

Förslag

Detaljplan för
område vid kv Utsikten (del av Sättra 2:1)
i stadsdelen Bredäng
i Stockholm
S-Dp 2010-15023-54

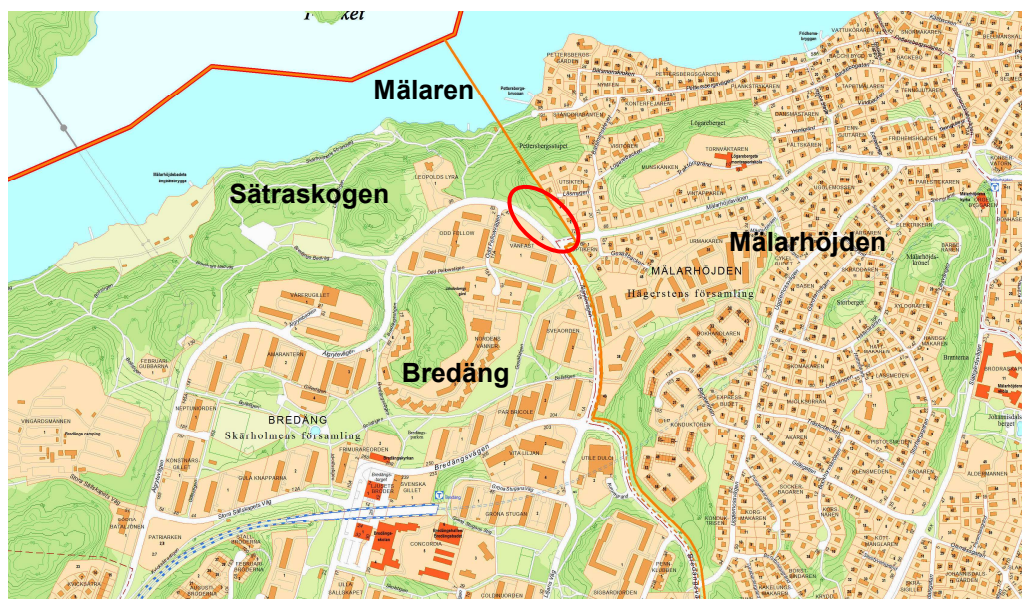
HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Underlag som tagits fram under planarbetet är *Redovisning av trafikbuller* (Bernström akustik, 2011), *Naturalanalys och konsekvenser vid genomförande av radhusbebyggelse vid Ålgrytevägen i Sättra* (Landskapslaget, m fl, 2011), *Sol- och skuggstudier* (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, 2011) samt illustrationsmaterial av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av 14 radhus. En ny kvartersgata med infart från Mälarhöjdsvägen anordnas för att angöra de nya bostäderna. Övrig mark inom planområdet blir naturmark.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje. Planområdet ligger i Bredäng, mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen till Mälarhöjden.

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet ligger i en smal kil som utgör en del av ett grönområde som gränsar till Sätmaskogens naturreservat. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sättra 2:1 och omfattar knappt 1 hektar. Planområdet gränsar till Ålgrytevägen, Mälarhöjdsvägen, småhusfastigheter i kvarteret Utsikten samt Sätmaskogen. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och större delen av marken har anvisats av exploateringsnämnden till AB Stockholmshem.



Ortofoto med planområdets ungefärliga utbredning inringat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I stadens översiktsplan ÖP 99 ligger området på gränsen mellan gles- och tät stadsbebyggelse samt park. Det ingår även i Mälarens strandområde som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. Strategin i ÖP 99 är att bygga staden inåt, för ytterstaden innebär detta bland annat att bygga i kollektivtrafiklägen och komplettera för lokala behov.

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfullmäktige mars 2010) ligger planområdet inom naturområde. De strategier som är tillämpliga i detta arbete handlar om att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt att stadens delar ska kopplas samman. Detta kan bland annat göras genom att pågående markanvändning kompletteras med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov samt att ny bebyggelse placeras där den minskar barriäreffekter och miljöstörningar från trafiken samt skapar nya kopplingar.

Områdesprogram

Utifrån stadens övergripande riktlinjer har ett fördjupat arbete gjorts i form av ett områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2007. Programmet föreslår bostadsbebyggelse i naturnära lägen utifrån en avvägning mellan intrång i naturområden med dess värden, byggbarhet och attraktivitet för den nya bebyggelsen. De föreslagna platserna har god kontakt med befintlig bebyggelse

och ligger inom rimligt gångavstånd till befintlig kollektivtrafik. Det nu aktuella planområdet är utpekad som utbyggnadsområde i områdesprogrammet.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 6593, fastställd 1970 som anger park för aktuellt område.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2010-03-25 delar av planområdet till AB Stockholms hem för bostadsändamål, hyresrätter.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

De närbelägna Jakobsbergs gård och Slättens gård var ursprungligen torp tillhörandes Sättra gård och härstammar från 1600- och 1700-talet. Från 1890-talet blev det vanligt att förmögna människor byggde sommarhus och senare även villor i området som från 1910-talet hetat Mälarhöjden.

Stadsdelen Bredäng, som tidigare hetat Jakobsberg, planerades och byggdes under 1960-talet enligt tidens planeringsideal med service kring tunnelbanestationen, hyresradhus närmast stationen och längre ut radhus och villor. Gatorna är trafikseparerade och differentierade med huvudleder, matargator och planskilda gång- och cykelstråk.

Befintliga förhållanden

Natur och vegetation

Planområdet är en relativt öppen lövskog som till stor del består av ekar i varierande ålder samt lönn, björk, asp och tall. De flesta ekar i området är unga men det finns flera gamla som har ett stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Sju ekar har en stamdiameter över 40 cm och tre är speciellt skyddsvärda mycket stora ekar i områdets nordvästra del, nära Ålgrytevägen (Landskapslaget, m fl, 2011).



Området sett från sydost. Ålgrytevägen till vänster och Mälarhöjdsvägen går in till höger.

Troligen finns inte några sällsynta växtarter i området (Landskapslaget, m fl, 2011). Utöver växtligheten finns ett stort stenblock, ca 15 meter i omkrets, som är ett mycket värdefullt element såväl för upplevelse och sociala värden som exempelvis lekredskap. Det finns också mängder av mindre stenblock över hela ytan som ger området en speciell karaktär. Marken består av ett moräntäcke som sluttar ner mot Ålgrytevägen

Rekreation

Intill planområdet ligger Sätmaskogen som har stora rekreativa, upplevelsemässiga och biologiska värden. I Stockholms sociotopkarta bedöms planområdet tillsammans med övriga Sätmaskogen som en friyta med sociala och kulturella värden och området har även värden för naturlek. Själva planområdet har inga specifika rekreativa värden eftersom ytan är liten (Landskapslaget, m fl, 2011). I kanten av planområdet, längs med Ålgrytevägen leder en upptrampad stig, antagligen en genväg till busshållplatsen på Ålgrytevägen.

Vattenskyddsområde och dagvatten

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Mälaren. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god vattenkvalitet och skyddszonerna ska beaktas vid planläggning. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifter på ett sätt som inte medför föroreningar av Mälarens vatten.

Planområdets markvatten torde idag till största delen rinna mot Lyranbäcken vidare ner till Mälaren. Dagvattenledningen som går i Mälarhöjdsvägen är kombinerad med spillvatten.

Omgivande bebyggelse

Planområdet ligger mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng. Småhusen i Mälarhöjden, i huvudsak uppförda på 1930-talet har inte inventerats och klassificerats. Småhusen bjuder på variation i utförandena. Radhusbebyggelsen i Bredäng från 1960-talet har enligt stadens kulturhistoriska klassificering gul markering vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden. Radhusen har ett stilrent och enkelt formspråk.



Radhus i Bredäng, längs Odd Fellowsvägen.



Mälarhöjdsvägen och entrén in till Mälarhöjdens småhusbebyggelse. Planområdet till vänster i bild.

Service

Offentlig och kommersiell service samt tunnelbanestationer finns i Bredängs- respektive Mälarhöjdens centrum som båda nås inom en kilometer från planområdet. Direkt utanför planområdet finns busshållplats med två avgångar i timmen mellan Hägersten och Vårberg via tunnelbanestationerna i Bredäng och Mälarhöjden. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är en knapp halvtimme.

Detaljplaneförslaget

Ny bebyggelse och friytor

Detaljplaneförslaget innebär att 14 radhus i två våningar kan uppföras på platsen längs en ny kvartersgata. Radhusen är uppdelade i två längor och ligger trappade i höjddled för att följa naturens topografi. För att behålla naturkaraktären är tomtmarken till varje radhus minimerad och husen har en sammanhållen karaktär med förråd kopplat till huskroppen och träinklädda altaner mot Ålgrytevägen i sydväst. Radhusen har ett formspråk som anknyter till radhusen i Bredäng samt förskjutningar i höjddled och sidled för att skapa variation och på så vis möta Mälarhöjden.



Situationsplan: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

Varje radhus får ha max 75 kvm byggnadsarea och utöver detta får varje radhus anordna max 20 kvm altan utan tak mot Ålgrytevägen (som inte räknas in i den totala byggnadsarean). Mellan altanerna och Ålgrytevägen sparas sammanhängande delar befintlig natur nära inpå husen, naturmarken här samt ovanför vändplatsen fortsätter att vara allmän plats.



Vyer från Ålgrytevägen. Illustrationer: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Mot kvartersgatan har husen entréer och förgårdsmark med plats för cyklar, plantering och en liten uteplats. Längs den trädkantade kvartersgatan har varje hus en egen parkeringsplats. Huskropparna ligger förskjutna i förhållande till varandra, vilket ger längorna en tydlig karaktär samtidigt som terrasserna insynsskyddas och vertikaliteten bryts. Husen har ett enkelt fasaduttryck i puts i ljusa färger med träinslag på balkonger och uteplatser.



Vy från Mälarhöjdsvägen in på kvartersgatan. Vy längs kvartersgatan, mot sydost.
Illustrationer: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Kvartersgatan har placerats mellan den nya bebyggelsen och befintliga villatomter för att minimera behov av samt höjd på stödmurar. Mellan kvartersgatan och villatomterna eftersträvas en naturanpassad karaktär, där höjden tas upp i stödmurar av natursten och träd planteras som insynsskydd för de närboende.

Bebyggelsens area, våningsantal, taklutning, förskjutning i sid- respektive höjddled samt utformning av stödmurar och altaner regleras med planbestämmelser på plankartan.

Parkering och angöring

För att uppnå bästa tillgänglighet, trafiksäkerhet och stadsmiljö sker angöring från den nya kvartersgatan med infart från Mälarhöjdsvägen. Parkering till de nya bostäderna sker längs med den nya kvartersgatan. Planförslaget inrymmer 1,5 parkeringsplats per radhus, totalt 21 parkeringsplatser. Cykelparkering kan anordnas i anslutning till respektive bostadsentré och stadens parkeringsnorm på 1,5 cykelplatser per lägenhet uppfylls.

Sophantering

Bebyggelsen planeras med en samlad nedgrävd sopbehållare för hushållssopor samt miljöhus för andra fraktioner, båda intill Mälarhöjdsvägen. Avståndet från bostadsentré till plats för avlämning av hushållssopor är som längst 100 meter, vilket är ett avsteg från stadens riktlinjer som anger att sopor ska kunna lämnas inom 50 m. Det längre avståndet motiveras med hänsyn till att så lite naturmark som möjligt ska ianspråkta för bebyggelse och vändplats samt att sopbilar inte ska behöva åka in på en så pass kort återvändsgata som ligger på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns i Ålgrytevägen och tanken är att radhusen ska anslutas till fjärrvärmenätet. För detta finns tre undercentraler inritade.

Dagvatten

För att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna föreslås tre stenkistor. Den norra delen av gatan, längs den norra radhuslängan, lutar mot en lågpunkt i vändplanen och vidare till en stenkista. Parkeringsplatserna mellan huslängorna lutar mot en brunn som leder till en stenkista väster om parkeringen. Den södra delen av gatan, lutar mot en stenkista som breddas till den nuvarande dagvattenledningen längs Mälarhöjdsvägen.

Solstudier

Solstudier har tagits fram med de nya bostadshusen inplacerade. Av studien framgår att de nya husen inte i någon större utsträckning kommer att påverka den kringliggande bebyggelsen.



Sol- och skuggförhållanden på vår- och höstdagjämning, 21 mars och 21 september. Bilder: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med strategierna i stadens översiktliga planering. 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 nedan:

Konsekvenser för naturmiljö

Planens genomförande innebär att ett stort antal träd kommer att behöva tas ned, ca hälften av trädskiktet inom det aktuella området. Det finns inom området 10 träd som har en stamdiameter över 40 cm och av dessa är det tre träd som påverkas av exploateringen, en lönn och två tallar. I samband med exploateringen kan dock ytterligare träd behöva tas bort för att få tillräckligt med arbetsutrymme (Landskapslaget, m fl, 2011). De stora ekarna som står nära Ålgrytevägen kommer att kunna bevaras. Ett stort stenblock som ligger mer centralt kommer att behöva flyttas eller tas bort.

Naturen i planområdet består av en relativt vanlig ung ekskog/lövskog utan höga ekologiska naturvärden, varför de ekologiska konsekvenserna av en exploatering är begränsade och främst består av att naturmarken minskar i området (Landskapslaget, m fl, 2011). Andelen naturmark i närheten (där Sätterskogen numera är skyddad) är dock stor. På lång sikt (ca 100 år) påverkas ett ekområde som kan ersätta de jätteträd som finns vid exempelvis Odd Fellowsvägen. Ekhabitatnätverket påverkas negativt i någon mån, men det aktuella området utgör den yttersta delen av nätverket i området och fyller ingen central roll.

Planområdet har ingen funktion för barrskogsarter annat att de tidvis kan flyga över området. Funktionen för groddjur är också mycket tveksam. Inga rödlistade arter är påträffade inom området. Att ett flertal träd måste avverkas bedöms inte påverka spridningsförmågan nämnvärt hos varken groddjur, barrskogs- eller eklevande arter (Landskapslaget, m fl, 2011).

Konsekvenser för rekreativvärden

Sätterskogen som ligger alldeles intill det aktuella området har stora rekreativa och biologiska värden, men planområdet i sig har mycket liten betydelse för rekreation eller biologi. Bedömningen är att området har ringa betydelse som rekreativområde för allmänheten, men att det har viss betydelse för angränsande villatomter, inte minst visuellt (Landskapslaget, m fl, 2011).

Kompensationsåtgärder

Som grönkompensation föreslås upprustning av Trissans parklek (Stora Sällskapetets väg, Bredäng) samt röjning av naturmark enligt naturreservatets skötselplan.

Vattenskyddsområde

Ytor som nu är naturmark blir i och med exploateringen hårdgjorda. Nederbörden kommer inte att avdunsta ifrån vegetationen eller magasineras i marken på samma sätt som tidigare. Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer dock att fördröjas på plats i stenistor innan det kan perkolera ut i omgivningen. Dagvattnets föroreningsgrad beräknas vara så låg att det inte krävs ytterligare rening som till exempel sandfilter. Ytterligare undersökningar av jordarterna och deras förutsättningar för perkolation bör göras.

Konsekvenser för stadsmiljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostäder invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng kan medföra ett positivt tillskott för stadsmiljön, inte minst genom att länka ihop Bredäng och Mälarhöjden. Bebyggelsen anpassas väl i terrängen.

Trafikbuller

Beräkningarna visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55 dB(A) utanför fönster (med ett undantag) och på uteplatser (Bernström akustik, 2011). Maximalnivån överstiger 70 dB(A) vid fasad mot Ålgrytevägen och även vid fasad mot Mälarhöjdsvägen på entréplan för de sydligaste radhusen. Alla radhus klarar 70 dB(A) på uteplats på plan 2 (Bernström akustik, 2011).

Alla lägenheter uppfyller därmed minst avstegsfall B och Stockholmsmodellen vilkens krav planen reglerar. Inomhusnivån uppfyller gällande krav och riktvärden med lämpligt val av fasad, fönster, balkongdörrar och tilluftdon i fasad (Bernström akustik, 2011).

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Malin Klåvus och Anne-Marie Wallbom på stadsbyggnadskontoret i samråd med Germund Larsson och Sofia Brydolf på exploateringskontoret och Linda Sjögren på Aros Arkitekter.

Malin Olsson
planchef

Malin Klåvus
planhandläggare