

Planbeskrivning

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



Karta som visar planområdet markerat i rött. Pågående detaljplan för Ålgrytevägen, Dnr, 2016-15395, i blått, Centrala Bredäng, Dnr 2016-14271 i orange och Nordens Vänner 2 Dnr, 2020-15949 i lila.

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 fem nya flerbostadshus med sammanlagt cirka 150 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.

Gestaltning och upplåtelseform skapar variation i förhållande till det befintliga utbudet. Den nya årsringen skapar ett nytt sammanhang som överbryggar den socioekonomiska gränsen mellan de båda områdena.

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. I översiktsplanen finns även strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm identifierade. Ett av dessa samband är kopplingen mellan Bredäng och Mälarhöjden.

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

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden
Antagande i kommunfullmäktige

9 december 2021
februari 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	11
Bredängs historia och kulturhistoriska värden	11
Stads- och landskapsbild i Bredäng	13
Befintlig bebyggelse	13
Natur	14
Geotekniska förhållanden	16
Hydrologiska förhållanden	17
Dagvatten	17
Offentlig och kommersiell service	18
Gator och trafik	18
Störningar och risker	19
Planförslag	20
Gestaltungsprinciper	26
Gator och trafik	28
Teknisk försörjning	31
Konsekvenser	32
Behovsbedömning	32
Naturmiljö	32
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Dagvatten	33
Landskapsbild/ stadsbild	33
Kulturhistoriskt värdefull miljö	34
Barnkonsekvenser	34
Ljusförhållanden och lokalklimat	35
Störningar och risker	37
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap	38
Verkan på befintliga detaljplaner	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Genomförandetid	43

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Revideringar efter granskning

Efter granskning har planhandlingar reviderats med följande punkter:

- sänkning av byggnadshöjd för hus 3 och del av hus 2 med en våning
- indrag på hus 5 mot gata
- uppdatering av solstudie
- ny skyddsbestämmelse för trafikbuller på plankarta
- längre avstånd mellan garagefasad och småhus
- krav på bullerskärm vid hus 5 på plankarta
- krav på gemensamuteplats som klarar riktvärden för trafikbuller vid hus 5
- bilder och illustrationer från tidigare markanvisad aktör utgår och ersätts av principillustrationer som redovisar planens möjliga byggrätter
- förtydligade i text kring principillustrationer
- förtydligade i text kring parkeringstal och dagvattenhantering på kvartersmark

Utredningar och underlag

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete.

Övergripande Fokus Skärholmen:

- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen*, Stockholms stad, maj 2017
- *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

Utredningar tillhörande aktuell detaljplan som redovisades under granskning:

- *Naturvärdesinventering, Calluna AB, daterad 2021-01-22*
- *Inventering av befintliga träd vid hus 5, Tyréns, daterad 2020-11-25)*
- *Dagvattenhantering, Tyréns. 2021-01-26*
- *Parkeringstal PM. 2020-11-04*
- *Trafikbullerutredning, Structor. 2017-08-30*
- *Trafikbullerutredning, hus 5, Structor, 2018-12-03, reviderad 2021-01-20*
- *Kvalitetsprogram för allmän plats. Exploateringskontoret, 2019-02-18*
- *Barnperspektivet, rapport, Tyréns. 2021-01-21*
- *PM Jämställdhetsanalys, Tyréns, 2021-01-21*
- *PM Geoteknik hus 1-4, NCC Teknik. 2017-04-03*
- *PM Geoteknik hus 5, Geosigma, 2018-12-18*
- *Markteknisk undersökning, Mur, hus 1-4, NCC Teknik. 2017-04-03*
- *Markteknisk undersökning, Mur hus 5, Geosigma, 2021-01-20*
- *PM riskbedömning, olyckor, hus 1-5, Structor, 2021-01-19*
- *Risikanalys avseende vibrationsalstrande arbeten, hus 1-5, Nitro Consult, 2021-01-20*
- *Brandtekniskt utlåtande, AFRY, 2021-02-05*
- *Solstudie, Bonava 2021-04-19*

Utredning tillhörande aktuell detaljplan som uppdaterades efter granskning:

- *Solstudie, staden 2021-11-22*

Planen är framtagen av stadsplanerare Annika Lindgren och Tara Nezhadi på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Jacob Ericsson, Per Qvist, Sara Andersson, Fanny Larsson, Maria Granberg Wagén Granberg och Birgitta Nylander från exploateringskontoret samt Karl Malmberg från miljöförvaltningen ingått.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs del av Bredängsvägen. Planförslaget möjliggör fem nya flerbostadshus med sammanlagt cirka 150 bostäder 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 stadslik 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, entrétäthet och varierade lägenhetsstorlekar bidra till en ökad variation i området. Den nya bebyggelsen ska utgöra ett kvalitativt tillskott, såväl boendemiljömässigt som arkitektoniskt. Gestaltning och placering utgår från platsens topografi, Bredängsvägens kurvatur samt planområdets läge i mötet mellan olika stadsdelar och bebyggelsetypologier. Befintlig naturmark med karaktärsträd och berghällar ramar in bebyggelsen. Kvartersmark innehåller till största del bostadsbebyggelse och underbyggda gårdar. 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 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 intill kvarteren Konduktören, Konduktrisen, Tunnbindaren, Lådmakaren och Pennklubben i stadsdelarna Mälaräng och Bredäng. Planområdet är cirka 18 600 kvm stort och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1 och mindre del av fastigheten Sigbardiorden 3. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Karta med 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

Stockholms översiktsplan beskriver ett snabbt växande Stockholm med fokus på en jämn fördelning av stadsqualitéer 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.

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.

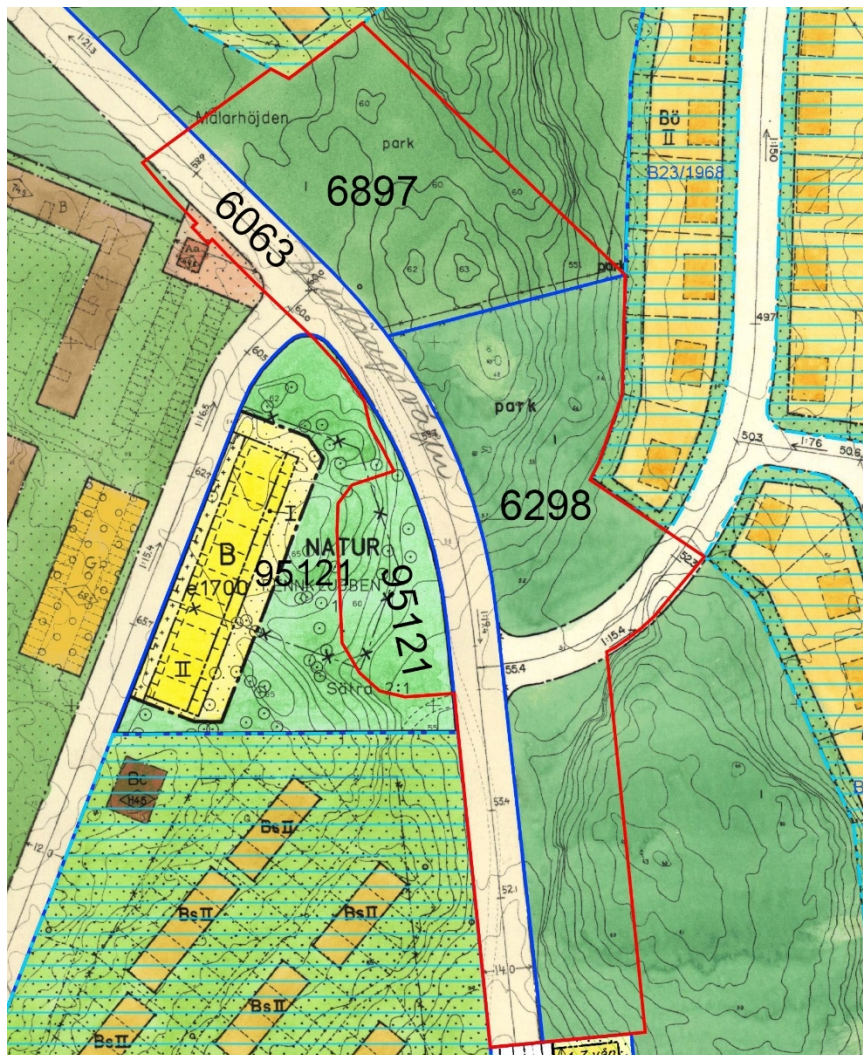
Ett promenadvänligt gång- och gatunät: Möjligheten att promenera mellan målpunkter är grundläggande för en stad som hänger samman och är tillgänglig för alla. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. I Skärholmen ska alla möjligheter att skapa 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 tre områden som ingår i Fokus Skärholmen; Mälaräng, Ålgrytevägen, Centrala Bredäng. Och Nordens Vänner 2 m fl. Detaljplan för Mälaräng vann lagakraft 2020-08-06.

Gällande detaljplan



Planmosaik, planområdet markerat med röd linje.

Den aktuella platsen berörs av fyra gällande detaljplaner,:

Pl 95121, lagakraftdatum 1998-02-12, medger natur.

Pl 6897, lagakraftdatum 1969-03-14 medger park.

Pl 6298, lagakraft 1965-0702, medger park och gata

Pl 6063, lagakraft 1962-12-18, medger gata, park, mark som ej får bebyggas inom allmänt ändamål (Aa) för elnätsstation.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga.

Pågående planarbete

Dnr, 2016-15395, Ålgrytevägen, del av Sätra 2:1 invid Vingårdsmännen m fl. Planförslaget syftar till att utveckla området längs med Ålgrytevägen i västra Bredäng med ca 1000 nya bostäder och en fristående förskola. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planstart den 10 december 2020.

Dnr, 2016-14271, Centrala Bredäng och Bredängs centrum.

Planen omfattas av det gemensamma start-PM:et för Fokus Skärholmen (dnr 2015-17268). Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 11 november 2021.

Dnr, 2020-15949, Nordens Vänner 2 m fl. Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar. Planen har skickats ut på samråd 26 oktober- 8 december 2021.

Markanvisning

Tidigare markanvisning har utgått och ingen aktör är för närvarande markanvisad.

Förutsättningar

Bredängs historia och kulturhistoriska värden

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 förbundit Mälarens strandlinje och jordbrukslandskapet i Bredäng och Slättens gård.



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

Under lång tid härbärgerade platsen ett fåtal gårdar med odlings- och betesmarker. På 1930-talet uppfördes villabebyggelse i Mälarhöjden och under 1960-talet omvandlades Bredäng till modern stadsdel med en konsekvent driven lamellhusstruktur,

bostadsområden i enklaver, trafikseparering, sparad naturmark och ett centralt placerat centrum med tunnelbanestation och offentlig service. Den nya lamellhusbebyggelsen placerades i huvudsak på höjderna medan dalarna sparades för parker och grönstråk. Radhus och villor byggdes i de yttre delarna av stadsdelen.

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.



Kulturhistorisk klassificering. Den röda linjen visar planområdets läge, den gröna linjen avgränsar ett kulturhistoriskt värdefullt område. Bilden visar även olika bebyggelsestypologier. 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. Grön linje avgränsar kulturhistoriskt värdefull miljö.

Utmaningar

I dagens Bredäng är arkitektur- och samhällshistorien fortfarande mycket närvarande. Den stadsmiljö som skapades under 1960-talet har stora kvaliteter men också utmaningar. Avstånden inom stadsdelarna är stora och många ytor kan upplevas ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig ofta bort från offentliga rum och överdimensionerade vägar, bebyggelsestrukturen storskalig med stor andel monotona bottenvåningar längs viktiga rörelsestråk.

Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det till stora delar löper genom parkstråk utan bebyggelse.

Stads- och landskapsbild i Bredäng

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. Bostadsgårdar har direktkontakt med natur, parker och lekplatser. Radhus och villor ligger som en krans runt den dominerande skivhusstrukturen och i stadsdelens hjärta finns en centrumanläggning med tunnelbanestation. Genom en grändlik struktur, småskalig bebyggelse och avvikande material och färgskala kontrasterar centrum mot den omgivande miljön.

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 trafikflöden.

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, radhusområden söder och norr om planområdet samt det långsamt utbyggda villaområdet i Mälarhöjden förutsätter ett medvetet förhållningssätt till platsens inbyggda förutsättningar.



På höjdplatån väster om Bredängsvägen (kv. Sigbardiorden) dominerar två lamellkvarter i fyra Våningar



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



Kvarteret Konduktrisen Uniformt uppförda enfamiljshus orienterade mot Ugglemossevägen



Kvarteret Pennklubben. Radhus från 1990-talet.

Natur

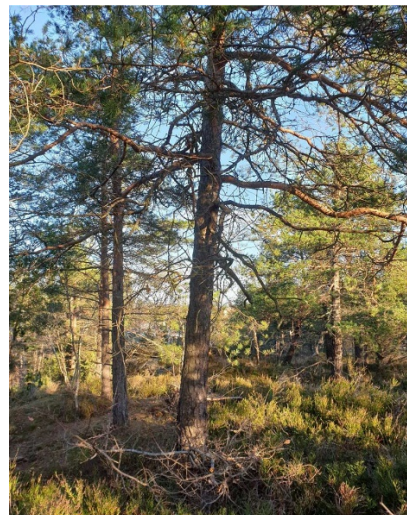
Planområdet består av kuperad naturmark med flera svårtillgängliga slänter och bergssidor. Platsen karaktäriseras av den dalgång och höjdrygg som Bredängsvägen förstärker samt av naturmark med blandskog och berg i dagen. De högre delarna domineras av tall och hällmark, av företrädesvis något yngre åldrar, men med inslag av äldre träd. De lägre liggande delarna domineras av lövträd och högvuxet gräs. Marken söder om Ugglemossevägen som är avsett för hus 5 består av en relativt plan gräsyta längs gatorna. Denna avgränsas av en brant bergslänt. Ovanför bergslänten dominerar berg i dagen, med mindre jordfyllda svackor där det växer sly av tall och enstaka större tallar. De träd som finns på tomten växer längs bergslänten, några mycket nära kanten. Ett antal stora ekar finns. De har likartat utseende, med stora välvuxna kronor riktade mot gatorna, alltså från berget. Några björkar aspar och yngre slyträd finns också längs bergskanten. Trädens rötter lär i stort vara orienterade mot gräsytan eftersom de begränsas av berget i bakkanten. Ekarna bedöms generellt vara i gott skick utan synliga stamskador eller större döda grenar



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



Planområdets östra sida med hällmark och berg i dagen.



Befintliga ekar längs Bredängsvägen söder om Ugglemossvägen samt tallar på bergslänten.

Naturvärden

Planområdet ingår i ett habitatnätverk för eklevande arter. Enligt naturmiljöutredning finns fyra naturvärdesobjekt, varav två områden med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och tvåområden med visst naturvärde (naturvärdesklass 4).

Inventeringsområdets högsta naturvärden återfinns i form av de objekt som uppnår Naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) vilka utgörs dels av en hällmarkstallskog med inslag av äldre solbelysta tallar, dels av en blandskog med inslag av andra grövre träd så som ekar och granar. Det påträffades inte så många naturvårdsarter i samband med inventeringen men objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) utgör viktiga förstärkningsområden för till exempel spridning av organismer och för förnygring och komplettering av högre klassade områden. Inventeringsområdet utgör spridningsstråk eller stödhabitat inom habitatnätverket för insekter knutna till ädellövträd.

Rekreation och friluftsliv

I närområdet 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 parkrum, Mälaren och Sätterskogens naturreservat. Söder om Ugglemossvägen finns ett naturområde som leder ner mot Slättens gård.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

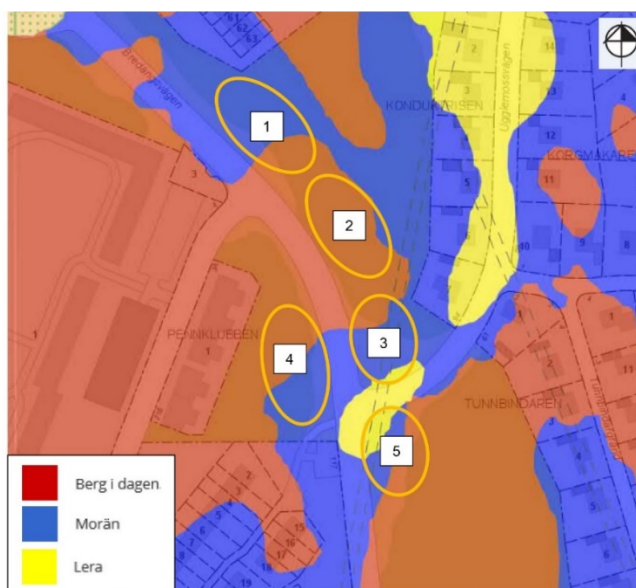
Planområdet utgörs till övervägande del av ytligt berg och berg i dagenbevuxet med barr- och lövträd. Planområdet är kuperat och marknivåerna varierar mellan +54 och +63 (höjdsystem RH2000). Inga ledningar eller andra anläggningar finns inom fastigheten.

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 är 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är enligt Viss beläget inom Norrströms huvudavrinningsområde och inom Mälaren- Fiskarfjärdens delavrinningsområde. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är den ekologiska statusen för Mälaren- Fiskarfjärden (SE657865-161900) klassad som måttlig. Den ekologiska statusen är baserad på miljökonsekvenstypen övergödning som är satt till måttlig som i sin tur är baserad på kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen som klassats till måttlig respektive otillfredsställande status. God ekologisk status skall enligt kvalitetskraven vara uppnått till år 2027.

Den kemiska statusen har klassificerats till ”uppnår ej god”. Att vattenförekomsten inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilver. God kemisk ytvattenstatus ska enligt kvalitetskraven uppnås till 2027.

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.

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 Mälarhöjdens 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. Mälarhöjdens skola och två friskolor ligger ca 1 km bort. I nybyggnadsområdet Mälaräng har planerats en fristående förskola om åtta avdelningar och en skola (F-9) med plats för cirka 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. Cykelbanor saknas.



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. I Bredängs centrum avgår bussar mot Vårbergs centrum, Mälarhöjden och, under rusningstrafik, Fridhemsplan.

Utbyggnad av Spårväg Syd och tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka områdets läge i regionen.

Gatunät

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

Ur ett bilburet perspektiv ligger Bredäng och Mälarhöjden strategiskt med närheten till E4/Södertäljevägen. Genom Förbifart Stockholm kopplas Skärholmen med västerort och andra delar av norra Stockholm. Förbifart Stockholm beräknas vara färdigbyggd 2026.

Störningar och risker

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM 10 är 22-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 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. Denna återvinningsstation kommer i samband med exploateringen flyttas.

Farligt gods

Den riskkälla som främst bedöms påverka det föreslagna planområdet är transporter med farligt gods på Bredängsvägen till en målpunkt i form av en drivmedelsstation, vilken 2016 gav upphov till 39 leveranser av brandfarlig vätska. Bredängsvägen är

inte en rekommenderad transportled för farligt gods, men utgör alltså en trolig transportväg för en mindre mängd farligt gods. Drivmedelsstationen är belägen inom ett område där planer för framtida stadsutveckling finns. Detta tillsammans med det faktum att drivmedelsstationen är liten, gör att Stockholms Stad bedömer att den troligtvis kommer att avvecklas på sikt.

Genomförd riskutredning visar att risker med olyckor som involverar farligt gods längs Bredängsvägen bedöms vara acceptabelt låga. Det innebär att några riskreducerande åtgärder inte krävs, utifrån tillämpade riskvärderingskriterier. I Länsstyrelsens riktlinje framgår att vid korta avstånd läggs större vikt vid eventuella konsekvenser av en olycka med farligt gods än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa. Då avståndet mellan vägen och föreslagna byggnader i detta fall är kort, kan det inte uteslutas att en olycka medför konsekvenser för byggnaderna och de människor som befinner sig däri. Därför rekommenderas genomgående entréer, för att möjliggöra utrymning bort från Bredängsvägen, för de byggnader där det är praktiskt möjligt att genomföra åtgärden. Detta gäller för fyra av de fem föreslagna bostadsbyggnaderna.

Planförslag



Föreslagen bebyggelse längs med Bredängsvägen. Släpp mellan hus möjliggör för inblickar mot naturmark. Vy sett från norr. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Förslaget möjliggör ca 150 lägenheter i fem nya byggnader placerade längs Bredängsvägen. Bebyggelsen följer och förstärker den naturliga höjdryggen längs Bredängsvägen som har sin högsta punkt vid korsningen med Lilla Sällskapets väg. De nya byggnaderna kantar båda sidor av gatan och bidrar genom sin

orientering mot gatan 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.

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.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse, omformad gata och utbredning av kvartersmark och gårdsytor. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Ny bebyggelse

Förslaget består av fem 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. Öppningarna mellan husen gör att naturen blir närvarande i gaturummet och ger goda siktstråk. Grönområdet kan, i och med öppningarna, fortfarande nås av de närboende.



Vy mot väster. Föreslagna bebyggelsevolymer följer terrängen och trappar ner i skala i mötet med Ugglemossvägen och närliggande villabebyggelse. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Den nya bebyggelsen möjliggör att ge bebyggelse ett enhetligt arkitektoniskt uttryck, byggnadsskala och förhållningssätt mot gatan en sammanhållen enhet. Byggnaderna har en smal förgårdsmark mot gatan. Huvudentréer placeras mot gatan. Entrépartierna föreslås utformas för att markera sig i fasaden. Mot bostadsgårdarna och naturmarken möjliggörs mindre entréer, privata uteplatser och utkragande balkonger.

Detaljplanen reglerar att husen får enhetliga fasader mot gatan, beklädda med tegelmaterial. En gestaltningsidé är att varje hus ges en egen kulör som ger de enskilda husen sin egen karaktär men som harmonierar sinsemellan. Stor omsorg bör läggas på entréer och trapphusens detaljering och materialval. Entréerna bör skapa en inbjudande och identitetsskapande inramning för de boende men det kommer också att bidra till gaturummet.



Referensbild befintligt hus i Mälarhöjden med förgårdsmark, bearbetad volymhantering och tegelfasad.

De nya boendemiljöerna ger goda förutsättningar för möten i vardagen. Bostadsgårdarna möjliggör 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.



Vy sett från sydväst. Föreslagen bebyggelse följer Bredängsvägens svängda form. Ett gemensamt karaktärsdrag är från gatan tydligt indragna övre våningar. Bild: Stadsbyggnadskontoret

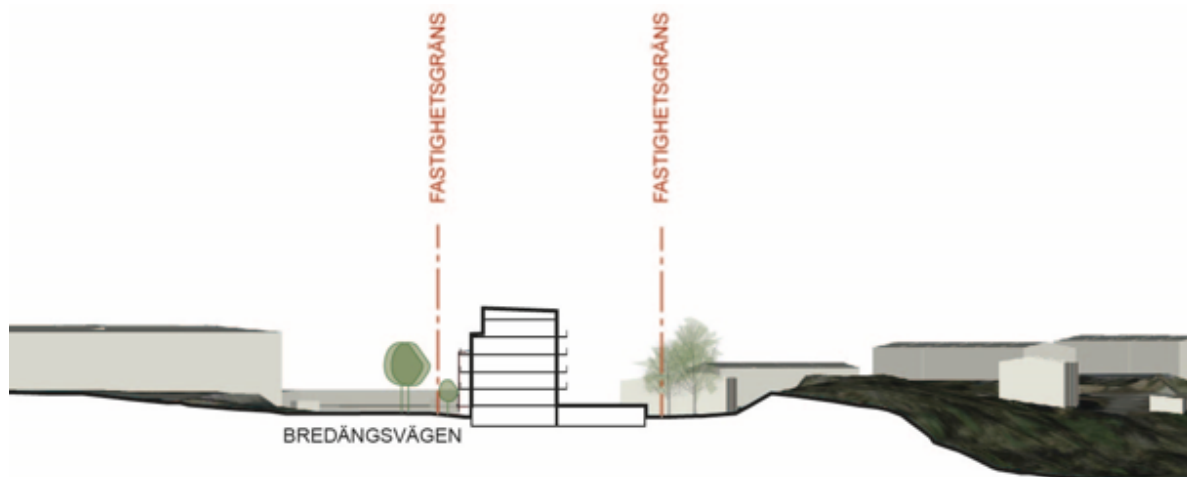
Husen är placerade nära gatan med en smalare förgårdsmark och skapar ett tätt, mer stadsmässigt gaturum. Hushöjderna trappas och skapar en mer intim och nedbruten skala. Lägsta bostadsplanet är upplyft i förhållande till gatan vilket ger goda boendekvalitéer; öppenhet mot gatan utan för mycket insyn.

Gård

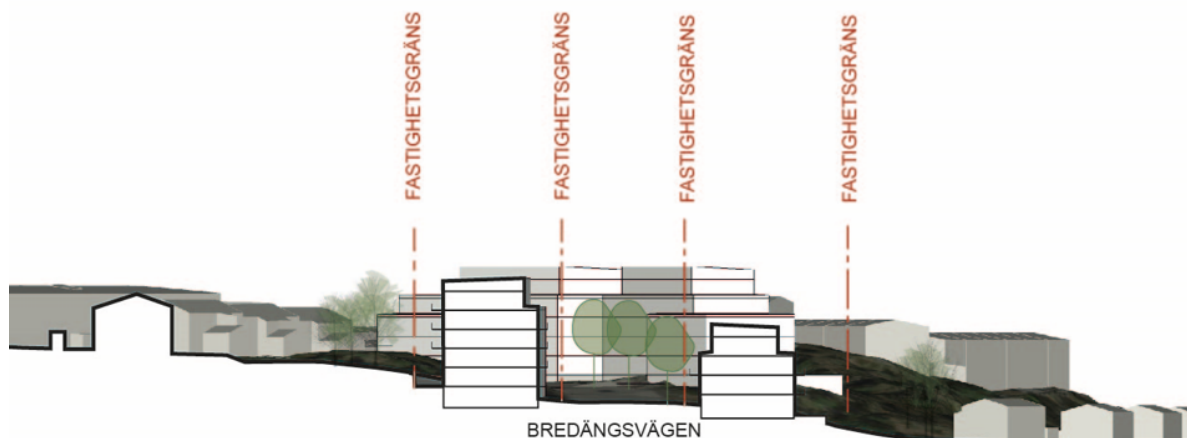
En större bostadsgård anläggs på planterbart bjälklag ovan garaget vid hus 1 och 2. Den huvudsakliga marknivån på bostadsgården ligger på ca + 62 meter vilket innebär att den mitt på den östra kanten möter befintlig naturmark i nivå. Detta skapar möjligheter att ta sig ut till naturmarken, inte minst för lekande barn. Det skapas även en koppling mellan naturmarken och gatan mellan hus 1 och 2.

Då naturmarken sluttar åt norr respektive söder kommer där garagets fasader att sticka upp ovan befintlig marknivå, som mest ca fyra meter i dess sydöstliga hörn. I norr sluttar befintlig mark inte lika mycket varför marken längs garagebjälklagets norra gavel föreslås höjas till ca +60,5 för att minska garagefasad ovan mark.

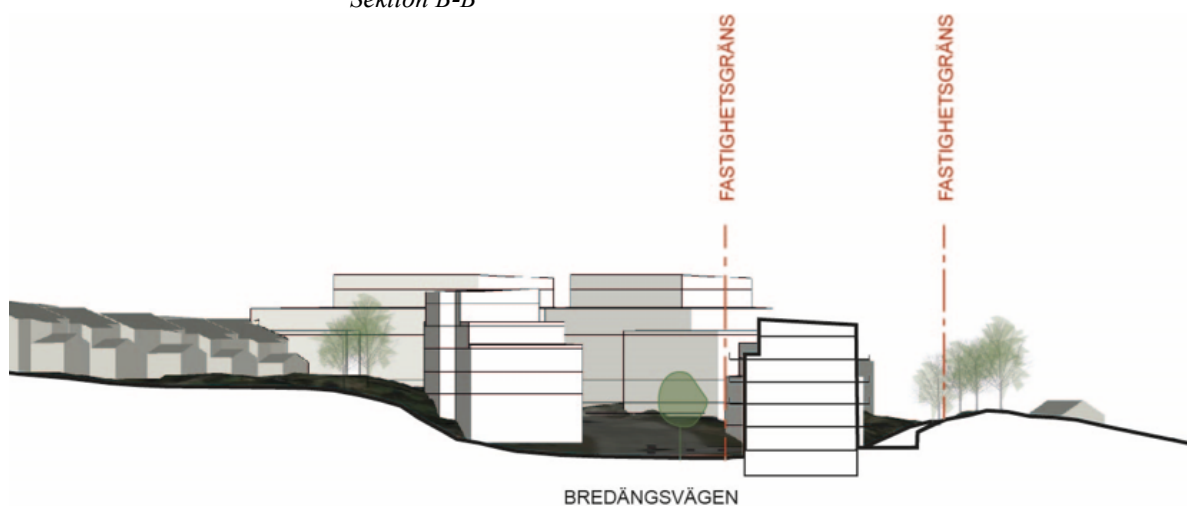
Kvartersmarken längs med garagefasad föreslås planteras med grupper om buskar och träd av på platsen naturligt förekommande arter och sorter. Bostadsgården avses utformas med mycket grönska i form av buskar, träd och perennplanteringar.



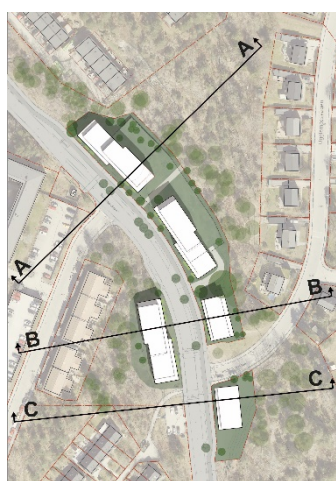
Sektion A-A



Sektion B-B



Sektion C-C (illustrationer: Stadsbyggnadskontoret)



Hus 3-5 har även bostadsgårdar på kvartersmark, på ej underbyggd mark vilket skapar goda förutsättningar för en prunkande grönska. Hus 4 respektive 5 ligger båda i en sluttande topografi och bergskärning krävs för att skapa en tillgänglig bostadsnära utemiljö mellan byggnad och anslutande naturmark. Hus 4 respektive 5 ligger båda i en sluttande topografi och bergskärning krävs för att skapa en tillgänglig bostadsnära utemiljö mellan byggnad och anslutande naturmark.

Bostadsgården för Hus 4 föreslås terrasseras i flera nivåer. Från gatan sett norrifrån kommer huset visuellt upplevas vara inkilat i befintlig terräng och husets nordvästra hörn ligger i souterräng. Endast bostadskomplement ska finnas på bottenvåning vars fasad ligger inom 6,0 meter från bergskärning högre än 2,0 meter. Detta säkras med bestämmelsen B1 på plankartan.

För att Hus 5 ska få en tillgänglig bostadsgård som nås från gårdsentré bakom huset, kommer husets sydöstra hörn att möta en vinkelrät bergskant. Som smalast är mellanrummet tre meter brett vid sydöstra husgaveln. Med omsorgsfull utformning av sprängkant, belysning och planteringar kan hörnet som öppnar upp sig mot vistelsytorna i söder och öster ge en spännande visuell dynamik från gatan samtidigt som det skapar förutsättningar för tillgänglig och trygg lek och vistelse för de boende.



Referensbild tegel med bearbetad bottenvåning (Lövholmsvägen Gröndal) och exempel med balkonger tydligt inarbetade i helhetsgestaltningen (Vasaparken)

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

En ny typ av boendemiljö skapas för att överbrygga gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden. Bebyggelsen hanterar ett möte mellan en mer storskalig miljö med flerbostadshus och en småskalig villa- och radhusbebyggelse. Gestaltning och upplåtelseform skapar variation i förhållande till det befintliga utbudet.

Den nya bebyggelsen ska följa och förstärka platsens topografi. Planen medger max fem våningar. Höjdskillnader i landskapet och tillåtna byggnadshöjder gör tillsammans att bebyggelsen följer den naturliga topografin.

Struktur och gestaltning ska även förstärka Bredängsvägens kurvatur. Den nya bebyggelsen består av fem 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. De uppbrutna byggandskropparna med livförskjutningar och pulpettak bidrar ytterligare till bebyggelsens anpassning till gata och topografi.

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. Förgårdsmarken avses planteras med blommande perenner och buskar samt mindre träd där utrymmet tillåter. 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 med förgårdsmark längs gata, genom en hög entrétäthet samt genom att fasader mot gata gestaltas omsorgsfullt, till exempel genom tydligt markerade entréer.

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 rum som till exempel gator, parker och platsbildningar för att nå målen. Kvalitetsprogrammen tas fram för varje enskild 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.

Platsbildning, grönkompensation

För att tillföra kvalitativ stadsgrönska och förstärka sambandet mellan stadsdelar läggs särskild omsorg vid gaturummet och en ny platsbildning. I mötet mellan Bredängsvägen och Ugglemossvägen skapas en mötesplats och en länk mellan den stadsmässiga gatan, intilliggande bebyggelse och den grönskande omgivande naturmarken. Platsen avses att bli en av flera små platser längs Bredängsvägen.



Planutsnitt mötesplats vid korsningen Bredängsvägen/Ugglemossvägen

Mötesplatsen utvecklas med en omsorgsfull gestaltning som är öppen, välkomnande och tillgänglig. Generösa sittplatser som soffor, bänkar och en sittmur avses skapas. Dessa omgärdas av blomstrande planteringar och växter med kvaliteter året runt. Planteringarna bidrar till flera ekosystemtjänster så som omhändertagande av dagvatten, pollinering och biologisk mångfald. Platsen inbjuder till vila samt möjliggör för förbipasserande att slå sig ner i solen. Landskapet bjuds in och vävs samman med denna plats genom en planerad fruktlund i övergången mot skogen norr om Ugglemossvägen. Fruktlunden i brynzonen skapar en offentlig trädgård öppen för alla.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Förslaget till ny detaljplan innefattar ombyggnad av Bredängsvägen. I samband med nybyggnadsprojekten flyttas fokus från bil till gång, cykel och kollektivtrafik. Förbättrade gångbanor, ny belysning, nya träd, ny dubbelriktad cykelbana upphöjda övergångsställen, armaturer och sittplatser 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

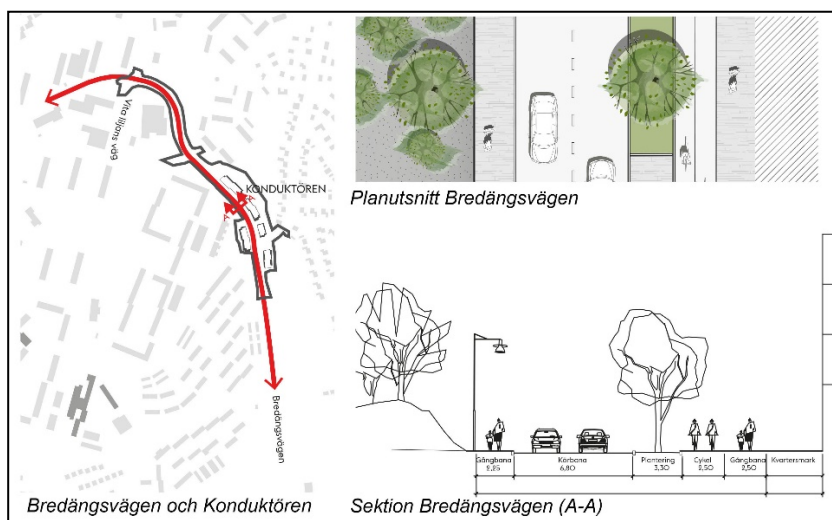
När Bredängsvägen byggs om kommer trafiksäkra lösningar vid busshållplatser och övergångsställen att säkerställas. Detta innebär

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 fram till korsningen Bredängsvägen/Vita liljans väg. 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 på källarplan och entréplan. Cykelparkeringen kommer att vara lätt att nå och vara av god standard. Varje hus kommer att ha generösa entrétrymmen med plats för cykelparkering, lastcykelpool, lån av lådcyklar och plats för cykelreparationer - allt för att främja cykelanvändandet. Parkeringstal för cykel beräknas enligt stadens riktlinjer utifrån lägenhetsstorlekar och BTA-yta. För projektet gäller 3,0 platser per 100 ljus BTA.

Angöring och parkering för bil

Angöring ska ske vid angöringsfickor längs med Bredängsvägen. Parkering för bil löses genom underbyggt garage med infart från Bredängsvägen. Garagelösningen anpassas till befintlig terräng för att möjliggöra en användbar gårdsyta. Infarten till garaget sker genom en ramp från Bredängsvägen och in i garaget bakom 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 stödmurar om max 4 meters höjd.

Tillgänglig angöring med bil samt parkeringsyta för rörelsehindrade finns på Bredängsvägen inom 25 meter från alla entréer förutom hus 4 (inom 30 meter). Boendeparkering för rörelsehindrade finns även i garage för Hus 1 och 2.

Parkeringstal för bil beräknas utifrån läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) samt utifrån anpassningar i respektive detaljplaneprojekt. Lägesbaserat parkeringstal är satt till 0,48 bilparkeringsplatser per lägenhet, baserat på normallägenheter. Slutgiltigt parkeringstal kan justeras genom åtgärder inom stadens normer för gröna p-tal. För hus 3, 4 och 5 möjliggörs parkering för personer med rörelsehinder i parkeringsfickor längs Bredängsvägen.

Exempel på gröna mobilitetsåtgärder inom gröna p-tal är mobilitetshubbar, lådcykelpool, sparkeyklar och möjlighet till reparation av cyklar samt bilpool.

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. För att möjliggöra parkering för rörelsehindrade tillräckligt nära entréer till de byggnader som inte är kopplade till garaget, kan parkering för rörelsehindrade anordnas i parkeringsfickor längs gatan. Hus 3 och 5 har parkeringsfickor direkt utanför entré som kan upplåtas för parkering för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade för hus 4 anordnas i parkeringsficka framför hus 3 inom ca 30 meter.

Inom detaljplaneområdet finns kuperad naturmark med svårtillgängliga slänter och berg i dagen. Då inga nya funktioner

läggs till i sådana lägen föreslås inga nya åtgärder för att förbättra tillgängligheten där. Gårdar utformas för full tillgänglighet från byggnadernas trapphus som har genomgående entréer.

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.

Enligt geotekniskt underlag finns de bästa förutsättningarna för LOD genom infiltration söder om hus 3 och 4. Även nordväst om hus 1 finns möjlighet till infiltration samt öster om hus 5. Hus 2 ligger i ett område med berg i dagen där möjlighet till infiltration bedöms som obefintlig. Övervägande delen av avrinningen efter exploatering kommer från takytor där större delen leds mot baksidan av husen och en mindre del mot Bredängsvägen.

Dagvattenutredningen visar att det finns förutsättningar för LOD genom infiltrationsmagasin, trädgropar/växtbäddar, krossdiken och infiltration i grönytor. Totalt finns möjlighet att omhänderta ca 85 % av områdets avrinning genom LOD. För ett klimatanpassat 10-årsregn betyder detta att avrinningen efter exploatering minskar från cirka 97 till 23 l/s, förutsatt att allt dagvatten vid ett sådant nedbördstillfälle kan ledas till infiltrationsmagasin i mark, växtbäddar och trädgropar på förgårdsmark. Då större delen av dagvattnet infiltreras bedöms inte dagvatten från den planerade bebyggelsen påverka möjligheterna att bibehålla/-uppnå uppsatta miljömål (MKN) eller påverka Östra Mälaren som dricksvattentäkt då utsläppspunkten dessutom ligger på stort avstånd från vattenverken i Östra Mälaren. Med de föreslagna LOD-åtgärderna bedöms därför ingen negativ påverkan uppstå.

El/Tele

Bebyggelsen kopplas till befintligt el- och telenät.

Energiförsörjning

Bebyggelsen kopplas till befintligt fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Sophantering ska ske vid angöringsfickor längs med Bredängsvägen. Avfallshantering föreslås lösas med mobil sopsug.

Vid varje byggnad inryms mobil sopsug. Dockningspunkterna för tömning är placerade vid angöringsfickorna för att undvika konflikt mellan tömningsbil och de som nyttjar gång- och cykelbanan. Miljörum med kärl för återvinning förläggs i bottenvåning på hus i närhet till angöringsficka för sopbil på Bredängsvägen.

Räddningstjänst

En brandtekniskt utlåtande för att säkerställa goda möjligheter till räddning och släckning av brand har gjorts. Samtliga mått ska stämma överens med de krav som Storstockholms Brandförsvår ställer. Enligt utlåtandet är befintliga brandtekniska förutsättningar inom området är goda.

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

Ett antal träd tas ner för att ge plats för nybebyggelse. Ny bebyggelse placeras på ytor närmast gatan, bland annat för att ingrepp i naturmarken ska bli så små som möjligt. Planområdet ligger inom habitatnätverk för ek. En inventering visar att det finns en del värdefulla träd (tall och ek) inom området. Befintlig naturmark med tallar, ekar och berg i dagen bakom kvartersmark sparas. Befintligt stigsystem i naturmarken leds fram till gångbanan för att skapa och stärka flera kopplingar till omkringliggande naturmark. Stigarnas framdragning till gångbanan skapar små entréer till skogen och utvecklar en sammanhängande stigstruktur genom den intilliggande naturmarken. En ek söder om hus 5 bevaras genom skyddsbestämmelse på plankartan. Den ek (stamdiameter 50 cm) som står mellan nordöstra hörnet på hus 3 och garageinfartens

stödmur kommer att skyddas i överenskommelse om exploatering med staden.

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 miljökvalitetsnormerna 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 85 % av avrinningen inom fastigheten.

Parkering sker i garage som inte är anslutet till dagvattenledningar och föroreningsmängder i dagvatten 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 en förändring av stadsbilden. Idag upplevs platsen som ett ”mellanområde”, en obebyggd markyta korsad av en bred gata och utan egentlig kontakt med omkringliggande bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen bevarar och lämnar plats åt viss del av den befintliga naturmarken men platsen kommer efter genomförandet av planen att karaktäriseras av den nya bebyggelsen och av det mer stadslika 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 bebyggelseprinciper som tidigare styrt bebyggelsestruktur och utformning av gator i närområdet.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att ha viss påverkan på 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 terrasseringsanläggningar att anläggas för att ta upp höjdskillnader. Gestaltning och utformning av dessa ska hanteras så att goda boende- och stadsbyggnadskvaliteter uppnås

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den föreslagna bebyggelsen kontrasterar mot 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 innebär 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

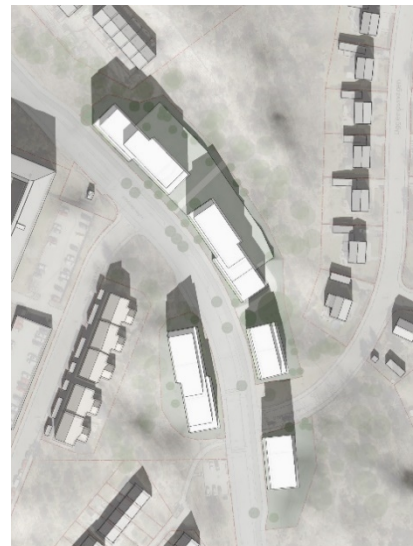
närmast liggande skolorna. Tillgången till parker, lekplatser och friytor i närheten av planområdet är relativt god. Tillsammans väntas pågående arbete med stadsutvecklingsprojekt och detaljplaner inom Fokus Skärholmen leda till en positiv utveckling vad gäller fysisk och social integration inom området.

Ljuförhållanden och lokalklimat

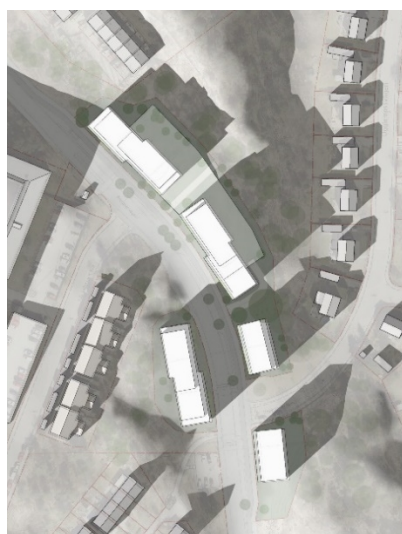
Den nya bebyggelsen kommer under tiden för höst- och vårdagsjämning att skugga en villafastighet på Ugglemossvägen under eftermiddagstimmarna. I övrigt bedöms planförslaget inte påverka befintliga bostäder i någon större utsträckning. Solstudie presenteras i sin helhet i bilaga.



Vårdagsjämning, klockan 09:00



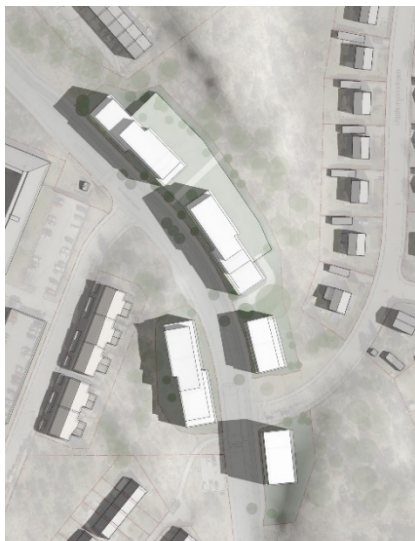
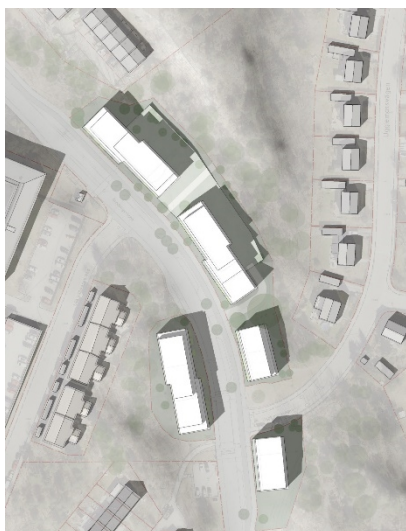
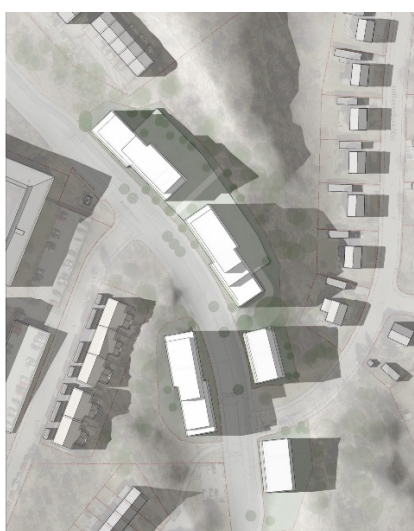
Vårdagsjämning, klockan 12:00



Vårdagsjämning, klockan 15:00



Vårdagsjämning, klockan 18:00

*Sommarsolstånd, klockan 09:00**Sommarsolstånd, klockan 12:00**Sommarsolstånd, klockan 15:00**Sommarsolstånd, klockan 18:00**Sommarsolstånd, klockan 20:00*

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 dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad till som högst 65 dBA vilket innebär att riktvärden för trafikbuller överskrids. Med 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 50 dBA.

På gavlarna på hus 5 är den ekvivalenta ljudnivån högre än 55 dBA. Det innebär att de inte kan räknas som ljuddämpad sida om inte tekniska lösningar används som kompensationsåtgärd. Med hjälp av bullerskyddsåtgärder t ex en bullerskärm kan en gemensam uteplats anordnas på gården. Närmast Ugglemossvägen behöver balkongerna förses med täta räcken eller vara delvis inglasade.

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 gården vid hus 4 riskera vattenansamling. Avledning av vatten måste ske från naturmark (berg) väster om hus 4.

Farligt gods

Risker med olyckor som involverar farligt gods längs Bredängsvägen bedöms vara acceptabelt låga. Det innebär att några riskreducerande åtgärder inte krävs, utifrån tillämpade

riskvärderingskriterier. Genomgående entréer kan möjliggöra utrymning bort från Bredängsvägen, för de byggnader där det är praktiskt möjligt att genomföra åtgärden. Detta gäller för fyra av de fem föreslagna bostadsbyggnaderna.

Med ovan vidtagna riskreducerande åtgärd bedöms föreslagen bebyggelse kunna uppföras inom planområdet med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Tidplan

Godkännande i stadsbyggnadsnämnden	9 december 2021
Antagande i kommunfullmäktige	februari 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal, en så kallad överenskommelse om exploatering för upplåtande av tomträtt, ska träffas mellan staden och exploatören. 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 med överlåtelse av mark (försäljning) 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 6897, Pl 6298, Pl 6063, 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 Sättra 2:1 och en mindre del av fastigheten Sigbardiorden 3 i stadsdelarna Bredäng och Mälarhöjden. Berörda fastigheter ägs av staden.

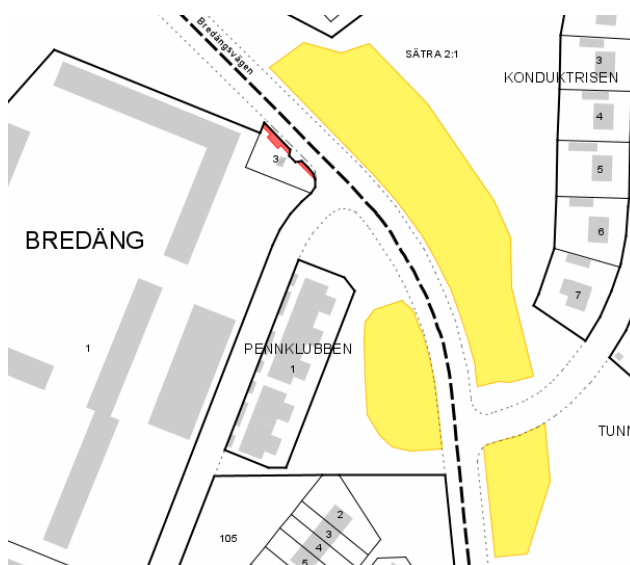
Användning av mark

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

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra minst tre fastigheter som bildas genom avstyckning från Sättra 2:1. 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 lantmåteriförrättning. Detaljplaneförslaget medger att kvartersmark kan bilda tre eller flera fastigheter genom avstyckning från Sättra 2:1. Planförslaget medger att fastigheter bildas för centrum- och/eller parkeringsändamål genom tredimensionell fastighetsbildning.



Aktuell fastighetsbildning. Gula områden avses bilda fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning från Sättra 2:1. Röda områden överförs från Sigbardiorden 3 till Sättra 2:1. Gemensamhetsanläggning kan behöva inrättas för gemensamt parkeringsgarage.

Ledningsrätter och servitut

Det aktuella planområdet berörs inte av några ledningsrätter eller servitut. Vid marken för hus 5 finns en befintlig kupolsil som omhändertar vattnet i en lågpunkt bredvid befintlig återvinningsstation som kommer att flyttas i samband med exploateringen.

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 (platsbildningen vid krossningen av Bredängsvägen/Ugglemossvägen).

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 kommer att genomföra grönkompenserade åtgärden i form av platsbildningen vid korsningen av Bredängsvägen/ Ugglemossvägen.

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

Byggaktören 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.

Natur

Byggaktören ska skydda och bevara den ek (stamdiameter 50 cm) som står mellan det nordöstra hörnet på hus 3 och garageinfartens stödmur. Nödvändig beskärning för att uppföra byggnad och säkerställa körbar höjd på garageinfart får göras. Eventuell

beskränning av träd ska utföras av arborist. Om det vid byggnation kan påvisas att schakt för uppförande av byggnad eller stödmur medför sådana skador, som ej med rimliga medel kan undvikas, på trädets rötter att det inom den närmaste tiden (10 år) riskerar dö eller utvecklas till ett riskträd, får trädet efter samråd med exploateringskontoret avverkas och på byggaktörens bekostnad ersättas med en skogsek (*Quercus robur*) med minsta stamomfång av 30 cm inom kvartersmark i närheten av det avverkade trädet.

Byggteknik

Utifrån platsens förutsättningar föreslås olika grundläggningsmetoder. Grundläggning av byggnader hus 1-4 föreslås utföras med platta på mark. I områden med bergschakt föreslås grundläggning på minst 0,3 m packad fyllning på rensad bergyta.

I områden med befintlig fyllning ska befintlig fyllning skiftas ut ner till fast botten/ morän eller rensad bergyta och ersättas med ny packad fyllning. Alternativt utförs grundläggning med stödpålar.

Hus 5 bedöms kunna grundläggas efter utskiftning av lösa jordar på lastfördelande platta eller balkar på mark och på packad sprängbotten.

Vibrationsalstrande arbeten

Entreprenören ska inhämta alla behövliga tillstånd och informera alla berörda myndigheter innan sprängningsarbetena påbörjas.

Sprängningsarbetet skall utföras på sådant sätt att närliggande byggnader, anläggningar, ledningar och utrustningar ej skadas av markvibrationer, jordundanträngning, markrörelser på grund av gastryck eller svällning av sprängsten, kast eller andra olägenheter.

Sprängningsarbetet skall också utföras enligt föreskrifter i Plan- och bygglagen SFS 2010:900, tillämpliga delar av AFS 2007:1 Arbetsmiljöverkets föreskrifter om Sprängarbete och AFS 2010:1 Berg och gruvarbete samt i enlighet med den lokala tillståndsmyndighetens föreskrifter.

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 har fått laga kraft.