

Planbeskrivning Detaljplan för del av Sättra 2:1 (område vid kv. Vårflugillet)

S-DP 2015-15130



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Bakgrund

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

Inom planområdet har det tidigare pågått en planprocess åren 2009-2012 med SandellSandberg Fastigheter AB och FR Byggmästargruppen som byggherre. Det då aktuella förslaget bestod av ett punkthus med 40 lägenheter och processen pågick till och med samrådsskedet. Under 2012 valde byggherren att avbryta pågående planarbete och lämna tillbaka markanvisningen, främst av ekonomiska skäl. Planarbetet har sedan dess legat vilande.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i anslutning till Ålgrytevägen på obebyggd mark väster om kvarteret Vårfrugillet, i Bredäng. Bredängs bebyggelse från 1960-talet betecknas som kulturhistoriskt värdefull. Den utgör ett konsekvent genomfört exempel på den tidens ideal med hus i park. Byggnaderna blir ett tillskott till området som ska bidra till utveckling av stadsdelen och ta tillvara platsens kvaliteter.

Förslaget består av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar med cirka 130 nya lägenheter från 1- 4 rum och kök, merparten som 1:or och 2:or. Byggnaderna bildar en egen komposition med en tydlig kontrast mot de omgivande skivhusen, framförallt i det vertikala uttryck som en grupp av smala höga punkthus skapar. Förslaget relaterar till omgivande bebyggelse i riktning och med vissa karaktärdrag som kommer att speglas i valet av fasadmateriäl. Planen möjliggör även för lokaler i bostadsbyggnadernas bottenplan. Ett gårdstorg med underbyggt garage planeras centralt i området. Gårdstorget ansluter till Ålgrytevägen samt till ramper och gångstigar inom kvartersmarken som leder vidare till planerad naturstig. Naturstigen leder in till Sätterskogens naturreservat. Parkering förläggs till större del i garage, under gården.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagens 4 kapitel 34§ eller miljöbalken 6 kapitel 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot övriga kommunala eller nationella riktlinjer. Planförslaget bedöms inte påverka berörda riksintressen negativt. Detaljplanens genomförande anses vara förenligt med kapitel 3 och 4 i miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden samt särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Där anges det att mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Tidplan

Plansamråd	15 mars - 22 april 2016
Granskning	3:e kv 2016
Antagande i SBN	4:e kv 2016

Sammanfattning	2
Bakgrund	2
Planens syfte	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Medverkande	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	10
Natur	10
Bebyggelse	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	13
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Geotekniska förhållanden	14
Hydrologiska förhållanden	15
Dagvatten	16
Störningar och risker	16
Planförslaget	17
Ny bebyggelse	18
Park, natur och rekreation	21
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	26
Behovsbedömning	26
Naturmiljö	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	27
Landskapsbild/ stadsbild	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö	29
Störningar och risker	29
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Genomförandetid	34

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

- Bullerutredning (ÅF Infrastructure AB, 2015)
- Dagvattenutredning (ÅF Infrastructure AB, 2016)
- Solstudie (OWC Arkitekter/ Åke Sundvall, 2016)

Övrigt underlag

- Illustrationsbilaga (OWC Arkitekter/ Åke Sundvall, 2016)
- PM parkeringstal (Åke Sundvall, 2016)

Medverkande

Planen är framtagen av Assienah Mooki Morosini på Stadsbyggnadskontoret, i samråd med Maria Jansson, Robin Billsjö, Jan Hellström Hanna Lindh och Pär Ljungqvist på Exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i anslutning till Ålgrytevägen på obebyggd mark väster om kvarteret Vårfrugillet, i Bredäng. Bredängs bebyggelse från 1960-talet betecknas som kulturhistoriskt värdefull. Den utgör ett konsekvent genomfört exempel på den tidens ideal med hus i park. Byggnaderna blir ett tillskott till området som ska bidra till utveckling av stadsdelen och ta tillvara platsens kvaliteter.

Förslaget består av tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar med cirka 130 nya lägenheter. Byggnaderna bildar en egen komposition med en tydlig kontrast mot de omgivande skivhusen, framförallt i det vertikala uttryck som en grupp av smala höga punkthus skapar. Förslaget relaterar till omgivande bebyggelse i riktning och med vissa karaktärdrag som kommer att speglas i valet av fasadmateriäl. Planen möjliggör även för lokaler i bostadsbyggnadernas bottenplan. Ett

gårdstorg med underbyggt garage planeras centralt i området. Gårdstorget ansluter till Ålgrytevägen samt till ramper och gångstigar inom kvartersmarken som leder vidare till planerad naturstig. Naturstigen leder in till Sätorskogens naturreservat. Parkering förläggs till större del i garage, under gården.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet som är på cirka 5000 kvadratmeter omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, i anslutning till Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet. Området ligger i den nordvästra utkanten av stadsdelen Bredängs bebyggelse och intill Sätorskogens naturreservat. Området är ett delvis kuperat naturområde bestående av lövskog och hållmarker. Markägare är Stockholms stad.



Planområdets ungefärliga utbredning

Tidigare ställningstaganden

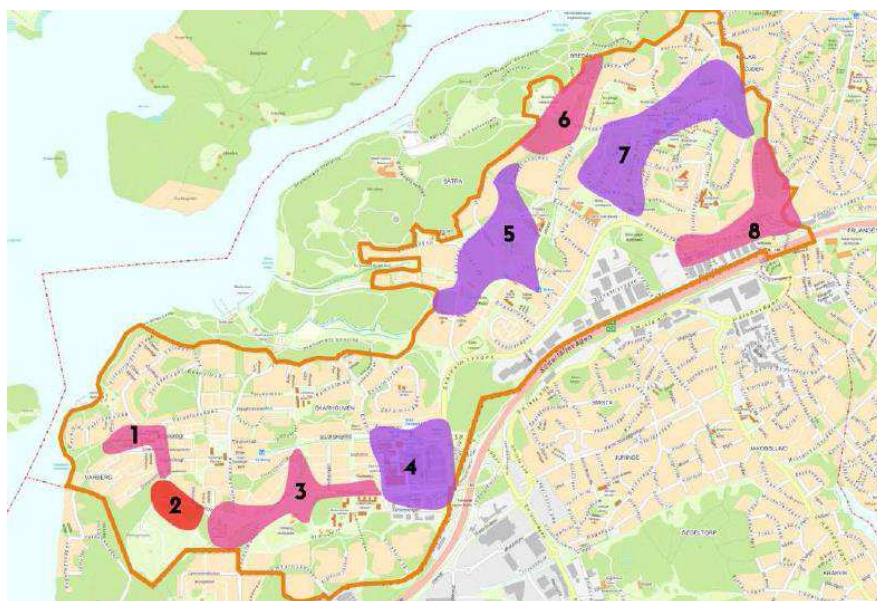
Översiktsplan

Området ligger enligt gällande Översiktsplan, Promenadstaden, i en gränsszon mellan *natur och park* respektive *tät stadsbebyggelse*. Översiktsplanen presenterar fyra huvudstrategier för stadens utveckling. Planområdet omfattas av strategi 4 som går ut på att främja en levande stadsmiljö i hela staden. Strategin innebär att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

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

Fokus Skärholmen

Den 10 december 2015 fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut om att planarbetet för projektet Fokus Skärholmen § 7, skulle påbörjas. Projektet är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också utveckla Skärholmen som stadsdel med kvalitativa offentliga rum, rekreation, skolor, service och arbetsplatser. Tidsplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av den första detaljplanen under första kvartalet 2018.



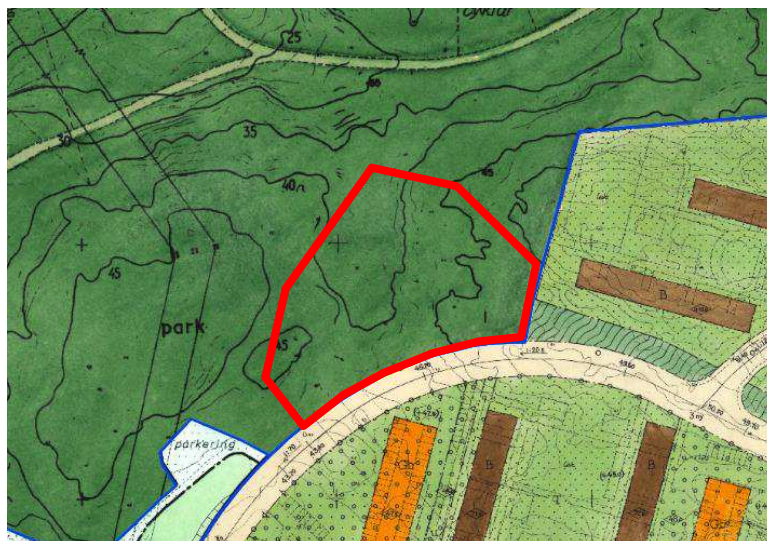
Illustrationsplan med föreslagna fokusområden. Gränserna är i det här skedet preliminära. Lila områden (4, 5, 7) omfattar förtätningar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden (1, 3, 6, 8) innebär sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område (2) markerar redan startat stadsutvecklingsområde.

Planområdet ligger i anslutning till fokusområde 6 som är ett område där en sammanhängande stadsutveckling föreslås.

Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg
Planområdet finns utpekad i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som ett möjligt utbyggnadsområde för flerbostadshus. Förtätning ska enligt programmet ske med kompletterande bebyggelse eller förtätning inom befintlig bebyggelse. Programmet godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06.

Detaljplan

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



Gällande detaljplan för området (PL6593)

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2015-02-19 om att anvisa mark för bostäder invid Ålgrytevägen, inom del av fastigheten Sättra 2:1, till Åke Sundvall Byggnads AB.

Inom planområdet har det tidigare pågått en planprocess åren 2009-2012 med SandellSandberg Fastigheter AB och FR Byggmästar-gruppen som byggherre. Det då aktuella förslaget bestod av ett punkthus med 40 lägenheter och processen pågick till och med samrådsskedet. Under 2012 valde byggherren att avbryta pågående planarbete och lämna tillbaka markanvisningen, främst av ekonomiska skäl. Planarbetet har sedan dess legat vilande.

Pågående planering i närområdet

Dp 2009–11958: Vid Bredäng C, del av Sättra 2:1, nytt flerbostadshus bestående av 77 hyreslägenheter. Planen har vunnit laga kraft.



Planområde och föreslagen byggnad vid Bredäng C

Dp 2014-16297: Vita Liljans väg, del av Sättra 2:1, tre nya bostadshus i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter.



Planområde och föreslagna byggnader vid Vita Liljan väg

Riksintressen

Natur- och kulturvärden

Mälaren drygt 200 meter från planområdet är med öar och strandområden av riksintresse enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 4:e kapitel. Området är i sin helhet av riksintresse som ett av de mest värdefulla landskapen i landet med särskilt stora natur- och kulturvärden av betydelse för friluftsliv och turism. Bestämmelserna omfattar öar, vattenområden samt strandområden med intilliggande större sammanhängande oexploaterade natur- och kulturlandskap.

Kommunikationsanläggning

Bromma flygplats är av riksintresse för kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 §, andra stycket miljöbalken (1998:808). Till riksintresset hör också influensområden för buller, hinder och elektromagnetisk störning. Influensområden är områden där höga byggnader eller

bullerkänslig bebyggelse kan leda till begränsningar för flygplatsverksamheten.

Totalförsvaret

En Flyghinderanmälan, med flyghinderanalys ska vid planerat byggnadsverk med en totalhöjd som överstiger 45 meter inom sammanhållen bebyggelse, utföras innan planerat uppförande (Luftfartsförordningen SFS2010:770).

Strandskydd

Planområdet ligger utanför område där strandskydd gäller.

Naturreservat/Natura 2000

Planområdet ligger i kanten till Sättra skogens naturreservat och ingår i ett natur- och landskapsmässigt kärnområde för Stockholms ekologiska infrastruktur. Reservatet inrättades sommaren 2006 med syftet att för framtiden vårda och utveckla ett för söderort ovanligt stort naturområde som har stor betydelse för friluftsliv, rekreation och undervisning. Syftet är även att bevara området som en del av den regionala grönstrukturen så att det finns möjlighet att långsiktigt säkra Stockholms biologiska mångfald. Sättraskogens naturreservat utgör den mest nordliga delen av Bornsjökilen som är en viktig del av Stockholms grönstruktur.

Enligt naturvärdesbedömning för Sättra friluftsområde (Ekologigruppen AB, 1998-08-31) har planområdet inget utpekade naturvärde. Det är främst strandlinjen som länkar samman friluftsområdet med övriga Mälärstränder som utgör spridningsväg för växter och djur. Naturvärdena är främst knutna till ädellövskog (framför allt ekskog).

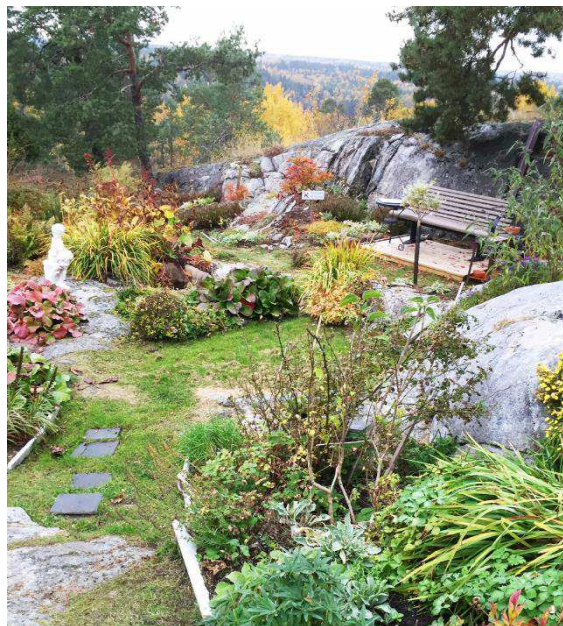
Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en västlig sluttning. Området består av kuperad naturmark och ligger som närmast cirka 10 meter utanför Sättraskogens naturreservat som sträcker sig ned till Mälaren. I reservatets omedelbara närhet behöver hänsyn tas till dess förutsättningar och bebyggelsen får inte innebära direkt skada på reservatets funktion. Tillgängligheten för allmänheten behöver beaktas och reservats-gränserna märkas ut.

Inom planområdet finns en ek som ska bevaras. Inom parkmarken i anslutning till planområdet finns bergsplantering som nyttjas av närboende.



Bergsplantering inom parkmark

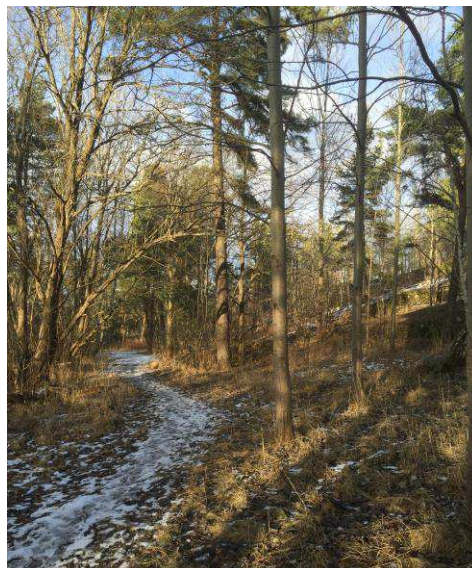
Rekreation och friluftsliv

Planområdet är väl tillgodosett med rekreationsområden genom det närliggande naturreservatet. Bredängs camping med minigolfbana samt Mälarstranden med Mälarhöjdsbadet finns båda inom 200 meters avstånd.



Mälarhöjdsbadet

Mälarhöjdsbadet nås med en naturstig som går igenom planområdet som ansluter till Bredängs Badväg.



Befintlig naturstig genom planområdet

Bebyggelse

I anslutning till planområdet finns kvarteren Vårfrugillet, Amaranten och Februarigubbarna. Kvarteret Vårfrugillet som ligger öster om planområdet ligger drygt 7 meter högre än planområdet med lamellhus i 3-4 våningar. Inom kvarteret Vårfrugillet finns fyra skivhus placerade i östlig-västlig riktning. Skivhusen är placerade med en gemensam uteplats mellan byggnaderna. Byggnadshöjderna inom området begränsas i plan till 10 meter med byggnader på 4 våningar.



Fastigheterna Amaranten, Vårfrugillet, och Februarigubbarna i anslutning till planområdet

Söder om planområdet och Ålgrytevägen finns kvarteret Amaranten med skivhus i 8-9 våningar husen är orienterade i nord-sydlig riktning. Mellan byggnaderna finns gemensamma uteplatser. Framför byggnaderna finns stora parkeringsplatser som möter Ålgrytevägen, byggnaderna har en bredd på 12 meter.

Byggnadshöjderna begränsas i plan till drygt +70 meter över markens nollplan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen i kvarteret Vårfrugillet har enligt Stadsmuseets klassificering från 2006 ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden (gulklassad). Det aktuella planområdet ligger utanför detta område. Skivhusområdet på andra sidan Ålgrytevägen har enligt Stadsmuseets klassificering ett högt kulturhistoriskt värde (grönklassad) då den utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park.



Stadsmuseets kulturhistoriska inventering av Bredäng

Kultur- stadslandskap

Planområdet ligger något lägre än skivhusen inom kvarteret Vårfrugillet, som ligger på en höjd med utblick över Mälaren och Sätterskogens naturreservat. De ursprungliga stadsplanerna för Bredäng låter bostadshusen och dess orientering dominera. Det är bebyggelsen och dess 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 även på gatusidan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger cirka 700 meter från Bredängs centrum, där finns bibliotek, vårdcentral och annan offentlig service. Bredängsskolan och Bredängshallen ligger även i området.

I Bredängs centrum finns dagligvarubutiker, restauranger, frisörsalonger och annan kommersiell service.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Ålgrytevägen som har en körbana på drygt 8 meter och gångbana om vardera sidan av körbanan på drygt 2 meter.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 700 meter från Bredäng centrum där tunnelbana förbindelse finns. Området trafikeras av busslinje 135, närmaste busshållplats är Ålgrytebacken cirka 50 meter nordost om planområdet.

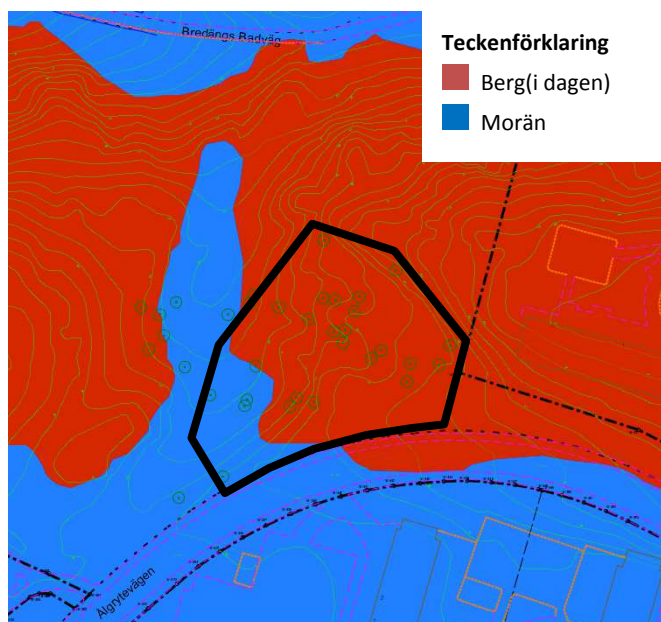
Tillgänglighet

Planområdet har en kuperad terräng med lutningar i syd- och nordvästlig riktning.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Området består enligt jordartskartan till största delen av berg i dagen (berg med ett tunt jordlager) och mindre partier morän i områdets lägsta delar.



Utdrag ur jordartskartan

Ras/skred

Det finns inga kända ras- eller skredrisker. Sprängningar kommer dock utföras i samband med utbyggnaden av området.

Markradon

Det finns inga kända risker för markradon. Att byggnader uppförs radonsäkert säkerställs inför utbyggnad.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Planområdet ligger drygt 40 meter över strandlinjen för Mälaren, någon översvämningsrisk anses inte föreligga.

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. För skyddsområdet gäller särskilda skyddsföreskrifter. Föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är enligt (<http://www.viss.lansstyrelsen.se/>) beläget inom Norrströms huvudavrinningsområde och inom Mälaren-Fiskarfjärdens delavrinningsområde. Mälaren- Fiskfjärden (SE657672-162173) uppnår god ekologisk status dock uppnår den ej god kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver, vars halter i fisk överskrider gällande gränsvärden. Vid markanvändning bör åtgärder som hindrar ökat kvicksilverläckage från omgivande mark vidtas. Då det i praktiken inte är tekniskt möjligt att minska tillförseln kvicksilver omfattas vattenförekomsten av ett generellt undantag i form av ett sänkt kvalitetskrav för kvicksilver vars ursprung kan kopplas till påverkan i form av atmosfärisk deposition från långväga källor. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Dagvatten

Avrinningen av dagvattnet sker i dag åt norr mot Mälaren-Fiskfjärden. Mälaren- Fiskfjärden (SE657672-162173) uppnår god ekologisk status dock uppnår den ej god kemisk ytvattenstatus med avseende på kvicksilver, vars halter i fisk överskrider gällande gränsvärden. Målsättningen avseende miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En 220 kV kraftledning löper cirka 50-70 meter väster om planområdet, vilken är planerad att avvecklas år 2023 enligt avtal från år 2009 mellan Stockholms stad och kraftbolagen. Avtalet är en del av projektet Stockholms Ström och involverar Svenska Kraftnät, Fortum, Vattenfall och ett tiotal kommuner i Stockholms län.

En försenad eller utebliven avveckling utgör inte någon hälsorisk för närboende då 50 meters avstånd är tillräckligt för 0,4 mikrotlesa, som är rekommenderad gräns av Strålsäkerhetsmyndigheten.

Förorenad mark

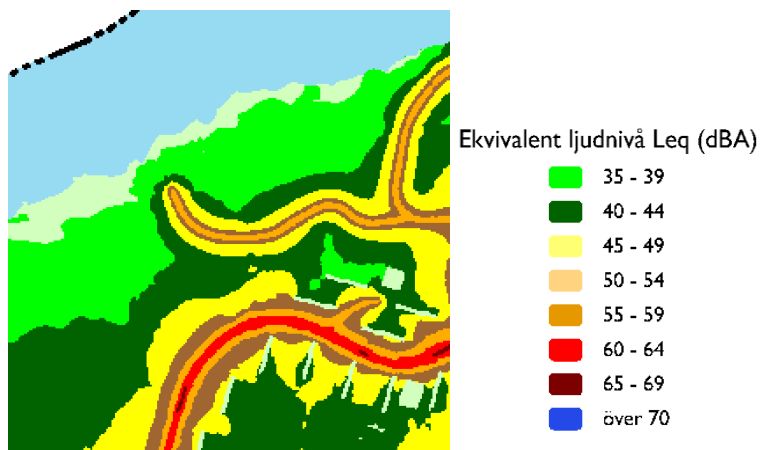
Det finns inga kända markföroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Luft, lukt

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

Buller

Planområdet exponeras för trafikbuller från Ålgrytevägen. Riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader regleras för planärenden som påbörjats efter den 2 januari 2015, enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



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

Planförslaget

Planförslaget innefattar bostäder bestående av en samling med tre smala punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar med cirka 130 lägenheter från 1- 4 rum och kök. Merparten av lägenheterna föreslås bli 1:or och 2:or. Lägenheterna förläggs i hörnläge med fönster i två väderstreck tillgång till generösa balkonger.



Beфинliga och tillkommande byggnader OWC Arkitekter

Byggnaderna placeras runt ett underbyggt gårdstorg i anslutning till Ålgrötevägen samt cirka 10 meter från Sätreskogens naturreservat.

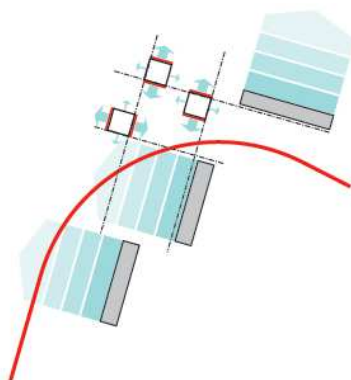


Planillustration FOJAB Arkitekter

Ny bebyggelse

De föreslagna husen har en bredd på cirka 17 meter, till den föreslagna bredden tillkommer utanpåliggande balkonger i två

väderstreck. Platsens kvalitéer bibehålls genom en placering som inte medför till en försämring av siktlinjer och vyer för befintlig bebyggelse. I byggnaderna bottenplan medges lokaler för centrumändamål (**BC1**). Inom centrumändamålet ingår till exempel butiker, restauranger, service eller liknande.



*Byggnader och balkongers riktning inom och i anslutning till området OWC
Arkitekter*

Bebyggelsen följer reservatsbestämmelsernas intentioner med ett fritt mått mellan bebyggelse och reservatsgräns på cirka 10 meter.



*Byggnadernas placering inom och i anslutning till området OWC
Arkitekter*

De nya byggnaderna ska trappas av i relation till de befintliga byggnaderna. Planförslaget innebär därför att de avtar i höjd mot Ålgrytevägen och kvarteret Vårfrugillet. Byggnadernas totalhöjder mätt från markens nollplan begränsas till 78,5 meter för hus C mot kvarteret Vårfrugillet och 87,5 meter för hus A. Hus B som ligger i riktning mot Sättra skogens naturreservat får

en totalhöjd på 100 meter över markens nollplan, vilket ger en byggnadshöjd på cirka 50 meter från markens medelnivå.



Vy mot gården från kvarteret Amarantern 1 söder om planområdet, OWC Arkitekter

Husen placeras på ett sätt som bidrar till ett bra möte med gatulivet, genom det öppna torget. Byggnaderna är även placerade så att de i största möjliga mån är anpassade till befintlig terräng.



Vy norrut från Ålgrytevägen OWC Arkitekter

Föreslagna byggnader är placerade något indragna från Ålgrytevägen och tar upp den riktning, som befintlig bebyggelse,

både inom kvarteret Vårfrugillet och vid skivhusområdet söder om Ålgrytevägen, anger. Till skillnad från den äldre bebyggelsen placeras den nya bebyggelsens fönster och entréer mot gatan, vilket kan bidra till en ökad trygghet längs detta avsnitt av Ålgrytevägen.

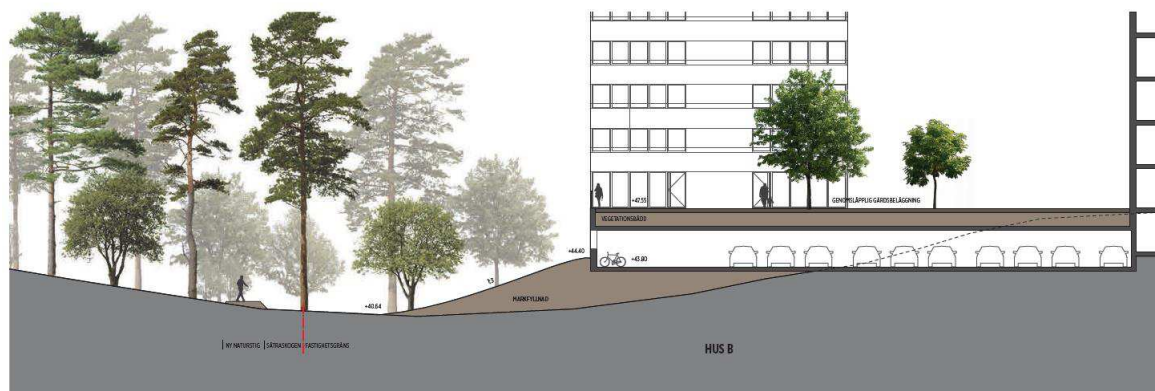


Vy västerut från Ålgrytevägen OWC Arkitekter

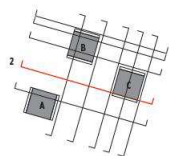
Park, natur och rekreation

För att ge ett bra möte med naturen i nordvästra delen av planområdet planeras en slänt, från västra fasaden av hus B, ner mot en ny naturstig, utanför planområdet, som leder in i naturreservatet. Hur detta ska ske i relation till planerad naturstig undersöks vidare inför planens granskning.

Ett antal stigar från planområdet till övriga platser i anslutning till området planeras för att möta höjdskillnaderna i området och göra området med tillgängligt.



SEKTION 2



Sektion med ny naturstig OWC Arkitekter

Mindre delar av området kommer att behöva sprängas inför byggnadsarbetet. Marken ska dock återställas med borttaget material för att möjliggöra en nyplantering av vegetation som återfinns i området. Vedartade växter planteras i större grupper och skötselåtgärder bör användas för att utveckla bestånden vidare. Inriktningen är att skapa ett område med vegetation kring planerad naturstig som idag är naturlig för området. Gångstigen som ska finnas i utanför planområdet bör tillgängliggöras genom en jämn terräng och bra belysning. För att minska andelen hårdgjorda ytor sätts en bestämmelse för delar av planområdet om att endast 15 % av marken får hårdgöras samt att stödmurar inte får uppföras mot allmän platsmark(**n1**).

En ek inom planområdets sydligaste del bevaras och får endast tas bort av ålders- eller sjukdomskäl. I anslutning till området bör mark inte hårdgöras, istället föreslås grusning eller annan markbeläggning som möjliggör till infiltration. Varsamhet ska även iaktas vid markarbeten i anslutning till trädets rötter så att dessa inte skadas. Marklov krävs för fällning av eken(**a1**).

Det centrala gårdstorget är öppet mot Ålgrytervägen men mer slutet mot omgivande parkmark, genom höjdskillnader och räcken för att skapa en mer intim gårdsmiljö än vad genomgående stigar och trappor skulle medföra. Centralt på gården planeras en grön växtzon med sitt- och lekplatser.



Bild över området med gårdstorg OWC Arkitekter

Gator och trafik

Planområdet angörs från Ålgrytevägen som ansluter till Bredängsvägen i norr och vidare mot E4/E20.

Parkering och angöring

Husen grupperas med entréer mot en central underbyggd gård med planterbart och körbart bjälklag samt med parkering i garage. En ramp planeras från Ålgrytevägen ner mot parkeringsgaraget.

För att få till goda siktförhållanden bör garageutfarten förses med sikttrianglar vid anslutningen till Ålgrytevägen. Rampens utformning bör noga studeras inför områdets projektering.

Detaljplanen ska tillgodose ett parkeringstal för bil på 0,35 parkeringsplats per lägenhet och för cykel 3,0 platser per 100 kvadratmeter ljus BTA vilket ger omkring 45 bilparkeringsplatser och 315 cykelparkeringsplatser. Parkering för bil och cykel sker dels i garage men även ovan mark med en större andel cykelparkeringar på gården och ett fåtal bilparkeringsplatser i anslutning till Ålgrytevägen. Cykelparkeringar bör möjliggöra ramlåsning. En förutsättning för det låga p-talet för bil är att byggherren genomför samtliga mobilitetsåtgärder i enlighet med bilagan *PM Parkeringstal*.

Södra delen av gården planeras ligga i samma nivå som Ålgrytevägen för att möjliggöra angöring med bil och servicefordon.

Tillgänglighet

Planområdets gårdstorg planeras i nivå med Ålgrytevägen. För övriga delar av området planeras ramper och gångstigar ner mot planerad naturstig in i reservatet som ansluter till Bredängs badväg. Den nya naturstigen ska ersätta befintlig naturstig som hamnar inom planområdet.

Alla parkeringsplatser uppfyller tillgänglighetskraven då de ska inrymmas i underliggande garage och kunna nås med hiss. Angöring för exempelvis service- och räddningsfordon ska ske från gatan in mot gården. Övriga delar av torget tillgängliggörs genom trappor och ramper. Handikapparkering kan anordnas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

El/Tele

El och fiberledningar finns inom gatumarken i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Om fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet bör planerade byggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Sophantering ska ske genom nedgrävda behållare med maskinell hämtning enligt stadens riktlinjer. Behållarna placeras inom kvartersmark mot Ålgrytevägen. Utrymme finns även för fristående behållare för sortering av tidningar, plast, glas med mera inom ett av husen. Rundkörning tillåts inne på gården dock får inga bilar stå parkerade på gården.



Illustration med placering av sopbehållare och uppställningsplats för sopbil (markerat i rött)

Räddningstjänst

De föreslagna våningshöjderna medför att räddningstjänstens utrustning inte kommer kunna nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen, vilket innebär att brandsäkra trapphus är ett krav.

Gestaltungsprinciper

Ny bebyggelse

Byggnaderna är tänkta att utformas med betongstomme och fasader i släta material som puts, betong eller skivor i varma gråtoner som skiftar i nyans från hus till hus, för att i färg och materialval inte bli alltför avvikande från befintlig bebyggelse. Husen utformas med stora glaspartier med liggande fönsterband över hörn, vilket tillsammans med genomgående balkonger bidrar till ett luftigare intryck av husets fasad. Byggnaderna avses uppföras med flackt tak, taklutning begränsas till 5 %.



*Det höga och låga huset sett från kvarteret Vårfrugillet
öster om planområdet OWC arkitekter*

Balkonger kommer kunna uppföras på högst 55 % av byggnadernas totala fasadlängd och får skjuta ut högst 1,8 meter utanför angiven byggrätt med en fri höjd på minst 2,4 meter över gård och entréer.

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 har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att befintlig stig genom planområdet försvinner och ersätts av en ny stig väster om planområdet. Stigen är en sekundär ingång in till naturreservatet men kan utformas med en jämn terräng för att bli mer tillgänglig. Byggnader i anslutning till den nya stigen och denna del av naturreservatet innebär att mer belysning och uppsikt finns kring området vilket kan öka känslan av trygghet. Exploateringen innebär att ett antal träd försvinner dock bör så mycket vegetation som möjligt sparas eller återplanteras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

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

På plankartan läggs under ”Upplysningerar” information om Vattenskyddsområdet, där det kommer framgå att hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skydds föreskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

Enligt framtagen dagvattenutredning (ÅF-Infrastructure AB) bedöms föroreningar efter utbyggnad ligga under föreslagna riktvärden för de flesta ämnen utom fosfor och kadmium. För att minska utsläppen kan med fördel infiltrationsdiken, gröna tak, genomsläpplig material samt LOD användas i området för att minska dessa ämnen.

Förslag på åtgärder med LOD-anläggning för husens och övriga ytors dagvatten är perkulationsmagasin och gräsbeklädda infiltrationsdiken. Dagvatten från garaget kommer att tas om hand genom den förstärka takdelen i form av förstärkt infiltration av skelettjord om cirka 0,8 meter och dagvattnet kommer avrinna mot diket i nordvästlig riktning. Vattenmängden från garaget är dock så begränsat att förstärkning inte bedöms som nödvändig.

Andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten bör begränsas med olika genomsläppliga material som till exempel nedsänkta grönytor, grusytor eller hålsten av betong samt (gräsarmering) där det är möjligt. Exempel på möjliga platser kan vara parkeringsplatser ovan mark, gångbanor, uppfarter eller parkmark. Genomsläppliga material utjämnar flöden, sänker flödes hastigheter och renar även till viss del dagvattnet.

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

Landskapsbild/ stadsbild

Föreslagna byggnader bryter från befintlig bebyggelse i form och uttryck men ses som ett tillskott till området..

De nya byggnaderna föreslås placeras något indragna från Ålgrytevägen och tar upp den riktning, som befintlig bebyggelse inom kvarteret Vårfrugillet och inom skivhusområdet söder om Ålgrytevägen, anger. Till skillnad från den äldre bebyggelsen placeras den nya bebyggelsens fönster och entréer mot gatan, vilket kan bidra till ökad trygghet längs detta avsnitt av Ålgrytevägen.



Fasadrättning för Hus A, B och C samt kvarteret Vårfrugillet OWC Arkitekter

De höga volymerna i tre byggnadskroppar på 9, 13 och 16 våningar ligger något lägre än de inom kvarteret Vårfrugillet, byggnadshöjderna avtar dock i riktning mot kvarteret Vårfrugillet för att inte anta ett dominerande uttryck.



Vy från Bredängs tunnelbanestation OWC Arkitekter

Det högsta huset placeras centralt intill tomtens norra gräns mot Sätterskogens naturreservat medan de lägre husen placeras längre in mot Ålgrytevägen. Byggnaderna kommer att bilda nytt landmärke i Bredängssiluetten och kommer exempelvis att synas i vissa vinklar från Bredängs tunnelbana.

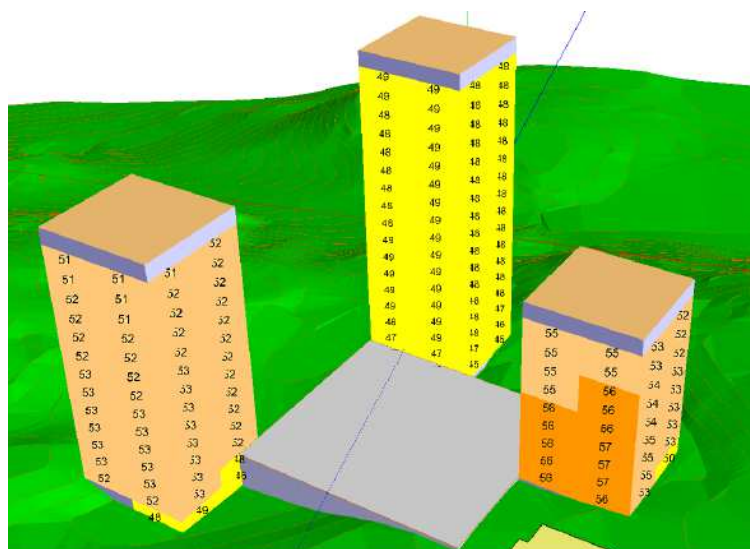
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger i anslutning till område med viss kulturhistorisk värde. Föreslagna volymer innebär en viss påverkan på befintlig miljö och befintliga vyer. Området planeras så att byggnadshöjderna avtar mot befintlig bebyggelse för att inte inta en alltför dominerade uttryck i det upplevda landskapet. Dock ses byggnaderna som genom sin höjd och form bryter mot befintlig bebyggelse, som ett tillskott till Bredängssiluetten med den uppbrutna formen som bevarar siktlinjerna mot reservatet.

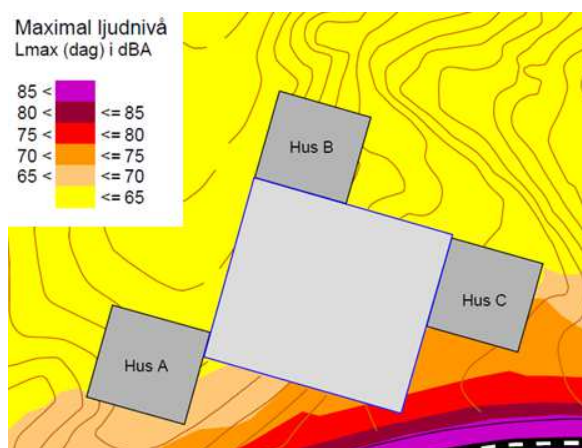
Störningar och risker

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av ÅF-Infrastructure AB, 2015-10-13. Ljudnivåerna enligt gällande riktvärden för buller klaras för samtliga byggnader om hus C utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Med föreslagen bebyggelse kan uteplats erhålla högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad, vy mot nordväst



Maximalljudnivå från vägtrafik vid fasad

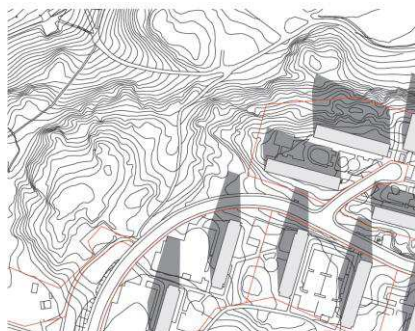
Störningar under byggnation

Byggnationen kommer ske i nära anslutning till befintliga bostäder, det finns därför risk att byggarbeten kan upplevas som störande av de boende. Naturvårdsverkets allmänna råd för buller från byggplatser (NFS 2004:15) med mera kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden.

Ljuförhållanden och lokalklimat

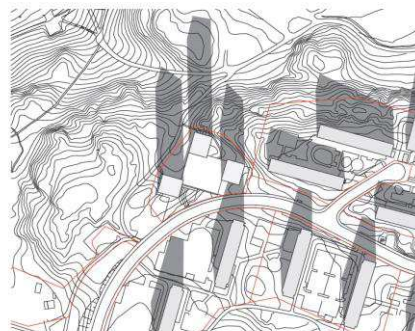
En solstudie visar att gården närmast planområdet inom kvarteret Vårfrugillet kommer att delvis skuggas av planerad bebyggelse omkring kl.15 under våren och hösten. Byggnadsförlaget innebär även viss påverkan för huset inom kvarteret Vårfrugillet som ligger närmast planområdet och skuggas av hus A och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

FÖRE



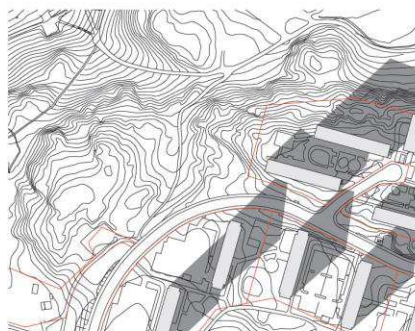
20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 12:00

EFTER



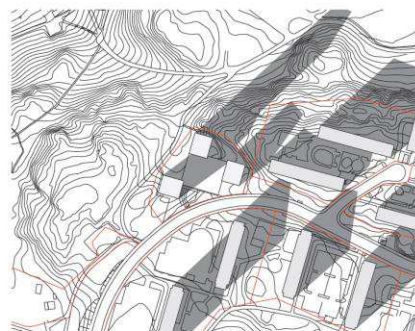
20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 12:00

FÖRE



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 15:00

EFTER



20 MARS / 22 SEPTEMBER KL 15:00

Skuggning vår/höst

FÖRE



21 JUNI KL 15:00

EFTER



21 JUNI KL 15:00

FÖRE



21 JUNI KL 18:00

EFTER



21 JUNI KL 18:00

Skuggning sommar

Barnkonsekvenser

De nya husen planeras i anslutning till Sättra skogens naturreservat vilket innebär att husen byggs inom ett läge med god rekreativ möjlighet för vuxna och barn. Inom naturreservatet erbjuds platser för bad, lek och motion. Inom planområdet ska det dock finnas lekplatser, exempelvis på gårdstorget och inom norra delen av tomten. Mindre stigar och trappor planeras inom området, som har en del höjdskillnader, för att möjliggöra tillgänglighet till naturreservatet. Gårdutrymmet bör utformas så att man tydligt kan urskilja den från gatumiljön på Ålgrytevägen.

Tidplan

Plansamråd	15 mars - 22 april 2016
Granskning	3:e kv 2016
Antagande i SBN	4:e kv 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och anmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildnings- och fastighetsregleringsåtgärder.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Byggherren ansvarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmarken samt anslutningar mot den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar inte allmän platsmark.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter 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

Marken är enligt gällande detaljplan parkmark. Planförslaget redovisar bostadsanvändning på kvartersmark.

Fastighetsbildning

Planändringen möjliggör bildandet ny bostadsfastighet. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ, byggherren står för förrätningskostnaden. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Figuren illustrerar fastighetsreglering som blir aktuell

Ekonomiska frågor

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsnämnden och byggherren avseende kostnader för detaljplanens framtagande. Staden genom dess Exploateringsnämnd har tecknat ett markanvisningsavtal med byggherren. Detta ska ersättas med en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen ska tecknas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser. Den nya fastigheten ska överlåtas till byggherren.

Fastighetsbildning

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

Tekniska frågor

I anslutning till planområdet finns ett befintligt nät med el, tele, fiber samt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Genomförandetid

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