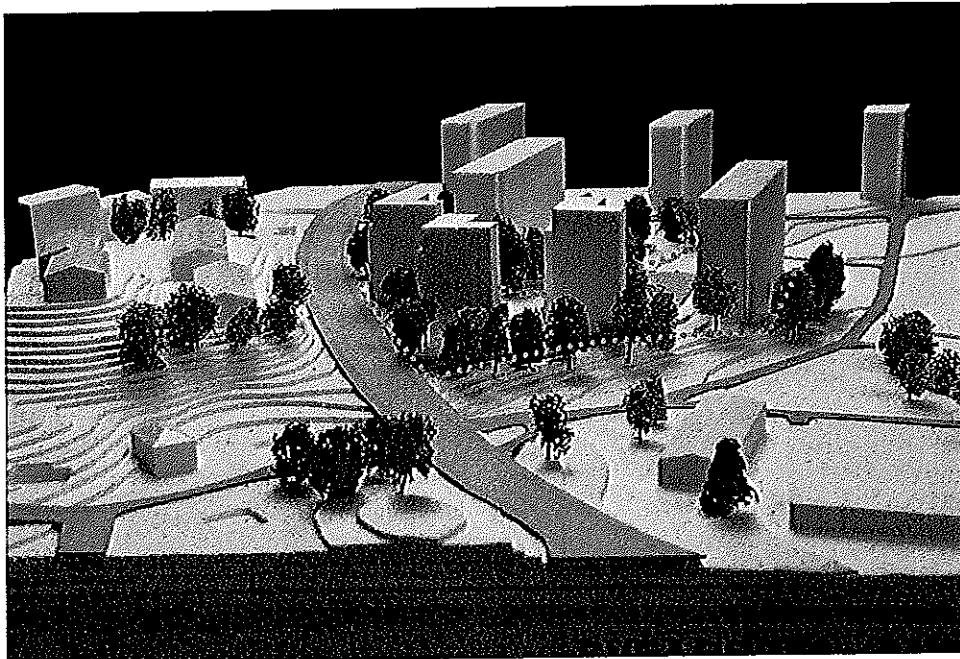
Ny bebyggelse

Planen möjliggör tre nya bostadshus innehållande ungefär 55-60 nya lägenheter och en lokal mot Ålgrytevägen. De nya byggnaderna byggs runt befintligt parkeringsgarage. Byggnaderna inordnar sig genom placering och riktning i Bredängs planmönster och formar genom sin placering en bostadsgård ovanpå befintligt parkeringsgarage som ska planteras. Planen har också utformats för att i stor utsträckning tillvarata värdefulla element såsom berg i dagen och några trädbestånd.

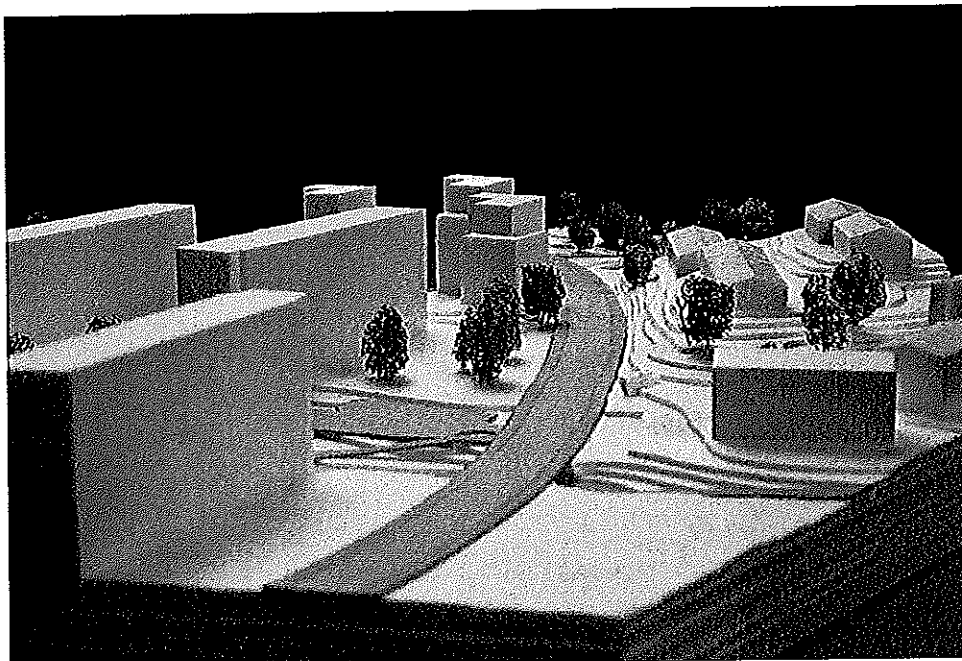


Illustrationsplan. Observera att norr ligger mot vänster i bilden.

Den nya bebyggelsen föreslås bli åtta våningar hög och har avvägts för att fungera både mot skivhusen i Bredäng och den mindre skalan i Mälarhöjden. Byggnaderna ges en enhetlig utformning och volymhantering där de två översta våningarna ges ett indrag mot öster och söder (bestämmelse v2 på plankartan). Dessa våningar får endast uppta 70% av byggnadsarean, se principplan på sidan 10. Bestämmelsen syftar till att hålla nere skalan mot Ålgrytevägen och bostadsgården så att en bra övergång mellan omgivande bebyggelse kan uppnås och att gatumiljön respektive gården får en trivsamt skala.



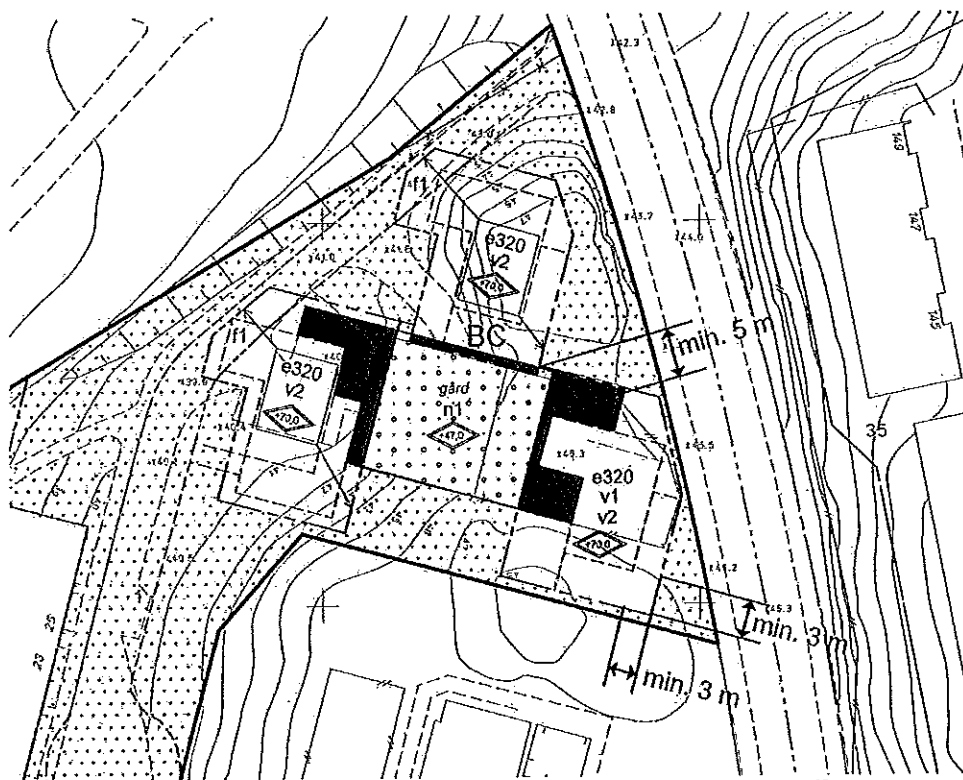
Modellfoto från norr.



Modellfoto från sydost utmed Ålgrytevägen.

Plankartan ger viss flexibilitet i placeringen av ny bebyggelse. Byggrätterna har därför kompletterats med en bestämmelse om största tillåtna byggnadsareal om 320 kvadratmeter. Under +47 meter över nollplanet tillåts dock marken byggas under utöver byggnadsarean, se principplan nedan. Syftet är att möjliggöra sammanhängande garage och förrådslokaler.

Då det finns flexibilitet i byggrätterna finns en generell bestämmelse om att byggnader ska placeras minst 5 meter från varandra, hörn mot hörn, se principplan nedan. Detta är viktigt för att säkerställa att ny bebyggelse inte blir för kompakt eller trång för att samspela med omkringliggande bebyggelse.



Principplan för att underlätta förståelse av planbestämmelser. Lila yta illustrerar att marken inom byggrätt utöver byggnadsarean får byggas under +47 m. Detta möjliggör sammanhängande garage och förråd. På principplanen framgår också att byggnader ska placeras minst 5 meter från varandra (generell bestämmelse på plankartan). Det framgår också att de övre våningarna (ovan +63 m) endast får uppta 70% av byggnadsarean och att dessa våningar ska ges indrag om minst 3 meter från fasaderna mot öster samt mot väster (v2).

För att bidra till att levandegöra omkringliggande gator, främst Ålgrytevägen men också angöringsgatan inom kvartersmark finns en bestämmelse att entréer ska finnas mot dessa gator. Mot Ålgrytevägen föreslås en lokal i bottenvåningen i huset närmast Ålgrytevägen. Lokalen ska kunna användas för centrumändamål eller bostadskomplement. En bestämmelse v1 säkerställer att 60 kvadratmeter mot Ålgrytevägen ges golvbjälklag i marknivå.

Gestaltningsprinciper

Bebyggelsen ska ges en nutida gestaltning med ambitionen att genom hög arkitektonisk nivå bli ett positivt tillägg i Bredäng. Byggnaderna tar fasta på den kulörskala i svart/vitt/grått som finns i Bredäng. De nyuppförda husen och det befintliga garaget vävs samman material- och detaljeringsmässigt. Husen föreslås få mörkgrå eller svarta fasader i tegel eller infärgad cementsten. Fasaderna utförs med tydlig mönsterverkan i fogar/förband. Sockelvåningar utförs med särskilt tåligt material som glaserat tegel eller keramiska plattor. Husens sockelfasader mot gården ägnas extra omsorg med plattor eller mursten i mönster. Garaget ges samma beklädnad som husfasader.



*Fotomontage av föreslagen bebyggelse. Vy från Ålgrytevägen från norr.
Illustration: Nyréns arkitektkontor.*



*Fotomontage av föreslagen bebyggelse. Vy från Ålgrytevägen från sydost. Till
vänster i bild syns befintlig bebyggelse inom Sveaorden 2.
Illustration: Nyréns arkitektkontor.*

Balkonger utformas som del av husets fasader vad gäller plattornas framkanter och förses med glasträcken. Balkongundersidor ges ljus kulör som framhäver dem mot byggnadens fasader.

Belysning av entréer, gångvägar och balkonger ägnas särskild omsorg i området.

Utemiljö

Mellan de nya byggnaderna skapas en bilfri gård på bjälklag ovan garaget. Gårdsplaneringen bäddar in de nya byggnaderna i en grönskande trädgård där platser för utevistelse skapas. Halva garagebjälklaget är planteringsbart med gräs och buskage i en upphöjd del, ungefär 50 cm över gångytorna. Jorddjupet är cirka 60 cm. En bestämmelse n1 på plankartan säkerställer detta.

Angöringsgatan är i dagsläget belagd med asfalt. Vid genomförandet föreslås denna förändras mot en shared space-yta där bilarna framförs på de gåendes villkor. Genom att använda markbetongsten även här skapas en lugnare och sammanhållen miljö.

Gator och trafik

Trafik

Angöring sker via befintlig angöringsgata i västra delen av planområdet. Gatan, som ligger inom kvartersmark, kommer angöra både det befintliga skivhuset inom Sveaorden 1 och föreslagen ny bebyggelse. Garagets båda plan nås liksom idag via angöringsgatan, i förslaget via ramper intill och inom det föreslagna västra huset. En angöringsyta finns även intill Ålgrytevägen som säkerställer tillgängligheten till det östra huset.

De två nya byggnaderna i väster tillåts kraga ut över angöringsgatan. En bestämmelse f1 säkerställer att byggnaderna i dessa delar utformas så att marken är fri till en höjd av 5 meter över marknivån.

Bilparkeringen är löst i det befintliga och delvis utbyggda garaget och med markparkering. Antalet platser är ca 80 stycken. För den nya och befintliga bebyggelsen motsvarar det en parkeringsnorm på 0,65 vilket stämmer med det befintliga parkeringsbehovet i skivhuset.

Gång- och cykeltrafik

Inga förändringar i omgivande gång- och cykelnät föreslås. Fastigheten ska utformas så att cykeltrafik främjas med bra anslutning mot omgivande gator och gång- och cykelbanor. Cykelparkeringen är löst dels på gården vid varje entré och i förråden. Antalet cykelparkeringar ska motsvara 2,0 platser/lägenhet.

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med gällande krav på tillgänglighet.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till områdets befintliga tekniska försörjningssystem om inte mer miljövänliga alternativ kan presenteras.

Avfallshantering

Avfallshantering avses lösas genom nedgrävda behållare med maskinell hämtning som töms i bil med kran. Behållarna föreslås placeras på kvartersmark intill angöringsgatan och intill Ålgrytevägen.

Konsekvenser

Behovsbedömning

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

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

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

Naturmiljö

Planens påverkan på naturmiljön är liten. Den påverkan som sker är att delar av den hållmark norr om befintligt parkeringshus försvinner. Planen är dock utformad för att bevara berghällen närmast Ålgrytevägen.

Planen påverkar inte park- och ekmiljön väster om planområdet annat än visuellt genom att avslutet av parkmiljön tydliggörs med ny bebyggelse.

Dagvatten / Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren - Stockholm för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren. En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Projektengagemang, 2013-09-27). Målsättningen för lösningen gällande dagvattenavrinningen är att inte öka belastningen i stadens dagvattennät trots att den hårdgjorda ytan inom området kommer att utökas något. Eventuellt kommer dagvattenavrinningen till kommunens nät att minska något med föreslagen lösning. Med områdets förutsättningar avseende markbeskaffenhet, relativt stora hårdgjorda ytor eller berg i dagen, föreslås att det inom området antingen anordnas bräddningsbrunnar i perkulations-/fördröjningsbrunnar eller stenkistor eller båda typerna. Detta ska ske i den omfattning att dagavvattningen från området inte ökar jämfört med nuvarande förhållanden. Vilken eller vilka av dessa tekniska lösningar som skall väljas och var de skall placeras inom området fastställs när detaljprojekteringen av bebyggelsen och de hårdgjorda ytorna är genomförd.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.



Stadsbild

Förslaget följer Bredängs planstruktur och inordnar sig genom byggnadernas placering, riktning och höjd i förhållande till befintlig bebyggelse. Den nya typologin i kombination med en gestaltning som är tydligt avläsbar innebär att den ursprungliga bebyggelsen behåller sin identitet. Bebyggelsen anspelar dock mot befintlig bebyggelse genom enkelhet i uttryck, färgsättning och volymbearbetning.

Bebyggelsen ligger något indragen från gatan men närmare än befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ger genom en lokal mot Ålgrytevägen och genom entréernas placering och utformning en tydlig relation till gatan.

Förslaget innebär att stads-/landskapsbilden ändras från parkområdet i väster. Förslaget innebär att parkområdet genom nya byggnader ramas in och ges ett tydligt avslut i öster.

Störningar och risker

Trafikbuller

Enligt miljöförvaltningens översiktliga bullerkartering så varierar bullervärdena ungefär mellan 50 och 60 dBA i olika delar av aktuellt planområde. Eftersom värdena ligger nära Riksdagens riktvärden och miljöförvaltningens bullerkartläggning är några år har en bullerutredning tagits fram för projektet (ÅF 2013-09-30).

I trafikbullerutredningen framgår att för byggnaden längst bort från Ålgrytevägen blir ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA vid samtliga fasader och riksdagens riktvärde innehålls. De två byggnaderna närmast Ålgrytevägen beräknas få ekvivalenta ljudnivåer på upp mot 60 dBA på fasader vända mot Ålgrytevägen. Med lämplig planlösning och genomgående lägenheter kan minst hälften av boningsrummen klara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Riktvärden enligt minst avstegsfall B innehålls. Speciell omsorg krävs för lägenheter i byggnaderna närmast Ålgrytevägen. Gemensamma uteplatser med högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas mot gård. Med lämpligt val av fönster, uteluftdon och ytterväggskonstruktioner kan gällande riktvärden för trafikbuller inomhus innehållas.

På plankartan finns generella skyddsbestämmelser som säkerställer ovanstående.

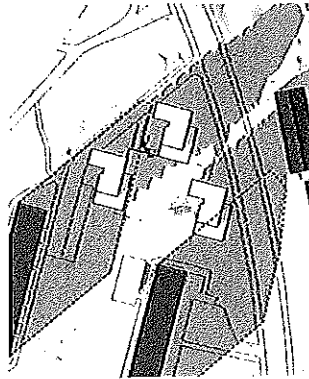
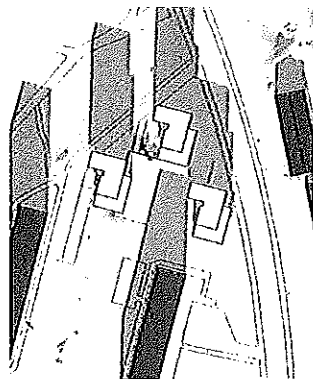
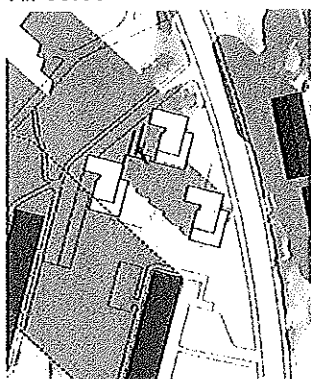
Ljuförhållanden

Vårdagjämning 21 mars

Kl. 09:00

kl. 12:00

Kl. 15:00

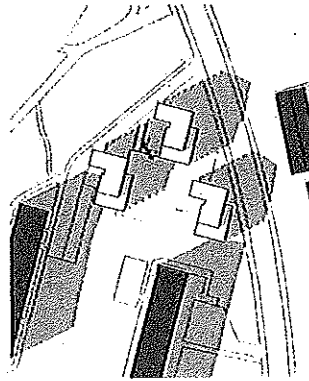
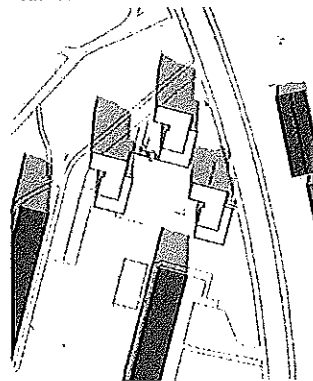
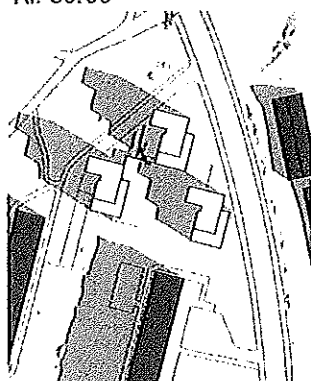


Sommarsolstånd 21 juni

Kl. 09:00

kl. 12:00

Kl. 15:00



Solstudier har tagits fram av Nyréns arkitektkontor, se ovan. Den befintliga bebyggelse som påverkas under delar av dygnet, sen eftermiddag och kvällstid, och under delar av året är bebyggelsen öster om Ålgrytevägen.

Tidplan

Start-PM
Plansamråd
Granskning
Antagande SBN

augusti 2013
2013-12-02 – 2014-01-17
2 kv. 2014
3 kv. 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av åtgärder på kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för att nödvändiga avtal avseende markförvärv träffas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan P1 6011 upphör att gälla inom planområdet.

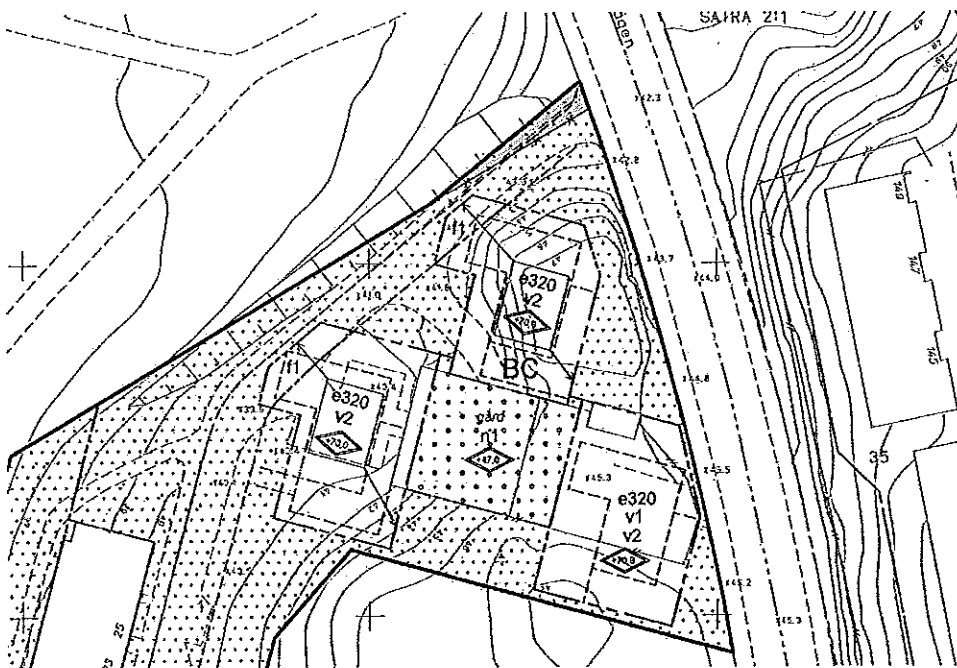
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och markägförhållanden

Planområdet består av delar av fastigheterna Sveaorden 1 (Ålgrytevägens Fastighets AB) och Sättra 2:1 (Stockholms stad).

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en fastighetsreglering blir nödvändig. Befintlig angöringsgata ligger i dagsläget vid Ålgrytevägen inom en liten del av parkmark inom Sättra 2:1. I detaljplanen planläggs marken för bostadsändamål för att hela angöringsgatan ska ligga på kvartersmark.



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell enligt detaljplanen. Det gula området ska överföras från Sättra 2:1 till Sveaorden 1. Området utgör redan idag del av den befintliga angöringsgatan för fastigheten.



Ekonomiska frågor

Ersättning vid markförvärv

Ovan nämnd fastighetsreglering innebär att exploatören ska förvärva del av Sättra 2:1, ungefär 50 kvadratmeter, från Stockholm stad. Exploateringsavdelningen svarar för att erforderliga avtal upprättas i samband med detta.

Fastighetsbildning

Övriga kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av planen, såsom fastighetsbildning, miljöskyddsåtgärder, anslutning till el, tele, vatten och avlopp, mm åligger exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås upphöra fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

Grains for plant material	Grains for plant material
Ergonomics	Ergonomics
Industrial design	Industrial design

Användning av mark

Bestånds. Contrumtändamål medges i botternavring.

Jyväskylädegård

Strata tilläta byggnadsarea i kvadrater.
Utöver byggnadsarea får marken byggas under
447 meter över nollplanet för ett möjligheter
samarbetspartners garage- och förädlings-
anläggning.

Begränsning av markens bebyggande

Byggnad får ej uppföras.
Marken får byggas under mod planterbart bjälklag.
Parkering får ej anordnas.

Markens anordnande

Marken ska plantorna. Bjälking ska utformas så att de är plantoringsbara till minst 50% av ytan med ett jorddjup av minst 0,6 meter.

Uiforming

 Högsta bygghälsöjd i meter över omlänsat

	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
f1	Byggnad ska utformas så att marken är fri till en höjd av 5 meter över marknivån.
v1	Minst 60 kvadratmeter av betäckningen ska utformas med görselklädd / marktäta mot ålgrytadögen. Lokalerna ska kunna användas för kontorssamling eller betäckningsmaterial.

v2. Över +3 meter över nollplanet får våningens andrätt uppta 70% av byggnadsrean. Indrag om minst 3 meter ska finnas från byggnadens närmaste frestader mot öster samt mot söder.

Bobbyggaelse ska gestaltas i enlighet med gestaltningsprinciper på sidorna 10-11 i planbeteckningen.

Entredøer økes finnas med Alarvævaren | løstør samt med kvartbrensten | vøster.

Balkonger ska bearbetas och inordnas i byggnadens gestaltning.

Byggnadsska placorna minst 5 meter från varandra.

Stömlingsskydd

Består ska utformas så att minst hälften av belysningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (mellanvarde) utanför fönster.

Minst en bekongutoplas till varje boende eller en gemensam utoplas anslutning till bostäderna ska utföras och/eller placeras så att de utsläts för högst 55 dbA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dbA maximal ljudnivå (inflyttningen).

Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser

ILLUSTRATION

Illustration	paired
Illustration 1	
Illustration 2	
Illustration 3	
Illustration 4	
Illustration 5	
Illustration 6	
Illustration 7	
Illustration 8	
Illustration 9	
Illustration 10	
Illustration 11	
Illustration 12	
Illustration 13	
Illustration 14	
Illustration 15	
Illustration 16	
Illustration 17	
Illustration 18	
Illustration 19	
Illustration 20	
Illustration 21	
Illustration 22	
Illustration 23	
Illustration 24	
Illustration 25	
Illustration 26	
Illustration 27	
Illustration 28	
Illustration 29	
Illustration 30	
Illustration 31	
Illustration 32	
Illustration 33	
Illustration 34	
Illustration 35	
Illustration 36	
Illustration 37	
Illustration 38	
Illustration 39	
Illustration 40	
Illustration 41	
Illustration 42	
Illustration 43	
Illustration 44	
Illustration 45	
Illustration 46	
Illustration 47	
Illustration 48	
Illustration 49	
Illustration 50	
Illustration 51	
Illustration 52	
Illustration 53	
Illustration 54	
Illustration 55	
Illustration 56	
Illustration 57	
Illustration 58	
Illustration 59	
Illustration 60	
Illustration 61	
Illustration 62	
Illustration 63	
Illustration 64	
Illustration 65	
Illustration 66	
Illustration 67	
Illustration 68	
Illustration 69	
Illustration 70	
Illustration 71	
Illustration 72	
Illustration 73	
Illustration 74	
Illustration 75	
Illustration 76	
Illustration 77	
Illustration 78	
Illustration 79	
Illustration 80	
Illustration 81	
Illustration 82	
Illustration 83	
Illustration 84	
Illustration 85	
Illustration 86	
Illustration 87	
Illustration 88	
Illustration 89	
Illustration 90	
Illustration 91	
Illustration 92	
Illustration 93	
Illustration 94	
Illustration 95	
Illustration 96	
Illustration 97	
Illustration 98	
Illustration 99	
Illustration 100	

UPPLYSNINGAR

Planan består av:
- plankurta med bestämnelser
- till planen hör:
- planbeskrivning

Planaren är uppriktad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:800)

Höjder relaterade till nollplanet är angivna i höjdsystemet RH2000.

Vattenskyddsområde

[illegible]

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheten

Sveaorden 1 m m

i stadsdelen Bredäng i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2013-11-20

