



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN
Helena Thomann
Tfn 08-508 271 08

DNR 2011-01380-54

2012-11-22

PLANSAMRÅD

Bilaga 1

Enligt sändlista

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Tempelriddarorden 10 m fl i stadsdelen Bredäng, Dp 2011-01380

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att ca 180 lägenheter varav cirka hälften studentbostäder kan skapas vid Frimurarvägen i Bredäng. Förslaget är att placera 2 lamellhus längs med Frimurarvägen och 4 punkthus mellan befintlig bebyggelse och ett grönstråk som ska bevaras. Ambitionen är att de nya byggnaderna ska passa väl in i den befintliga bebyggelsestrukturen och stödja gaturummet längs Frimurarvägen. För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas tisdagen den 11 december 2012 kl. 18-20 i Bredängsskolans aula, Bredängstorget 21, Bredängs centrum.

Planförslaget visas under tiden 27 november 2012 – 15 januari 2013 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/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på programförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 15 januari 2013 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Eller till:
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Med vänlig hälsning
Helena Thomann

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

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
AB Storstockholms Lokaltrafik
SLL Tillväxt- miljö och regionplanering
Skönhetsrådet
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova
Posten AB, Serviceområde Skärholmen
YIMBY
Sakägare enligt fastighetsförteckning

För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
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

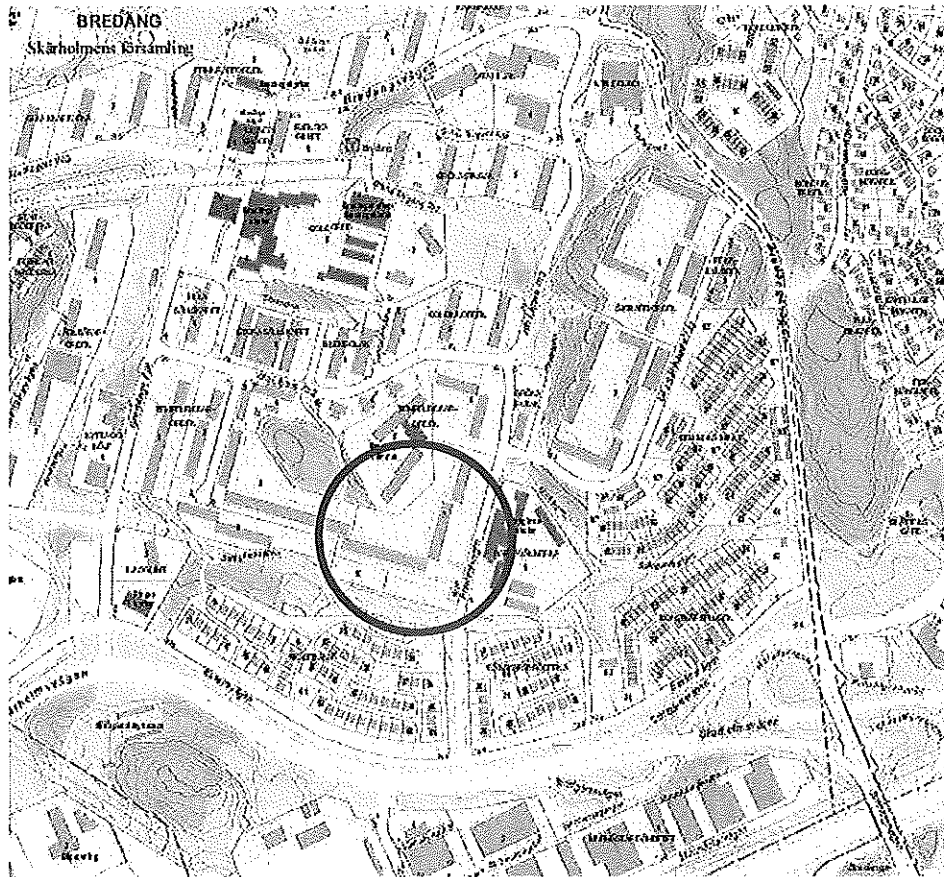
Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



Planbeskrivning Detaljplan för Tempelriddarorden 10 m fl i stadsdelen Bredäng, Dp 2011-01380



Kartutsnitt över Bredäng. Planområdets läge är markerat med en röd ring.



Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser och denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Bullerutredning*: Rapport 12047 A, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2012-06-20.
- *Geoteknik och Dagvattenutredning* COWI AB, oktober 2012.

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial samråd*, Vera Arkitekter AB
- *Solstudier samråd*, Vera Arkitekter AB

Medverkande

Planen är framtagen av Helena Thomann på Stadsbyggnadskontorets planavdelning genom konsultmedverkan av Monica Lloyd från Sundell Arkitekter AB. I projektgruppen har Kajsa Ek från Exploateringskontoret och Anneli Hedlund från Stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning deltagit. Karolina Larsson är ansvarig lantmätare. Planen har tagits fram i samarbete med beställaren Stena Fastigheter i Stockholm AB och beställarens arkitekt Vera Arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

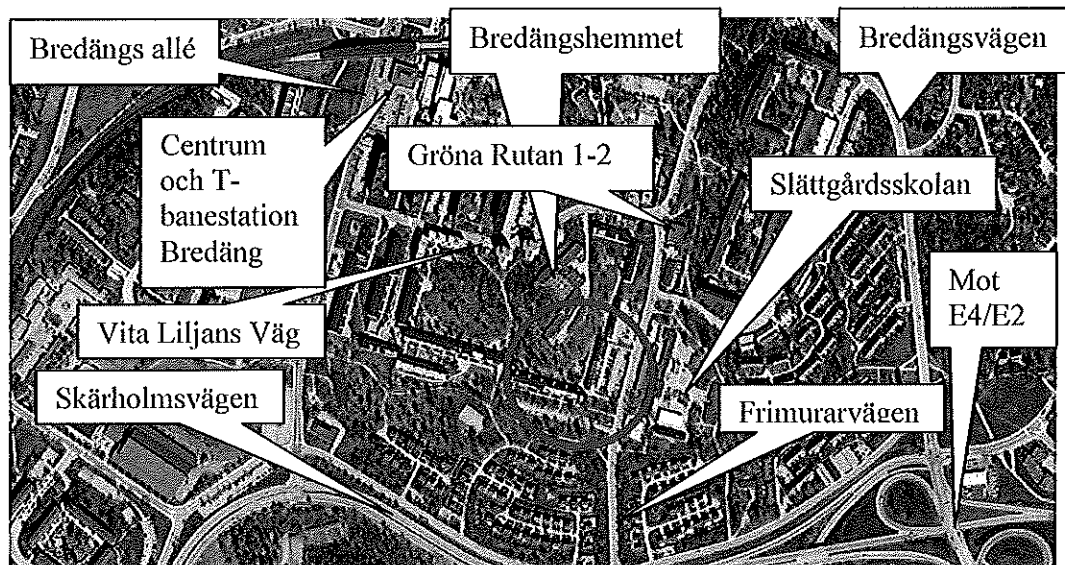
Planen möjliggör bostadsbebyggelse i 6 flerbostadshus i fem våningar. Målet är att uppföra ca 180 lägenheter varav ca hälften studentbostäder. Ambitionen är att de nya byggnaderna ska passa väl in i den befintliga bebyggelsestrukturen och stödja gaturummet längs Frimurarvägen.

Plandata

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som är ca 11500 kvm stort, är beläget vid Frimurarvägen i Bredäng. Planområdet innefattar fastigheterna Tempelriddarorden 10 och 11 samt delar av Tempelriddarorden 7. För fastigheten Tempelriddarorden 7 begränsas planområdet i öster av det befintliga bostadshusets fasad och i söder av gräns mot u-område söder om det befintliga bostadshusets fasad. I norr avgränsas området av en infart till området och i övrigt av fastighetsgränserna mot Frimurarvägen och mot parkområdet i söder.

Alla fastigheterna ägs av Stockholms kommun. Stena Fastigheter i Stockholm AB, som är beställare av planarbetet, innehar tomträtt för Tempelriddarorden 7 och markanvisning för Tempelriddarorden 10. Tempelriddarorden 11 innehåller för närvarande en elnätstation.



Ortofoto över planområdet och dess närområde. Planområdets läge markerat med en röd ring.

Pågående planering i närområdet

Gällande detaljplan för fastigheten Tempelriddarorden 5 kommer att justeras för att möjliggöra en utbyggnad av Bredängshemmet. Fastigheterna Gröna Rutan 1 och 2 planläggs för närvarande för utbyggnad av förskola. Det pågår även planering för kompletteringsbebyggelse längs Bredängs allé vid Bredängs centrum.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella planområdet berörs enligt stadens översiktsplan- Promenadstaden, av strategi 4. Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett exempel på effektivt markutnyttjande är att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål.

Översiktsplanen anger vidare att kompletteringsbebyggelse även kan samlas i lokala stråk där de enskilda projekten kan samverka och tillsammans skapa en bättre stadsmiljö. I alla stadsdelar finns särskilt karaktärsskapande bebyggelse, park och grönområden mm. Dessa inslag måste bevaras och förnyas varsamt.

Detaljplan

Inom planområdet gäller detaljplan Dp 88016 fastställd 1991, vars genomförandetid har gått ut. Planen anger mark för bostäder och parkering inom Tempelriddarorden 7 och mark för förskola inom Tempelriddarorden 10. Förskolan har dock inte kommit till utförande och bygggrätten har nu flyttats till närliggande fastigheter Gröna Rutan 1-2 (se vidare under rubriken Pågående planering i närområdet). Tempelriddarorden 11 är planlagd för elnätstation.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-08-16 §8, uppdra åt kontoret att påbörja planarbetet för området. Som särskilda önskemål om utformning angavs att man vill se en varierad fasadarkitektur och planlösningar utan loftgångar. Önskemål om blandade upplåtelseformer framfördes också.



Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2010-10-28 mark för bostäder inom fastigheten Tempelriddarorden 10 till Stena Fastigheter i Stockholm AB.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av parkeringsytor avsedda för intilliggande bostadsbebyggelse. Parkeringarna kantas av planterade träd. På en mindre del av ytan finns odlingslotter för områdets hyresgäster. Söder om planområdet ligger ett område med parkmark där terrängen sluttar kraftigt ner mot ett gångstråk. Söder om parkmarken vidtar ett småhusområde.

Naturvärden

Området har idag ingen ursprunglig naturmark. Parkeringsplatsen närmast parken är mark som troligen blivit uppfyllt i samband med den ursprungliga exploateringen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den geotekniska utredningen från COWI AB, finns inom planområdet fyllningsjord ner till mellan ca 1 och som mest ca 3 meters djup. Enstaka block har noterats i fyllningen. Under fyllningsjorden finns friktionsjord på berg. Djupet till berg varierar från ca 1 till 5 meter. Berg i dagen finns i den östliga delen av planområdet i anslutning till transformatorstationen. Ledningar till området går huvudsakligen i Frimurarvägen. Idag föreligger inga stabilitetsproblem i området.

Markradon

Med hänsyn till de mätresultat som utförts i samband med den geotekniska utredningen samt till befintliga markförhållanden klassificeras marken som normalradonmark. Byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddande.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Östra Mälaren. Enligt VISS november 2012 har Östra Mälaren god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Markavvattning

Dagvatten från området avleds idag via tunnel till Petersbergsvägen där det går ut i Mälaren.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen som gränsar till planområdet är uppförd år 1965 och består av ljust putsade lamellhus i 3 våningar och sluttningsvåning. Under 1990-talet skedde en förtätning i närområdet och i samband med detta inreddes en vindsvåning på vissa av husen och några av husen försågs med hissar. Bebyggelsen karaktäriseras av ett öppet planmönster med fritt liggande byggnader nedanför en höjdrygg i området, med entréer och bostadsgården mot höjdryggen. På höjdryggen i området ligger Bredängshemmet.



Byggnader inom Tempelriddarorden 7, samt elnätstation vid Frimurarvägen. Till vänster i bilden skymtar parkeringsplatser inom Tempelriddarorden 7 och 10.

Landskapsbild/stadsbild

Lekplats och grönytor finns på gårdssidan. Mot Frimurarvägen har odlingslotter upplåtits till hyresgästerna. På sydsidan finns ett grönstråk mellan byggnaden och parkeringsplatsen och söder om parkeringen tar ett parkstråk vid.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enligt Stads museet har byggnaderna inom Tempelriddarorden 7 en viktig roll som rums- och miljöskapare och som förmedlare mellan de höga skivhusen nära Bredängs centrum och den småskaliga radhus/kedjehus bebyggelsen i utkanterna. Byggnaderna har ett visst kulturhistoriskt värde (gul klass) enligt Stads museets kulturhistoriska klassificeringssystem.

Fornlämningar

Enligt Stads museet finns fornlämningar strax söder om planområdet, vilka kan komma att beröras av den planerade utbyggnaden.

Offentlig service

Skola och förskola

Slättgårdsskolan ligger mittemot området på andra sidan Frimurarvägen. Strax norr om skolan, ca 150 meter från planområdet, finns förskola inom fastigheterna Gröna Rutan 1-2 och det finns planer på att bygga ut denna.

Kommersiell service

Bredängs centrum ligger ca 500 meter från den föreslagna bebyggelsen.

Skärholmens centrum och butikerna vid Kungens kurva nås med tunnelbanan, två stationer söderut.

Gator och trafik

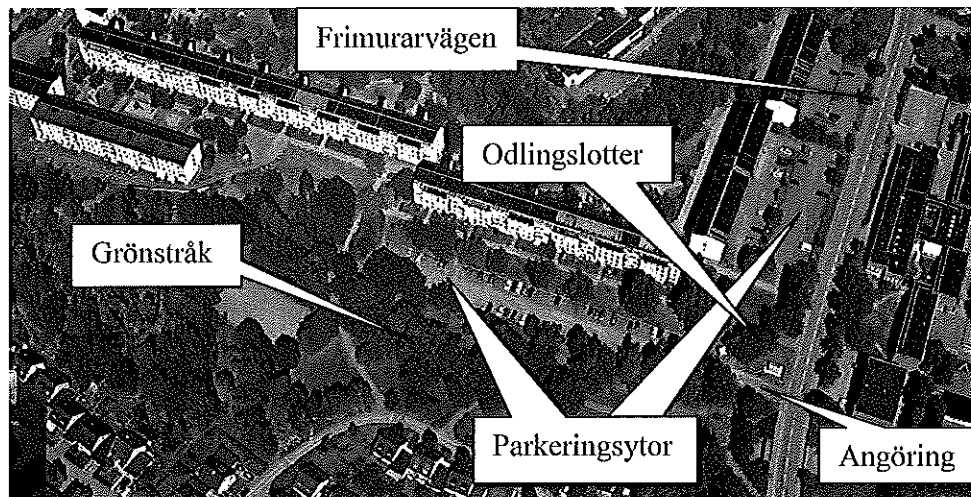
Biltrafik och parkering

Området angörs från Frimurarvägen. Det finns körbara gångvägar fram till varje port.

Parkeringsplatserna ligger samlade till två större ytor med infart från Frimurarvägen. Det finns idag sammanlagt ca 160 p-platser och 42 garageplatser inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns cykelvägar inom området. I parkstråket söder om området går en cykelväg med planskildhet under Frimurarvägen. Norr om området går en cykelväg strax norr om Slättgårdsskolan och även den har planskild passage under Frimurarvägen.



Snedbild över planområdet och dess omgivning i dagsläget.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på ca 500 meters gångavstånd från tunnelbanestationen i Bredängs centrum. Buss trafikerar Frimurarvägen.

Tillgänglighet

Området har idag god tillgänglighet för angöring vid entréer. Bostadshuset mot Frimurarvägen saknar dock hiss.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns det en elnätstation som föreslås flyttas till ett nytt läge.

Förorenad mark

I den geotekniska utredningen har även 6 st. markprover analyserats. I en punkt har alifatiska oljekolväten noterats i en halt som överstiger NV:s generella riktvärde för känslig markanvändning.

Buller, vibrationer

Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB har gjort en bullerutredning. Området berörs av buller från trafiken på främst Frimurarvägen men även Skärholmsvägen och E4/E20.



Parkeringsplats mot Frimurarvägen. Den låga byggnaden till höger är Slättgårdsskolan.

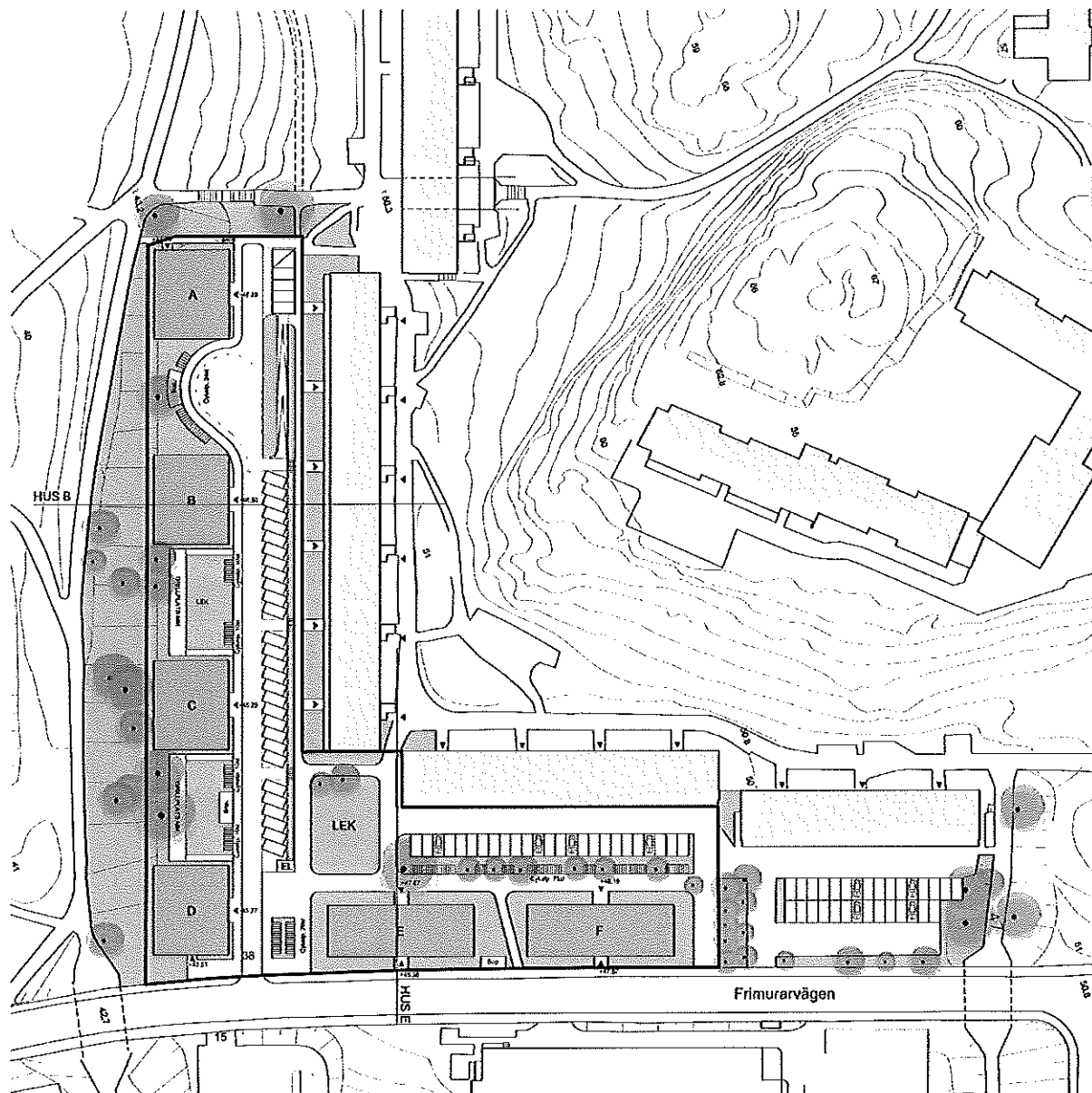
Planförslag

Planförslaget tar befintliga parkeringsytor mellan den befintliga bostadsbebyggelsen och Frimurarvägen i anspråk, samt parkeringsytan i söder mot parkmarken.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslagen ny bebyggelse är flerbostadshus i 5 våningar. Mot Frimurarvägen placeras två lamellhus med ett centralt trapphus vardera. Trapphusen är genomgående i entréplanet och husen placeras så att förgårdsmark om ca 3 meter finns mot Frimurarvägen. I söder planeras fyra punkthus. Två av husen kommer att innehålla studentbostäder och två kommer att utföras med hyreslägenheter.



Situationsplan (Vera Arkitekter AB). Tillkommande bebyggelse är illustrerad med mörkgrå färg och befintlig bebyggelse med ljusgrå färg. Plangränsen är illustrerad med en svart linje.

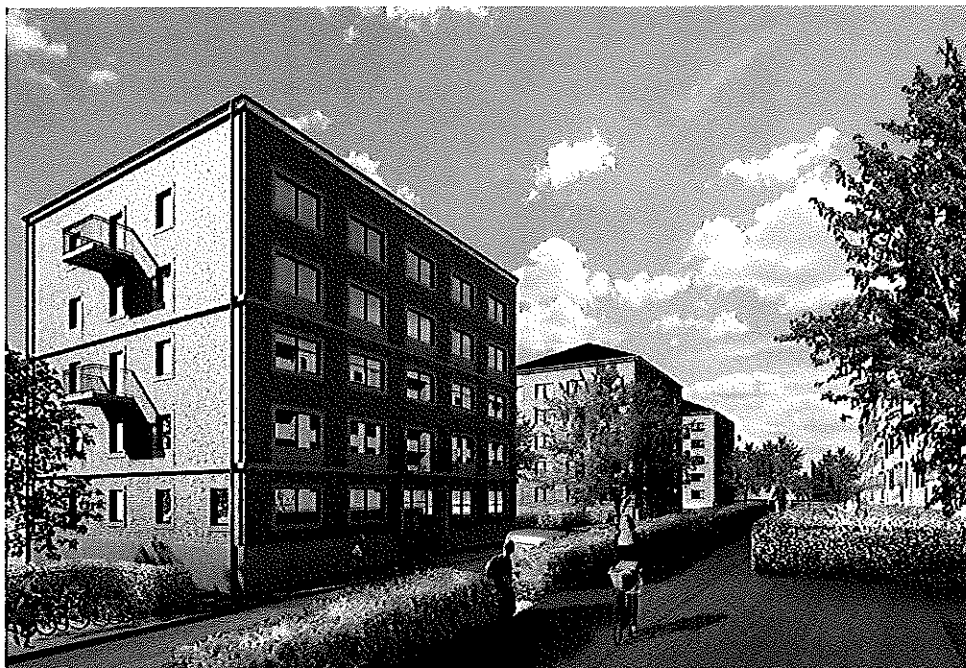
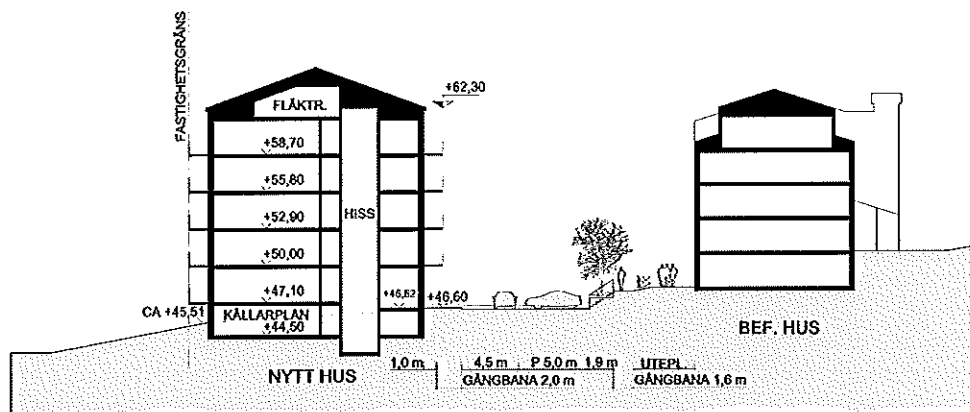


Illustration över punkthusen, sett från infartsgatan.

(Vera Arkitekter AB)

Den föreslagna bebyggelsen har en uppbyggnad som passar väl in i den befintliga strukturen. Det ger volymer som stödjer gaturummet längs Frimurarvägen. Mot parken i söder släpper det igenom solljus till de befintliga bostäderna som också får utblickar mellan punkthusen mot parkområdet i söder. Gemensamma ytor för lek skapas dels i mötespunkten mellan befintliga



och nya hus, dels mellan punkthusen.

Sektion genom hus B och befintlig byggnad, sett mot nordväst (se situationsplan för sektionslinje).
(Vera Arkitekter AB)

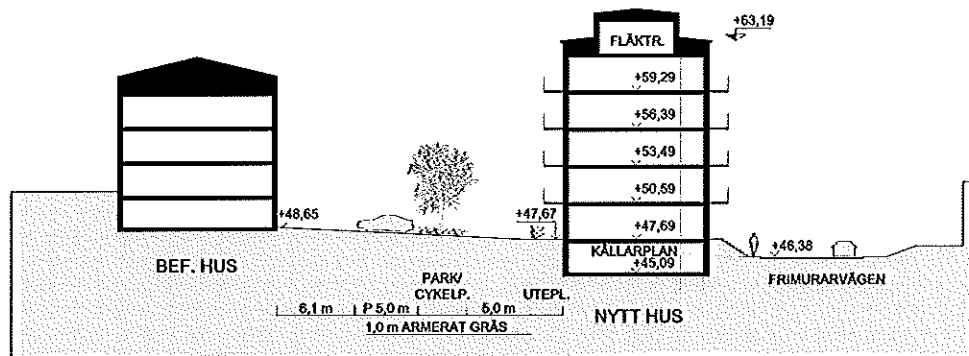
Punkthusen i fem våningar har kvadratiska mått med breda gårdsplanteringar emellan. Bostadshuset angörs via en ny parkeringsgata i norr. Mot befintlig bebyggelse löper en generös planteringsbassäng som tar upp en nivåskillnad på ca 1,5 meter mellan parkeringsgata och gångväg och skapar god avskärmning mellan befintliga bostäder och parkeringsplatserna. Planteringen bryts med jämna intervall av trapp- och rampförbindelser.

Lamellhuset längs Frimurarvägen har en femvåningsskala med planterad förgårdsmark mot trottoar. Tillsammans med skolbyggnaden på andra sidan vägen skapar bostadshuset ett intimare gaturum.



Illustration över byggnaderna sett från Frimurarvägen. (Vera Arkitekter AB)

Husen är tänkta att byggas med prefabricerade betongelement för att få gedigna fasader och så snabb och störningsfri byggprocess som möjligt. Punkthusens fasader är klädda i tegel med betongdetaljer i sockel, gesimser och omfattningar, medan lamellhusens fasader utförs i ljus betong med tegeldetaljer. Materialbehandlingen ger en variation mellan byggnadsgrupperna men med samstämmda uttrycksmedel. Punkthusen ges också en parvis variation genom fönster- och balkongsättning samt olika fasaddetaljer. Stor vikt läggs vid entréutformning.



Sektion genom hus E och befintlig byggnad, sett mot nordost (se situationsplan för sektionslinje). (Vera Arkitekter AB)

Parkområden

De odlingslotter som tidigare fanns vid Frimurarvägen får en ny placering längre in i området. En lekplats planeras centralt i den nya bebyggelsen och gårdarna mellan punkthusen planeras för utevistelse. Söder om exploateringen finns nuvarande parkområde kvar opåverkat.



Gator och trafik

Biltrafik

En angöringsgata anläggs norr om punkthuset. Angöringsgatan avslutas med vändmöjlighet mellan det tredje och fjärde punkthuset. Parkering planeras längs angöringsgatan. I området mellan de nya lamellhusen mot Frimurarvägen och de befintliga bostäderna kommer parkeringsplatser och infart till garage i det befintliga bostadshusets bottenvåning att finnas kvar.

Antalet parkeringsplatser i förslaget är 90 + 42 garageplatser vilket motsvarar de befintliga bostädernas behov. Den tillkommande bebyggelsens parkeringsbehov föreslås lösas genom att andra parkeringsplatser inom Stena Fastigheters bestånd i området effektiviseras samt genom att platser hyrs på långtidskontrakt i befintliga parkeringsdäck vid Vita Liljans väg, ca 500 m norr om planområdet. Med en parkeringsnorm för tillkommande hyresrätter på 0,7 per lägenhet och för studentbostäderna 0,1, kommer ca 80 platser att behöva tillkomma på detta sätt.

Gång- och cykeltrafik

För det befintliga södra bostadshuset kommer en gångväg längs byggnaden att finnas kvar, eftersom lägenheterna i slutnivåningen inte har tillgång till bostadshusets hiss. Gångvägen ligger på en något högre nivå än angöringsgatan, och nås i plan från Frimurarvägen och från vändplanen via ramp.

Det finns en cykelväg i parkområdet söder om exploateringen. Den har förbindelse norrut till cykelväg mot Bredängs centrum och Bredängsskolan. Söderut finns förbindelse till stråken som leder till Stockholms city. Cykelparkeringstalet är 1 per studentbostad (för en boende) och 1,5 för övriga lägenheter. 170 cykelplatser redovisas på mark i området. Cykelrum kommer också att anordnas inomhus i källare till hus A och D och antalet platser beräknas till totalt ca 250.

Kollektivtrafik

Buss trafikerar Frimurarvägen och tunnelbanan har hållplats vid Bredängs centrum.

Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav. Samtliga tillkommande bostäder får tillgång till hiss och handikapparkering anordnas nära entréerna. Tillskottet av tillgängliga bostäder i Stena Fastigheters bestånd innebär en möjlighet för de nuvarande hyresgäster som är i behov av hiss att byta bostad.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ledningar för vatten och avlopp finns i Frimurarvägen.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns i Frimurarvägen. Befintlig elnätstation föreslås flyttas i förslaget och rekommendationen är att ingen anordning för



stadigvarande vistelse ska finnas inom ett avstånd av 8 meter. Ny plats som innebär en förflyttning på ca 20 meter är föreslagen.

Energiförsörjning

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

I samband med utbyggnaden ses avfallshanteringen för de befintliga bostadshusen över. Avfallshämtningen för de nya bostäderna samordnas eventuellt med den. För hushållssopor planeras tre platser för kasuner, en mellan punkthusen för studentbostäder, en mellan punkthusen för lägenheter vid vändplanen samt en emellan lamellhusen. Grovsoprum planeras i någon av byggnadernas bottenvåningar.

Räddningstjänst

Brandfordon kan nå punkthusen från angöringsgatan. För punkthusen planeras brandsäkra trapphus, Tr 2. Lamellhusen kan nås från såväl Frimurarvägen som från parkeringsytan mellan byggnaderna.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Fasadarkitekturen ska hålla hög klass och variera rikt. Entréerna ska vara välkomnande och tydliga. Loftgångar ska inte förekomma.

Omgivande miljö, park, gaturum

Återplantering av träd ska ske i området mellan den befintliga och den nya bebyggelsen. Förgårdsmarken mot Frimurarvägen ska vara markplanerad och planterad så att den utgör en positiv upplevelse.

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. Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum och Storstockholms brandförsvaret, som delar kontorets bedömning.

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 har betydelse för projektet och bör studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen bedöms vara främst buller, landskapsbild/stadsbild samt miljö kvalitetsnormer för vatten.



Störningar och risker

Buller

Längs Frimurarvägen får den mest utsatta fasaden ca 57 dB(A) ekvivalent ljudnivå och ca 75 dB(A) maximal ljudnivå. Längre in på området är inte bullernivån lika hög utan ligger med marginal under 55 dB(A).

Kontoret anser att det är möjligt att göra avsteg från de nationella riktvärdena för buller på denna plats, dvs. använda Stockholmsmodellen med hälften av boningsrummen mot tyst sida, dels för förslaget boendekvaliteter och goda kommunikationsläge, dels eftersom bullernivåerna överskrids endast för en mindre del av området och där kan bemästras.

Vid utformning av lägenheterna i kvarteret har stor hänsyn tagits till trafikbullersituationen. Med föreslagen placering av byggnaderna och utformning av lägenheternas planlösning innehålls riksdagens riktvärde för större delen av bostäderna. För lägenheterna längs Frimurarvägen innehålls riktvärdet för 60% av bostadslägenheterna. För övriga lägenheter här innehålls avstegsfall B, dvs samtliga lägenheter har tillgång till bullerdämpad sida om höst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Samtliga lägenheter har tillgång till uteplats på gården med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximalnivå.

Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen kommer att markera gaturummet längs Frimurarvägen, samtidigt som punkthusen släpper in parkstråket mot den befintliga bebyggelsen. De idag stora parkeringsytorna ersätts av angöringsgatans definierade stadsrum och ett gårdsrum mellan lamellhusen och det östra befintliga bostadshuset

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den roll som byggnaderna inom Tempelriddarorden 7 haft som rums- och miljöskapare och som förmedlare mellan de höga skivhusen nära Bredängs centrum och den småskaliga radhus/kedjehus bebyggelsen i utkanterna kommer att övertas i denna del av den nya bebyggelsen. Kontoret bedömer att förslaget är utformat på ett sådant sätt att de kulturhistoriska värdena inte påverkas negativt.

Om det i samband med byggnationen kommer att göras ingrepp i marken söder om planområdet som kan komma att påverka den fornlämning som finns där ska tillstånd inhämtas hos Länsstyrelsen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till Östra Mälarens vattenskyddsområde och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Dagvatten från området kommer att omhändertas i samarbete med Stockholm Vatten i enlighet med stadens dagvattenstrategi. För att minimera belastningen av dagvatten från tomtmark på det kommunala ledningsnätet kommer man i möjligaste mån omhänderta dagvattnet inom fastigheten genom infiltration i marken genom att anlägga ett infiltrationsmagasin på lämplig plats. Om

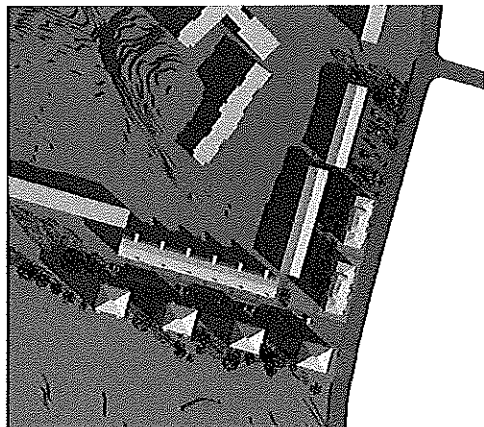
jordens beskaffenhet är sådan att möjligheterna till infiltration är små eller saknas, kan man begränsa flödet till det allmänna nätet genom att anlägga ett fördröjningsmagasin. Dagvatten från området leds idag bort via tunnel och släpps vid Petersbergsvägen, belägen mellan Bredäng och Mälärhöjden, ut i Mälaren. Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Eftersom det är parkeringsytor som tas i anspråk för exploateringen så ökar inte de hårdgjorda ytorna i området och samtidigt genomförs det nya åtgärder för att uppnå bästa möjliga infiltration.

Naturmiljö

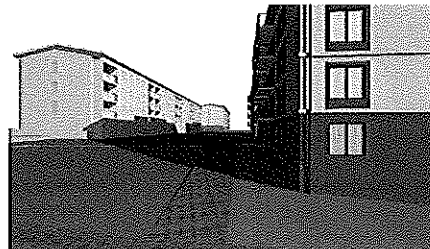
Då planområdet idag till stor del består av parkeringsytor, blir konsekvenserna att en del träd som omger dessa ytor måste fällas, men då nya träd avses planteras bedöms konsekvenserna som små.

Ljusförhållanden

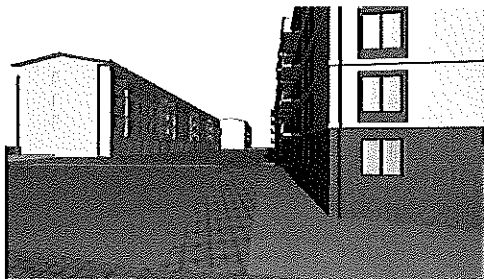
Solstudier har gjorts för att studera hur den befintliga bebyggelsens ljusförhållanden påverkas av den nya exploateringen. Vid vårdagjämningen kl 9:00 faller skuggorna som visas på översiktskartan nedan. De når inte fram till den södra befintliga byggnaden, men till den östra. På perspektivet nedan visas hur långt upp på den östra befintliga byggnaden som skuggan når kl 9:30. Bostadsfönstren är då belysta, medan garagen ligger i skugga.



Mars kl. 9:00



Mars kl. 9:30



Mars kl. 12:30



Juni kl. 8:00

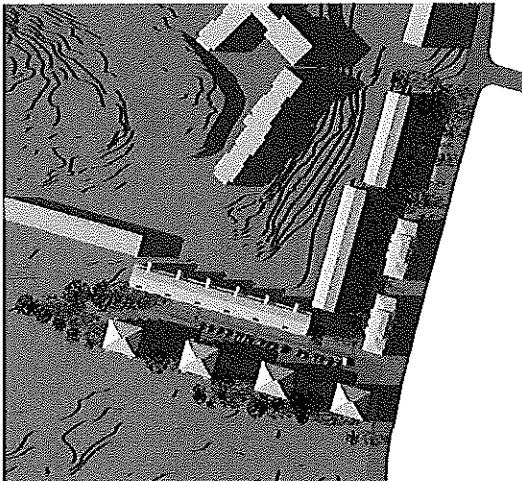
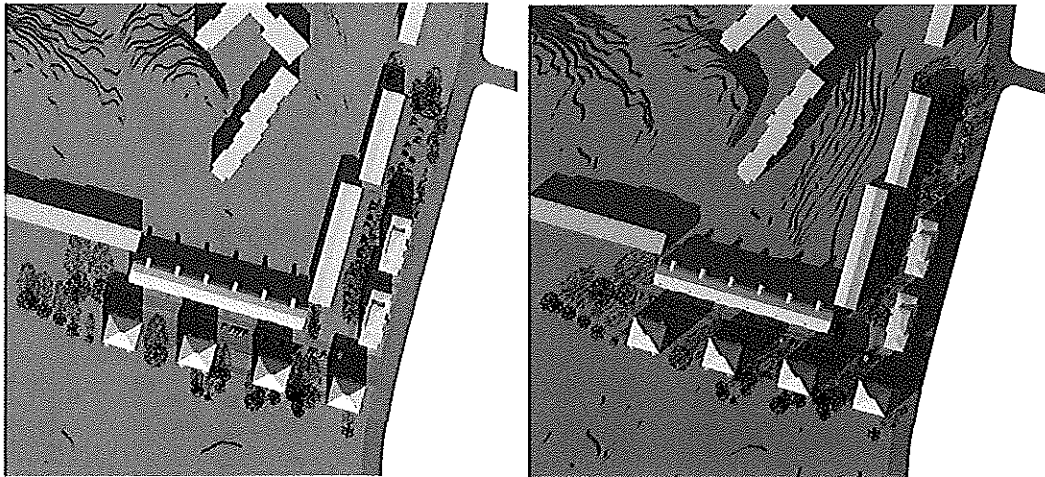
Solstudier

(Vera Arkitekter AB)

Mitt på dagen på våren har solen lämnat den östra sidan av det befintliga bostadshuset. Sommartid är alla fönster i den befintliga bostadsbyggnadens östra sida belysta mellan kl 8:00 och kl 13:00.

Mitt på dagen på våren når solen in helt mellan de östra byggnaderna, medan punkthusen delvis skuggar den södra befintliga byggnaden.

Skuggan från punkthusen vandrar sedan med solen så att olika delar av den befintliga byggnaden får solljus under dagen. På sommaren kl. 18:00 ligger sol in längs angringsgatan mellan byggnaderna.



Solstudier (Vera Arkitekter AB)

Ovan t.v.: mars kl 12:00

Ovan t.h.: mars kl 15:00

Nedan t.v.: juni kl 18:00

Barnkonsekvenser

Markbytet som skett gör det möjligt att bygga ut förskolan inom fastigheterna Gröna Rutan 1-2 och skapa moderna förskolelokaler där. Exploateringen tar i anspråk mark som tidigare användes som parkering och där barnen inte kunde vistas. Lekplats iordningställs för den nya bebyggelsen och byggherren har för avsikt att se över lekplatserna även på gården norr om de befintliga byggnaderna.



Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande utan programsamråd. Om planen inte överklagas efter beslut om antagande, kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

Plansamråd	4 kv. 2012-1 kv. 2013
Granskning	2 kv. 2013
Antagande	3 kv. 2013
Byggstart	1 kv. 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Byggherre ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna gator, park, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän ansvarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse måste träffas för att planen ska kunna genomföras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen berör Tempelriddarorden 7, 10 och 11. Samtliga fastigheter ägs av staden. Stena Fastigheter i Stockholm AB innehar tomträtt för Tempelriddarorden 7.

Användning av mark

Markens användning ändras för Tempelriddarorden 10 från allmänt ändamål till bostadsändamål och för Tempelriddarorden 11 från teknisk anläggning till bostadsändamål. En teknisk anläggning kommer även fortsättningsvis finnas inom planområdet, på annan plats.



Fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas i erforderlig omfattning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att få bygglov. Mark inom planområdet som ändras till kvartersmark för bostadsändamål ska regleras till annan bostadsfastighet alternativt styckas och utgöra egen bostadsfastighet. Område för teknisk anläggning avses utgöra egen fastighet.

Servitut och ledningsrätter

Rätten till allmänna underjordiska ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt och avtalsservitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inrättande av fastighetsindelningsbestämmelser bedöms ej som nödvändigt, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsindelningsbestämmelser saknas idag inom området.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Byggherren ansvarar för anslutningsavgifter till va-nätet.

Gatukostnader

Byggherren ansvarar för utbyggnad av angöringsgata på kvartersmark och för angöringsgatans anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

De ombildade fastigheterna som bebyggs med bostäder kommer att upplåtas med tomträtt.

El/Tele

Exploateringskontoret ansvarar för kostnaden för flyttning av elnätstationen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Byggherren ansvarar för kostnad för eventuell marksanering.

Grönkompensation

Byggherren ansvarar för kostnaden för återplantering av träd inom kvartersmark, för flytt av odlingslotter och för anläggande av anslutande cykelväg på kvartersmark utanför planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i Frimurarvägen och anslutning kan ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvatten från området infiltreras där infiltration är möjlig, eller om infiltration inte är möjlig, begränsas flödet till det allmänna nätet genom fördröjningsmagasin.



El/Tele

El och teleledningar finns i området. Elnätstationen vid Frimurarvägen måste flyttas och har fått en ny placering i området.

Fjärrvärme

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet i Frimurarvägen.

Konsekvenser för befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 88016, fastställd 1991, upphör att gälla inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör fem år efter att planen vunnit laga kraft.

SLUT