

planbeskrivning

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

i stadsdelen Bredäng i Stockholm

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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



Planområdets läge i Bredäng.

PLANDATA

Läge och areal

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



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

Fastigheter och ägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

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

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

Byggnadsordningen

Stockholms byggnadsordning klassar Bredäng som *tunnelbanestad*.

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



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

Detaljplan

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

Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg

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

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår som *sekundär skyddszon i Östra Mälarens vattenskyddsområde* där föreskrifter från länsstyrelsen, med stöd av 7 kap 22 § miljöbalken (SFS 1998:808), gäller. De sekundära skyddszonerna är områden där det sker direkt avrinning mot Östra Mälaren, eller där dagvatten naturligt eller via ledningar avrinner mot Östra Mälaren. Syftet med skyddsområdet är att bevara en god vattenkvalitet på råvattnet. De särskilda skyddsföreskrifterna ska beaktas vid exploatering av området.

Förutsättningar

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

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



Oversikt av planområdets omgivning från norr.

NATUR

Mark, vegetation och rekreation

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

Sätmaskogens naturreservat utgör den mest nordliga delen av Bornsjökilen som är en viktig del av Stockholms grönstruktur.

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

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

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



Vy längs befintlig stig väster om planområdet mot Mälaren.

Geotekniska förhållanden

Markområdet består huvudsakligen av berg i dagen.

Förorenad mark

Inga kända eller förmodade markföroreningar finns inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bostäder

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



Vy från Ålgrytevägen från sydväst.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

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



Vy Bredäng centrum.

GATOR OCH TRAFIK

Kollektivtrafik

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

Cykeltrafik

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

Biltrafik

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

Förändringar

NY BEBYGGELSE

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



Flygperspektiv med bebyggelseförslag inplacerat. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Flygbild över planområdet .



Vy från Älgrytevägen. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

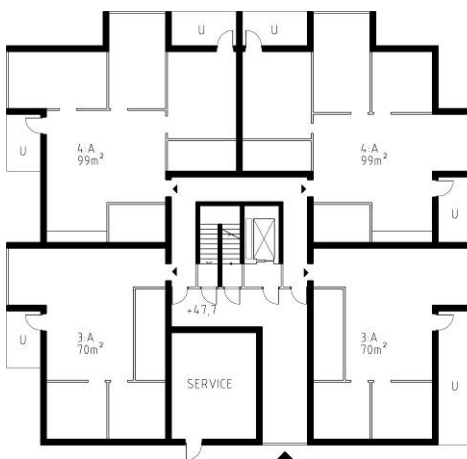
Den föreslagna bebyggelsen rymmer totalt ca 40 lägenheter i varierande storlekar. Den bryter av mot befintlig bebyggelse genom sin kvadratiska form. På tomten föreslås en husvolym med måtten 21 x 21 meter i sex plan placerad på en sockel om 40 x 40 meter. Sockeln skapar en gemensam gård under vilket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

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

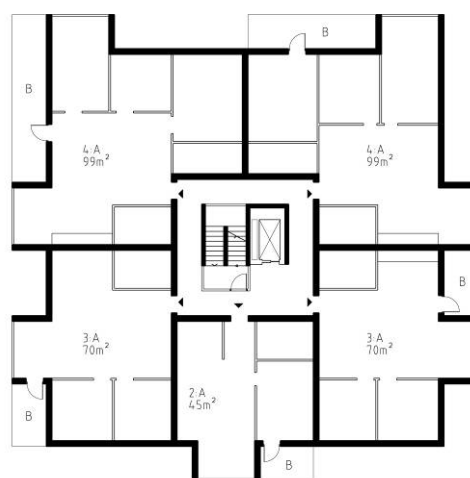
Intentionen med förslaget är att bebyggelsen ska utgöra ett arkitektoniskt tillskott i stadsbilden genom sin gestaltning och en typologi som avviker från omgivningen. Samtidigt inordnar sig byggnaden i stadsdelens ursprungliga planstruktur genom sin riktning, placering och höjd och tar hänsyn till platsens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



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



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

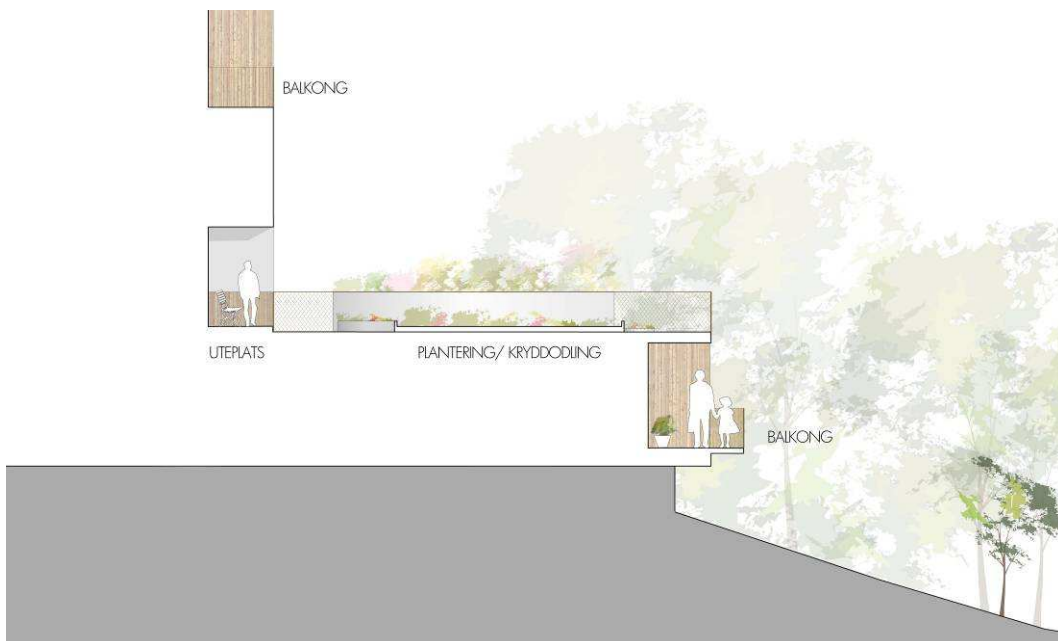


Principplan för våningsplan 1-5 med ingång till lägenheter från centralt placerat trapphus
Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



Fasadelevation från väster. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

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



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

Gården

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

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



Illustrationsplan. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.

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

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



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



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

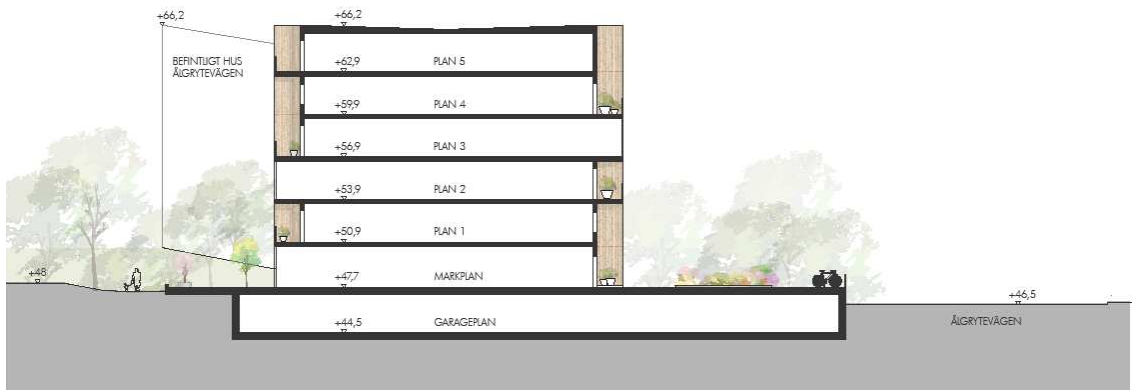
Relation mellan byggnad och gata

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

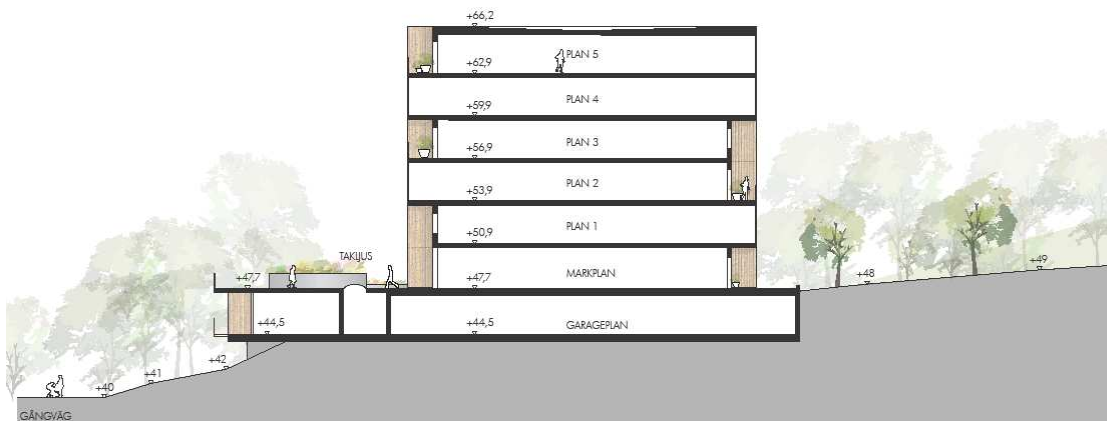
Föreslagen byggnad är placerad något indragen från Ålgrytevägen och tar upp den riktning som befintlig bebyggelse, både inom kv Vårfrugillet och skivhusområdet söder om Ålgrytevägen, anger. Byggnaden har i höjd och placering anpassats till bebyggelsen i kv Vårfrugillet för att inte dominera över denna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



Fasadelevation från söder. Bild: Sandellsandberg Arkitekter.



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



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



Parkering och angöring

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

Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med gällande krav på tillgänglighet.

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

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

Sopbehållare placeras ca 15 meter från byggnadens huvudentré vid Ålgrytevägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

Dagvatten

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

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

Avfallshantering

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

Konsekvenser BEHOVSBEDÖMNING

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

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

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

KULTURMILJÖ

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

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

NATUR- OCH REKREATIONSMILJÖER

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

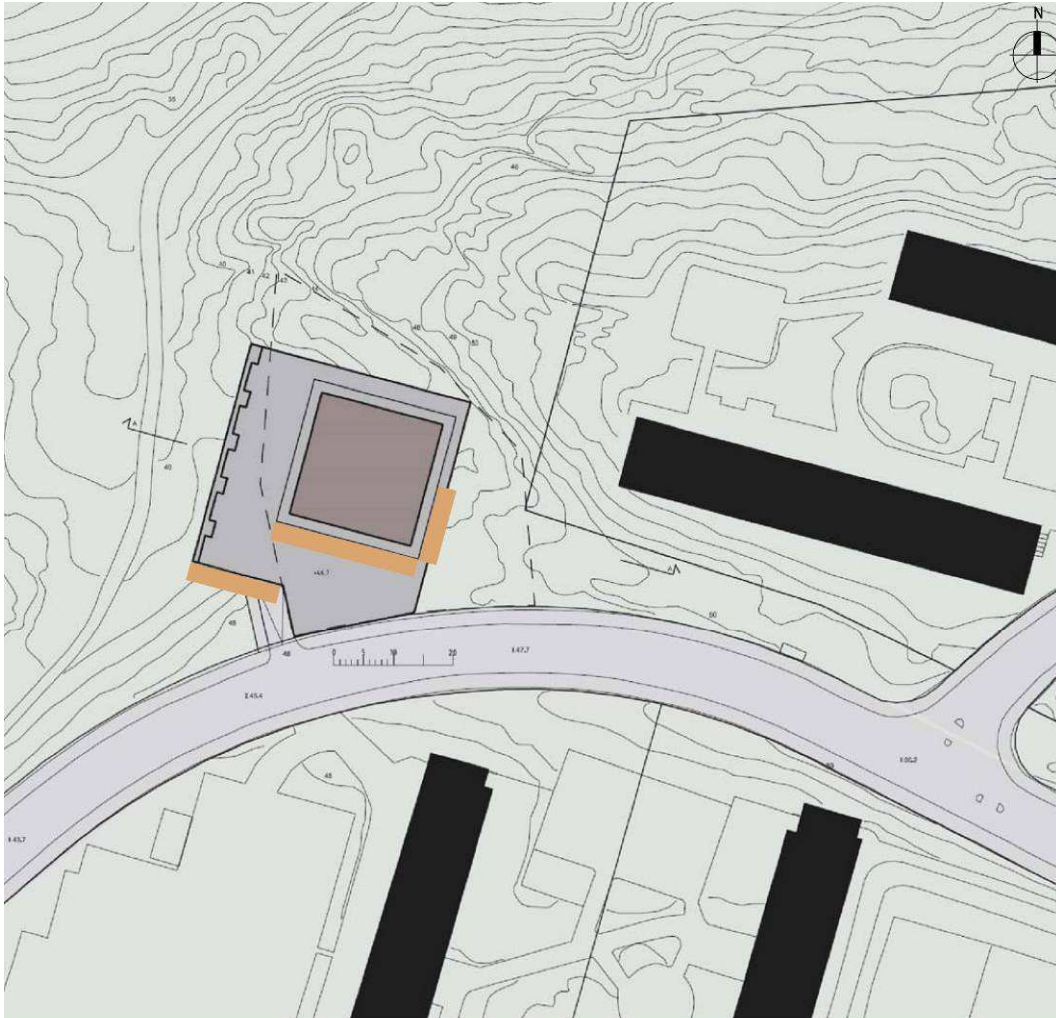
Genom att Sätmaskogens skyddats som naturreservat kommer det att finnas goda förutsättningar för en hög biologisk mångfald. Tillgängligheten till reservatet är fortsatt god, då den befintliga stigen ligger kvar.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Trafikbuller

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

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



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

51 – 55 dB(A)

För omarkerade fasader: ≤ 50 dB(A)

Trafikbullermätning ekvivalent ljudnivå/dygn vid fasad.



Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

71 – 75 dB(A)

För omarkerade fasader: ≤ 70 dB(A)

Trafikbullermätning maximal ljudnivå vid fasad.

Elektromagnetisk strålning

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



Medverkande

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

Katrin Berkefelt
planchef

Daniel Andersson
planarkitekt