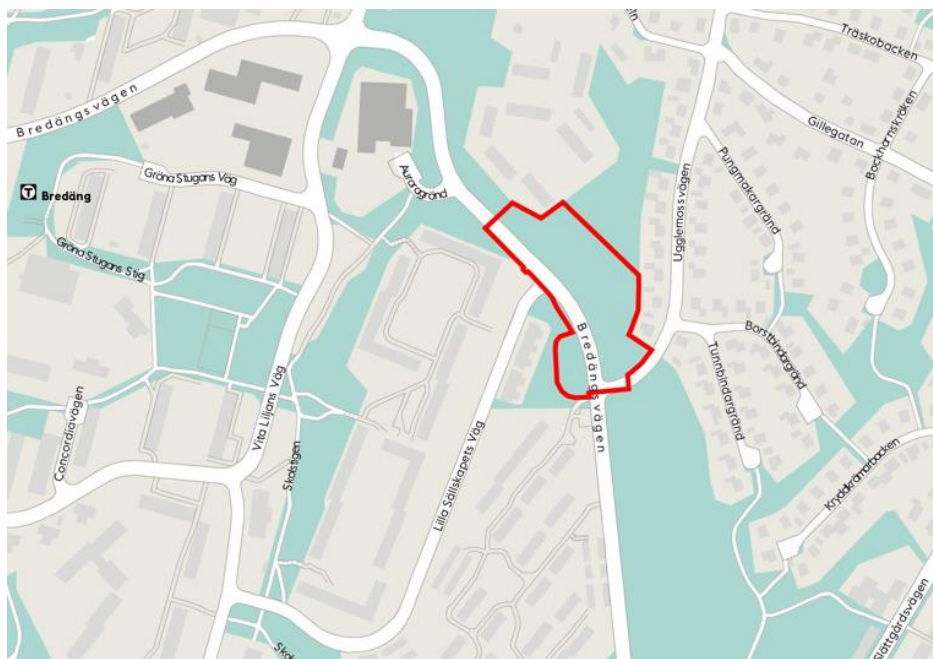


Planbeskrivning Detaljplan för område vid kvarteret Konduktören inom del av Sättra 2:1 i stadsdelarna Bredäng och Mälardalshöjden, SDp 2012-18011



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs del av Bredängsvägen. Planförslaget möjliggör fyra nya flerbostadshus med sammanlagt ca 90 lägenheter och möjlighet till lokaler för bostadskomplement och verksamheter i bottenvåning.

Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till Bredängsvägens utveckling mot en tätare och mer stadslig gata och till att koppla samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden. Ny bebyggelse ska följa och förstärka topografin längs Bredängsvägen och öppna upp mot befintlig natur.

Planområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden och ingår i projektet Fokus Skärholmen. I enlighet med projektet ska planförslaget ge stadsrumsmässiga förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda.

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	14 november 2017 till 8 januari 2018
Granskning	Maj 2018
Antagande	Oktober 2018

Innehåll

Sammanfattning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	3
Tidplan.....	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Skärholmen idag – en överblick	11
Stads- och landskapsbild i Bredäng	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	12
Befintlig bebyggelse	14
Pågående bebyggelseprojekt i närområdet	15
Natur	16
Geotekniska förhållanden.....	17
Hydrologiska förhållanden	18
Dagvatten	19
Offentlig och kommersiell service.....	19
Gator och trafik.....	19
Störningar och risker	21
Planförslag	22
Ny bebyggelse.....	24
Gator och trafik.....	26
Teknisk försörjning	29
Gestaltungsprinciper.....	31
Konsekvenser	33
Behovsbedömning.....	33
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	33
Dagvatten	34
Landskapsbild/ stadsbild	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	35
Barnkonsekvenser.....	35
Ljusförhållanden och lokalklimat	36
Störningar och risker	36
Tidplan	37
Genomförande	37
Organisatoriska frågor.....	37
Huvudmannaskap.....	38
Verkan på befintliga detaljplaner	38

Fastighetsrättsliga frågor	38
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	40
Genomförandetid.....	40

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar och underlag

Utredningar som utgjort underlag till planförslaget:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen, Stockholms stad, maj 2017*
- *Dagvattenhantering, Tyréns. 2017-09-28*
- *Parkeringstal Konduktören. 2016-05-02*
- *Trafikbullerutredning, Structor. 2017-08-30*
- *Kvalitetsprogram för allmän plats. 2017-11-06*
- *Barnperspektivet, rapport, Tyrens. 2017-04-12*
- *PM Geoteknik, NCC Teknik. 2017-04-03*
- *Markteknisk undersökning, NCC Teknik. 2017-04-03*
- *Solstudie*
- *Integrerad Barnkonsekvensanalys – Vårberg, Skärholmen, Sättra, Bredäng. Steg 1: Kartläggning. Tillhörande Fokus Skärholmen, Stockholm stad och Ramböll, 2016-09-06.*
- *Bästa Platsen! Tyck till om Skärholmen, Bredäng, Sättra 6 Vårberg, PM – Sammanställning av webbenkät – dialog 2.0 – Fokus Skärholmen, SpaceScape, 2016-06-10 samt hemsida: <http://dialog.spacescape.se/skarholmen/>*
- *Stråk- och strukturutredning – Fokus Skärholmen, Tyréns. 2016-09-11*
- *Stadsrumsanalys - Vårberg–Skärholmen–Sättra-Bredäng, SpaceScape, augusti 2017*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Elena Kakavandi och Annika Lindgren samt kartingenjör Anne-Marie Wallbom på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Jacob Ericsson, Hanna Lindh, Mohammed Al Kamil och Sara Andersson från exploateringskontoret ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs del av Bredängsvägen. Planförslaget möjliggör fyra nya flerbostadshus med sammanlagt ca 90 lägenheter och möjlighet till lokaler för bostadskomplement och verksamheter i bottenvåning. Den tillkommande bebyggelsen ska bidra till Bredängsvägens utveckling från genomfartsled till en tryggare, tätare och mer stadslig gata och till att koppla samman de centrala delarna av Bredäng, utbyggnadsområdet Mälaräng och villabebyggelsen i de västra delarna av Mälarhöjden.

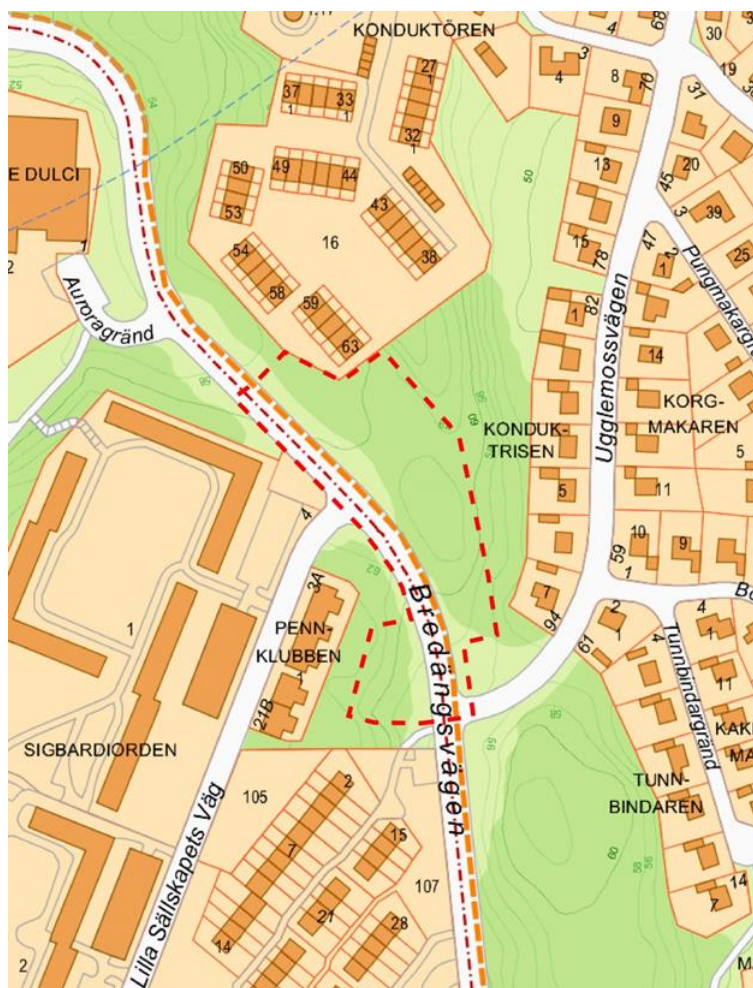
Projektet ska genom typologi, placering och varierade lägenhetsstorlekar bidra till en ökad variation i området och den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott, såväl boendemiljömässigt liksom arkitektoniskt. Gestaltning och placering utgår från platsens topografi, Bredängsvägens kurvatur samt planområdets läge i mötet mellan olika stadsdelar och bebyggelsetypologier. Mellan huskropparna lämnas öppningar som låter befintlig natur med tallar och berghällar bli närvarande i gaturummet. Karaktärsträd, berg i dagen och naturmark bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I den mån marken bearbetas ska den i huvudsak bestå av genomsläppligt material. Parkering sker i underbyggt garage.

Detaljplaneområdet ligger i gränsen mellan stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden och ingår i projektet Fokus Skärholmen. I enlighet med projektet ska planförslaget ge stadsrumsmässiga förutsättningar för en socialt hållbar stadsmiljö med allsidiga boendemiljöer, promenadvänliga gång- och cykelstråk, en mångfald av offentliga rum samt en hög arkitektonisk kvalitet i det byggda.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet breder ut sig längs båda sidorna av Bredängsvägen i läget vid kvarteren Konduktören och Pennklubben i stadsdelarna Mälaräng och Bredäng. Planområdet är ca 14 500 kvm stort och omfattar del av fastigheten Sätra 2:1 som ägs av Stockholms stad.



Karta med ungefärligt planområdet markerat med streckad röd linje

Tidigare ställningstaganden

Vision

Vision 2040 - Ett Stockholm för alla lyfter fram fyra teman som ska utmärka Stockholm 2040: ett Stockholm som håller samman, ett klimatsmart Stockholm, ett ekonomiskt hållbart Stockholm och ett demokratiskt hållbart Stockholm. Att överbrygga de sociala skillnader som finns i staden är ett centralt tema i visionen.

Översiktsplan

Förslag till ny översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med starkt fokus på en jämn fördelning av stadskvaliteter över hela staden. De fyra stadsbyggnadsmålen är: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet ska satsningar riktas till ett antal fokusområden varav Skärholmen är ett av dessa.

I gällande översiktsplan från 2010 ingår Skärholmens stadsdel i ett område som i kommunens översiktsplan omfattas av Strategi 2, satsa på attraktiva tyngdpunkter, samt Strategi 3, koppla samman stadens delar.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2007). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då stadsbyggnadsförutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes.

Fokus Skärholmen

I december 2015 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet med Fokus Skärholmen, vilket aktuellt planområdet är en del av. Fokus Skärholmen syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen beskriver mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen. Strategierna omsätts i detaljplaner som arbetas fram.

Mål för stadsutvecklingen i Skärholmen

- *Sammanhållen och varierad*: Skärholmen ska vara en sammanhängande stadsdel med stor variation av platser, bostäder och uttryck. En ny årsring med fantasifull arkitektur och urbana kvaliteter läggs till.
- *Levande och innehållsrik*: Skärholmen är en stadsdel där alla får plats och kan känna tillhörighet – som är öppen, inbjudande, lever året runt och på alla tider av dygnet. Barn och ungas behov ska tas tillvara när Skärholmen utvecklas. Konst och kultur bidrar till attraktivitet, identitet och förändring.
- *Delaktig och demokratisk*: Skärholmen utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog med Skärholmsborna. Det lokala perspektivet är nyckeln.

Befintliga verksamheter, byggnader och platser är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Skärholmen

- *Allsidiga boendemiljöer:* Skärholmens bebyggelseområden är idag funktionsseparerade. Ny bebyggelse innebär fler bostäder men också en möjlighet att utveckla en högre grad av funktionsblandning. Det handlar om att identifiera särskilt gynnsamma lägen för ny offentlig och kommersiell service i separata byggnader eller i bottenvåningar på flerbostadshus.
- *Ett promenadvänligt gång- och gatunät:* Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse i området. Många kopplingar till omgivande stadsdelar är lika viktigt.
- *En mångfald av gemensamma rum:* Offentliga rum som lokala centrum, torg och parker är viktiga arenor för samspel mellan individer liksom mellan olika grupper i samhället. En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. Dessa mänskliga möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har också betydelse för hur vi inspireras och influeras av varandra. Processer som äger rum i det offentliga rummet öppnar för mångfald och diversitet och kan understödjas av stadsbyggande. I Skärholmen är många av dessa rum för gemenskap gröna rum och parker.
- *Lokalt förankrad process:* Ett starkt och dynamiskt civilsamhälle är avgörande för en hållbar, växande stad. Kunskap och initiativ behöver tas hand om i planeringsprocessen. Medborgardialog är ett viktigt verktyg för att utforma en socialt värdeskapande stadsutveckling och för att stärka det lokala medskapandet i pågående stadsplanering.

Intill planområdet finns ytterligare två områden som ingår i Fokus Skärholmen; Mälaräng och Centrala Bredäng. Förslag till ny detaljplan för Mälaräng ställdes ut för samråd 2017-09-05 till

2017-10-17. I projektet Centrala Bredäng pågår ett förberedande strukturarbete och detaljplanearbete beräknas starta under första kvartalet 2018.

Gällande detaljplan

Den aktuella platsen berörs av tre gällande detaljplaner.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga. Hela planområdet är idag planlagt som park.



Planmosaik, ungefärligt planområdet markerat med streckad röd linje

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade den 20 oktober 2011 att anvisa mark för bostäder invid kvarteret Konduktören inom del av fastigheten Sätra 2:1, till Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB). Den 22 oktober 2015 beslutade exploateringsnämnden att förlänga tiden för markanvisningen.

Förutsättningar

Skärholmen idag – en överblick

Fram till 1960-talet utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Under utbyggnaden av miljonprogrammet planerades stadsdelen utifrån samverkan mellan landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet vilka sammantaget bildar en arkitektonisk helhetsmiljö. Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karakteristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styr utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie från stationen och längre ut radhus och villor. Moderna bostäder byggdes, ofta med goda solljusförhållanden och fin utsikt. Bilen var viktig och trafikseparering och stora ytor för

parkeringsplatser präglar stadsbilden. I dalgångarna skapades sammanbindande parkstråk med gång- och cykelvägar. Sätterskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande eftersom stora områden är ursprungliga då endast mindre kompletteringar tillkommit efter 1960-talet.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar utifrån stadsmiljön som socialt hållbar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och de överdimensionerade vägarna, vilka bildar barriärer i stadsstrukturen. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper främst genom större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att större delar av stadsdelarna kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.

Stads- och landskapsbild i Bredäng

Det moderna Bredäng utgör ett av de mest konsekvent genomförda exemplen på idén om hus i park. Det kuperade och grönskande landskapet domineras av snarlika och parallellt orienterade skivhus i åtta-nio våningar. Byggnaderna är glest placerade för att skapa ljusa och luftiga förhållanden. Samtliga gårdar har direktkontakt med stora grönytor av bevarad natur, parker och lekplatser. Mitt i stadslandskapet ligger centrumläggningen som markeras genom att kontrastera mot skivhusen med avvikande storlek, form, material och färgskala. Utanför skivhusbebyggelsen ligger områden med enfamiljshus.

Bredängsvägen är en av stadsdelens huvudgator. Den förbinder Bredäng med E4/Södertäljevägen och har idag funktionen av en genomfartsled. Gatusektionen är bred och hastigheterna upplevs som höga. Invid planområdet an knyter Lilla Sällskapet Väg och Ugglemossevägen, båda lokalgator med lägre hastighet och mindre trafikmängder.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelsegrupper och vägar i Bredäng har sedan flera hundra år tillbaka utgått från den kuperade terräng som karaktäriserar området. Dalgången där Bredängsvägen idag ligger har under lång

tid förbundet Mälarens strandlinje och jordbrukslandskapet i Bredäng och Slättens gård.



Utsnitt ur 1817 års karta över Stockholm med omgivning. Stockholmskällan, upphovsman W. M. Carpelan.

Under lång tid härbärgerade platsen ett fåtal gårdar med odlings- och betesmarker. På 1930-talet tillkom ny bebyggelse i form av villabebyggelse i Mälärhöjden och under 1960-talet byggdes det Bredäng vi ser idag; en konsekvent driven lamellhusstruktur med bostadsområden i enklaver, trafikseparering, medvetet sparad naturmark och ett centralt placerat centrum med tunnelbanestation och offentlig service. Bebyggelsen placerades i huvudsak på höjderna medan dalarna sparades för parker och grönstråk. Kulturhistoriska utredningar slår fast att Bredäng har mycket höga kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen på västra sidan av Bredängsvägen är inventerad och klassificerad av Stadsmuseet. Bebyggelsen här bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde och en positiv betydelse för stadsbilden.



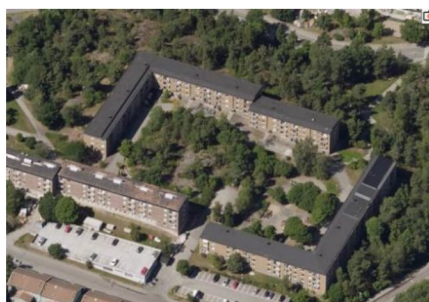
- GRÖN Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt
- GUL Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde

Stadsmuseets teckenförklaring.

Kulturhistorisk klassificering. Den röda ringen visar planområdets ungefärliga läge, den gröna linjen avgränsar ett kulturhistoriskt värdefullt område. Bilden visar även olika bebyggelsetypologier.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen som omgärdar det aktuella detaljplaneområdet är med ett undantag uppförd under 1960-talet. Planområdets läge i mötet mellan den storskaliga lamellhusbebyggelsen i Bredäng, radhusområdet söder om planområdet och det långsamt utbyggda villaområdet i Mälärhöjden förutsätter ett medvetet förhållningssätt till platsens inbyggda förutsättningar.



På höjdplatån väster om Bredängsvägen (kvarteret Sigbardi-ordern) dominerar två stora lamellkvartaler i fyra våningar.



I kvarteret Konduktören utgörs bebyggelsen av radhus i grupper om fem till sex enheter.



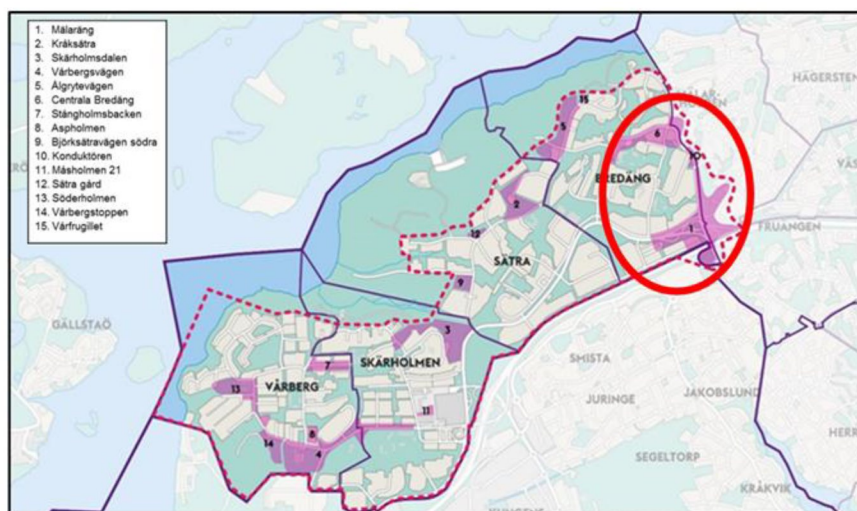
*Kvarteret Konduktören Uniformt
uppförda enfamiljshus orienterade mot
Ugglemossevägen.*



*Kvarteret Pennklubben. Radhus från
1990-talet.*

Pågående bebyggelseprojekt i närområdet

Planområdet ligger mitt emellan två områden som studeras inom projektet Fokus Skärholmen; Centrala Bredäng i nordöst och Mälaräng i söder.



Pågående planerarbete inom Fokus Skärholmen. Röd ring markerar de tre planområdena inom Bredängs- och Mälarhöjdens stadsdelsnämndsområden; Centrala Bredäng, det aktuella planområdet invid kvarteret Konduktören samt Mälaräng.

I Mälaräng planeras bland annat för 1100 bostäder, verksamhetslokaler, en skola, en förskola och en stadsdelspark. Gatans roll i stadsrummet stärks och bebyggelsen orienteras längs befintliga och nya gator. Skalan kommer att vara relativt hög och tät. I gränsen mot det aktuella detaljplaneförslaget föreslås bebyggelse i 6-8 våningar. Den nya detaljplanen för Mälaräng beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under hösten 2018.



Visionsbild från samråd Mälaräng. Bebyggelse längs Bredängsvägen i läget söder om planområdet invid kvarteret Konduktören. (Varg Arkitekter)

I de centrala delarna av Bredäng föreslås bland annat en upprustning av centrum, en ny förskola och 500-700 nya bostäder. Området har höga kulturhistoriska värden och kompletteringar ska ske på ett medvetet och hänsynsfullt sätt. Ny detaljplan för Centrala Bredäng beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden hösten 2018.

Natur

Planområdet består av kuperad naturmark med flera svårtillgängliga slänter. Platsen karaktäriseras av den dalgång och höjdrygg som Bredängsvägen förstärker samt av naturmark med blandskog och berg i dagen. De högre delarna domineras av tall och hällmark, i de lägre av lövträd och högvuxet gräs.



Ortofoto, vy från söder. Planområdet ungefärligt markerat med streckad linje.



Planområdets östra sida med hällmark och berg i dagen

Naturvärden

Planområdet ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Inför granskning kommer en naturmiljöutredning att göras.

Rekreation och friluftsliv

I området finns generöst med grönområden med både sociala och rekreativa värden.

Naturen inom och invid planområdet har ett rekreativt värde för närboende. Platsen är till vissa delar otillgängligt men används på sina ställen för hundrastning och spontanlek. I planområdets närhet finns stora sammanhängande grönområden samt närhet till Mälaren och Sätmaskogens naturreservat. Strax söder om Ugglemossvägen finns ett grönområde som leder ner mot Slättens gård.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

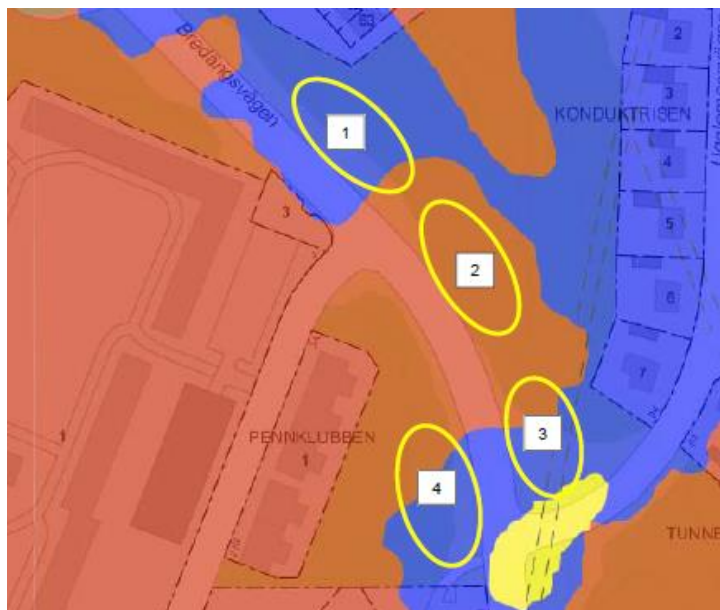
Planområdet utgörs till övervägande del av ytligt berg och berg i dagenbevuxet med barr- och lövträd. Planområdet är kuperat och marknivåerna varierar mellan +54 och +63 (höjdsystem RH2000). Inga ledningar eller andra anläggningar finns inom fastigheten.

Markradon

Berggrunden består av fast och ovittrad sedimentgnejs och ska klassificeras som normalradonmark.

Ras/skred

Inom planområdet har sprickor i berggrunden uppmäts. En riskbedömning har gjorts.



Byggnadsgeologisk karta. De nya byggnaderna ungefärligt markerade med gula linjer. Markförhållanden; rött=berg i dagen, blått=morän, gult=lera.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Enligt Stockholms översvämningskartering finns ingen risk för översvämning i området. Risk för översvämning inom planområdet bedöms inte föreligga.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Syftet med skyddsområdet är att bevara en god vattenkvalitet på råvattnet. De sekundära skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt eller via ledningar avrinner mot östra Mälaren. Föreskrifterna reglerar bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är enligt Viss beläget inom Norrströms huvudavrinningsområde och inom Mälaren-Fiskarfjärdens delavrinningsområde. Mälaren-Fiskarfjärden (SE657672-162173) uppnår god ekologisk status. Dock uppnås inte 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 av 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

Ledningssystemet i området är duplikat, det vill säga spillvatten och dagvatten avleds i separata ledningar. Enligt staden ska dagvatten dock tas omhand inom fastigheten så långt det är möjligt.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service

Bredängs centrum ligger ca 800 meter från planområdet. I centrum finns bland annat vårdcentral, bibliotek, apotek, simhall, några restauranger och ett förhållandevis brett utbud av matbutiker. Från planområdet är det ca 1,5 km till Mälärhöjdens centrum, drygt 3 km till Skärholmens centrum och ca 8 km till Södermalm.

Skola och förskola

Inom ca 800 meter från planområdet finns 10 förskolor och fem F-9 skolor. Slättgårdsskolan och Bredängsskolan ligger närmast, ca 500-700 meter från planområdet. Mälärhöjdens skola och två friskolor ligger ca 1 km bort. I pågående planarbete för nybyggnadsområdet Mäläräng planeras en F-9 skola för 900 elever.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

I Bredäng finns ett relativt väl utbyggt nät av gång- och cykelbanor, främst förlagda i stråk separerade från trafik. Längs den aktuella delen av Bredängsvägen finns gångbanor på vardera sidan medan cykelbanor saknas helt.



Vy över Bredängsvägen sedd från planområdet mot Bredängs trafikplats i söder.

Kollektivtrafik

I Bredäng och Mälarhöjden finns tunnelbanestation som trafikeras av röd linje mot Norsborg och centrala Stockholm/Ropsten.

Bredängsvägen trafikeras av busslinje 163 mot Bredängs centrum/Sätra och mot Kärrtorp via Fruängen och Älvsjö. Från Bredängs centrum går buss 135 mot Vårbergs centrum och Mälarhöjden, under rusningstrafik trafikerar buss 153 sträckan Bredäng-Mälarhöjden-Fridhemsplan.

Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader med Spårväg Syd och tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka områdets läge i regionen.

Gatunät

Planområdet korsas av Bredängsvägen som förbinder Bredängs centrum med E4. Bredängsvägen upplevs idag som en genomfartsled och dess utformning bidrar till otrygghet och hastigheter högre än de tillåtna. Planområdet angränsar också till lokalgatorna Lilla Sällskapet Väg och Ugglemossvägen.

Ur ett bilburet perspektiv ligger Bredäng och Mälarhöjden strategiskt med närheten till E4/Södertäljevägen, huvudleden till centrala Stockholm. Genom Förbifart Stockholm kopplas Skärholmen i framtiden med västerort och norra Stockholm. Förbifart Stockholm beräknas vara färdigbyggd 2026.

Störningar och risker

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM 10 är 22-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 µg/m³. Någon utredning bedöms inte behövas.

Buller

Planområdet exponeras av buller från Bredängsvägen. Bullernivåer upp till 65 dB förekommer inom planområdet närmast vägkanten. Bredängsvägens utformning inbjuder till högre hastigheter än vad som är tillåtet vilket kan påverka uppmätta bullernivåer. I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats som kan ge upphov till störningar. I korsningen Bredängsvägen och Ugglemossevägen finns en återvinningsstation som orsakar buller och drar till sig trafik från närliggande bostadskvarter.

Farligt gods

Inga källor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har identifierats i närheten av aktuellt planområde.

Planförslag

Förslaget innebär ca 90 lägenheter i fyra nya byggnader placerade längs Bredängsvägen. De nya byggnaderna kantar båda sidor av gatan och bidrar genom orientering mot gata och hög entrétäthet till ett tätare, tryggare och mer stadsmässigt gaturum. I entré- och bottenvåningarna möjliggörs lokaler för bostadskomplement och verksamheter. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen sparas så långt det är möjligt, en större ek förses med skyddsbestämmelse.

Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvalitéer och social hållbarhet, bland annat genom att stärka kopplingarna till omgivande platser och stadsdelar samt genom att tillföra aktiva bottenvåningar och en för platsen ny bebyggelseskala.



Visionsbild. Vy från söder, de föreslagna byggnaderna är placerade på båda sidor av Bredängsvägen. Till höger i bild syns Ugglemossvägen. (ÅWL arkitekter).



Röd ring visar området med de föreslagna byggnaderna



Situationsplan över de fyra föreslagna byggnadskropparna tillsammans med föreslagen ombyggnad av Bredängsvägens sektion. (Thyréns)

Ny bebyggelse

Förslaget består av fyra mindre lamellhus om fem våningar. I några delar kommer den nedre våningen att upplevas som suterräng. Genom placering, uppbrutna byggnadsvolymer och trappning i höjd följer och förstärker bebyggelsen platsens topografi och Bredängsvägens krökning. Befintlig naturmark med tall, ek och berg i dagen sparas så långt det är möjligt. Genom öppningar mellan byggnaderna skapas kontakt mellan gata och natur.



Visionsbild, de nya byggnadernas fasader mot den östra sidan av Bredängsvägen (ÅWL Arkitekter)

Den nya bebyggelsen skapar genom arkitektoniskt uttryck, byggnadsskala och förhållningssätt mot gatan en sammanhållen enhet. Mot gatan föregås byggnaderna med en smal förgårdsmark. Huvudentréer placeras mot gatan, entrépartierna är framträdande och balkonger ligger här i liv med fasad. Mot bostadsgårdarna och naturmarken finns mindre entréer, privata uteplatser och utkragande balkonger.



Visionsbild, ny bebyggelse. Vy mot norr med Ugglemossvägen till höger i bild. (ÅWL Arkitekter)



Visionsbild, ny bebyggelse. Vy mot söder med kvarteret Sigbardiorden till höger. (ÅWL Arkitekter)

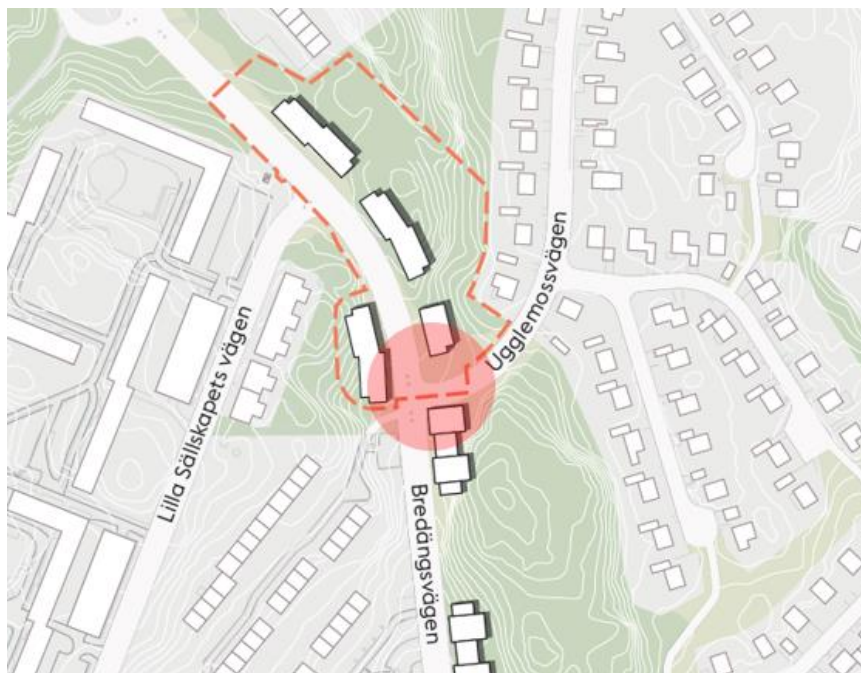
De nya boendemiljöerna ger goda förutsättningar för möten i vardagen. Entrétätheten är hög och i varje trappuppgång finns som mest 15 lägenheter med tre lägenheter per våningsplan. På bostadsgårdarna finns plats för lek och umgänge. Bostadsgården i den östra delen möter berghällar och en brant med tall, ek och annan grönska. I den västra delen avgränsas bostadsgården av blandskog och ett högt bergsparti. Kring byggnader och underbyggda gårdar ska naturmark i största möjliga mån bevaras orörd.



Visionsbild, den nya bebyggelsens möte med gatan. Vy mot bebyggelsen längs den östra sidan av Bredängsvägen. (ÅWL Arkitekter)

Ugglemossvägens norra sida utgör gräns för planområdet, mot dess södra sida planeras bostadsbebyggelse inom plan för utbyggnadsområdet Mälaräng. Mer ingående studier av hur mötet

mellan de olika stadsbyggnadsprojekten bör hanteras kommer att ske inför granskning. Det gäller till exempel bebyggelsevolym och utformningen av området närmast korsningen Ugglemossvägen/Bredängsvägen.



Mötet mellan de två pågående detaljplanprojekten Mäläräng och det aktuella projektet invid kvarteret Konduktören.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förslaget till ny detaljplan innefattar ombyggnad av del av Bredängsvägen. I samband nybyggnadsprojekten flyttas fokus från bil till gång, cykel och kollektivtrafik. Förbättrade gångbanor, ny belysning, nya träd samt ny dubbelriktad cykelbana är några av de planerade åtgärderna. Nya cykelbanor i området ska planeras så att kopplingar mellan olika platser och stadsdelar tydliggörs och stärks. Läge och utformning av nya cykelbanor utgår från det omkringliggande befintliga cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

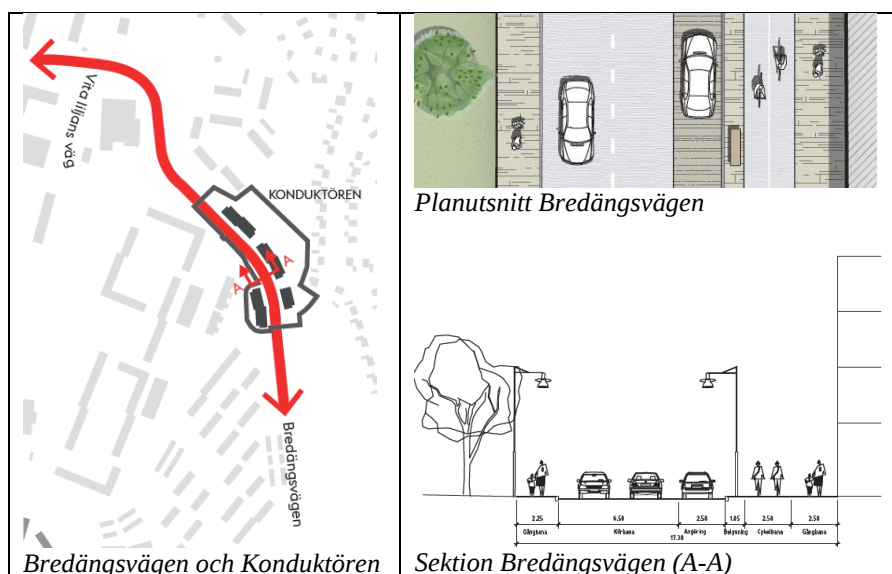
När Bredängsvägen byggs om kommer trafiksäkra lösningar vid busshållplatser och övergångsställen att säkerställas. Detta innebär bland annat att busshållplatsen på Bredängsvägens västra sida flyttas ca 50 meter norrut.

Både tunnelbanestationer och busshållplatser nås idag inom gångavstånd från planområdet. I mars 2017 togs beslut om att Spårväg syd, den nya spårvagnslinjen mellan Flemingsberg och

Älvsjö, ska byggas. En hållplats för spårvagnen planeras i Mälaräng, ca 250 meter från det aktuella planområdet.

Gatunät

I samband med genomförandet av den nya detaljplanen kommer Bredängsvägen att byggas om i hela sin sträckning, från Bredängs trafikplats till Bredängs centrum. Syftet med ombyggnationen är att möjliggöra ett tryggare, säkrare och mer stadsligt gaturum med lägre hastigheter och mer plats åt gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.



Efter ombyggnationen kommer Bredängsvägen att ha samma mått som idag men fokus ligger då på gång- och cykelbanor, belysning för trivsel och trygghet samt trafiksäkra lösningar vid buss-hållplatser och övergångsställen.

Inga nya vägar behöver anläggas.

Parkering för cykel

Cykelparkering kommer att finnas i garage under mark, i cykelrum i markplan samt utomhus invid entréer och bostadsgårdar.

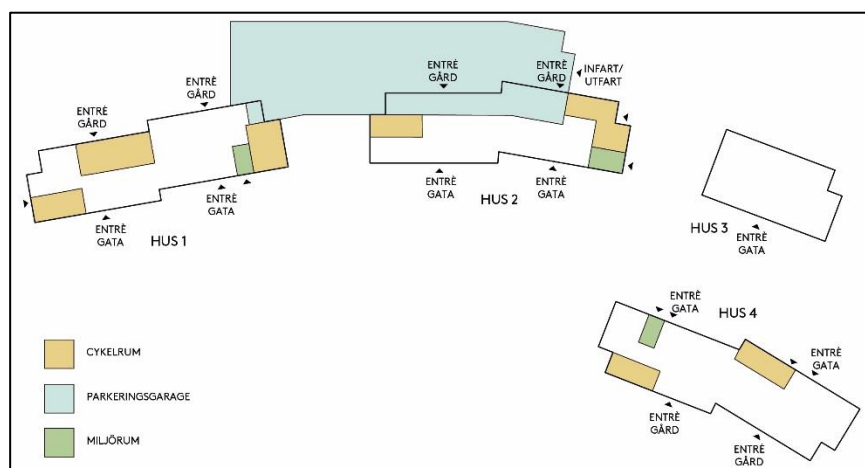
Parkeringstal för cykel beräknas enligt stadens riktlinjer utifrån lägenhetsstorlekar och bruttoarea. För projektet innebär detta tre cykelparkeringsplatser per 100 kvm bruttoarea.

Parkering och angöring för bil

Parkering för bil löses genom underbyggt garage med infart från Bredängsvägen. Garagelösningen anpassas till befintlig terräng för att möjliggöra en disponibel gårdsyta. Infarten till garaget sker genom en ramp från Bredängsvägen och in i garaget bakom om hus 2. Rampen möter gatan i nivå men på grund av den kuperade

terrängen kommer den i läget mellan hus 2 och 3 att ligga högt över befintlig mark. Höjdskillnaden hanteras med en stödmur som i ett avsnitt blir ca 3 meter hög.

Parkeringsstal för bil beräknas utifrån läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) samt utifrån anpassningar i respektive detaljplaneprojet. För det aktuella projektet föreslås 0,52 bilparkeringsplatser per lägenhet. Som utgångspunkt för planförslaget innebär det ca 45 platser. Inför granskning kommer möjligheter till mobilitetsåtgärder att studeras. Beroende på åtgärdernas omfattning och ambitionsnivå medges nedräkning av parkeringstalet.



Schematisk situationsplan över användning av bottenvåningar samt parkeringsgarage. Bostadsgård anordnas ovanpå garage. (ÅWL Arkitekter)

Förslaget förutsätter möjlighet till angöring med bil på fyra platser längs Bredängsvägen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till de nya bostäderna väntas bli god, byggnaderna placeras nära gatan och anpassas genom trappning till Bredängsvägens höjdskillnader. Vid en av entréerna anläggs en svagt sluttande ramp. Angöringsfickor ska placeras enligt stadens riktlinjer och parkering för rörelsehindrade finns i underbyggt garage. Från parkeringsfickan norr om hus 4 kan byggnadens norra entré nå tillgänglighetsanpassat, den södra entrén nås genom invändig förbindelse.

Inom detaljplaneområdet finns kuperad naturmark med svårtillgängliga slänter och berg i dagen. Gårdar och angöring till dessa kommer att placeras och utformas för god tillgänglighet.

Teknisk försörjning

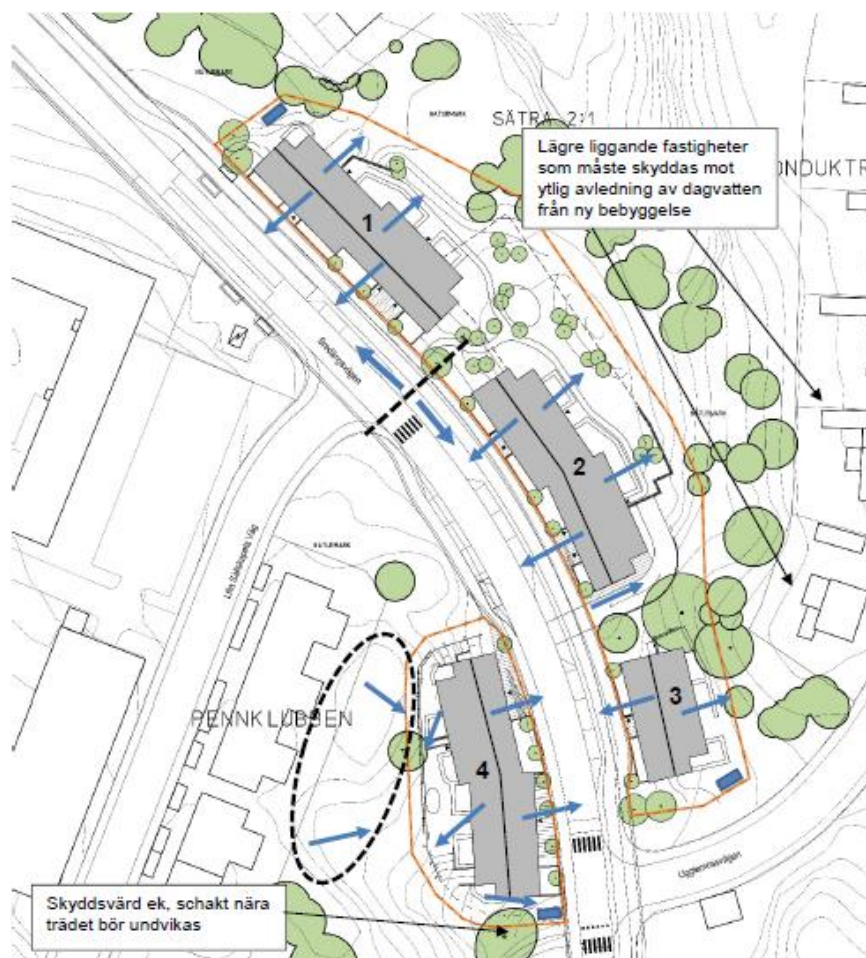
Vatten och avlopp

Teknisk försörjning för vatten och avlopp finns i anslutning till fastigheterna. Anslutning ska ske till befintliga ledningar.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska utgå från stadens dagvattenstrategi. Detta innebär bland annat att dagvatten så långt det är möjligt fördröjs och renas inom fastigheten och att föroreningar och näringsämnen från dagvatten inte får tillföras stadens vattenområden.

En relativt stor del av fastigheten täcks av berg i dagen. Dagvattenutredningen för nybyggnationen visar att ca 40% av områdets avrinning kan tas om hand inom fastigheten genom infiltration i infiltrationsmagasin. Studier kring möjligheter att hantera större mängder dagvatten genom till exempel växtbäddar, gröna tak eller öppen dagvattenhantering kommer att göras inför granskning.



Förslag till hantering av dagvatten. Blå pilar visar rinnriktningarna, blå rutor (ej skalenliga) visar lägen för infiltrationsmagasin. (Tyréns AB)

El/Tele

Bebyggelsen kopplas till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Bebyggelsen kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

I byggnaderna finns utrymmen hushållsavfall och källsortering. Hämtning sker med hämtfordon, avstånd mellan angöring och miljörum är något utöver krav som ställs av Stockholm Vatten- och avfall. Från samtliga entréer nås ett miljörum inom 50 meter.

Eventuellt kan fastigheterna i ett senare skede ansluta till kommande sopsugsanläggning i Mäläräng.

Räddningstjänst

En utredning för att säkerställa goda möjligheter till räddning och släckning av brand har gjorts. Samtliga mått ska stämma överens med de krav som Storstockholms Brandförsvär ställer.



Förslag på lösningar vid brandutryckning. Lång röda yta visar möjliga uppställningsplatser för brandbil, kvadratisk röd yta visar plats för brandstege och röd streckad linje visar var man till fots når plats för brandstege.

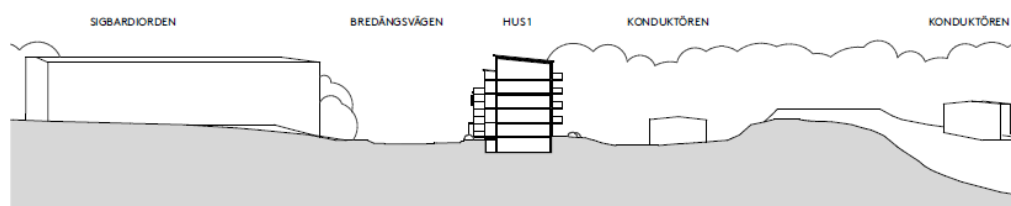
Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Den nya bebyggelsen ska följa och förstärka platsens topografi. Planen medger max fem våningar men höjdskillnader i landskapet och tillåtna byggnadshöjder gör tillsammans att bebyggelsen följer den naturliga topografin. Begränsningar i byggnadshöjd gör att de nedersta våningarna i den norra delen av hus 1 samt i den södra delen av hus 3 kommer att upplevas som souterräng. Detta förstärker ytterligare anpassningen till platsens topografi.



Hus 3, anpassning till topografin genom souterrängvåning. (ÅWL Arkitekter)



Hus 1, sektion med omgivning



Hus 3 och 4, sektioner med omgivning

Struktur och gestaltning ska även förstärka Bredängsvägens kurvatur. Den nya bebyggelsen består av fyra mindre lameller som var och en placeras så att den följer Bredängsvägen. Tre av lamellerna (hus 1, 2 och 4) består av två sammansatta huskroppar och i två av lamellerna används detta för att åstadkomma mindre vinklingar som ytterligare förstärker den svängda gatan.

De uppbrutna byggandskopporna med livförskjutningar och pulpettak som vinklas åt olika håll bidrar ytterligare till bebyggelsens anpassning till gata och topografi. Balkonger och terrasser ska placeras så att gavlarnas uppbrutna karaktär bibehålls.



Befintlig naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt och mellanrummen mellan husen ska låta grönska och natur bli en del av gestaltningen av gaturummet. Växthus tillåts på bostadsgårdarna men bör inte placeras så att de från gatan skymmer befintlig grönska.

Förhållningssätt mot gatan

Ett av förslagets huvudsyften är att genom gestaltning och förhållningssätt bidra till utvecklingen av det befintliga gaturummet. Projektet bidrar till detta bland annat genom att byggnaderna placeras längs gata, genom en hög entrétäthet samt genom att fasader mot gata gestaltas med inslag av stadsmässiga ideal, till exempel balkonger i liv med fasad och tydligt markerade entréer.

Intill planområdet planeras för en omfattande bebyggelseutveckling i ny detaljplan för Mälaräng. Mer ingående studier av hur mötet mellan de olika stadsbyggnadsprojekten bör hanteras kommer att ske inför granskning. Det gäller till exempel

bebyggelsevolymerna samt utformningen av området närmast korsningen Ugglemossvägen/Bredängsvägen.

Omgivande miljö

I projektet Fokus Skärholmen finns mål och strategier för hur stadsbyggandet ska bidra till att utveckla stadskvaliteter och stärka social hållbarhet. När det gäller allmän platsmark tar staden fram kvalitetsprogram som redovisar hur man vill arbeta med offentliga platser som till exempel gator, parker och platsbildningar för att nå målen. Kvalitetsprogrammen tas fram för varje enskilt fokusområde eller detaljplan och i det aktuella projektet väljer staden att lägga fokus på att utveckla Bredängsvägen, att ta tillvara och förstärka platsens gröna karaktär samt att utveckla platsen i korsningen Bredängsvägen och Ugglemossvägen.

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 översiktsplan. 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

Ny bebyggelse placeras i ytor närmast gatan, bland annat för att ingrepp i naturmarken ska bli så litet som möjligt. Planområdet ligger inom habitatnätverk för ek. En inventering visar att det finns en del värdefulla träd av tall och ek inom området. En naturinventering kommer att göras inför granskning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av planförslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Då näringsämnen och förorenade ämnen inte

tillförs recipienten är bedömningen att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten

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

Förslaget innebär exploatering av ytor som till övervägande del består av ytligt berg och berg i dagen med växtlighet i form av barr- och lövträd. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till duplikat ledningssystem i Bredängsvägen och via Skärholmen-Mälaren tunneln vidare till Östra Mälaren inom Östra Mälarens vattenskyddsområde (sekundär skyddszon). Genom att vidta en kombination av åtgärder bedöms flödet av dagvatten kunna begränsas, och sammantaget finns förutsättningarna att omhänderta drygt 40% av avrinningen inom fastigheten.

Parkering sker i garage som inte är anslutet till dagvattenledningar och föroreningsmängder i takvatten är små. Tillsammans med genomförande av föreslagna LOD-åtgärder innebär detta att möjligheten att nå uppsatta miljömål för recipienten inte påverkas efter exploatering av området. Detta gäller även Östra Mälaren som vattentäkt.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär förändring i stadsbilden. Idag upplevs platsen som ett ”mellanområde”, en naturmark korsad av en bred gata och utan egentlig kontakt med omkringliggande bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen bevarar och ger plats åt viss del av den befintliga naturen men platsen kommer efter genomförandet av planen att karaktäriseras av det bebyggda och av det mer stadlika gaturum som bildats genom ny bebyggelse och ny programmering av Bredängsvägen. Den nya detaljplanen innebär att den befintliga bebyggelsen i området kopplas ihop och bidrar till en sammanhållen stad där avstånd mellan olika platser upplevs som mindre.

Det omvandlade gaturummet och de nya byggnadernas förhållningssätt mot gatan avviker från de bebyggelsenormer som tidigare styrte bebyggelsestruktur och utformning av gator i närområdet.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att ha viss påverkan för boende i närliggande villor och radhus. De byggnader som uppförs närmast villorna och radhusen utformas därför med hänsyn till den mindre skalan. Den bitvis höga stödmur som behövs för infart till det nya garaget kan komma att upplevas som stum och dominant. Trots att muren till stor del kommer att skymmas av befintliga träd behöver gestaltningen anpassas så att muren så bra som möjligt smälter in i miljön. På flera platser kommer stödmurar och terrasseringsar att anläggas för att ta upp höjdskillnader. Gestaltning och utformning av dessa ska hanteras så att goda boende- och stadsbyggnadskvalitéer uppnås

Som helhet bedöms den nya bebyggelsen inte ha någon negativ inverkan på stadsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen går emot platsens rådande struktur där stadsdelar och bostadsområden ofta skiljs åt genom breda trafikrum eller grönstråk. Att bostäder byggs i det aktuella läget skapar ett nytt sammanhang där stadsdelar och bostadsområden länkas ihop. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den nya bebyggelsen är en viktig del i att skapa trygga och socialt hållbara miljöer samt att koppla ihop stadens olika delar. Byggnaderna är därför möjliga att uppföra ur kulturhistorisk synvinkel.

Barnkonsekvenser

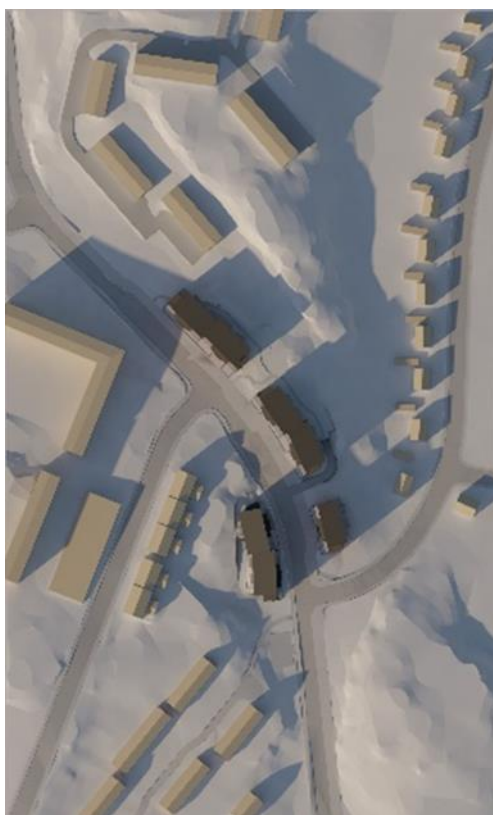
I jämförelse med dagsläget bedöms förslaget till ny detaljplan innebära förbättringar ur ett barnperspektiv. Ett ökat flöde av människor i området kan leda till en ökad känsla av trygghet och de nya bostadsgårdarna innehar lekmöjligheter, framförallt för de barn som bor i de nya byggnaderna. Att Bredängsvägen byggs om för att bli en mer stadslig gata är positivt både ur trygghets- och trafiksäkerhetsperspektiv.

Förbättringspotential finns när det gäller utformning i de gatumiljöer som barn i området använder för att ta sig till de närmast liggande skolorna. Tillgången till parker, lekplatser och friytor i närheten av planområdet är relativt god. Tillsammans väntas pågående arbete med stadsutvecklingsprojekt och

detaljplaner inom Fokus Skärholmen leda till en positiv utveckling vad gäller fysisk och social integration inom området.

Ljutförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen kommer under tiden för höst- och vårdagjämning att skugga en villafastighet på Ugglemossvägen under eftermiddagstimmarna. I övrigt bedöms planförslaget inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning. Solstudie presenteras i sin helhet i bilaga.



Skuggning vid vår- och höstdagjämning, kl 15:00

Störningar och risker

Buller

De nya byggnaderna utsätts för trafikbuller från Bredängsvägen och i viss mån Ugglemossvägen. Den omprogrammering av Bredängsvägen som är en del av bebyggelseprojektet förväntas bidra till lägre hastigheter och minskade bullernivåer.

Idag uppgår de de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad till som högst 65 dBA vilket innebär att riktvärden för trafikbuller överskrids. Med enkelsidiga eller genomgående lägenheter där

minst hälften av bostadsrummen vetter mot tyst sida erhålls bostäder med god ljudkvalitet, högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och högst 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22:00 och 06:00 vid fasad.

Samtliga boende kommer att ha till gång till privat balkong alternativt privat uteplats och/eller gemensam uteplats som klarar kravet om 50dBA.

Ras och skred

Inom planområdet har sprickor i berggrunden uppmäts. En riskbedömning har gjorts och risk för plan- och kilbrott är störst i planområdets västra del (vid hus 4).

Vid dimensionering och projektering ska hänsyn tas till givna dimensioneringsparametrar. Inga generella stabilitetsproblem bedöms förekomma inom området.

Översvämningsrisker

Enligt Stockholms stads översiktliga översvämningskartering finns ingen risk för översvämning i området. Möjligen kan bostadsgården vid hus 4 riskera vattenansamling. Avledning av vatten måste ske från naturmark (berg) väster om hus 4 och öster om hus 1, 2 och 3. Det sistnämnda framförallt för att skydda lägre liggande hus.

Farligt gods

Inga källor som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer har identifierats i närheten av aktuellt planområde.

Tidplan

Samråd	14 november 2017 till 8 januari 2018
Granskning	Maj 2018
Antagande	Oktober 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal, en så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt, ska träffas mellan staden och exploitören. Det upprättas genom stadens försorg, senast innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Exploateringskontoret ansvarar för att upprätta exploateringsavtal (så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt) som krävs för att genomföra planen.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.
- Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Exploatören bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 16897, Pl 6298 och Pl 95121 helt upphör att gälla inom det nya planområdet. Genomförandetiden för berörda detaljplaner har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Detaljplanen omfattar del av Sätra 2:1 i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden som ägs av staden.

Användning av mark

Förslaget till ny detaljplan redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Inom kvartersmark möjliggör planförslaget markanvändning för bostäder och centrumändamål. På allmän platsmark medges gata samt parkområde.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra minst två fastigheter som bildas

genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Detaljplaneförslaget medger att kvartersmark kan bilda två eller flera fastigheter genom avstyckning från Sätra 2:1.

Ledningsrätter och servitut

Det aktuella planområdet berörs inte av några ledningsrätter eller servitut.

Ekonomiska frågor

Exploateringsutgifter

Genomförandet av detaljplanen innebär investeringsutgifter för Staden. I det aktuella projektet gäller detta främst ombyggnation av Bredängsvägen, omläggning av befintliga ledningar samt medel för grönkompensationsåtgärder.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Stadens inkomster i projektet består av inkomster från försäljning av mark för bostadsändamål.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med markägarna. Till följd av detaljplanen får Staden utgifter för ledningsomläggningar.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Exploatören ansvarar för anslutning till den allmänna gatan.

Fastighetsbildning

Staden ska bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskartan.

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom blivande kvartersmark. Bolaget bekostar anslutning till ledningsnät för el, tele mm.

Grönkompensation

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk. Mark som är avsedd för natur- och parkändamål kommer att omvandlas till kvartersmark. Exploateringskontoret planerar att genomföra grönkompenserade åtgärder. Lämplig åtgärd kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns system utbyggda för vattenförsörjning och avledning av spillvatten och dagvatten. Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

Bolaget ska följa Stockholm Vatten AB:s riktlinjer vid dagvattenhantering. Detta innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enighet med dagvattenstrategin innan avledning från Fastigheten. Placering av byggnader och höjdsättning inom Fastigheten respektive mot omgivande ytor ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

El och tele m.m.

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området.

Fjärrvärme

Teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningsnät i området. Omläggningar av befintliga ledningar kommer att ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.