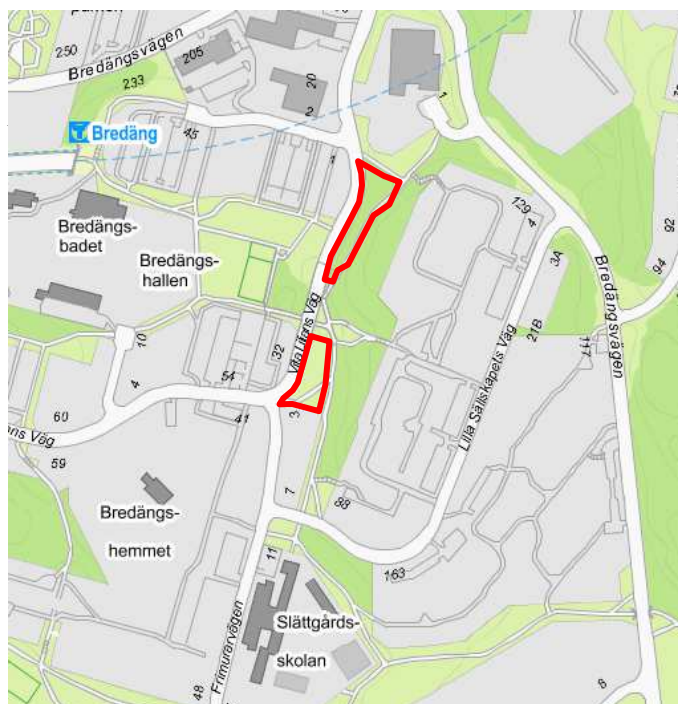


## Planbeskrivning Detaljplan del av Sätra 2:1 i stadsdelen Bredäng Dp 2014-16297



### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

### Bakgrund

JM har genom exploateringsnämnden beviljats markanvisning med syfte att uppföra nya bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng.

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att komplettera Bredäng med nya bostäder. Planens syfte är att möjliggöra för tre nya bostadshus som kan uppföras i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriska värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Byggnaderna ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Mot gata ges de ett stramare uttryck, utan balkonger, som knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Lägenheterna är planerade att upplåtas med hyresrätt.

Parkering ska ske i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Möjlighet ges även till lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

Den planerade bebyggelsens volymer medför en viss inverkan på upplevelsen av Vita Liljans väg och området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

### Miljöbedömning

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

### Tidplan

Samråd	26 maj – 16 juni 2015
Granskning	25 maj – 10 juni 2016
Antagande	3:e kvartalet 2016

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden .....	10
Dagvatten .....	10
Befintlig bebyggelse .....	11
Landskapsbild/stadsbild .....	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	13
Offentlig och kommersiell service .....	15
Gator och trafik .....	15
Störningar och risker .....	16
Ny bebyggelse .....	17
Gator och trafik .....	19
Teknisk försörjning .....	22
Gestaltungsprinciper .....	23
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>26</b>
Behovsbedömning .....	26
Naturmiljö .....	26
Dagvatten .....	27
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	27
Landskapsbild/ stadsbild .....	28
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	29
Störningar och risker .....	29
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	30
Barnkonsekvenser .....	32
Tidplan .....	33
<b>Genomförande</b> .....	<b>33</b>
Organisatoriska frågor .....	33
Följden på befintliga detaljplaner .....	33
Fastighetsrättsliga frågor .....	34
Ekonomiska frågor .....	35
Tekniska frågor .....	35
Dagvatten .....	35
Genomförandetid .....	35

## Inledning

### Handlingar

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 (ACAD, 2016-01-20)*
- *Geoteknik (ULF JOHNSON GEO AB, 2015-03-16)*
- *Barnkonsekvensbeskrivning (ÅWL 2015-04-15)*
- *Solstudier (ETTELVA ARKITEKTER, 2015-04-13)*
- *Dagvatten (WSP, 2015-04-08)*
- *Tillgänglighet till allmänna ytor (JM, 2015-04-01)*

### Övrigt underlag

- *Trädinventering (ARBOR KONSULT AB, 2015-02-19)*
- *Antikvarisk utredning (ETTELVA ARKITEKTER, 2015-03-23)*
- *Illustrationsbilaga (SBK, ÅWL & ETELVA ARKITEKTER, 2016-05-18)*

### Medverkande

Planen är framtagen av Assienah Mooki Morosini Ann-Sofi Rundquist, Sanna Norrby och Lina Hallberg, Stadsbyggnadskontoret i samråd med Maria Jansson, Jan Hellström, Robin Billsjö och Hanna Lindh, Exploateringskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

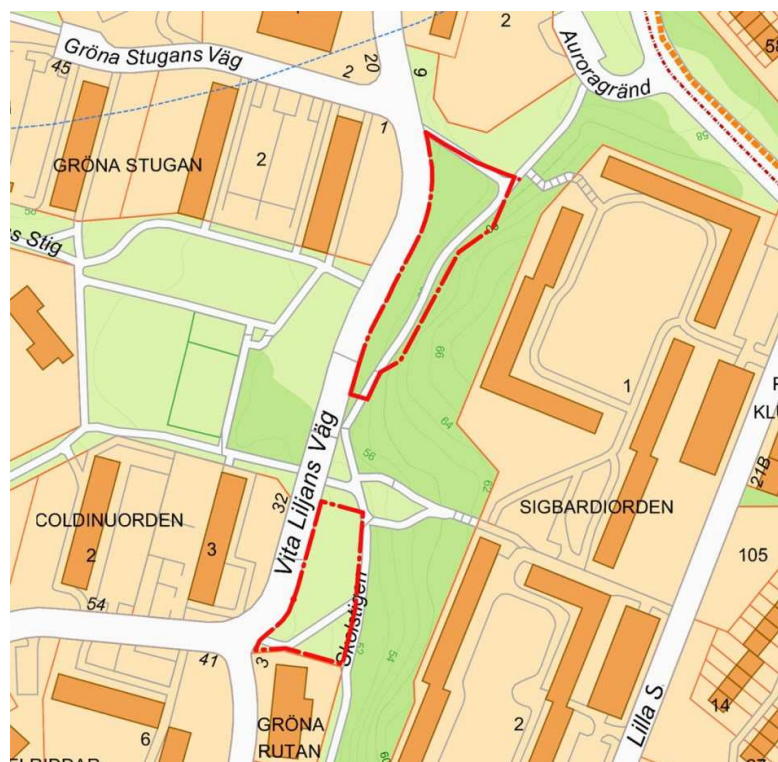
Syftet med planförslaget är att komplettera Bredäng med nya bostäder. Syftet med planen är att möjliggöra för tre nya bostadshus med omkring 130 nya lägenheter. Planområdet är beläget vid en park längs Vita Liljans väg i Bredäng. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Befintliga karaktärsdrag i bebyggelseområdet utgör utgångspunkt för planarbetet. Byggnaderna ska därför utformas så att de upplevs lägre än de höga skivhusen på andra sidan vägen. De nya bostadshusen ska ha en medveten nutida utformning och bli ett tydligt tillägg. Byggnaderna ska ges ett stramare uttryck utan utkragande balkonger mot gatan, vilket knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och

uteplatser. Parkering ska ske i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen. Lägenheterna är planerade att upplåtas med hyresrätt. Vidare är planens syfte att möjliggöra lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

### Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng och omfattar drygt 5500 kvadratmeter. Markägare är Stockholms Stad. Området är beläget vid en park längs Vita Liljans Väg.



Karta med ungefärligt planområdet markerat.

### Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I stadens översiktsplan är området markerat som tät stadsbebyggelse samt ingår i det stråk som kopplar samman stadens centrala delar med Skärholmen. Planområdet omfattas av strategi 4 som går ut på att främja en levande stadsmiljö i hela

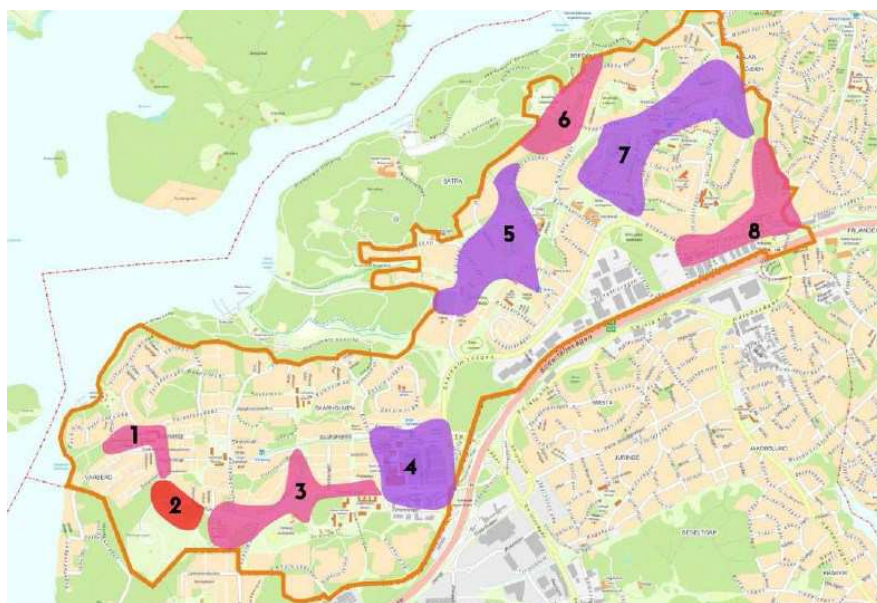


staden. Strategin innebär att kompletteringar ska kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov.

I gränsen mellan bebyggelse och grönområde ska avvägningen mellan olika intressen prövas i fortsatt planering. 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. Ny bebyggelse ska infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan, samspela med, eller i medveten kontrast till områdets stadsbyggnadskaraktär, 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 7 som är ett område där förtätningar inom befintlig stadsstruktur föreslås.

### Program

För Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg finns ett områdesprogram som godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2007-09-06. Området anges i programmet som område där förtätning inom befintlig bebyggelse får tillkomma som ett resultat av en fördjupad översyn eller i en kontinuerlig process efter initiativ av staden, privata fastighetsägare eller byggföretag.

### Detaljplan

Gällande detaljplaner i området är P1 6063 och Dp 88016. För platsen gäller användningen PARK.



Planmosaik, planområdet i röd markering

### 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 2015-15130: Vid Vårfrugillet, del av Sättra 2:1, punkthus i varierande höjder på 9, 13 och 16 våningar bestående av cirka 130 bostadsrättslägenheter.



Planområde Dp 2015-15130. Planärendet har varit på samråd under tiden 2016-03-15 - 2016-04-22.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom del av fastigheten Sättra 2:1 till JM AB, 2013-04-18, § 16.

### Riksintressen

#### *Kommunikationsanläggningar*

Bromma flygplats är ett område av riksintresse för kommunikationsanläggning enligt 3 kap. 8 §, andra stycket miljöbalken (1998:808). Planområdet tillsammans med större delar av Stockholms län ligger inom MSA-ytan (Minimum Sector Altitude) för Bromma flygplats, ytan berör etableringar inom ett område på cirka 60 km ut från flygplatsen.

### Förutsättningar

#### **Natur**

##### Mark och vegetation

Stadsdelen Bredäng består till större del av lamellhus och tätare bebyggelse kring tunnelbanan. Byggnadernas täthet avtar ju längre ifrån stadsdelens centrum man kommer. Genom bebyggelseområdena löper sammanlänkande parkstråk med lekplatser, bollplaner, picknickytor och gångvägar.

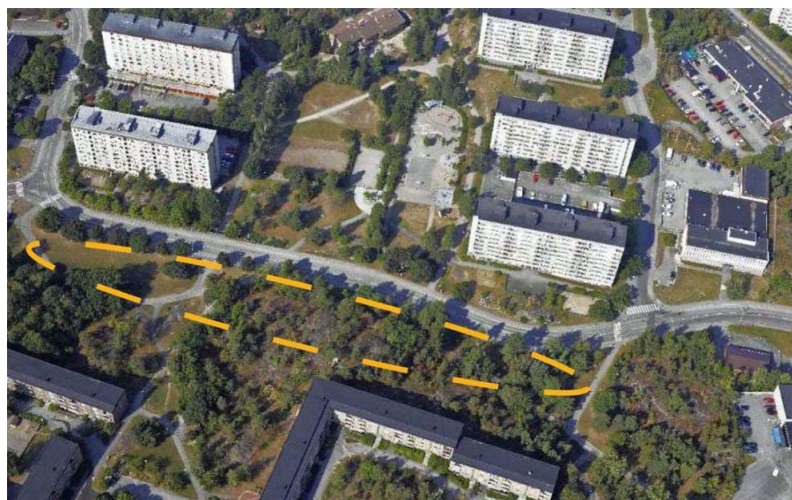
Den del av fastigheten Sättra 2:1 som berörs av planförslaget utgörs i dagsläget av parken, Skolstigens naturkvarter. Parken, är ett naturkvarter på 24610 kvadratmeter. Parken består av gräsytor med gångvägar och en brant skogsbacke med hållmarksblandskog med inslag av äldre träd. På andra sidan Vita Liljans väg finns Gröna stugans park som är en lek-/bollpark på 14750 kvadratmeter.





Östra och västra delen av planområdet sett från befintlig gc-väg respektive Vita Liljans väg

Markens utformning är en påtaglig del av Bredängs karaktär, framförallt i delarna kring Vita Liljans väg. Naturmark möter formella planteringar, klippväggar och stora stenpartier formar området. Vägen är anpassad till markens nivåer och tar hänsyn till berg. Inga bergsskärningar är synliga vid bebyggelsen. Stenar och klippor i dagen är en tydlig del i mellanrummen mellan husen. Genom att markparkeringen mellan husen tar mycket plats i anspråk har ”hus i park”-idén inte genomförts fullt ut.



Ortofoto från öster över del av Vita Liljans väg, ungefärligt planområde visas med gul markering.

#### Rekreation och friluftsliv

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. I områdets närhet finns stora sammanhängande grönområden och närhet till Mälaren. Anlagda lekparkar, som är ambitiöst utformade, finns på planområdets motstående sida av Vita Liljans väg. Det finns flera promenadstråk i området, många av dem är planskilda från trafik.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Markförhållanden**

I norra delen av planområdet består marken huvudsakligen av berg i dagen. I södra delen finns fyllning utlagd inom stor del av ytan. Under fyllningen finns lera som underlagrats med morän på berg. Fyllningen har troligen ett varierande innehåll och är stenig och blockig. Fyllninglagrets tjocklek bedöms utifrån sondering vara cirka 2 meter. Leran förekommer som ett cirka 3 meter tjockt skikt underfyllningen vid hus 3. Djupet från markytan ner till fasta bottenlager av morän eller berg är alltså cirka 5 meter.

### **Markradon**

Det finns inga kända risker för markradon.

### **Markföroreningar**

Det finns inga kända risker för markföroreningar.

## **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 ligger inom Östra Mälarens yttre vattenskyddsområde och inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657672-162173). Enligt VISS mars 2015 har Mälaren-Fiskarfjärden god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

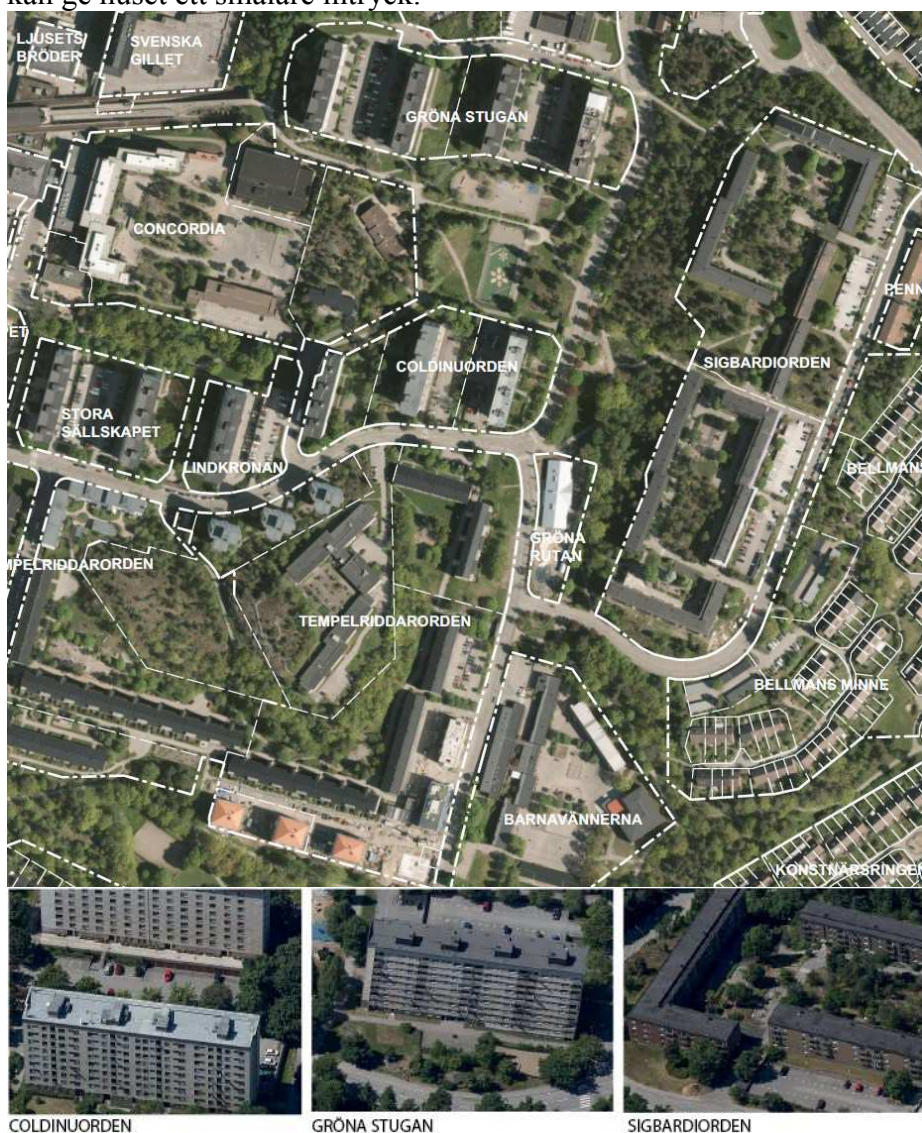
### **Dagvatten**

Befintligt dagvatten inom parkområdet avleds via dagvattenledning norr om planområdet och vidare norrut. I södra delen av området ligger ytterligare en dagvattenledning som avleder dagvattnet söderut. Befintligt dagvatten i parkområdet avleds till Klubbenområdet. Det innebär att utsläppet sker inom vattenskyddsområde Östra Mälaren.



### Befintlig bebyggelse

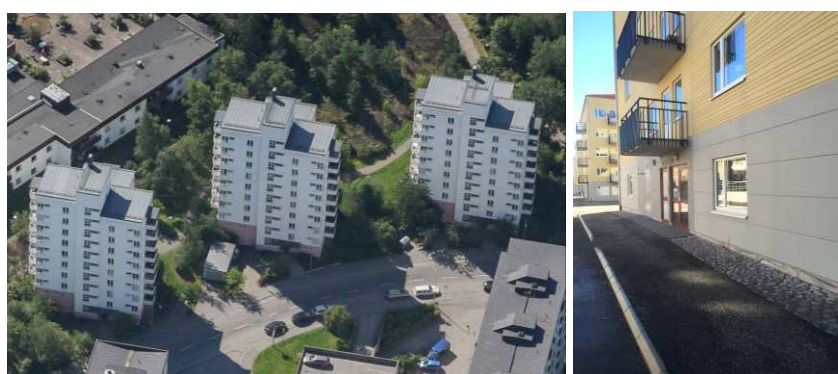
I anslutning till planområdet finns kvarteren Coldinuorden, Gröna stugan och Sigbardiorden. Kvarteret Coldinuorden, består av tre skivhus i nord-sydlig riktning. Kvarteret Gröna stugan består av fyra lameller också i nord-sydlig riktning. Kvarteren är utformade med bred förgårdsmark och byggnader placerade i linje med förgårdsmark. Byggnaderna har en bredd på cirka 13 meter och en byggnadshöjd som i gällande plan begränsas till drygt 80-82 meter över stadens nollplan. Skivhusen har dock ett indrag vid gavlarna och får där en bredd på drygt 10 meter, vilket kan ge huset ett smalare intryck.



Kvarteret Sigbardiorden ligger på en höjd mellan 10-14 meter högre än planområdet. Kvarteret är uppdelat i två fastigheter med två större slutna lamellkvarter. Husen är rytmiskt placerade med antingen en tvåvånings parkeringsplats eller en grönyta mellan sig. Balkongerna är indragna och huskropparna har ett samlat

uttryck. De tydligt markerade sockelvåningarna anpassar sig till den släntade marken. Sockelvåningarnas fasader består av grovputsade skivmaterial i en mörkgrå kulör. Byggnaderna har en bredd på cirka 13 meter och en byggnadshöjd som i gällande plan begränsas till cirka 71-77 meter över stadens nollplan.

Förutom skivhusen och lamellerna finns radhus, verksamhetsområde, skolor och ett vårdhem. Drygt 100 meter väster om planområdet finns punkthus uppförda i 8-9 våningar längsmed Vita Liljans väg.



*Vy över punkthus i 8-9 våningar längsmed Vita Liljans väg, nya byggnader inom kvarteret Tempelridarorden*

Inom fastigheten Tempelridarorden uppförs under 2015-2016 nya lameller och punkthus i anslutning till och längsmed Frimurarvägen som i sin tur ansluter till Vita Liljans väg. Husen är upp till sex våningar med förgårdsmark på cirka 1-3 meter mot kvartersgata och allmän gata (Frimurarvägen).

### **Landskapsbild/stadsbild**

Bredäng byggdes mellan 1962 och 1967, med bostäder för cirka 10 000 personer. Karaktäristiskt för stadsdelen är den kuperade terrängen med dalgångar och bergspartier. Det har styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. I dalgångarna, mellan bostadsområdena skapades sammanbindande parkstråk med trafikseparerade gångvägar, stora gräsmattor och partier med utsparat naturmark. Bredäng har en storskalighet i bebyggelsen som vänder sig bort från gata och traditionella stadsmönster. Stadsdelen domineras av 36 snarlika och likadant orienterade skivhus, relativt glest utplacerade i ett kuperat landskap med mycket naturinslag. Husen och stadsplanen utgör ett ovanligt konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om ”hus i park”. Vita Liljans väg utgör en gräns både mellan höga skivhus och lägre bebyggelse och mellan olika färgskalor. Generellt för bebyggelsen är att byggnadernas placering medger

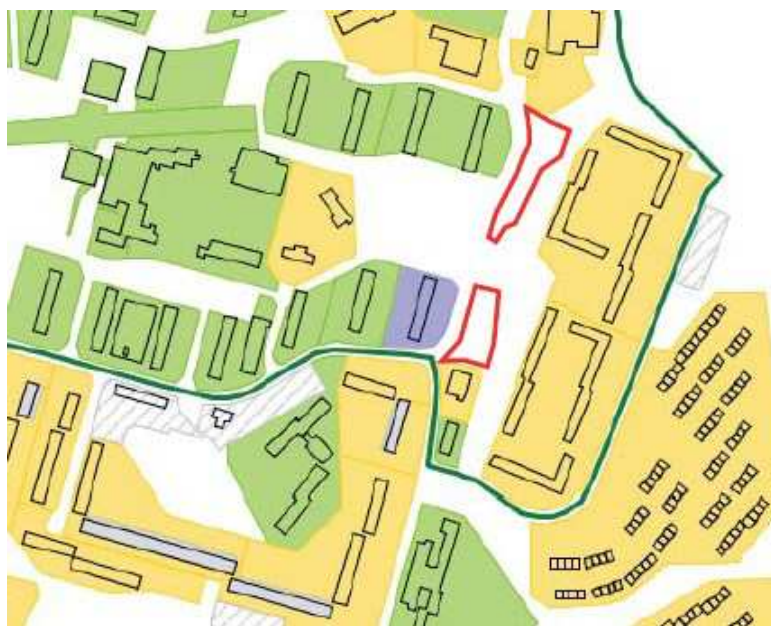


utblickar, blickfång, genvägar och luftighet. Karaktäristiskt för byggnaderna i allmänhet i Bredäng är enkelheten, samlade former, platta tak, indragna balkonger. Flera lekplatser finns mellan bostäderna. Parkeringar för bilar prioriterades vid uppförandet och tilläts därför att ta stort utrymme i anspråk

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### Stadsmuseets klassificering

Planområdet ligger inom del av Bredäng som Stadsmuseet pekat ut som kulturhistoriskt värdefull miljö. Närliggande bostadshus har klassificeringen blå, grön samt gul. Det betyder att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt respektive är av positiv betydelse för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde.



*Stadsmuseets kulturhistoriska inventering av Bredäng, planrådets ungefärliga läge i röd markering.*

Ett bostadshus inom fastigheten Coldinuorden 3 längsmed Vita Liljans väg har en blå kulturhistorisk klassificering på grund av dess välbevarade och tidstypiska detaljer. Huset är oförvanskad. Fönster och dörrar är original och balkongfronter och dess detaljer är även de från tiden då husen byggdes. Skivhusen utgör ryggraden i stadsdelens identitet och har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden.



*Byggnadsfasad Coldinourden 3*

I det höga kulturhistoriska värdet ingår arkitekturens höga och slanka volymer som skänker bebyggelsen påfallande lätthet, men även den konsekventa planeringen av gårdarna. Viktiga detaljer är den glimrande ädelputsen och de indragna balkongerna med betongfronter. Ur byggnadstekniskhistorisk synvinkel utgör husen tidiga exponenter för avancerat seriebyggande i Stockholm. De höga skivhusen med sina plana tak är murade av lättbetongblock och har enhetliga putsade fasader i vit ädelputs och terrasitputs, ibland med fönsterband markerade av mörkare grått.

De lägre lamellhusen på höjden har samma typ av fasadmaterial men i gula och ljusbruna kulörer.

#### Antikvarisk vägledning

I en för projektet framtagen antikvarisk utredning förordas att riktningen på den nya bebyggelsen i princip bör vara samma som de stora skivhusen samt att stora bergsskärningar bör undvikas. Vidare förspåkas att de nya bostadshusens placering ska studeras i förhållande till natur och terräng och att ingrepp i natur ska minimeras. Byggnaderna bör utformas så att de inordnar sig i den kulturhistoriska värdefulla miljön och dess höjd ska inte konkurrera med skivhusen. Befintliga karaktärsdrag bör utgöra utgångspunkt för planarbetet. De nya bostadshusen bör ha en medveten nutida utformning så de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släkdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet.

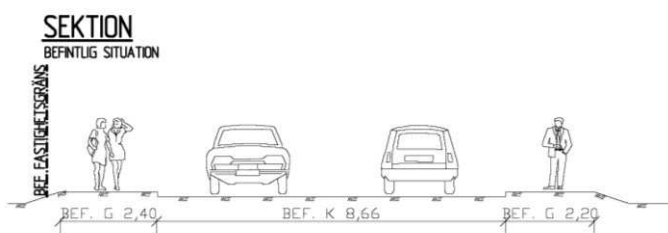
### Offentlig och kommersiell service

I Bredängs centrum finns vårdcentral, läkarmottagningar och apotek, bibliotek samt Bredängshallen med möjlighet att utöva idrott. I centrum finns också väl utbyggd kommersiell service i form av butiker för dagligvaruhandel, livsmedel och restauranger. I närområdet finns kommunala förskolor och grundskolor. I direkt anslutning söder om planområdet finns en nyligen uppförd förskola.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Vita Liljans väg har en bred körbana på ca 9 meter och gångbanor på båda sidor. Friliggande gång- och cykelvägar i parkmark löper genom området.



*Principsektion, befintlig utformning av Vita Liljans väg vid planområdet  
(Illustration Sweco)*

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar slingrar sig i den bilfria grönytan mellan de befintliga husen. I parkstråket i öster, bredvid Bredängs allé, löper ett huvudstråk för cykel. Stråket leder vidare mot Skärholmen i sydväst och Huddinge i söder samt vidare mot innerstaden i norr. Bredängs centrum kan nå planskilt genom en tunnel för gående och cyklister i områdets mitt.

#### Kollektivtrafik

Bredängs centrum och tunnelbanan ligger på drygt 400 meters gångavstånd väster om planområdet. Vita Liljans väg trafikeras i dagsläget av busslinje 135 mellan Klubbacken och Vårbergs centrum måndag till fredag, mellan 06:19 på morgonen till 19:49 på kvällen med tiominuterstrafik under förmiddagen och halvtimmestrafik under eftermiddagen.

#### Tillgänglighet

Området ligger i delvis böljande terräng. Ingen av de befintliga parkvägarna är tillgängliga.

## Störningar och risker

### Luft, lukt

Utvädningen av luftföroreningar är god eftersom Vita Liljans väg inte utgörs av några trånga eller slutna gaturum, det vill säga hög dubbelsidig bebyggelse.

### Buller, vibrationer

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

Trafikbuller vid hus domineras av buller från Vita Liljans väg. 1200 fordon, varav 12 % tyngre trafik (bussar) passerar gatan per årsmedeldygn. En busshållplats som kan ge upphov till störningar finns i direkt anslutning till området. Att byggnader utformas på ett sätt som innehar gällande riktvärden för lågfrekvent buller hanteras i bygglovsprocessen i enlighet med plan- och bygglagen samt BBR.

## Planförslag

Planens syfte är att komplettera Bredäng med nya bostäder genom att möjliggöra för tre nya bostadshus som kan uppföras i fem till sju våningar med omkring 130 nya lägenheter. De nya bostadshusen ska utformas som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistorisk värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken. Byggnaden ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Mot gata ges byggnaden ett stramare uttryck utan utkragande balkonger, som knyter an till Bredängs karaktäristiska bebyggelse. Mot parken kan fasaden utformas friare med generösa balkonger och uteplatser. Parkering sker i garage samt markparkering. Garage ska utformas i samklang med bostadshusen.





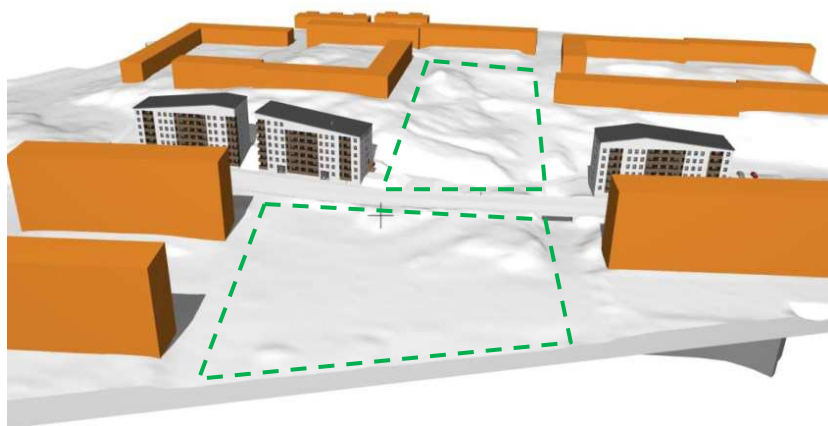
*Illustrationsplan. Två hus i par och ett tredje på andra sidan parkstråket.  
Illustration ÅWL.*

Möjlighet ges även till lokaler för centrumändamål i det södra huset. Ett allmänt gångstråk säkerställs över kvartersmark. Stråket knyter an Vita Liljans väg med befintlig gångbana i park öster om planområdet.

### **Ny bebyggelse**

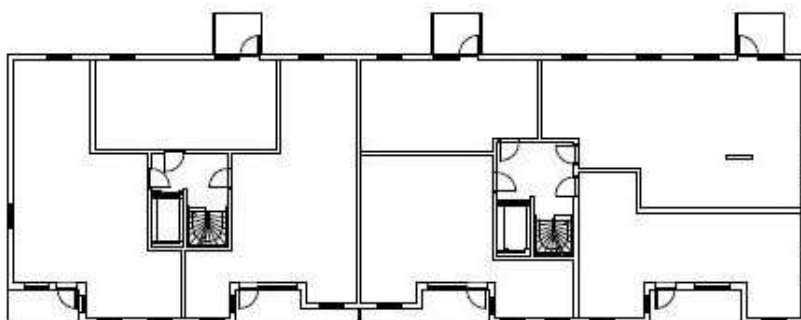
Förslaget innebär tre nya bostadshus i upp till sju våningar mot Vita Liljans Väg. De nya husen inordnar sig genom sin skala och den nordsydliga riktningen i den kulturhistoriskt värdefulla miljön. De nya bostadshusen planeras att få en medveten nutida utformning så de blir ett tydligt tillägg samtidigt som det finns kvalitativa släktdrag som hus i park, utblickar, enkelhet och placering. Volymerna utgörs av lameller med flacka takformer, släta fasader i exempelvis puts, mot gata och förgårdsmark. Huskroppars placering relaterar både till landskapet och till befintlig bebyggelsestruktur.

De planerade bostadshusen ramar in parkrummet tillsammans med de bruna lamellhusen på höjden. Kortsidans fasad närmast parkrummet är lägre för att underordna sig skalan av de stora skivhusen samt möjliggöra vy från parkrummet i väster mot husen på höjden.



*Inramad parkyta Illustration Ettelva Arkitekter.*

Bostadshusen placeras i de öppnare och flackare ytorna vid foten av slänten för att begränsa påverkan på den kuperade parkmiljön. Eftersom landskapet är kuperat medför det att byggnaderna ligger i souterräng. De mörka utrymmena används för bostadskomplement, förråd och cykelparkering. Souterrängvåningen i det södra huset innehåller bostäder som vetter mot parken. I denna byggnad möjliggörs även centrumändamål i bottenvåning och suterrängvåningen. Samtliga hus planeras att möta Vita Liljans väg med en grund förgårdsmark om 1,5- 3 meter som möjliggör grönska och cykelparkeringar. Entréerna ska orienteras mot gatan så att bottenvåningarna ger ett aktivt intryck.



*Exempel på normalplan med tre respektive fyra lägenheter per trapplan.  
Illustration Ettelva Arkitekter.*



*Vy från söder. Det södra fristående huset knyts samman med de två som står i par genom det gemensamma arkitektoniska uttrycket. I mellanrummet finns park som möter parken på andra sidan vägen. Illustration Ettelva Arkitekter.*

Parkering förläggs för de två norra byggnaderna i ett garage i två plan. På garagets tak möjliggörs utrymme för gård som kan planteras. Garagets fasader måste bearbetas medvetet så att de får taktilitet. De förslås få en utformning som knyter samman garaget med den överbyggda gården och samtidigt skapa ett stöd för växtlighet genom ett ribbverk. Mot parkvägen ska marken delvis släntas mot fasaderna för att ge ett mjukare möte med parken. Ett externt cykelförråd med närhet till gatan förläggs strax söder om de två lamellerna. Den södra byggnaden får markparkering.

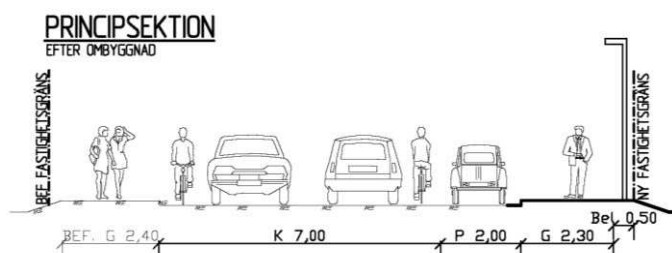
## **Gator och trafik**

### **Biltrafik och parkering**

Byggnaderna angörs från Vita Liljans väg med bostadsentréer från gatan. Parkering sker i garage och på markparkering med angöring från Vita Liljans väg. Sammanlagt ryms cirka 40 garageparkeringsplatser och 10 markparkeringsplatser vilket motsvarar ett parkeringstal om 0,38 platser/lägenhet. Parkeringstalet förutsätter att mobilitetsåtgärder så som parkeringsplats för bilpool eller prova-på-kort till kollektivtrafiken. Förbättrade cykelfaciliteter och cykelpool är andra åtgärder som kan bli aktuella.

I anslutning till varje byggnad möjliggörs en plats för handikapparkering. Angöring och besöksparkering kan ske som kantstensparkering utmed den sträcka där bebyggelsen placeras.

Sophanteringsfordon angör från Vita Liljans väg i nära förbindelse med sopanläggningar och miljörum.



*Principsektion efter ombyggnad. Illustration Sweco.*

Vita Liljans väg som ligger utanför planområdet är överdimensionerad, vägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h men kan på grund av sin bredd upplevas som en höghastighetsgata. Körbanan planeras i denna del smalnas av för att möjliggöra angöringsfickor och om möjligt allmänna parkeringsfickor, något som även skulle bidra till möjligheten att få ner farten på vägen. Frågan hanteras vidare utanför planprocessen.

#### Gång- och cykeltrafik

I den norra delen av planområdet innebär föreslagen bebyggelse att befintlig gång- och cykelväg i parkmark försvinner. Anslutningen från trappan och från Auroragränd kommer att ges en ny sträckning med anslutning vid Vita Liljans väg. Fotgängare hänvisas till trottoar framför ny bebyggelse och cyklister leds ut i blandtrafik. För att skapa en trygg miljö för cyklister i blandtrafik planeras för avsmalningar av körbanan i höjd med Gröna Stugans väg och Frimurarvägen. Däremellan kommer angöring och om möjligt allmän kantstensparkering att innebära en smalare körbana.





*Den norra gång- och cykelvägen i parken försvinner och omvandlas till kvartersmark. Anslutningen mot gatan får en ny sträckning. Illustration ÅWL.*

I höjd med busshållplatsen "Vita Liljans väg" skapas en anslutning för att cyklister i blandtrafik på ett enkelt sätt ska kunna nå planskildhet för gång- och cykelvägen mot Bredängs centrum. I södra delen av planområdet kommer befintlig gång- och cykelväg att ges ny tillgänglig sträckning för allmänheten mellan ny huskropp och föreslagen markparkering. En liten del av parkmarken i anslutning hus 3 görs om till mark för GATA för att möjliggöra en bredare gångbana.



*En för allmänheten tillgänglig gång- och cykelväg längs markparkeringen markerad med röd pil. Illustration ÅWL.*

Den föreslagna bebyggelsen är planerad att innehålla en stor andel små lägenheter. Cykelparkering för boende anordnas i förråd i husen, i fristående cykelrum samt vid entréer. Omkring 300 väderskyddade cykelparkeringsplatser anordnas i förråd eller cykelrum och ytterligare platser anordnas på förgårds-mark. Det innebär 2,9 platser per lägenhet.

#### Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Vita Liljans väg byggs om och görs tillgänglig genom en smalare körbana med bättre angöring för bussen. Samråd ska vid genomförande ske med Stockholm läns landstings trafikförvaltning samt Stockholm stads trafikkontor gällande utformningen av busshållplatsen.

#### Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens tillgänglighetskrav. Samtliga tillkommande bostäder får tillgång till hiss och

handikapparkering kan anordnas nära entréerna. Gångvägar mellan husens entréer och gata görs tillgängliga. Uteplatser och lekytor nås via invändiga förbindelser eller tillgängliga gångvägar. Ny koppling mellan det södra huset och markparkeringen uppfyller tillgänglighetskraven och regleras för allmänt tillträde i plankartan. Ny belysning behövs för förändrade och nya gång- och cykelvägar.

### **Teknisk försörjning**

Byggnaderna kan anslutas till områdets infrastruktur.

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Spill och dagvatten för områdets norra del kan anslutas genom att ledningarna under Gröna stugans väg förlängs. Spillvatten för södra delen kan ansluta till befintlig ledning i Skolstigen genom att den förlängs cirka 30 meter norrut. För dagvatten kan anslutning ske till befintlig ledning i områdets södra del.

#### **EI/Tele**

För att säkra framtida behov av elförsörjning finns behov av ny elnätstation. Placering av denna i planområdets närhet utreds. Om möjligt bör förnybara energikällor så som solenergi tillämpas.

#### **Energiförsörjning**

En fjärrvärmeledning går längs Vita Liljans väg och ytterligare en korsar planområdet i höjd med befintlig gångtunnel. Föreslagen bebyggelse är planerad att anslutas till fjärrvärmenätet.

#### **Avfallshantering**

Ett miljörum med kärl för sortering av tidningar, plast, glas med mera ska anordnas i byggnaden. Miljörummet iordningställs i den norra huskroppen på mindre än 10 meters avstånd till gata. Hämtning sker manuellt från Vita Liljans väg. Planen medger även uppförandet av sopkasuner dessa avses placeras mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 3 och parkering.

#### **Räddningstjänst**

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter. Samtliga trapphus inom planområdet utformas som TR2-trapphus, vilket innebär att trapphus utformas med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

Byggnaderna är till sin grundform lameller med tak som ska ha en flack utsträckt lutning. Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den befintliga kulturhistoriskt värdefulla miljön i Bredäng men ska genom sitt uttryck förmedla att byggnaden är ett tydligt samtida tillägg. Byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk utformning. Byggnaderna föreslås ha en bredd på drygt 13 meter.



*Nya bostadshus med sadeltak och pulpettak med gavelmotiv mot gata. Utvalda kortsidor underordnar sig i skala bostadshusen på andra sidan vägen. Illustration Ettelva Arkitekter.*

Husen ska utformas så att de genom sin takutformning bryter från befintlig bebyggelse. Taken ska ha kortsidor med en lägre fasadhöjd och på så sätt underordna sig skivhusens skala. Planen möjliggör därför två olika takformer där takvinklar begränsas till högst 9 grader, vilket ger ett flackt intryck. Husen kan utformas med pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata. Väljs möjligheten att använda pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata/park kan omkring 130 lägenheter byggas. Om pulpettak med gavelmotiv mot kortsida tillämpas blir exploateringen lägre med färre antal lägenheter som resultat. Teknikutrymmen kan då placeras på tak men ska gestaltas i enlighet med arkitekturen för att bidra till en skulptural verkan i likhet med skivhusen. Valet av pulpet- och sadeltak med gavelmotiv mot gata/park innebär att fläktrum kan inrymmas inom taken, där placeras även en stor del av lägenheternas förråd vilket även bidrar till att sprängning mot bergsidan kan minimeras(f2).

Föreslagen bebyggelse får totalhöjder på 80,5, 79 samt 77 meter över markens nollplan, för hus 1, 2 respektive 3. Det ger totalhöjder som varierar mellan 23-25,5 meter vilket är drygt 5,5 meter lägre än skivhusen på andra sidan vita Liljans väg. För att ytterligare säkerställa en byggnadsutformning och höjd som

underordnar sig till skivhusen på andra sidan Vita liljans väg, begränsas fasadens höjd för husen enligt följande:

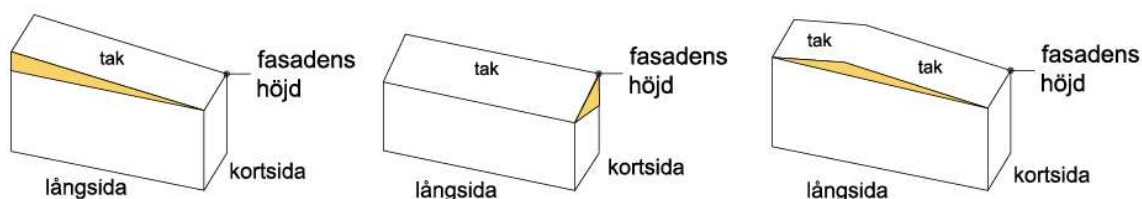
Hus 1- norra kortsida 77 meter över nollplanet (v1).

Hus 2- södra kortsida 74,5 meter över nollplanet (v2)

Hus 3- södra kortsida 73,5 meter över nollplanet (v3).



Begränsningen på fasadernas kortsida innebär att om ett pulpettak med gavelmotiv mot kortsidan väljs blir totalhöjden lägre än om pulpettak och sadeltak med gavelmotiv mot gata tillämpas.



*Pulpettak med gavelmotiv mot gata, pulpettak med gavelmotiv mot kortsida och sadeltak med gavelmotiv mot gata.*

Bostadshusens fasader mot Vita Liljans väg förses med indragna balkonger med fronter som materialmässigt skiljer sig mot fasaderna. Balkongtypen knyter an till områdets äldre bebyggelse och ger ett återhållsamt men omväxlande intryck. Mot parkmiljön i öster uppförs souterrängvåningar. Parkfasaderna skiljer sig från gatufasaderna och erbjuder utkragande balkonger. Taket på garaget tillsammans med uteplatser på husens parksidor utgör bebyggelsens gårdsmiljö. Här ordnas ombonade och bullerskyddade utemiljöer.

Byggnaden ges olika karaktär på gatu- respektive parkfasad. Balkonger får inte kräga utanför fasadliv mot gata och fasader får inte ha synliga elementskarvar för att ge ett lugnt och stramt intryck. Förråd och fristående skärmtak får ha en högsta höjd på fyra meter.





*Garage och entré, hus 1. Illustration Ettelva Arkitekter.*

Fasad bör utformas i puts med en färgsättning som anknyter till befintlig bebyggelse dock utan att konkurrera med befintliga skivhus.

Markbäddar får tillkomma utöver högsta nockhöjd. Garaget ska utformas med ribbverk eller utföras med fönster i fasaden för att inte upplevas som sluten, dessutom bör fasaden ges belysning för att bidra till en ökad trygghet kring aktuellt avsnitt av gångvägen. Garage ska utföras i ambition och kvalitet såsom i exempel nedan. Det är viktigt att garagefasaden ges ett bearbetat intryck som inte inbjuder till klotter **(f1)**.



*Flerbostadhus i Solna med underbyggt garage i ribbverk och gård ovan, foto SBK. Garage med fasad i ribbverk, foto Ettelva Arkitekter.*

## 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

Exploateringen innebär att grönyta, PARK, tas i anspråk och omvandlas till kvartersmark. Större delen av bebyggelsen kring planområdet är tät bebyggelse där 25-50 % av området är enligt kommunens Sociotopskarta värdefulla friytor.

Drygt 22 % (5500 kvadratmeter) av Skolstogens naturkvarter tas i anspråk utav planområdet vid uppförandet av nya byggnader längs med Vita Liljans väg. Planerade byggnader beräknas uppta drygt 33 % av planområdets areal, friytorna upptar cirka 67 % av planområdet.

Bebyggelsens placering innebär att schaktning kan minimeras och ger ett så litet ingrepp i grönytan som möjligt. Tillkommande bebyggelse kan samtidigt bidra till att göra upplevelsen vid vistelse i park och stråk mer säker och trygg. Träden i området har inventerats och bedömts. Av knappt 100 inventerade träd bedöms fem bevarandevärda. Samtliga fem ligger utanför planområdet, på parkmark, och bedöms kunna klara den planerade byggnationen. Vid exploatering inom planområdet försvinner cirka 30 av träden. Merparten av dessa är inom området där byggnader planeras. En ek inom planområdets sydvästra del kommer ska bevaras, försiktighet ska iakttas vid markarbeten intill dess rötter(**n1**). Innan byggstart bör en utredning och beskrivning upprättas där skydd av träd och arbete nära träden beskrivs i detalj.

### **Dagvatten**

Stockholms stad är huvudman för dagvattennätet. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Eventuella markföroreningar hanteras i enlighet med miljöbalken.

Genom att exploatering kommer att ske på ytor som idag främst består av naturmark antas att dagvattenflödena från områdena kommer att öka. Mängden dagvatten som tillkommer på grund av exploatering måste hanteras på kvartermark för att inte öka dagvattenflödena till närliggande dagvattenledningar.

Enligt genomförd dagvattenutredning har exploateringen liten påverkan på Mälaren som recipient och föroreningshalterna ligger klart under de halter som ej bör överskridas. Eftersom markytan inom fastigheten är begränsad möjliggörs fördröjningsmagasin under mark till vilket dagvatten från tak, uteplatser och balkonger leds. Dagvattenutredningen föreslår att vatten avleds till befintliga dagvattenledningar söder och norr om området efter fördröjning i dagvattenkassetter eller stenkista.

För delar av planområdet finns risk för påverkan av dagvatten från intilliggande naturmark. Detta vatten leds förslagsvis till dagvattenledningsnätet för att undvika att fastigheten översvämmas.

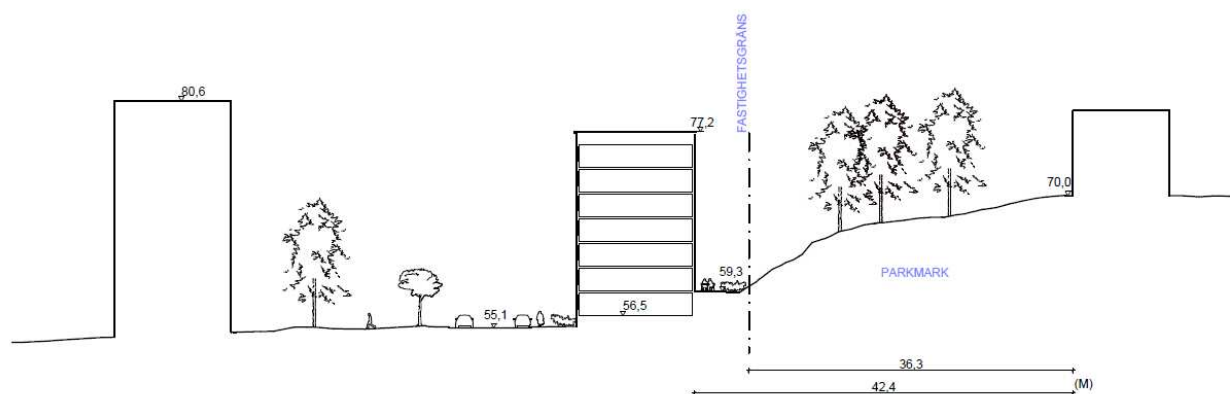
### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten Östra Mälaren. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Vita Liljans väg. Möjlighet att rena eventuellt förorenat dagvattnet finns. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Andelen hårdgjord yta ökar med planförslaget. Hårdgjorda ytor utgörs främst av tak, balkonger/uteplatser, entré zoner, gångytor och parkeringsyta. Uppkomst av förorenat dagvatten bedöms härmed bli liten. Parkeringen bedöms vara den yta där viss rening kan erfordras. Eventuell förorening hanteras i enlighet med miljöbalken.

### Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att stadsbilden får ett nytt tillskott med bebyggelse längs med gatan. Gaturummet ges lokalt en tydlig avgränsning samtidigt som släpp i bebyggelsen medger visuell koppling med grönskan öster om Vita Liljans väg.

Befintlig bebyggelse längs Vita Liljans väg är storskalig, placerad i nordsydlig riktning och oftast väl indragen från gata. Planförslaget underordnar sig riktningen och tar avstånd från gatan med en mindre förgårdsmark på cirka 1,5- 3 meter och bryter därmed mot stadsbyggnadskaraktären likt dem nyare husen inom kvarteret Tempelriddarorden. Bebyggelsen förhåller sig även i sin placering till befintlig bebyggelse inom kvarteret Sigbardiorden.



*Sektion genom hus 2 Ettelva Arkitekter.*

Husen blir i vissa delar lika höga och i andra delar lägre än de inom kvarteret Sigbardiorden, men anses inte komma att störa befintliga siktlinjer trots att dessa hamnar framför kvarteret Sigbardiorden som till större del skyms av befintlig vegetation. Befintlig vegetation tillsammans med avståndet mellan husen på cirka 42- 59 meter, till skillnad från 50 meter mellan skivhusen (på andra sidan Vita Liljans väg), bedöms även innebära att insyn till de befintliga lamellhusen minimeras.



*Vy från parkstråk i väster. Illustration Ettelva Arkitekter.*

Byggnaderna anses inte heller komma att störa vyer från Gröna stugans parkstråk då byggnaderna endast kommer att skymtas bakom befintliga träd.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ligger inom område för kulturhistorisk värdefull miljö. Den planerade bebyggelsens volymer medför en viss inverkan på upplevelsen av Vita Liljans väg och området. Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas samtida gestaltning och föreslagna volymer innebär att de blir tydliga tillägg och ger mervärde i kontrast till befintliga hus och därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

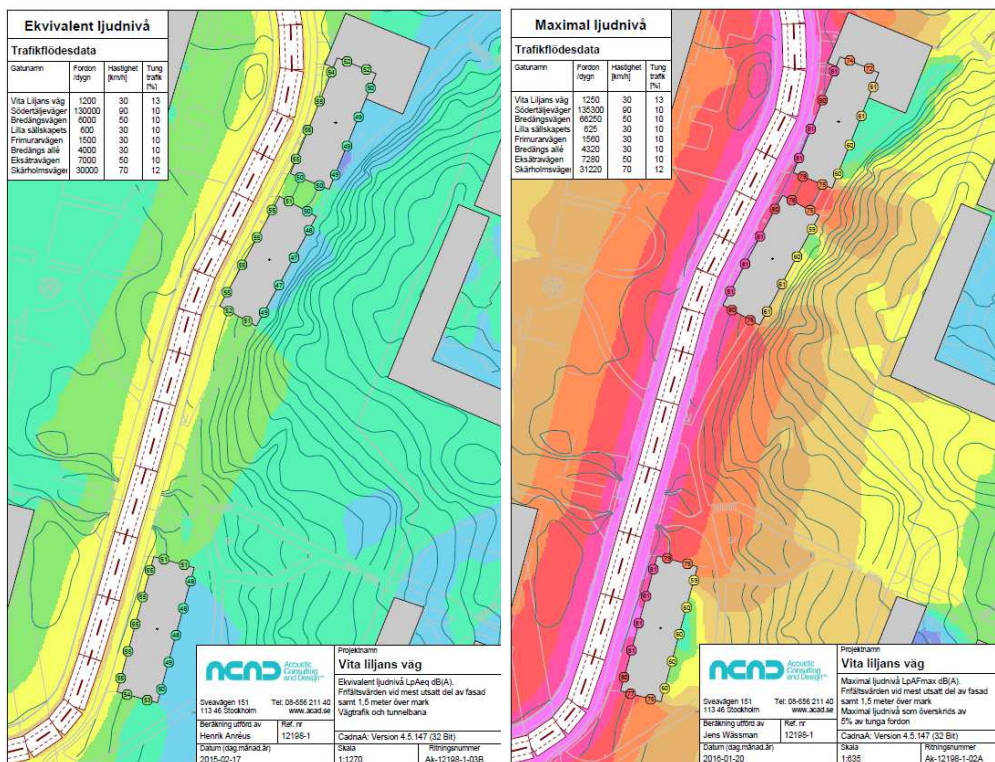
### **Störningar och risker**

#### **Buller**

Trafikbuller vid de nya husen domineras av buller från Vita Liljans Väg. 1200 fordon, varav 12 % tyngre trafik (bussar) passerar gatan per årsmedeldygn.

Enligt en bullerutredning (Acoustic consulting and design) kan gällande riktvärde för ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA vid fasad klaras för samtliga fasader. Delar av balkongerna mot Vita Liljans väg får ljudnivåer högre än 70 dBA maximal ljudnivå. Delar av den gemensamma gården utsätts för ljudnivåer över 70 dBA ljudnivån bör därför inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.





Maximal respektive ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bild ACAD.

Beräkningen av trafikbuller är utförd med trafikmängder enligt prognosår 2020 då en beräkning till år 2030 anses för området vara högst osäker. Trafikflöden väntas öka med 0,5 % per år.

### Ras/skred

För att möjliggöra grundläggningsarbeten behövs en brant bergsslant öster om hus 1 och 2 sprängas. Marken återfylls till cirka +59 meter för att möta berget som ansluter till del av parkmarken. Sprängningar på 2-4 meter ner väntas ske vid berg inom kvartersmarken vid hus 2 och i vissa delar vid hus 1. Inför projektering tas systemhandlingar med tillhörande utredningar fram som ska säkerställa att återfyllning och eventuell bergförstärkning sker på ett sätt som gör att ras kan undvikas.

### Ljushållanden och lokalklimat

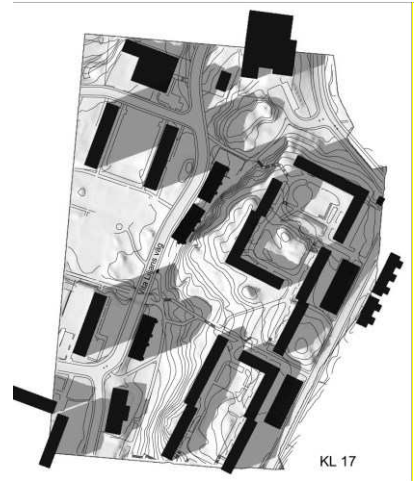
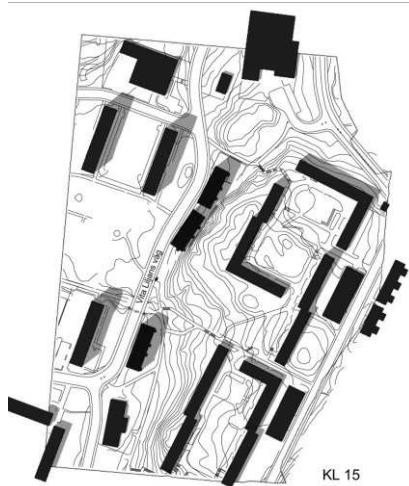
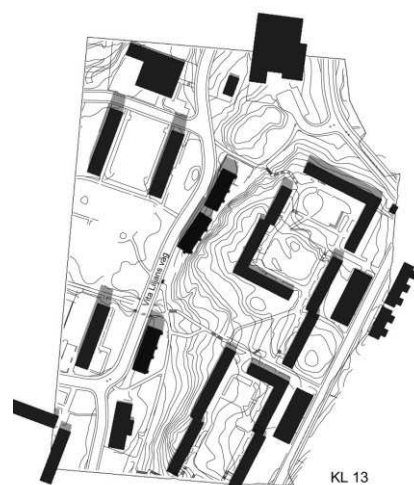
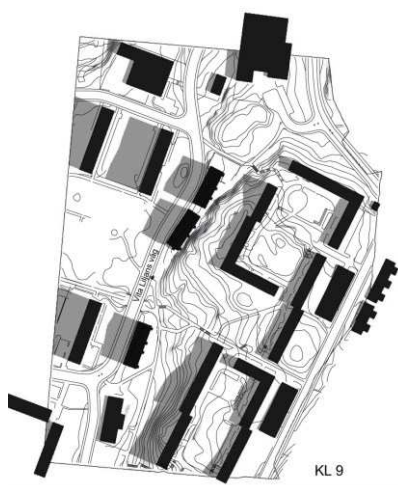
#### Luft

Utvädningen av luftföroreningar är god på Vita Liljans väg. De nya huskropparna bedöms inte påverka dagens halter av partiklar och kvävedioxid nämnvärt. Förslaget innebär inte att gaturummet blir instängt eller att utvädringen påtagligt försämras. Den ökade trafiken till följd av bebyggelsen bedöms vara försumbar sett till påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

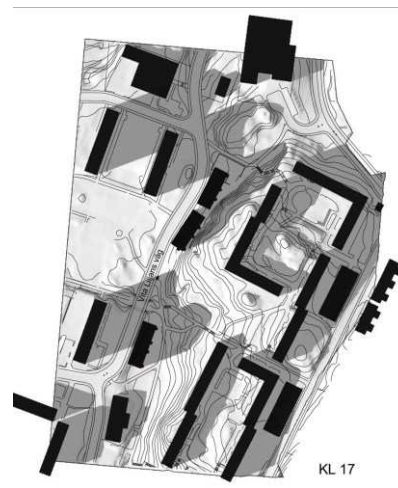
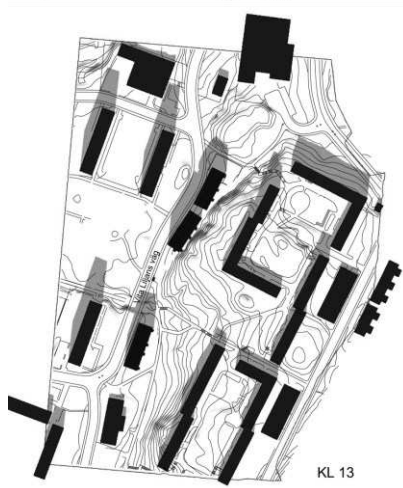
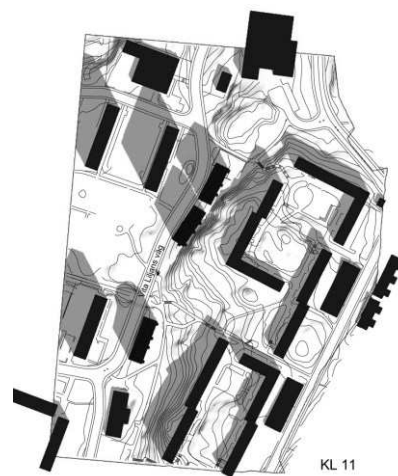
## Ljusklimat

Den nya bebyggelsen bedöms enligt framtagen solstudie inte påverka befintliga bostäder.

Solstudier, sommar solstånd: Ettelva Arkitekter



*Solstudier, höstdagjämning*



**Barnkonsekvenser**

De nya husen vid Vita Liljans väg byggs på mark som sociotopkartan pekar ut som värdefull för utevistelse och friluftsliv. Området där hus 3 planeras ligger i anslutning till en förskola. Förskolan använder sig enligt framtagen barnkonsekvensanalys inte av grönområden som påverkas av exploateringen, dock används området av andra barn som leker där. Grönområden där hus 1 och 2 planeras används som en plats för naturvetenskaplig undervisning, de informationer som bildas på bergsformation under vintertid upplevs som särskilt värdefulla. Delen med bergsformation och skogsdungen finns utanför planområdet och lämnas oförändrad i samband med exploateringen. Återstående naturmarksområde bör främja utevistelse och lek.

Vad gäller trafikpåverkan är gångtunneln den enda trafikseparerade passagen under Vita Liljans väg och en viktig förutsättning för barn och ungas fria rörelse i området. Därför är



det viktigt att tunneln håller en hög estetisk kvalitet och upplevs som trygg. Vita Liljans väg kommer att ha en tydlig påverkan på den nya bebyggelsen och det är av största vikt att gaturummet utformas på ett sätt som gör att barn och unga kan röra sig på ett tryggt och säkert sätt. Bilparkeringarnas in- och utfarter är zoner där bilar och barn plötsligt kan befinna sig på samma yta vilket måste beaktas i projekteringen.

### **Tidplan**

Förslaget upprättats med standard förfarande.

Samråd	26 maj – 16 juni
Granskning	25 maj- 15 juni 2016
Antagande	3:e kvartalet 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 kvartermarken samt anslutningar mot den allmänna platsmarken.

##### **Huvudmannaskap**

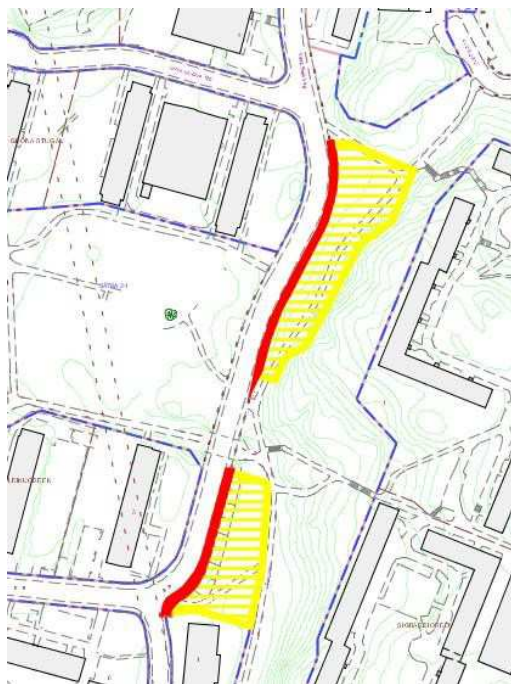
Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark, gata.

##### **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.

##### **Följden på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga detaljplan P1 6063 helt upphör att gälla inom planområdet.



*Illustration som visar markskifte och ändrad användning. Område markerat med rött visar park som blir gata. Område som är markerat med gult visar park som blir kvartersmark, bostadsändamål. Bild SBK.*

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 i nordöstra Bredäng som ägs Stockholms Stad.

#### **Användning av mark**

Detaljplanen redovisar bostadsanvändning på kvartersmark samt gata på allmänplats.

#### **Fastighetsbildning**

Inom planområdet bildas två fastigheter, en för varje delområde av detaljplanen, för i huvudsak bostadsändamål genom avstyckning från Sättra 2:1. Norra delen av planområdet kan i sig indelas i två fastigheter vilket skulle ge totalt tre nya fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Vid behov kan gemensamhetsanläggning inrättas för olika anläggningar som ska nyttjas gemensamt av de nya fastigheterna.

#### **Servitut**

Inom x-område på plankartan bildas servitut för allmän gångväg.



### Ledningsrätter

Befintliga ledningar finns i området som kräver omläggning vid byggnation. För område där ledningar planeras ligga finns u-område på plankarta. Eventuella allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan exploitören och ledningsägare.

### 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 med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen ska tecknas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser.

#### Ekonomi

Staden får intäkter genom tomträttsavgifter. Staden får utgifter till följd av detaljplanen för anpassning av gatan och gång- och cykelstråk samt ledningsomläggningar.

#### Grönkompensation

Detaljplanen innebär att mark som idag är avsedd för parkändamål omvandlas till kvartersmark. Exploateringskontoret planerar att genomföra grönkompenserande åtgärder i planens närområde.

### Tekniska frågor

I anslutning till planområdet finns ett befintligt nät med el, tele, fjärrvärme, 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.