



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 508 24 016

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

9. 7

8/2011

Förslag till detaljplan för del av Sättra 2:1 vid kv Vårfrugillet i Bredäng- remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till Stadsbyggnadskontoret.
2. Ärendet skickas till Stockholms stadsbyggnadskontor, Registraturen, box 8314, 104 20 Stockholm

Steinunn Á Hákansson
Stadsdelsdirektör

Rune Ney
Chef Samhällsservice

Sammanfattning

Planområdet ligger vid Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i den nordvästra utkanten av Bredängs bebyggelse, intill Sätterskogens naturreservat. Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett bostadshus med cirka 40 nya lägenheter.

Förvaltningen anser att det föreslagna huset utgör ett positivt tillskott till stadsmiljön i Bredäng. Den föreslagna exploateringen tar i anspråk naturmark intill Sätterskogens naturreservat. Förvaltningen har som grönkompensation föreslagit upprustning av Mälärhöjdsbadet. Förvaltningen vill undersöka möjligheten att inrymma en gruppobstad om 6 lägenheter i bostadshuset.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom avdelningen samhällsservice.



Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande sänt ut förslag till ny detaljplan för del av Sättra 2:1 vid kvarteret Vårfrugillet i Bredäng. Samrådsmöte hölls den 21 juni på biblioteket i Bredäng och besöktes av ca 15 personer.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2007 ett program för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg där detta område ingick som förslag på bebyggelseområde för flerbostadshus.

Detaljplaneförslaget i korthet

Planområdet ligger vid Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet i den nordvästra utkanten av Bredängs bebyggelse, intill Sättraskogens naturreservat. Planen syftar till att möjliggöra byggnation av ett bostadshus med cirka 40 nya lägenheter. Området är ett delvis kuperat naturområde bestående av lövskog och hållmarker. Området omfattar cirka 2,4 hektar.

Marken ägs av staden och markanvisades 2008-10-09 till Bo Rätt i Stockholm BORIS AB och Sandellsandberg Fastigheter för bostäder. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Planområdet ligger cirka 11 meter utanför Sättraskogens naturreservat. Enligt den naturvärdesbedömning som gjorts har planområdet inget utpekade naturvärde. Det är främst strandlinjen som länkar samman friluftsområdet med övriga Mälstraränder som utgör spridningsväg för växter och djur. Den regionala grönkilen och allmänhetens tillgång till strövområden vid Mälaren påverkas inte av förslaget.

Befintlig anslutande bebyggelse består av bostäder från 1960-talet. Öster om planområdet finns bostadskvarteret Vårfrugillet med lamellhus i 3-4 våningar. Söder om Ålgrytevägen ligger en större grupp skivhus i 8-9 våningar. Bebyggelsen inom kv Vårfrugillet har enligt Stadsmuseets klassificering ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden (gulklassad) och skivhusområdet har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönklassad) då det utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park.

Arkitekterna har tagit fram ett bebyggelseförslag för planområdet som består av en kvadratisk huskropp med underbyggt garage. Den föreslagna bebyggelsen rymmer totalt cirka 40 lägenheter i varierande storlekar. Den bryter av mot befintlig bebyggelse genom sin kvadratiske form. På tomten föreslås en husvolym med måtten 21×21 meter i sex plan placerad på en sockel om 40×40 meter.



Sockeln skapar en gemensam gård under vilket ett parkeringsgarage i souterräng inryms. Den kvadratiska byggnadskroppen har en zon med terrasser och glasade rum utplacerade oregelbundet runt hela huset för att skapa en levande fasad. Intentionen med förslaget är att bebyggelsen ska utgöra ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden genom sin gestaltning som avviker från omgivningen. Samtidigt inordnar sig byggnaden in stadsdelens ursprungliga planstruktur genom sin riktning, placering och höjd och tar hänsyn till platsens topografi och de angränsade bostädernas utblickar.

Avståndet mellan byggnad och gata varierar, liksom entréernas placering när det gäller befintlig bebyggelse in området. Byggnader som ligger i liv med gata saknas helt och många hus har inga fönster mot gatan. Den föreslagna bebyggelsen ligger närmare gatan i jämförelse den äldre bebyggelsen och har fönster och balkonger på alla fasader. Tillsammans med souterränglägenheterna som vetter mot promenadstråket i väster, kan det bidra till ökad trygghet i detta avsnitt av Ålgrytevägen.

Området ligger på cirka 700 meters promenadavstånd från Bredängs centrum där närmaste tunnelbanestation finns samt service och butiker. Området trafikeras av busslinje 135 med hållplats vid Ålgrytebacken. Planen följer stadens gällande parkeringsnorm som anger 1,0 parkeringsplatser per lägenhet. Projektet ska genomföras i enlighet med gällande krav på tillgänglighet. Alla parkeringsplatser inryms i garaget och nås med hiss eller direkt inom samma plan.

En bullerutredning har utförts som visar att med föreslagen bostadsutformning kan målen enligt riksdagsbeslut uppnås för planerade bostäder. Avstegsfall tillämpas då bebyggelsen inte klarar maxvärdet 70 dB(A) vid fasader närmast Ålgrytevägen, vilket dock kan åtgärdas genom att förlägga gemensam uteplats mot naturormådet.

Stockholms stad har tecknat avtal med kraftbolagen om att avveckla eller markförlägga 45 km kraftledningar inom staden. En 220 kV kraftledning löper ca 50-70 meter väster om planområdet och planeras avvecklas under 2011-2012. En försenad eller utebliven avveckling antas inte utgöra någon hälsorisk för närboende då 50 meter normalt räcker för att komma ned i den gräns som Strålskyddsmyndigheten rekommenderar.



Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att det föreslagna huset utgör ett positivt tillskott till stadsmiljön i Bredäng och på attraktiva bostäder. Byggnaden skiljer sig från den bebyggelse som finns idag, vilket gör att det tydligt går att se vad som utgör den gamla bebyggelsen med kulturhistoriskt värde från den nya. Den nya bebyggelsen inordnar sig samtidigt i stadsdelens ursprungliga planstruktur.

Den föreslagna exploateringen tar i anspråk naturmark intill Sätmaskogens naturreservat. Planområdet har dock inget utpekade naturvärde enligt den naturvärdesbedömning som gjorts. Förvaltningen har som grönkompensation föreslagit upprustning av Mälärhöjdsbadet.

Förvaltningen vill undersöka möjligheten att inrymma en gruppbofastad om 6 lägenheter i bostadshuset.

Bilaga

1. Förslag till detaljplan för del av Sättra 2:1 vid kv Vårfrugillet i stadsdelen Bredäng.



planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄTRA 2:1 VID KV VÄRFRUGILLET

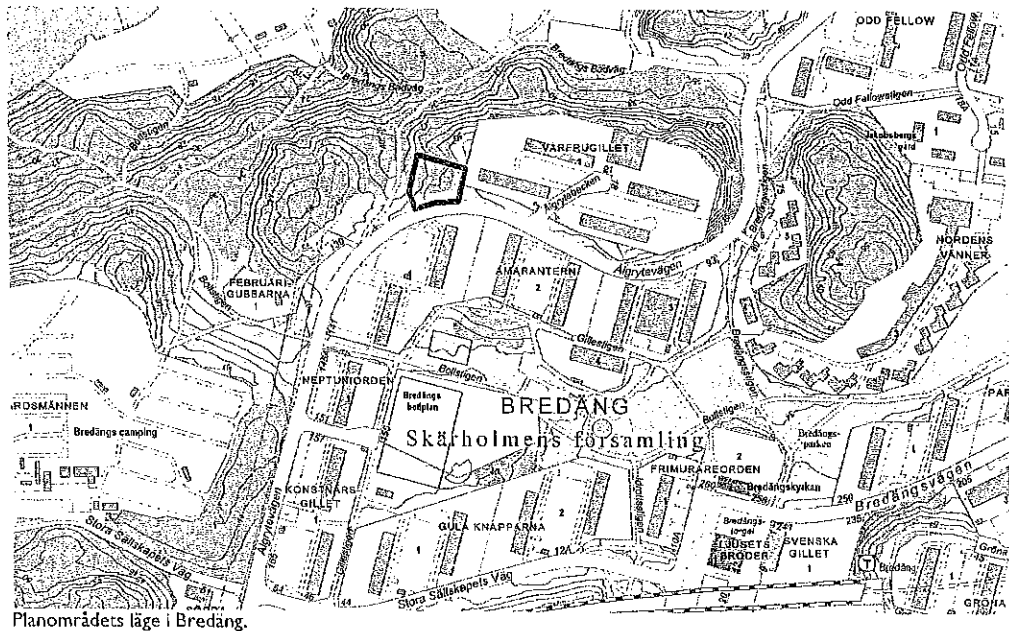
i stadsdelen Bredäng i Stockholm

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ett bostadshus med ca 40 nya lägenheter i anslutning till Ålgrytevägen vid kv Vårfrugillet i Bredäng.



Planområdets läge i Bredäng.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Ålgrytevägen och kv Vårfrugillet i den nordvästra utkanten av stadsdelen Bredängs bebyggelse, intill naturreservatet Sätorskogen. Området är ett delvis kuperat naturområde bestående av lövskog och hållmarker. Området omfattar ca 2,4 hektar.



Vy från befintlig stig väster om planområdet. Befintlig bebyggelse i kvarteret Vårfrugillet skymtar i bakgrunden.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Sättra 2:1, som ägs av staden. Exploateringsnämnden beslutade 2008-10-09 att anvisa marken för bostäder till Bo Rätt i Stockholm BORIS AB och Sandellsandberg Fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

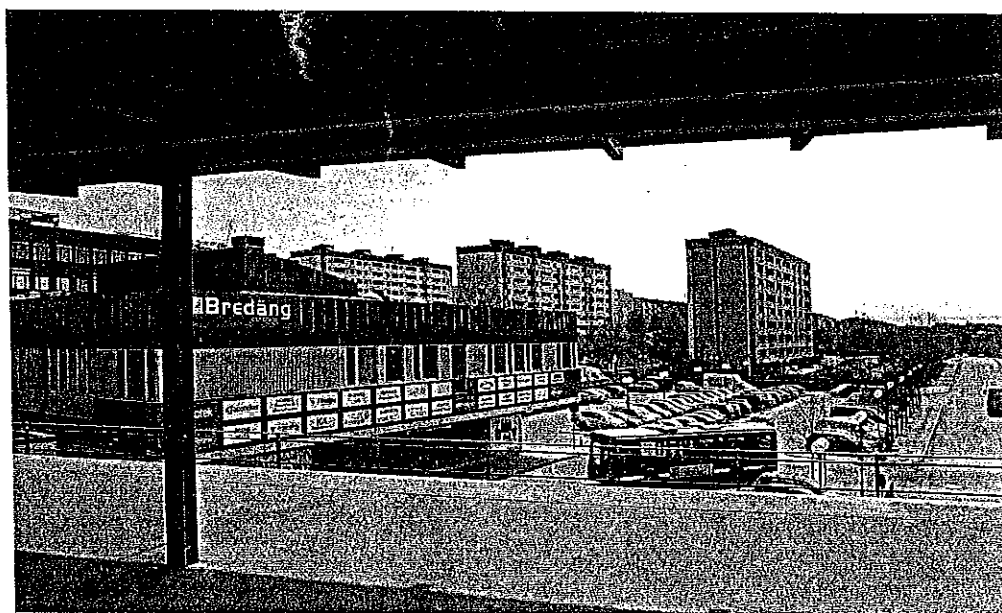
Enligt *Stockholms översiktsplan 1999* ligger området i en gränzon mellan *natur och park* respektive *tät stadsbebyggelse*. Gränsdragningen mellan markanvändningarna är schematisk.

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-15, betecknar områdets pågående markanvändning på samma sätt som *Stockholms översiktsplan 1999*. Den anger att en levande stadsmiljö ska främjas i hela staden och att kompletteringar ska ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. I gränsen mellan bebyggelse och grönområden ska avvägningen mellan olika intressen prövas i fortsatt planering. Marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt, t ex så att kompletteringsbebyggelse samlas i lokala stråk där enskilda projekt kan samverka och skapa en bättre stadsmiljö. Det finns intresse att öka och variera utbudet av bostäder, särskilt i områden som idag har ett ensidigt utbud. Ytor för rekreation och lek bör prioriteras vid planering för nya bostäder och parkering förläggas under mark eller byggnader. Ny bebyggelse

ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan, samspela med eller stå i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär samt utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning klassar Bredäng som *tunnelbanestad*. Tunnelbanestaden kan utvecklas och förändras med respekt för kvalitéer i den ursprungliga utformningen. Tillägg och ny bebyggelse görs tydligt urskiljbara så att den ursprungliga bebyggelsen behåller sin identitet. Kompletteringsbebyggelse i randområden förutsätter att en tillräcklig grön zon kring stadsdelen bevaras. Naturmark behålls eller återställs inpå byggnaden.



Vy mot Bredängs centrum och bebyggelsen öster om Bredängs allé, söder om tunnelbanepplattformen.

Detaljplan

Inom planområdet gäller Stadsplan för Sättra friluftsområde mm, PL 6593, fastställd 1971-04-27, där området är *parkmark*.

Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg

Området finns utpekad i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Området utgör i denna ett förslag till bebyggelseområde för flerbostadshus. Områdesprogrammet anger en planeringsinriktning för utveckling av området på nivån mellan översiktsplan och detaljplan.

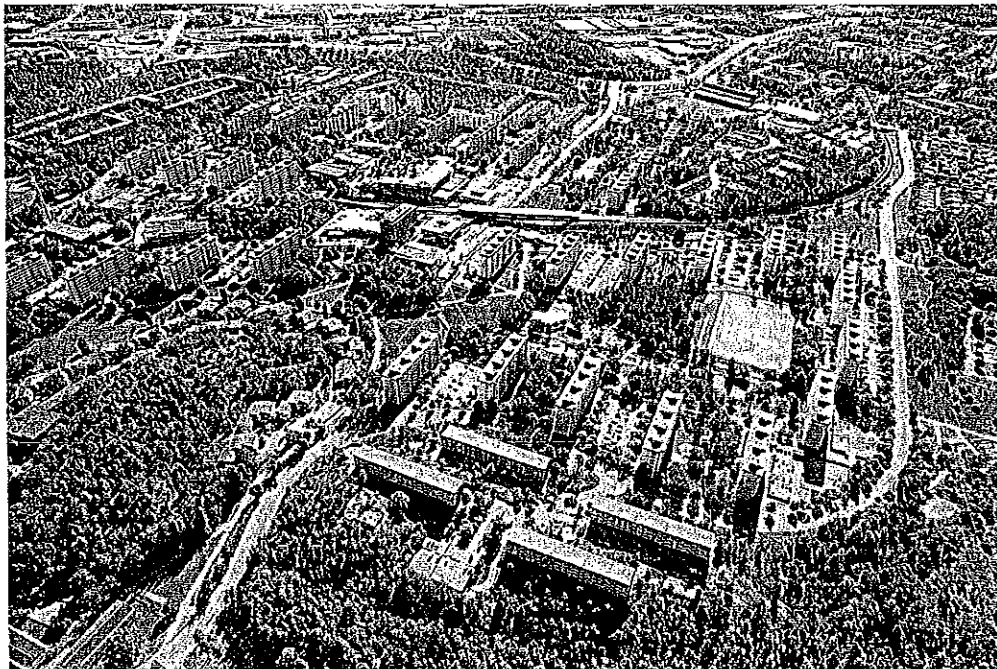
Vattenskyddsområde

Planområdet ingår som *sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde* där föreskrifter från länsstyrelsen, med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken (SFS 1998:808), 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 ska beaktas vid exploatering av området.

Förutsättningar

Bredängs bebyggelse uppfördes mellan 1962 och 1967 med bostäder för ca 10 000 personer. Området utgör ett konsekvent genomfört exempel på den tidens ideal med hus i park.

Området domineras av skivhus i 8-9 våningar men det finns även lägre lamellhus i 2-3 våningar och enfamiljshus i områdets västra och södra kant. Mitt i stadslandskapet ligger centrumanläggningen som skiljer sig från resten av stadsdelen genom en lägre bebyggelse. Området har en välbevarad 1960-talskaraktär, även om vissa ändringar och tillskott har skett.



Oversikt av planområdets omgivning från norr.

NATUR

Mark, vegetation och rekreation

Planområdet som ligger i en västlig sluttning består av kuperad naturmark och ligger ca 11 meter utanför Sätreskogens naturreservat som sträcker sig ned till Mälaren.

Sätreskogens naturreservat utgör den mest nordliga delen av Bornsjökilen som är en viktig del av Stockholms gröstruktur.

Enligt *Naturvärdesbedömning Sätra friluftsområde* (Ekologigruppen AB, 1998-08-31) har planområdet inget utpekad naturvärde. Det är främst strandlinjen som länkar samman friluftsområdet med övriga Mälstraränder som utgör spridningsväg för växter och djur. Några andra tydliga ekologiska korridorer finns inte. Naturvärdena är främst knutna till ädellövskog (framför allt ekskog).

Områden med ekskog, utpekade i naturvärdesbedömningen, ligger som närmast 200-300 meter från planområdet.

Planområdet är väl tillgodosett med rekreationsområden i och med det närliggande naturreservatet. Bredängs camping med minigolfbana samt Mälarstranden med Mälarhöjdsbadet, till vilken en stig passerar strax väster om planområdet, finns båda på 200 meters avstånd.



Vy längs befintlig stig väster om planområdet mot Mälaren.

Geotekniska förhållanden

Markområdet består huvudsakligen av berg i dagen.

Förorenad mark

Inga kända eller förmodade markföroreningar finns inom planområdet.

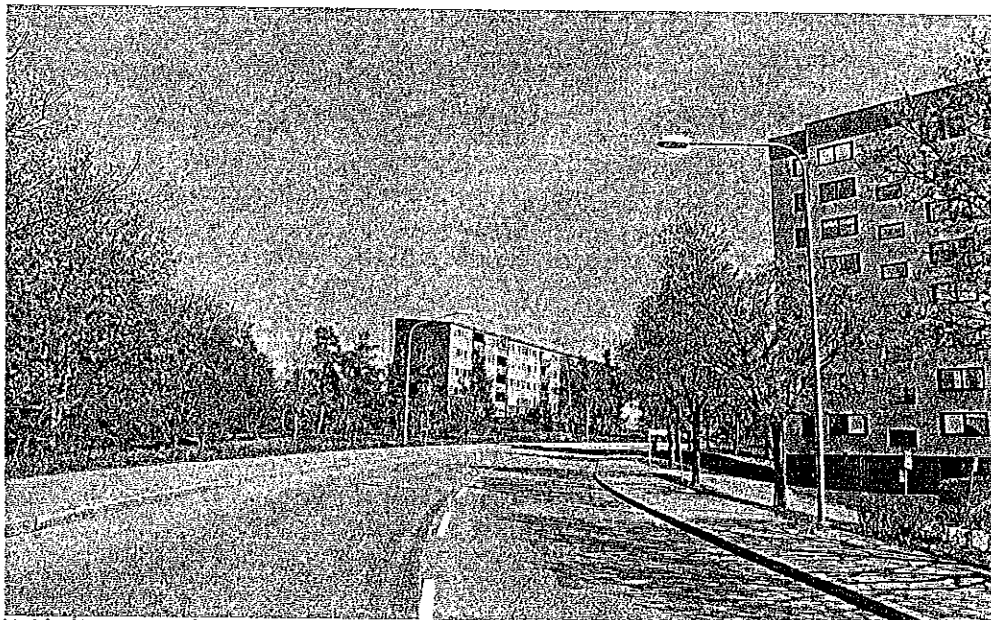
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bostäder

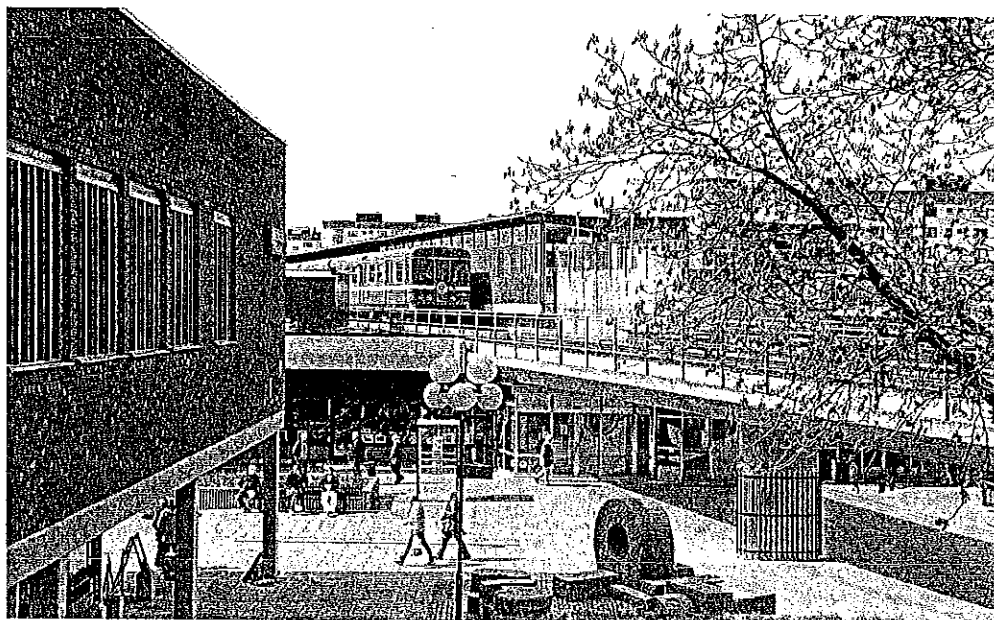
Befintlig anslutande bebyggelse består av bostäder från 1960-talet. Öster om planområdet finns bostadskvarteret Vårfrugillet med lamellhus i 3-4 våningar. Söder om Ålgrötevägen ligger en större grupp skivhus i 8-9 våningar där husen är orienterade i nordsydlig riktning. Bebyggelsen inom kv Vårfrugillet har enligt Stadsmuseets klassificering från 2006 ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden (gulklassad). Skivhusområdet har enligt Stadsmuseets klassificering ett särskilt kulturhistoriskt värde (grönklassad) då det utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park.



Vy från Algrötevägen från sydväst.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

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



Vy Bredäng centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 135, Vårberg-Hägersten, med hållplats vid Älgrötebacken. Närmaste tunnelbanestation finns i Bredängs centrum.

Cykeltrafik

Separerad cykelbana saknas på Ålgrytevägen. Korsande cykelstråk finns längre ned på Ålgrytevägen.

Biltrafik

Beräknat under ett år uppgår biltrafiken på Ålgrytevägen till ca 1300 fordon per dygn i genomsnitt. Fem procent av den trafiken är att räkna som tunga transporter. Hastighetsgränsen på Ålgrytevägen är 50 km/h.

Förändringar

NY BEBYGGELSE

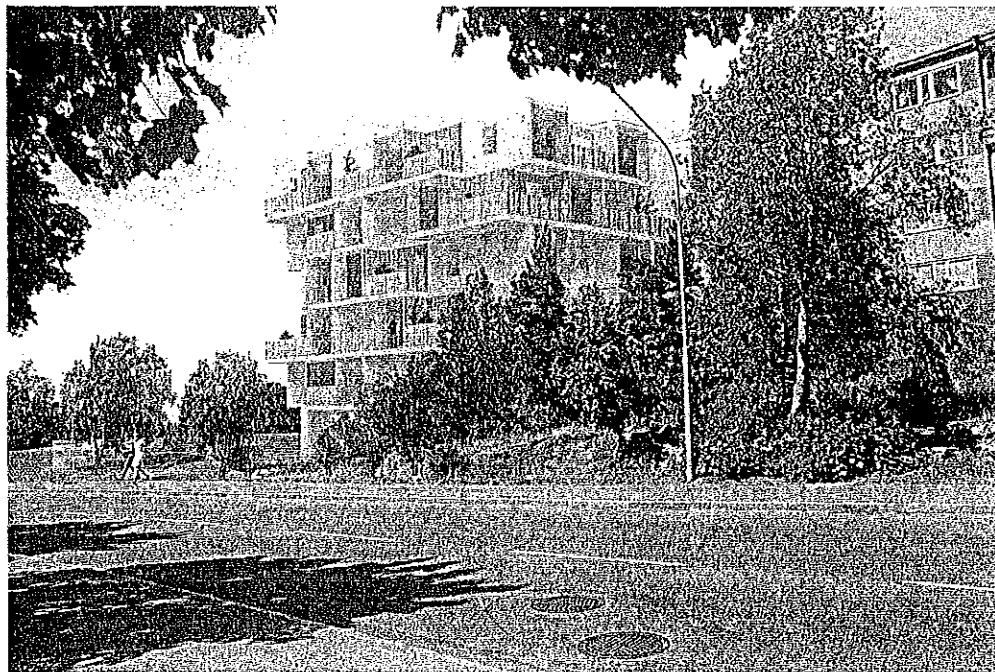
Sandellsandberg Arkitekter har tagit fram ett bebyggelseförslag för planområdet som består av en kvadratisk huskropp med underbyggt garage.



Flygerspektiv med bebyggelseförslag inplacerat. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Flygbild över planområdet.

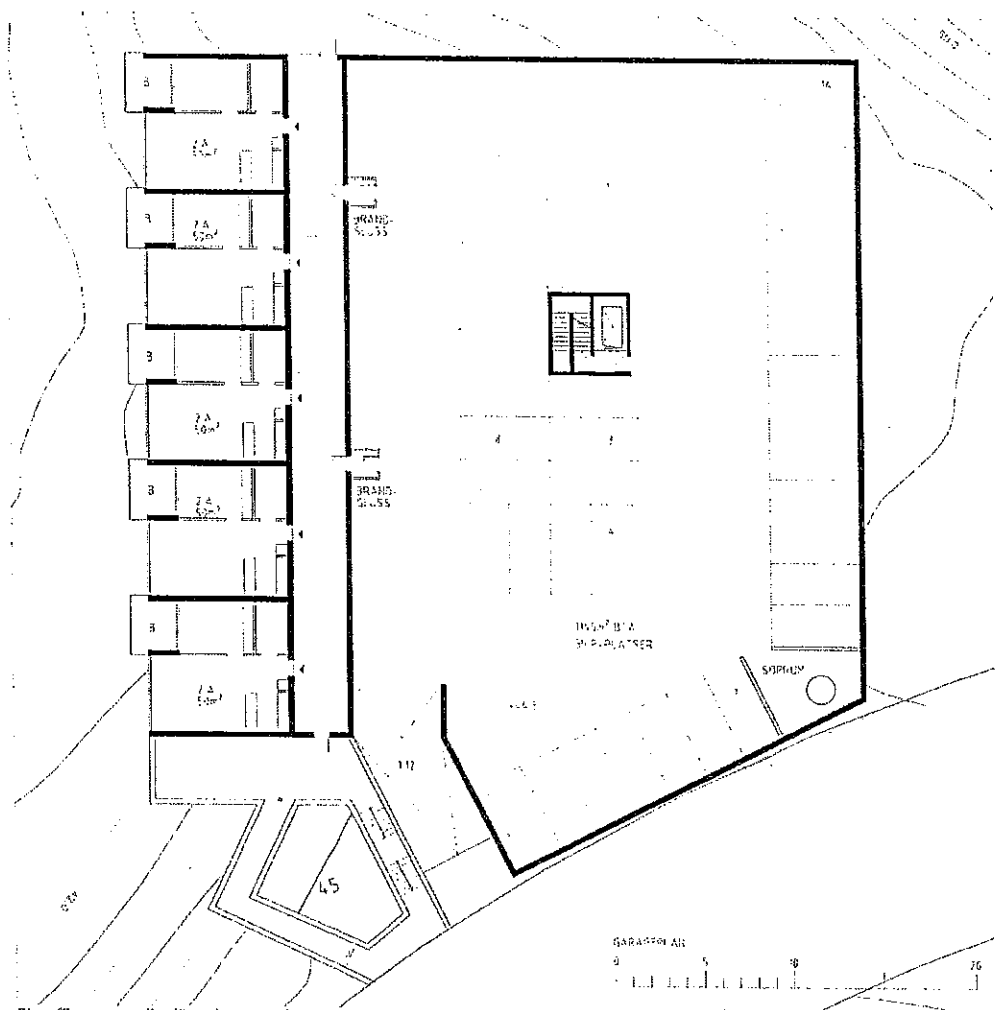


Vy från Älgrytevägen. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

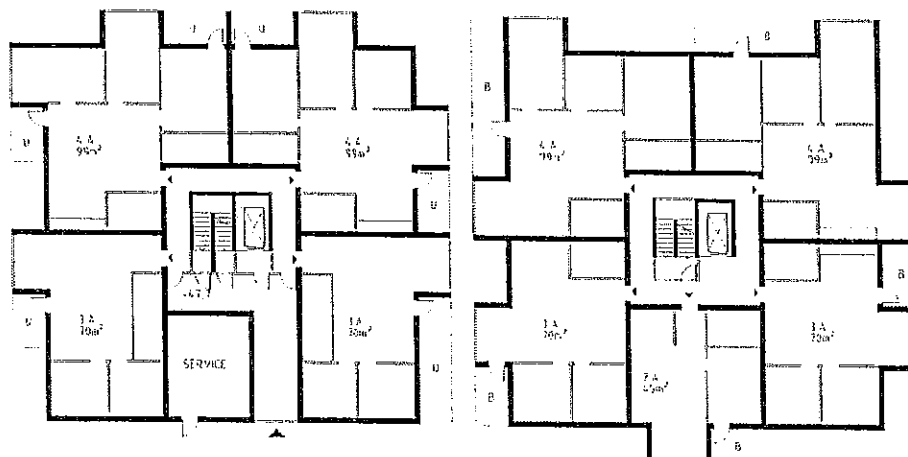
Den föreslagna bebyggelsen rymmer totalt ca 40 lägenheter i varierande storlekar. Den bryter av mot befintlig bebyggelse genom sin kvadratiska form. På tomten föreslås en husvolym med måtten 21 x 21 meter i sex plan placerad på en sockel om 40 x 40 meter. Sockeln skapar en gemensam gård under vilket ett parkeringsgarage i souterräng inryms. Den kvadratiska byggnadskroppen har en zon med terrasser och glasade rum utplacerade oregelbundet runt hela volymen för att skapa en levande fasad.

Projektet har goda förutsättningar att skapa en god boendemiljö med närhet till Mälaren, naturområden, parklekar, Bredängs centrum och allmänna kommunikationsmedel. En gångväg passerar ca 20 meter väster om planområdet och leder in till Sätorskogen och Mälärhöjdens strandbad.

Intentionen med förslaget är att bebyggelsen ska utgöra ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden genom sin gestaltning och en typologi som avviker från omgivningen. Samtidigt inordnar sig byggnaden i stadsdelens ursprungliga planstruktur genom sin riktning, placering och höjd och tar hänsyn till platsens topografi och de angränsande bostädernas utblickar.



Plan för souterränglägenheter och parkering under gård. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

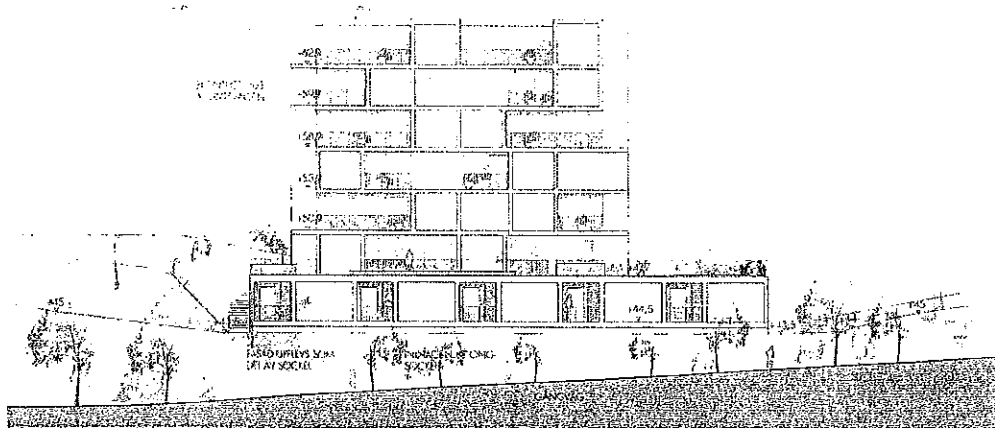


ENTRÉPLAN
0 5 10 16

Plan för entréplan med ingång till trapphus från gård
Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

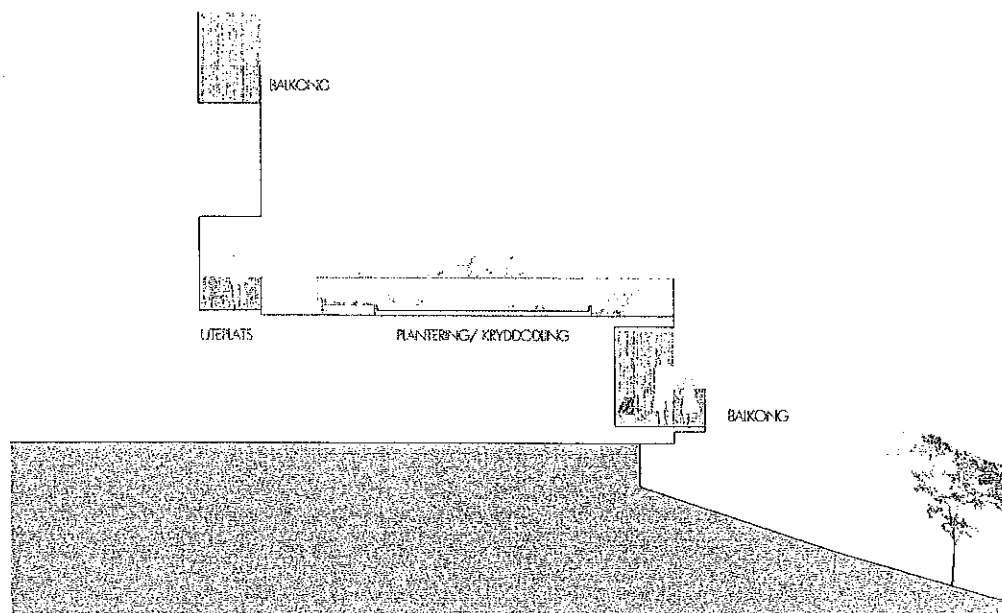
PRINCIPPLAN
0 5 10 16

Principplan för våningsplan 1-5 med ingång till lägenheter från centralt placerat trapphus
Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Fasadelevation från väster. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

På kanten av souterrängplanet föreslås en rad med bostäder med uteplatser vända mot naturmarken och promenadstråket i väster. Dessa ersätter den höga mur, som garageplanet och slutningen på tomten annars skulle bilda. Placeringen av bostäder längs garageplanets västra sida gör fasaden bebodd, mer detaljerad och upplyst än en garagefasad normalt är. Bostäderna tar upp höjdskillnaden och gör övergången mellan byggnad och natur mjukare.

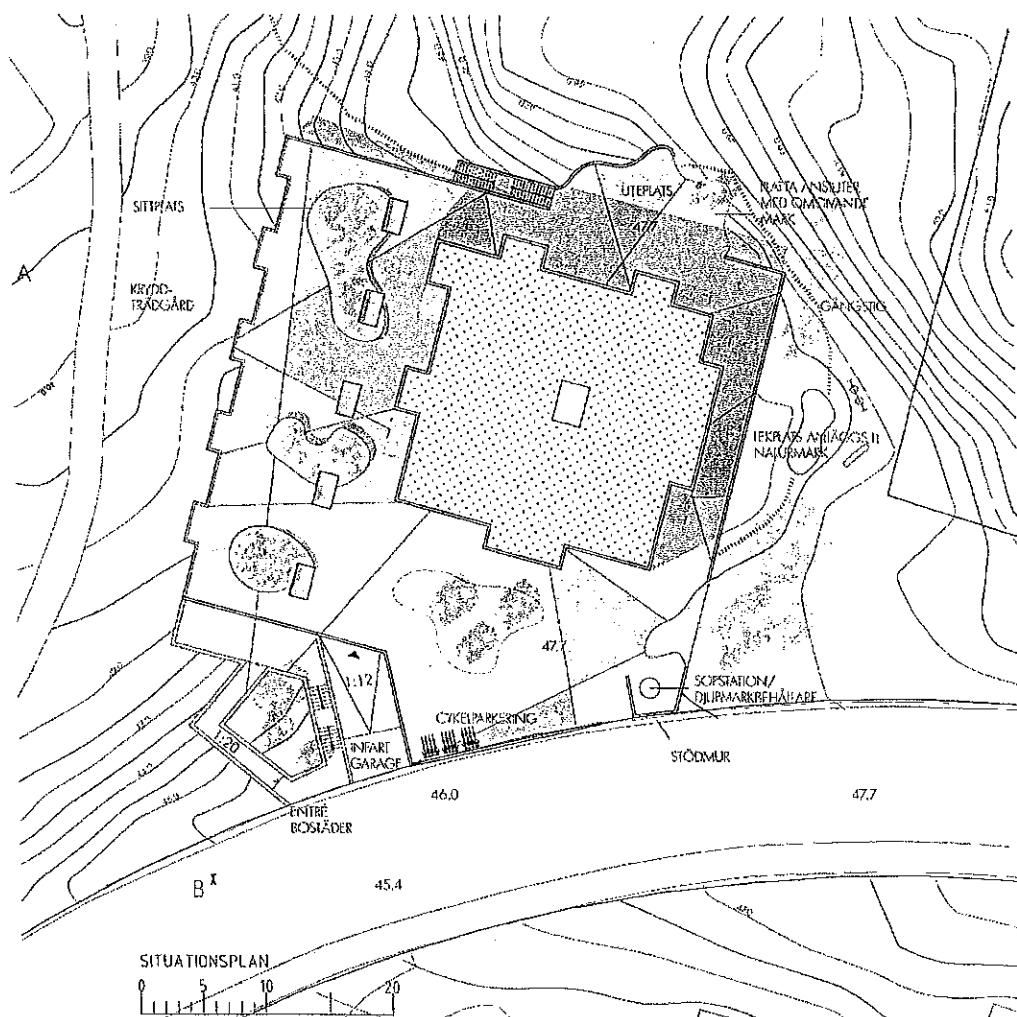


Principsektion privata balkonger/ uteplatser och gemensam gård. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

Gården

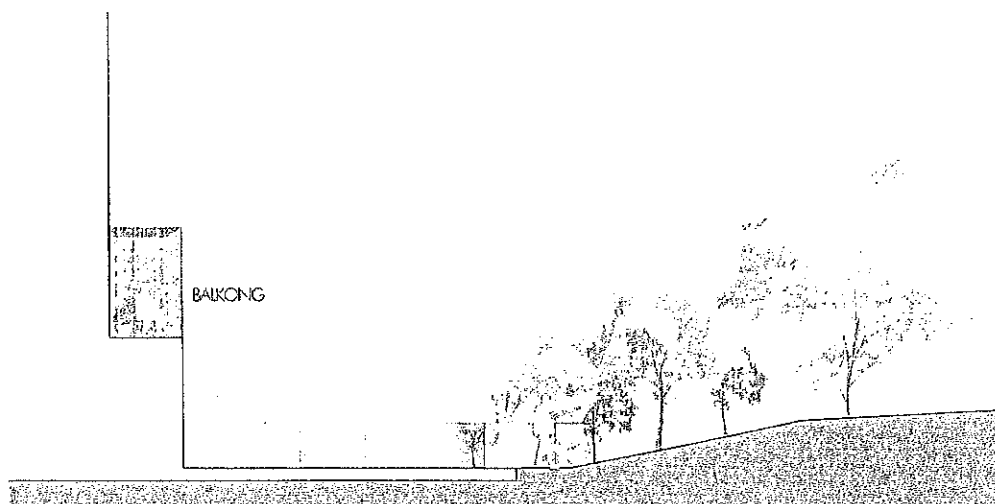
Det planterbara gårdsbjälklaget når ända fram till trottoaren och disponeras dels som en gemensam gård, dels som privata uteplatser för lägenheterna i markplan.

Gårdsytan är tänkt att delas upp med gröna växtzoner och olika typer av materialval. Lekplats inryms inom kvarteretsmarken. Gårdsplattan ansluter direkt mot naturmarken i nordöstra och östra delen av planområdet som blir en grön förlängning av gården.

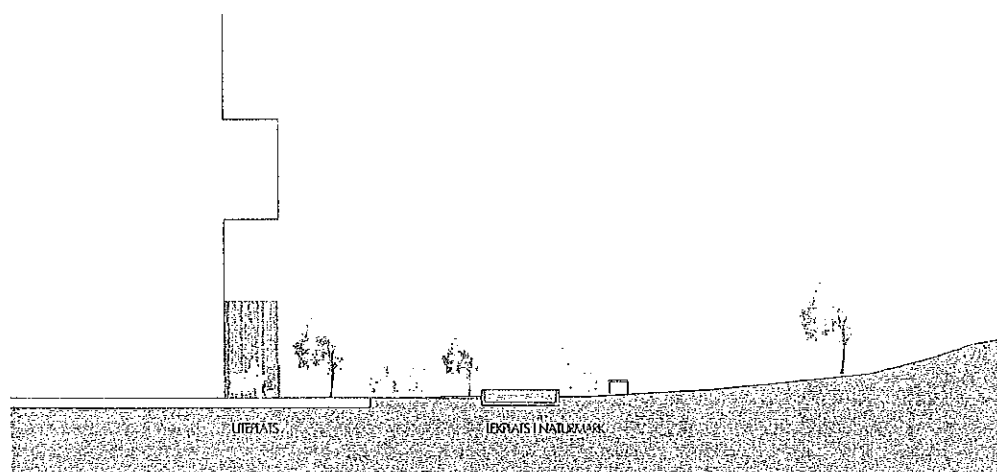


Taket på den kvadratiske byggnadskroppen föreslås utföras i sedum för att från omkringliggande bebyggelse ge ett så grönt intryck som möjligt och fungera som yta för fördröjning av dagvatten.

Som fasadmateriäl föreslås ljus puts med tydliga inslag av trä för balkongnischer och burspråksväggar mot balkong samt balkongräcken.



Principsektion privata balkonger/ uteplatser och gemensam gård mot nordöst. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

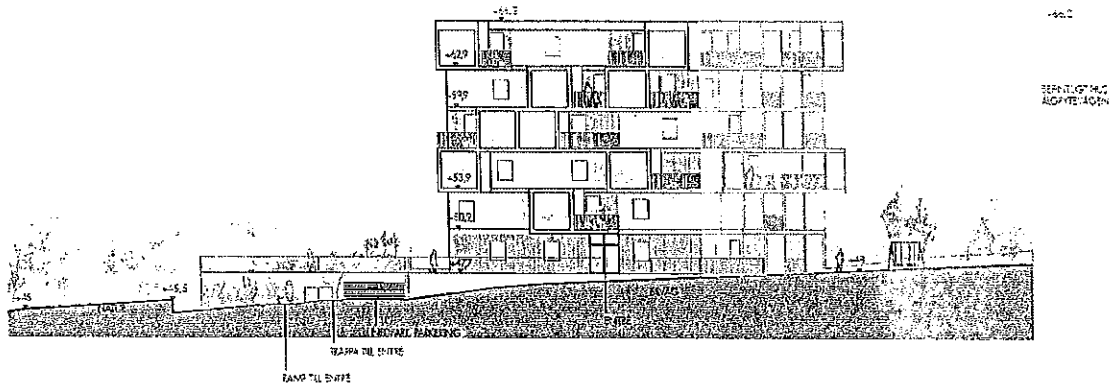


Principsektion privata balkonger/ uteplatser och gemensam gård mot öst. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

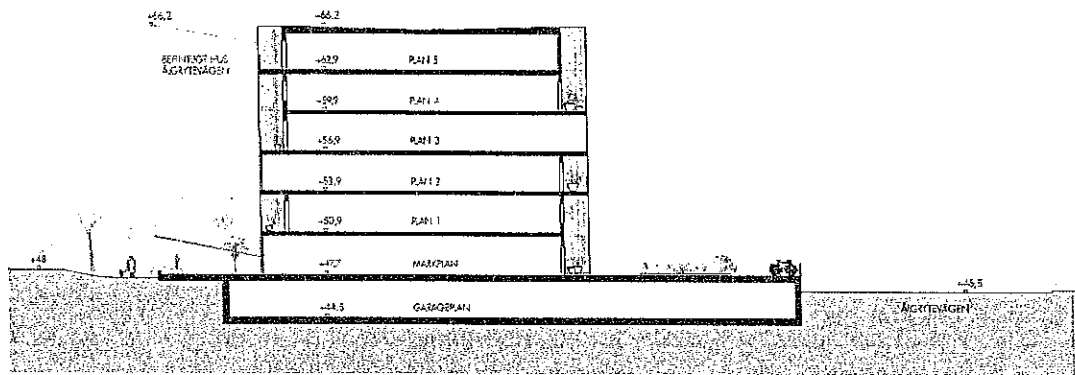
Relation mellan byggnad och gata

De ursprungliga stadsplanerna för Bredäng låter bostadshusen och dess orientering dominera. Det är bebyggelsen och dess nordsydliga riktning som utgör huvudmotivet, medan gatorna är underordnade landskapet och fritt placerade i relation till bebyggelsen. Avståndet mellan byggnad och gata varierar, liksom entréernas placering. Byggnader som ligger i liv med gata saknas helt och många hus uppvisar fönsterlösa gavlar på gatusidan.

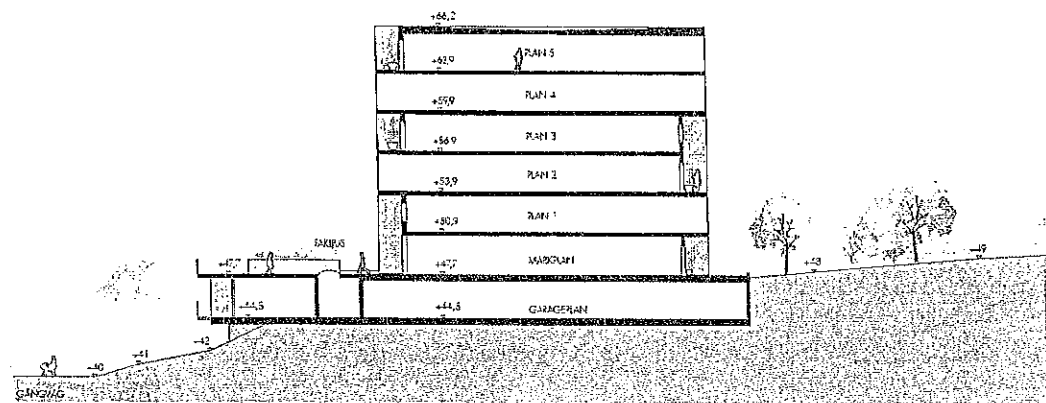
Föreslagen byggnad är placerad något indragen från Ålgrytevägen och tar upp den riktning som befintlig bebyggelse, både inom kv Vårfrugillet och skivhusområdet söder om Ålgrytevägen, anger. Byggnaden har i höjd och placering anpassats till bebyggelsen i kv Vårfrugillet för att inte dominera över denna eller inkräkta på utblickar mot Mälaren, men ligger närmare gatan. Till skillnad från den äldre bebyggelsen, ligger entrén vänd mot gatan och har fönster och balkonger på alla fasader. Tillsammans med suterränglägenheterna som vetter mot promenadstråket i väster, kan det bidra till ökad trygghet i detta avsnitt av Ålgrytevägen.



Fasadelevation från söder. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Sektion i nord/sydlig riktning. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Sektion i öst/västlig riktning. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Parkering och angöring

Angöring sker från Ålgrytevägen. Planen följer stadens gällande parkeringsnorm som anger 1,0 parkeringsplatser/lägenhet.

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med gällande krav på tillgänglighet.

Alla parkeringsplatser till bostäder inryms i underliggande garage och nås med hiss eller direkt inom samma plan. Angöring för fordon som inte har tillgång till garaget sker från gatan via entrégården till huvudbyggnaden eller via ramp till lägenheterna i suterrängplanet. På så sätt kan huvudentrén nås inom 15 meter och bostadsentrén till suterrängplanet inom 20 meter.

Gångramper får inte ha högre lutning än 1:20 och utformas med vilplan och räcken i enlighet med byggreglerna.

Sopbehållare placeras ca 15 meter från byggnadens huvudentré vid Ålgrytevägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning av tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet finns inom området.

Dagvatten

Planområdet ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet för östra Mälaren med syfte att bevara en god vattenkvalitet.

Vatten från den föreslagna bebyggelsen bedöms ha låg föroreningshalt och någon föregående rening bedöms ej behövas, men de skyddsföreskrifter som gäller under byggnation måste dock följas. Planförslaget innebär att den hårdgjorda ytan ökar och fördröjning av dagvatten bör därmed eftersträvas inom fastigheten, exempelvis genom de sedumtak som föreslås.

Avfallshantering

Sophantering avses lösas genom nedgrävda behållare med maskinell hämtning enligt stadens riktlinjer. Utrymme finns även för möjlighet till behållare för sortering av tidningar och glas. Behållarna placeras på förgårdsmark mot Ålgrytevägen inom 6-7 meter från gatan och ca 15 meter från byggnadens huvudentré.



Konsekvenser 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 strider inte emot gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller skyddsstatus. Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

KULTURMILJÖ

De föreslagna bostäderna innebär en viss påverkan på tillgänglig naturmark i området och ett bebyggelsestillägg till befintlig kulturmiljö. Byggnaden bedöms utgöra ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden genom sin gestaltning och en typologi som avviker från omgivningen på samma gång som den inordnar sig i stadsdelens ursprungliga planstruktur vad gäller hushöjd och riktning.

Det föreslagna bebyggelsestillägget är genom sin form och gestaltning tydligt urskiljbar så att den ursprungliga bebyggelsen behåller sin identitet. Den regionala grönkilen och allmänhetens tillgång till strövområden vid Mälaren påverkas inte av förslaget.

NATUR- OCH REKREATIONSMILJÖER

Området ligger i kanten till Sätmaskogens naturreservat och ingår i ett kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur, även om området ligger utanför reservatet administrativt. Det aktuella planområdet har inget utpekade naturvärde och utgör inte någon viktig spridningsväg.

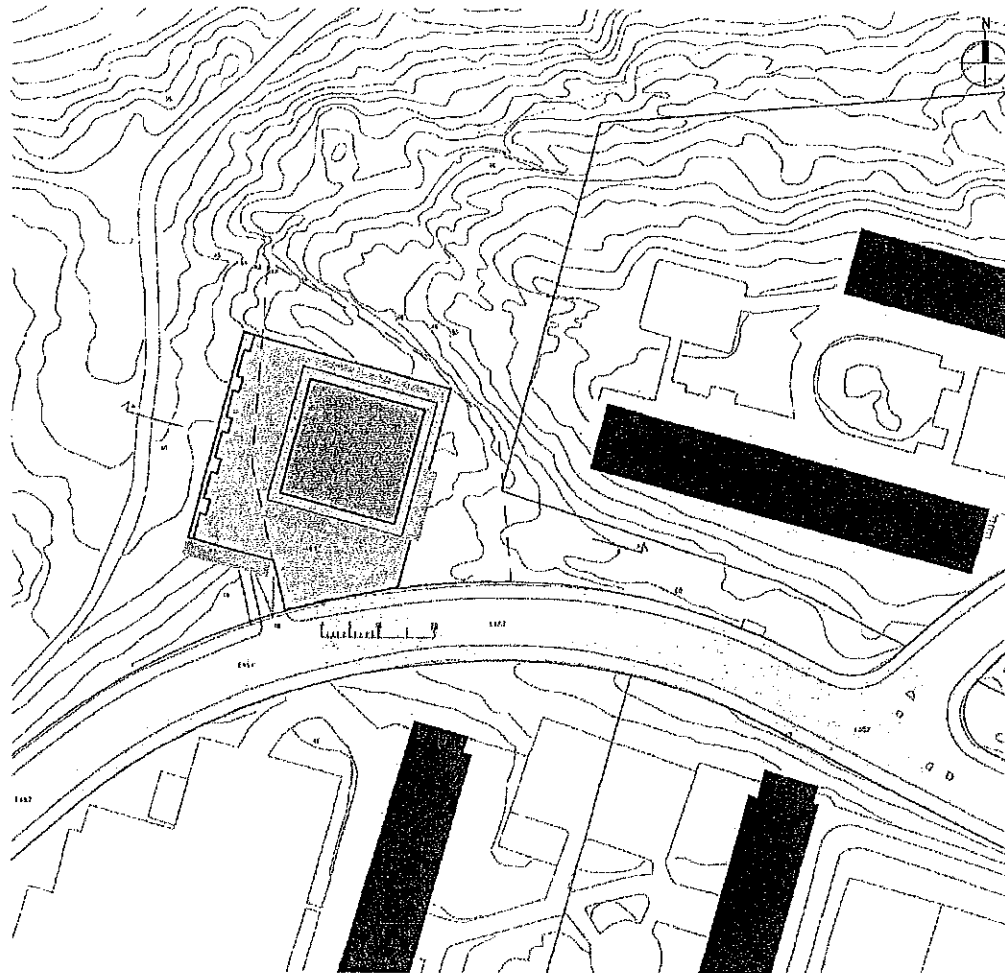
Genom att Sätmaskogens skyddats som naturreservat kommer det att finnas goda förutsättningar för en hög biologisk mångfald. Tillgängligheten till reservatet är fortsatt god, då den befintliga stigen ligger kvar.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Trafikbuller

Enligt miljöförvaltningens bullerkartläggning ligger ljudnivåerna i området under 50 dB(A), förutom närmast Ålgrytevägen där nivåerna ligger på 55dB(A). Förutsättningarna är därmed goda för att klara 55dB(A) eller lägre nivåer på en tyst sida. Då värdena ligger nära gränsvärdet och miljöförvaltningens bullerkartläggning är några år gammal har en bullerutredning utförts för den föreslagna bebyggelsen.

Resultatet från trafikbullerutredningen (ÅF-Ingemansson, 2010-08-30) visar att med föreslagen bostadsutformning kompletterad med en gemensam uteplats på den norra sidan av byggnaden kan målen enligt riksdagsbeslutet uppnås för planerade bostäder. Avstegsfall tillämpas då bebyggelsen inte klarar maxvärdet 70 dB(A) vid fasader närmast Ålgrytevägen.



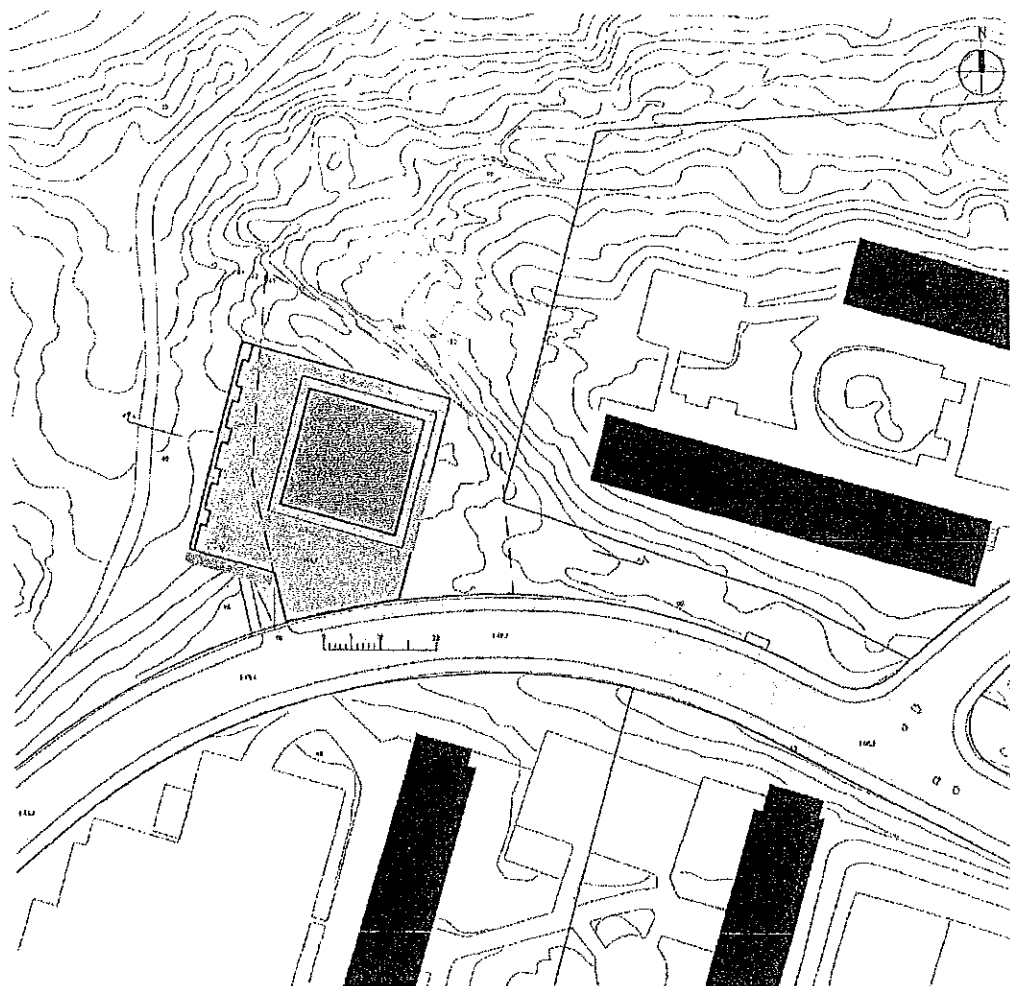
Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

 51 – 55 dB(A)

För omarkerade fasader: ≤ 50 dB(A)

Trafikbullermätning ekvivalent ljudnivå/dygn vid fasad.



Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

71 – 75 dB(A)

För ommarkerade fasader: ≤ 70 dB(A)

Trafikbullermätning maximal ljudnivå vid fasad.

Elektromagnetisk strålning

Stockholms stad har tecknat avtal med kraftbolagen om att avveckla eller markförlägga totalt 45 km kraftledningar inom staden enligt beslut i kommunfullmäktige 2009-04-20. Avtalet är en del av projektet Stockholms ström och involverar Svenska kraftnät, Fortum, Vattenfall och ett tiotal kommuner i Stockholms län. En 220 kV kraftledning löper ca 50-70 meter väster om planområdet och planeras avvecklas under 2011-2012. En försenad eller utebliven avveckling bör inte utgöra någon hälsorisk för närboende då 50 meters avstånd normalt räcker för att komma ner i 0,4 mikrottesla, som är den gräns Strålsäkerhetsmyndigheten rekommenderar.

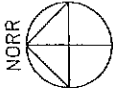


Medverkande

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Daniel Andersson. Plankonsult är Sweco genom Susanne Bäckström (ansvarig) och Jonas Jernberg (handläggare).

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Andersson
planarkitekt



GRUNDKARTA

- Kvarners- / områdesgräns
- Fastighetsgräns
- Registernummer
- Byggnad
- Väg / gångbanelikt
- Staket
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Träd
- Stödmur

Koordinatsystem:
Svea99 13 00 | plan
och stadens (RH 00) | höjd.
Måtklass II.

Upprättad av:
Stadsinriktningsavdelningen
2011

Karin Lindgren Ganderby
lantmätare

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Naturreservatgräns
- ramp
- Illustrationstext

PLANBESkrIVNINGAR

Följande gäller inom området med redansstämda beteckningar. Bestämning av utövning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar
 - Gräns för planområdet
 - Egenskapsgräns
- Användning av mark
 - Kvarnansmark
 - Bostäder
- Utnyttjandegrad
 - e=000
 - Största tillåtna byggnadsarea
- Begränsning av markens bebyggande
 - Marken får inte bebyggas. (Lek- och silt-plåsar får anordnas.)
 - Marken får byggas under med körbart bjälklag.
- Markens anordnande
 - +0,00
 - n1
 - Föreskriven höjd över nollplanet.
 - Naturmark, får ej hårdgröas.

Körförbindelse

Körförbindelse får inte anordnas.

- Utformning, utseende
 - Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
 - Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
 - Största tillåtna taklutning i grader
 - Högsta antal våningar

- Zon inom vilken burspråk och balkonger ska anordnas enligt principillustration på plan-kartan.
- Balkongburspråk anordnas inom byggrätten.
- Balkongbrücken samt väggar mot balkong ut-fors i två.
- Bebyggelse ska utformas med utsad fasad.
- Fogar tackes eller ingår som medveten del i fasadgestaltningen.
- Tak ska utformas i sedum eller motsvarande med vattenförordnande effekt.

Störningskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifälts-värde) utanför fönster.
Minst en balkong / uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utformas och/eller placeras så att de utsläts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå i högst 70 dBA maximal ljudnivå (fratillsvarande).
Bostäder ska utformas så att ekvivalent ljudnivå i bostadsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelser slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen PBL (1987:10).
Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Deserutom finns:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detailplan för del av Sättra 2:1 vid

KV VÄRFRUGILLET

i stadsdelen Bredäng i Stockholm

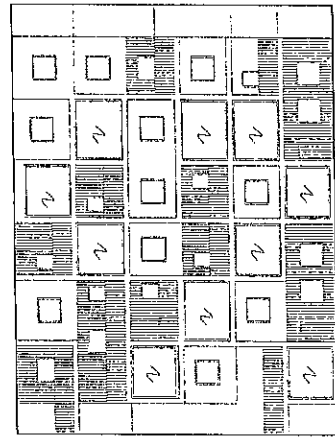
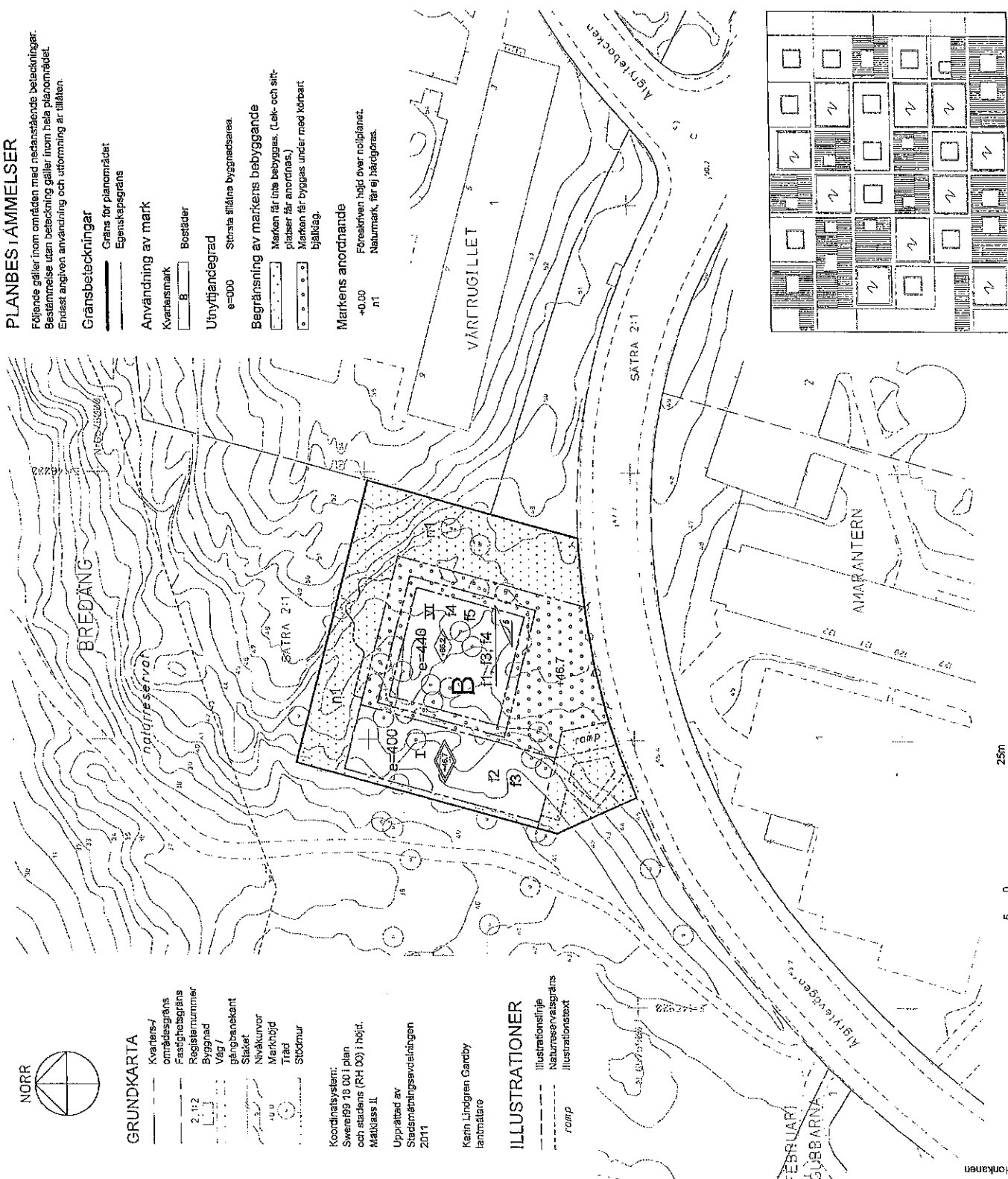
Stockholms stadsbyggnadskontor
Plansektionen
2011-05-19

Karin Benkefelt
planchef

Daniel Andersson
planarkitekt

anläggning av
laga kraft

SDp 2009-22621-54



Principillustration, fasad





STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Daniel Andersson
Tfn 08-508 273 37

PLANSAMRÅD

2011-05-26

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Vårfrugillet, del av
Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2009-22621-54**

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 6 september 2007 redovisning av
programsamråd, Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och
Vårberg, och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att
möjliggöra ett bostadshus med ca 40 nya lägenheter i anslutning till Ålgrytevägen
intill naturreservatet Sätmaskogen. Området är ett delvis kuperat naturområde
bestående av lövskog och hällmarker. Ett bebyggelseförslag har tagits fram vilket
bedöms utgöra ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt
5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 21 juni 2011 kl. 18.00 i Bredäng bibliotek,
Bredängstorget 39, Bredäng.

Planförslaget visas under tiden 7 juni 2011 –1 augusti 2011 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 Bredäng
Bibliotek, Bredängstorget 39, de tider då lokalen har öppet samt på
stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 1 augusti
2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Daniel Andersson

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och
Vårberg som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06

Postadress Box 8314 S-104 20 Stockholm
Besöksadress Fleminggatan 4 Tfn 08-508 26 000 Fax 08-508 27 170
E-postadress stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Stadsdelsförvaltning Skärholmen
Medborgarkontor Skärholmen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Valbara

Stockholms Läns Landsting
Posten AB, Skärholmen
Stokab
Natuskyddsföreningen Stockholms län
Stockholms stadsmuseum
Skanova, nät och produktion
Regionplanekontoret
Svenska kraftnät
Stockholms Studentbostäder
Interna instanser
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavd, Bygg & Rätt
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.



genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄTRA 2:1 VID KV VÅRFRUGILLET

i stadsdelen Bredäng i Stockholm

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, denna genomförandebeskrivning och planbeskrivning.

BAKGRUND

Exploateringsnämnden beslutade 2008-10-09 om att anvisa mark för bostäder, inom del av fastigheten Sättra 2:1, till Bo Rätt i Stockholm BORIS AB och Sandellsandberg fastigheter. Planförslaget syftar till att möjliggöra ett bostadshus med 40 lägenheter i anslutning till Ålgrytevägen vid kv Vårfrugillet i Bredäng.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherren ansvarar för genomförande av nybyggnation samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmarken.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom överenskommelse mellan staden och byggherren.

Tidplan

Plansamråd	7 juni – 1 augusti 2011
Utställning	4:e kvartalet 2011
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	1:a kvartalet 2012
Laga kraft (om planen ej överklagas)	1:a kvartalet 2012
Byggstart (om planen ej överklagas)	2:e kvartalet 2012



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 som ägs av staden. Byggherren skall efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark.

Användning av mark

Planområdet utgörs i sin helhet av kvartersmark betecknad B.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom avstyckning från Sättra 2:1 och ska vara genomförd innan bygglov kan ges.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren ansvarar för kostnader för genomförandet av respektive delar av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem.

Vatten och avlopp

Vattenledningar och avlopp för spillvatten finns i gatumark i anslutning till föreslagen bebyggelse. Separata ledningar för dagvatten saknas. Anläggningar för fördröjning och infiltration av dagvatten anordnas inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden upphör 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning genom Daniel Andersson i samråd med Annika Norberg, exploateringskontoret, och Karin Lindgren Gardby, lantmäterimyndigheten. Plankonsult är Sweco genom Susanne Bäckström (ansvarig) och Jonas Jernberg (handläggare).

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Andersson
planarkitekt