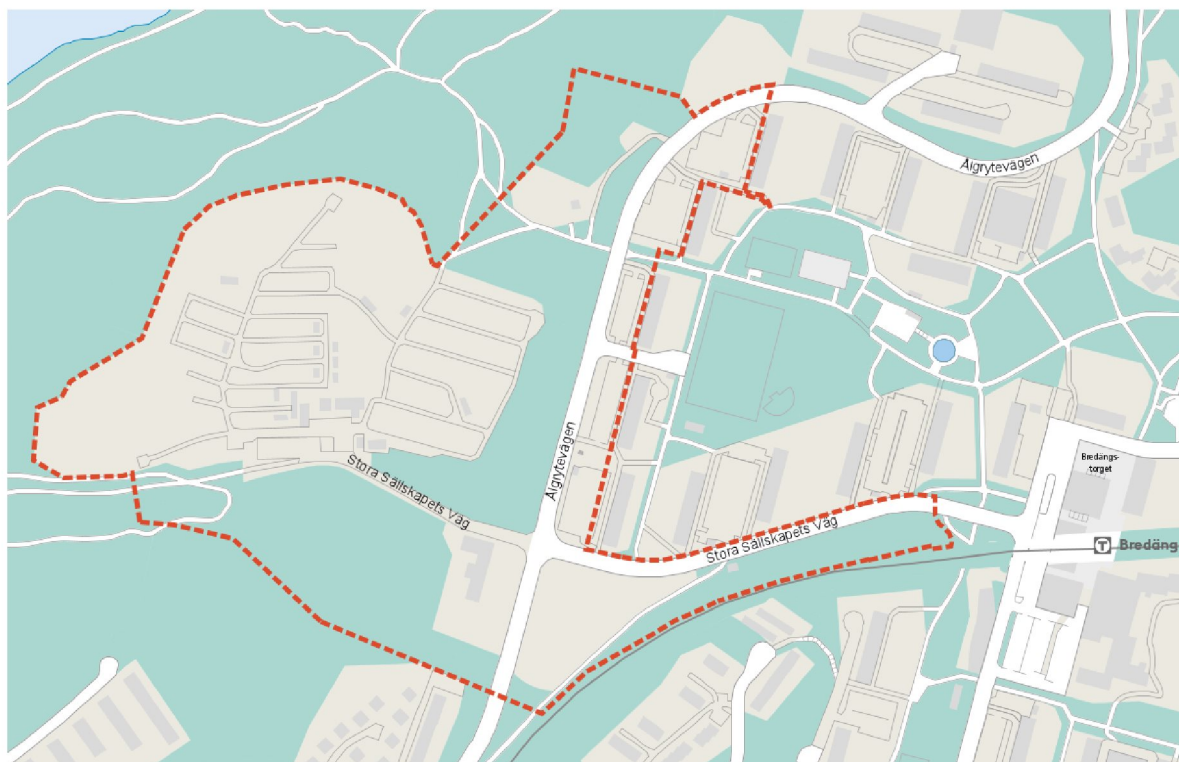


Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Område vid Ålgrytevägen, fastighet Vingårdsmännen 1 m.fl. i stadsdelen Bredäng i Stockholm, S-Dp 2016-15395

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

I samband med att en befintlig luftburen starkströmsledning markförläggs frigörs ytor längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg i Bredäng för stadsutveckling. Marken ägs av Stockholms stad och delar har markanvisats till Primula, Svenska Bostäder och Sisab.

Detaljplanen möjliggör cirka 800 nya bostäder med lokaler i sockelvåning, en fristående förskola med åtta avdelningar, ateljébyggnader, koloniområde för odling och en anpassad campingverksamhet med möjlighet till fler stugor, utbyggda servicebyggnader och nya uppställningsplatser för tält eller campingfordon. Planen möjliggör även utbyggnad av gata, park, elnätstation och bekräftar markparkeringar vid befintliga bostadshus.

En ny årsring i Bredängs stadsbild möjliggörs genom en sammanhållen bebyggelse som vänder sig mot gatan, bevarar viktiga siktlinjer mellan park och naturreservat, förstärker topografin och bidrar med en mänsklig skala närmast gatorna. Detaljplanen är anpassad i höjder på hus för att möjliggöra trästomme för alla nya hus, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Genom en sammanhållen bebyggelse med en gemensam volymhantering och med i huvudsak träfasader skapas en bebyggelse som både är sammanhållen och som kontrasterar mot Bredängs nuvarande stadsbild. Höjder på bebyggelsen är reglerade för att möjliggöra träbjälklag och takens form anpassad för att ge förutsättningar för solceller.

Gröna kopplingar bevaras i huvudsak genom släpp mellan byggnadsvolymer och utvecklas med koloniområde för odling. Entréer till Sätmaskogens naturreservat stärks genom att en enskild gata görs till allmän plats och kompletteras med gång- och cykelbana. Idag otillgängliga ytor inom naturreservatet avses tillgängliggöras genom ny staketdragning och att naturmarksytor inom campingplatsen som idag ligger i naturreservatet, men som ligger innanför campingens staket, regleras om till allmän platsmark. Samtidigt medför planförslaget att park- och naturmark längs med nordvästra delen av Ålgrytevägen och södra sidan av Stora Sällskapets väg tas i anspråk för bebyggelse och att skogsområden i gränsen mot Sätmaskogens naturreservat blir mindre. Dessutom behöver flera befintliga alléträd tas bort.

Planförslaget innebär även att ca 15 % av campingens yta tas i anspråk av bostadsbebyggelse, där antalet uppställningsplatser för campingfordon och tältplatser minskas. Förslaget medför även att befintlig bangolfanläggning och hundrastgård får nya placeringar i Sätmaskogens naturreservat.

Planförslaget innebär en påverkan på kulturmiljön inom centrala Bredäng, främst genom en synlighet från de närliggande skivhusen och från tunnelbanans plattform.

Inom planområdet förekommer huvudsakligen relativt låga nivåer av markföroreningar. Undantag finns dock i läget för den planerade förskoletomten, där föroreningar upptäckts i naturmark. Detta behöver utredas vidare.

Planområdet ligger nära tunnelbanespåren vilket för med sig krav på särskild konstruktion och utformning för att klara stomljud, vibrationer och bländande ljus från passerande tåg. Bedömningar kring risk för urspårning har gjorts och risknivåerna bedöms vara acceptabla med planerad markanvändning.

Planförslaget är anpassat för att skapa goda livsmiljöer för barn, med närhet till natur och parker och med en fristående förskola med gårdsmiljö som vetter mot Sätmaskogen.

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: 17 maj - 27 juni 2022

Granskning: 24 aug- 20 sep 2023

Godkännande: nov 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	6
Handlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	9
Förutsättningar	11
Skärholmens stadsmiljö	11
Bredäng och planområdet	12
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Gator och trafik	17
Natur	18
Geotekniska förhållanden	20
Vatten	22
Offentlig och kommersiell service	23
Barnperspektiv	23
Teknisk försörjning	24
Störningar och risker	25
Planförslag	27
Trädäng - En hållbar årsring i trä	29
Ny bebyggelse	31
Gestaltungsprinciper	38
Parkområden	41
Gator och trafik	45
Teknisk försörjning	48
Konsekvenser	50
Undersökning om betydande miljöpåverkan	50
Social hållbarhet	50
Campingens utveckling	53
Stadsbild och kulturmiljövärden	54
Trafik	56
Park och naturmiljö	56
Markföroreningar	58
Sulfidhaltigt berg	59
Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)	59
Störningar och risker	60
Ljussförhållanden	63
Tidplan	65
Genomförande	65
Organisatoriska frågor	65
Verkan på befintliga detaljplaner	67

Fastighetsrättsliga frågor	67
Ekonomiska frågor	69
Tekniska frågor	70
Genomförandetid	71

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar och underlag som legat till grund för utformningen av planförslaget är följande:

Fokus skärholmen och Bredäng

- *Barnkonsekvensutredning Steg 1 IBKA* (Ramböll, sep 2016)
- *Bästa platsen* (Spacespae, juni 2016)
- *Parkeringsstal* (Tyréns, aug 2016)
- *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* (Stadsbyggnadskontoret, maj 2017)
- *Stadsrumsanalys* (Spacespae 2017)
- *Stråk-och strukturanalys* (Tyréns, sep 2016)
- *Trafikalstring* (Tyréns, aug 2017)

Planområdet och Bredäng

- *Avfallshantering Ålgrytevägen* (Sweco, feb 2022)
- *Barnkonsekvensutredning, Steg 2* (SBK, april 2021)
- *Dagvattenutredning* (Norconsult, april 2022)
- *Kulturhistoriska förutsättningar och utgångspunkter* (Tengbom, sep 2021)
- *Kulturmiljöanalys Bredäng* (Tengbom, dec 2016)
- *Kulturmiljöanalys komplettering för camping, vandrarhem m.m.* (Tengbom, sep 2021)
- *Kulturmiljö konsekvensanalys* (Tengbom, april 2022)
- *Markmiljöteknisk undersökning* (WSP, april 2022)
- *Naturvärden konsekvensbedömning* (Calluna, maj 2022)
- *Naturvärdesinventering för Bredäng* (Calluna, dec 2016)
- *Naturvärdesinventering komplettering för triangeltomten och gatumark* (Calluna, juni 2021)
- *Omgivningsbuller* (Structor, mars 2022)
- *Riskutredning för urspårning* (Bengt Dahlgren, april 2022)
- *Skyfallsutredning* (Norrconsult, april 2022)
- *Sulfidhaltigt berg* (WSP, sep 2021)
- *Trafik-och parkeringsutredning* (Sweco, maj 2022)
- *Vibrationer och stomljud* (Bengt Dahlgren, juni 2021)
- *Sulfidhaltigt berg* (WSP, sep 2021)

Övrigt underlag

- *Arkitekturprogram* (Kod Arkitekter & Veronika Borg samt Nivå landskap, maj 2022)
- *Solstudier* (Kod Arkitekter & Veronika Borg (maj 2022))

Medverkande

Planen är framtagen av Amanda Gordon och Joel Berring på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att utveckla delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg med socialt och ekologiskt hållbar bebyggelse. Bebyggelsen ska skapa förutsättningar för levande gatumiljöer, utvecklade parkmiljöer och möjliggöra nytt läge för en bangolfanläggning. Syftet är även att öka tillgängligheten och tryggheten för fotgängare och cyklister i gatan och skapa väldefinierade, trygga stråk med mänsklig närvaro.

Stadsutvecklingen ska stärka och komplettera Bredäng med nya stadskvaliteter. Genom krav på centrumändamål i sockelvåningar i strategiska lägen och att möjliggöra konstnärsateljéer ges möjlighet till arbetsplatser och föreningsliv. I andra delar av strukturen ges det möjlighet för lokaler för att främja mångfalden i bostadsbeståndet och tillgången på lokaler i stadsdelen. Detaljplanen ska även utveckla goda miljöer för barn. En fristående förskola möjliggörs i anslutning till natur- och parkmark med möjlighet att utveckla en gård som uppmuntrar varierande lek och pedagogik.

Planen möjliggör cirka 800 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i sockelvåningar, en fristående förskola med åtta avdelningar, fyra ateljébyggnader, koloniområde för odling och en utvecklad campingverksamhet. Planen möjliggör även utbyggnad av gata, park, elnätstation och bekräftar befintliga markparkeringsplatser i anslutning till befintliga skivhus.

Bredängs campings anpassas med omlokaliserade uppställningsplatser samt ges möjlighet att utveckla med fler stugor och utbyggda servicebyggnader. En ny entré till campingen som öppnar upp mot de offentliga rummen föreslås.

Detaljplanen ska bevara och utveckla gröna kopplingar, parkvägar och förbättra entréer till Sätterskogens naturreservat. Genom ett nytt koloniområde för odling ges boende möjlighet till

Höjder på bebyggelsen anpassas efter topografin och är reglerade för att möjliggöra träbjälklag. Takens form och lutning anpassas för att ge solceller goda förutsättningar. Gestaltningen ska vara sammanhållen och utgöra en ny årsring. Material, färgpalett och takutformning hämtar inspiration från naturreservatet och hållbart byggande, samtidigt som syftet är att kontrastera mot befintliga skivhus och bryta ner de nya byggnadernas upplevda skala.

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är ca 190 000 kvm stort och beläget väster om Bredängs centrum längs med delar av Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg. Längs med Ålgrytevägens östra sida finns Bredängs karaktäristiska skivhus och parkeringsytor. I väster gränsar planområdet till Sätterskogens naturreservat och Bredängs Camping. I söder avgränsas planområdet av tunnelbanans spår.



Planområdet omfattning och lokalisering i Bredäng.

Planområdet består av fastigheterna del av Sättra 2:1, Sättra 2:7 och Sättra 2:8, Amaranten 1, Neptuinorden 1, Konstnärsgillet 1, Södra Bataljonen 1, Vingårdsmännen 1 och Februarimännen 1. Stockholms stad äger all mark inom och intill planområdet. Primula har tomträtt på Amaranten 1 och Svenska Bostäder har

tomträtter på Neptiunorden 1 och Konstnärsgillet 1 längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Campingverksamheten drivs av en privat operatör genom hyresavtal. Fastighetskontoret äger flera av servicebyggnaderna och några byggnader har uppförts av campingoperatören själv.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Bredäng tillhör ett av de fokusområden för stadsutveckling som pekas ut i översiktsplanen. Fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott kan bidra med stadsqualiteter. Ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälarhöjden behöver stärkas genom utveckling av gång- och cykelstråk, parkfunktioner och bebyggelse.

Program

Planområdet ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665) från 2007.

Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna har ändrats sedan programmet godkändes t.ex. med anledning av Fokus Skärholmen och i fråga om Spårväg Syds utbyggnad. I programmet är området kring Ålgrytevägen utpekad för bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Planområdet är planlagt för park, natur, gata, garage bangolf och kyrkoändamål. Berörda stadsplaner är P15009A, P15956, P16593 del 1 och P16112. Berörda detaljplaner är Dp94009 och Dp2007-01985. Inga planer har genomförandetid kvar.



Planområdet och berörda detaljplaner och stadsplaner.

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 stadsdelsnämndområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området nya bostäder och förbättrade stadskvalitéer. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Mål och stadsbyggnadsstrategier för Fokus Skärholmen

I *Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen* beskrivs mål för framtidens Skärholmen samt stadsbyggnadsstrategier som ska förverkliga målen.

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 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 Fokus 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. Fotgängaren är inte bara en trafikant utan även en social aktör som ger gatan eller gångvägen liv. Möjligheter att skapa ett mer promenadvänligt och välintegrerat nät tas tillvara. Promenadvänliga gator och trygga gångstråk är tillsammans ett finmaskigt nät för rörelse. 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.

Markanvisning

Svenska Bostäder och Primula markanvisades 150 lägenheter vardera den 10 november 2016. Sisab markanvisades möjlighet att utveckla förskola den 3 september 2020. Resterande byggrätter avses anvisas senare.

Sätraskogens naturreservat

2006 inrättades Sättra friområde som naturreservat.

Bredängs camping

Bredängs Camping invigdes 1968. Campingen har cirka 400 platser för husbilar, husvagnar och tält samt ett antal stugor och rum för självhushåll.

Förutsättningar

Skärholmens stadsmiljö

Fram till utbyggnaden av miljonprogrammet, med start under 1960-talet, utgjorde Skärholmens stadsdelsnämndsområde ett jordbrukslandskap. Stadsdelen planerades utifrån landskap, bebyggelse, vägar och växtlighet som en arkitektonisk helhetsmiljö.

Stadsbyggnadsidéerna och arkitekturen var storslagna och spreds som positiva exempel över hela världen. Karaktäristiskt för stadsdelarna är den kuperade terrängen som styrt utformningen av bebyggelsegrupper och vägar. Centrum placerades vid tunnelbanestationen, flerbostadshus lades i en 500 meters radie

från stationen och längre ut radhus och villor. Bostäderna byggdes 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. Sätorskogen planerades som ett natur- och rekreationsområde. Arkitektur- och samhällshistorien är fortsatt mycket närvarande då stora områden är välbevarade.

Bebyggelsemiljön har stora kvaliteter men också utmaningar ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. 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 bildar barriärer i stadsmiljön. Därtill är bebyggelsestrukturen storskalig och stor andel av byggnadernas sockelvåningar längs viktiga stråk är monotona. Gång- och cykelnätet är trafiksäkert men kan många gånger upplevas otryggt då det löper genom främst större parkstråk utan bebyggelse. Stadsmiljön behöver bli mer sammanhängande och funktionsblandningen öka så att fler delar kan upplevas levande och trygg under fler timmar på dygnet.

Bredäng och planområdet

Bredäng var den första stadsdelen som byggdes i Skärholmen och utbyggnaden påbörjades innan beslut om miljonprogrammet togs år 1965. Stadsdelen har ändå till stora delar samma särdrag som miljonprogramsområden, som i Stockholm huvudsakligen byggdes längs tunnelbanans röda och blå linjer. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsklädda höjdparter medan lägre partier sparades till parkmark. Naturmarken mot Mälaren bibehölls som ett större natur- och rekreationsområde. Centrumanläggningen öster om planområdet består av lägre byggnader som bildar intima stadsrum, orienterade mot tunnelbaneuppgången. Bostadsbebyggelsen varierar i typologi och skala, från radhus i två till tre våningar till skivhus i åtta till nio våningar.

I den övergripande miljön utgör campingen i och med sin instängsling en barriär mellan bostads- och friluftsområde. I områdets östra del förstärks denna effekt ytterligare genom den vall som omger campinganläggningen.



Historisk flygbild över Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg under stadsdelens utbyggnad som visar skivhusens dominans i stadsbilden.

Bebyggelse närmast planområdet

Närliggande skivhus dominerar stadsbilden i Bredäng. Inom planområdet finns en äldre förskolebyggnad i ett plan som idag används som vandrarhem, en mindre kioskbyggnad med restaurang vid Stora Sällskapets väg vid namn *Ortens favorit*, *Merhaba restaurang* samt verksamhetsbyggnader inom Bredäng camping samt vid minigolfbanan.



*Den f.d. förskolebyggnaden som används som vandrarhem.
Foto: Nyréns*



Befintlig kioskbyggnad vid Stora Sällskapets väg. Foto: Nyréns



Nuvarande bangolfanläggning. Foto: Stadsmuseet



Exempel på byggnader inom campingen. Foton: Nyréns.

Norr om planområdet uppförs tre punkthus inom en nyligen lagakraftvunnen detaljplan.



Planerad bebyggelse angränsande planområdet i kvarteret Vårfrugillet. Illustration: Södergruppen arkitekter.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bredäng har ett stort kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och stadsbyggnadsprincipen hus i park.

De centrala delarna av Bredäng, inklusive området med skivhus och centrum, besitter som helhet ett stort byggnadshistoriskt värde. Området är utpekad som en särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö. Skivhusen utgör ryggraden i stadsdelens identitet och har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden. De utgör ett storskaligt och konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park som sannolikt saknar motsvarighet i Sverige. I det höga kulturhistoriska värdet ingår arkitekturens höga och slanka volymer som skänker bebyggelsen en påfallande lätthet, men även den konsekventa planeringen av gårdarna.

De centrala delarna i Bredäng, med skivhus och centrumbebyggelse har grön klass enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, det vill säga att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



Karta över planområdet. Rödmarkerade delar bedöms ingå i kulturhistoriskt kärnområde. Illustration Tengbom.

Värdebärande karaktärsdrag för kulturmiljön

- Osedvanligt välplanerade offentliga rum av hög kvalitet.
- Enhetlig arkitektoniskt grepp för utformning av gator, grönområden och bebyggelse samt husens placering, form och volym.
- Byggnaderna är glest placerade för att skapa ljusa och luftiga förhållanden. Samtliga gårdar har direktkontakt med stora grönytor av bevarad natur, parker och lekplatser.
- Tunnelbanestationens långa perrong med skärmtak på betongpelare utgör ett betydelsefullt blickfång i stadsbilden.
- Genom grönområdena leder ett nät av gångvägar till centrum och strövområdet vid Mälaren.

Sätraskogens naturreservat med dess natur- och kulturlandskap är klassat som en kulturhistorisk värdefull miljö av Stadsmuseet.

Campingen har en gul klassning enligt Stadsmuseets kategorisering, vilket innebär att den bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistorisk värde. Den ursprungliga anläggningens karakteristiska sammanhållna arkitektur har genom ändringar och senare tillkomna byggnader till stor del förlorats, men den övergripande strukturen, den småskaliga bebyggelsen och funktionen som camping, finns fortfarande kvar. Dessa egenskaper representerar ett visst kulturhistoriskt värde.



Skivhusen sett från gatuperspektiv.

Gator och trafik

Gatunät

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel med ett storskaligt gatunät, med trafikleder för bilar och bussar och ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark.

Kollektivtrafik

Stora Sällskapet väg och Ålgrytevägen trafikeras av buss mellan Mälarhöjden och Vårberg och det finns två hållplatser inom planområdet, ca 300 meter från varandra. Avståndet till Bredängs tunnelbanestation är mellan 200 till 700 meter.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg finns gångbanor, 2-2,5 meter breda. Cykeltrafik sker i körbana samt i kombinerade gång och cykelbanor i parkmark. I planområdets norra del finns en gång- och cykeltunnel under Ålgrytevägen, vilken kopplar samman Bredängsparken och Sätmaskogen.



Befintlig tunnel invid Bredängs minigolfbana är fint placerad i landskapet med god genomsiktighet.

Biltrafik

Ålgrytevägen är en matargata som kopplar till huvudgatorna Stora Sällskapetets väg och Bredängsvägen. Trafikmängderna på gatorna uppskattas till mellan 1500 och 2900 fordon per dygn. Längs med Ålgrytevägen östra sida finns markparkeringsytor tillhörande befintliga skivhus. Invid entrén till naturreservatet utanför campingens staket finns en befintlig parkeringsplats som tillhör campingen men som främst nyttjas av besökare till reservatet.

Tillgänglighet

Befintliga gator är i huvudsak relativt flacka. Korta sträckor av både Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg lutar som mest cirka 4-5 %. Angöring till befintliga bostäder sker via befintliga markparkeringar.

Natur**Mark och vegetation**

Planområdets norra och sydvästra del består i huvudsak av naturmark med stora inslag av berg i dagen. Kring Bredängs camping finns delar som består av uppfylld mark med blandat öppen mark och mark med lövträd- och buskvegetation. Öster om Ålgrytevägen finns markparkeringar och inslag av alléer, planteringar och klippta gräsytor.



Ortofoto över planområdet från 1958 respektive 2011, som visar att planområdet innan 1960-talets utbyggnad helt bestod av naturmark.



Flygbild över Bredäng och planområdet idag.

Naturvärden

Naturmark i anslutning till naturreservatet har bedömts ha visst naturvärde till högt naturvärde. Särskilt naturmarkskullen söder om Bredängs camping har ett högt värde. Delar av området berör ESBO (ekologisk särskilt betydelsefulla områden) och utgör habitatnätverk för barrskogsfåglar, eklevande arter och groddjur.

Naturmarken är kuperad och till stor del skogbevuxen. Skogen består av hållmarkstallskog på höjderna och blandskog och ädellövskog i sluttningar och på lägre liggande marker.

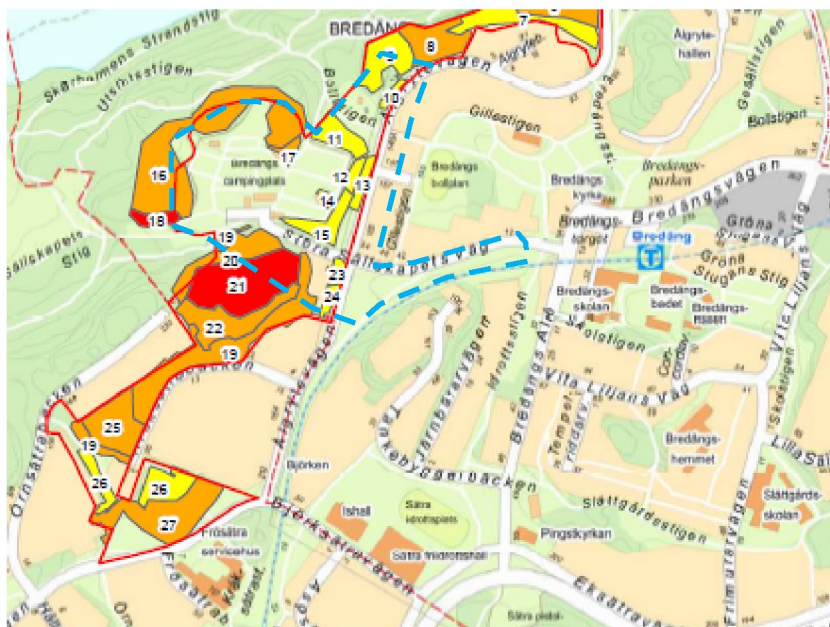
Framförallt tallbestånden är gamla, men äldre ek förekommer också frekvent. Yngre skog och igenväxningsmark förekommer kring Bredängs camping. Mindre områden med arter knutna till äldre hävd förekommer, bland annat inne på campingen.

Kraftledningsgatan som går genom inventeringsområdet har generellt lågvuxen vegetation och består delvis av öppen hållmark.

Inom planområdet finns ett flertal medelgrova och gamla träd. Längs med östra sidan av Ålgrytevägen samt båda sidor om Stora Sällskapetets väg finns alléträd, främst lönn. I planområdets östra del, invid tunnelbanespåret, växer en grov alm.

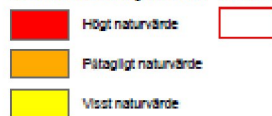
Naturvärdesobjektet 21 (se karta) har ett stort inslag av gamla tallar och allmän till riklig förekomst av död ved samt visst inslag av äldre ek. Naturvårdsarter och rödlistade arter knutna till gamla tallar (tallticka och grynig blåslav) förekommer frekvent inom området liksom naturvårdsarter knutna till död tallved, spillkråka och mindre mörghorn. Kungsfågel och tofsmes, som är beroende

av gammal, flerskiktad skog observerades också. Ekticka som växer på gamla ekar förekommer.



Resultat naturvärdesinventering

Naturvärdesobjekt 1-27 Inventeringsområde



Utdrag ur naturvärdesinventering från 2016 som berör ett större område väster om Ålgrytevägen. Huvuddelen av naturmarken i planområdet (blå streckad linje) bedöms ha ringt naturvärde (område 9-15, 23-24). I den södra delen av planområdet finns högre naturvärden (område 19-21).

Rekreation och friluftsliv

I Bredängsparken finns flera idrottsplatser. Möjlighet till aktiviteter, såsom disk golf, minigolf, hundrastning, elljusspår och lägerverksamhet finns i och i närheten av Sätterskogen. Norra delen av planområdet ligger 200 till 300 meter från Mälarhöjdsbadet.

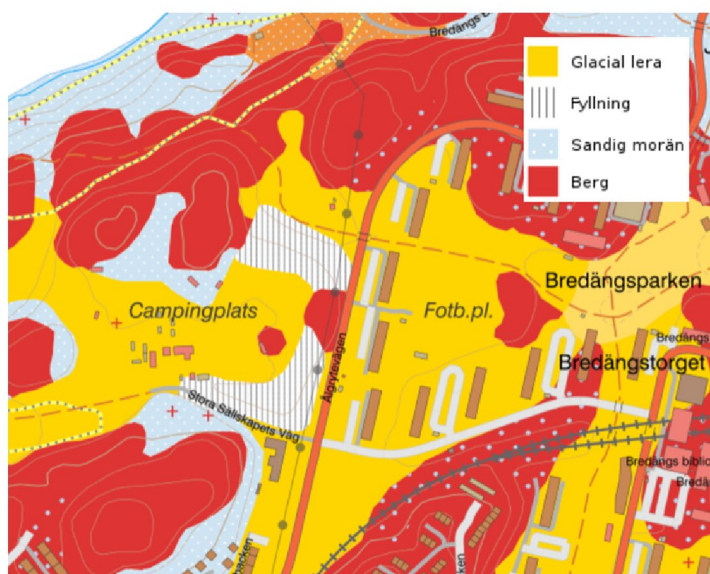
Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta varierar markförhållandena inom planområdet. Campingområdet kantas i nordost, i öster och i sydost av mark som är uppfylld. Under fyllningen förekommer lera, morän och berg. I övrigt förekommer fastmarksområden,

bestående av morän och/eller berg som är ytnära eller i dagen och lerområden med en mäktighet på upp till fem meter.

Vid planområdets befintliga bebyggelse och inom gräsbeväxta ytor är marken relativt plan. Höjdparter förekommer inom uppfyllda områden och inom naturmark. Naturliga höjdparter består till stor del av berg i dagen.



SGU:s jordartskarta över planområdet. Gul färg illustrerar lera, streckat område fyllning, ljusblå färg morän och röd färg berg.

Berggrunden i området består av sedimentär gnejs och diatexit (smält berg). Totalt tre stycken prover har tagits från norra undersökningsområdet där det bedöms finnas en ökad risk för förekomst av sulfidhaltigt berg på grund av förekommande bergarter. Samtliga prover visar svavelhalt under riktklinjernas gränsvärde (Sveriges riksdag, 2013; Naturvårdsverket, 2020; Stockholms Stad, 2020). Smält sedimentär gnejs innehåller låg andel glimmer och är därmed ett berg som vanligtvis innehåller låga svavelhalter.

Tungmetallhalterna för samtliga prover är normalt för respektive bergart. Resultat från svavelanalys visar att allt karterat berg från undersökningsområdet visar försumbar risk för förurning under användning och ingen tillstånds- eller anmälningsplikt föreligger för återanvändning av berg.

Markradon

SGUs kartor visar på en heterogen gammastrålning inom planområdet men inga potentiella riskområden motsvarande högradonmark.

Vatten

Grundvatten

Något större grundvattenmagasin bedöms inte finnas inom planområdet, utan det grundvatten som eventuellt finns i jorden är sannolikt infiltrerande ytvatten som är instängt mellan berghällar. Inom områden med torrskorpelera kan grundvattennivån antas ligga i nivå med torrskorpans underkant. Grundvattennivåer förväntas variera med årstid och nederbörd.

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i primär och sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i Mälaren-Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2022-04-11). Den kemiska statusen uppnår ej god status (VISS, 2022-04-11).

Dagvatten

Befintligt dagvatten hanteras både inom naturliga och tekniska avrinningsområden. Med tekniska avrinningsområden avses vatten som avleds från främst hårdgjorda ytor till brunnar och ledningar. I området finns ett duplikat ledningssystem med avledning till vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärden. Den naturliga avledningen sker också till Mälaren-Fiskarfjärden via Sätmaskogen. Enligt SVOA råder det idag kapacitetsbrist i ledningsnätet nedströms planområdet, vilket medför krav på fördröjning utöver åtgärdsnivån.

Översvämningsrisker

Planområdet ligger högt beläget och mellan flera befintliga vattendelare i terrängen. Områdets norra och västra del faller naturligt västerut mot Mälaren och den östra delen faller mot Bredängsparken. Endast mindre mängder vatten riskerar att samlas inom planområdet vid större regnmängd. Undantaget är östra delen av Stora Sällskapets väg där en lågpunkt finns på vägbana och på närliggande parkeringsplats (utanför

planområdet). Vid stora regnmängder fylls denna yta innan vatten rinner vidare till Bredängsparken.

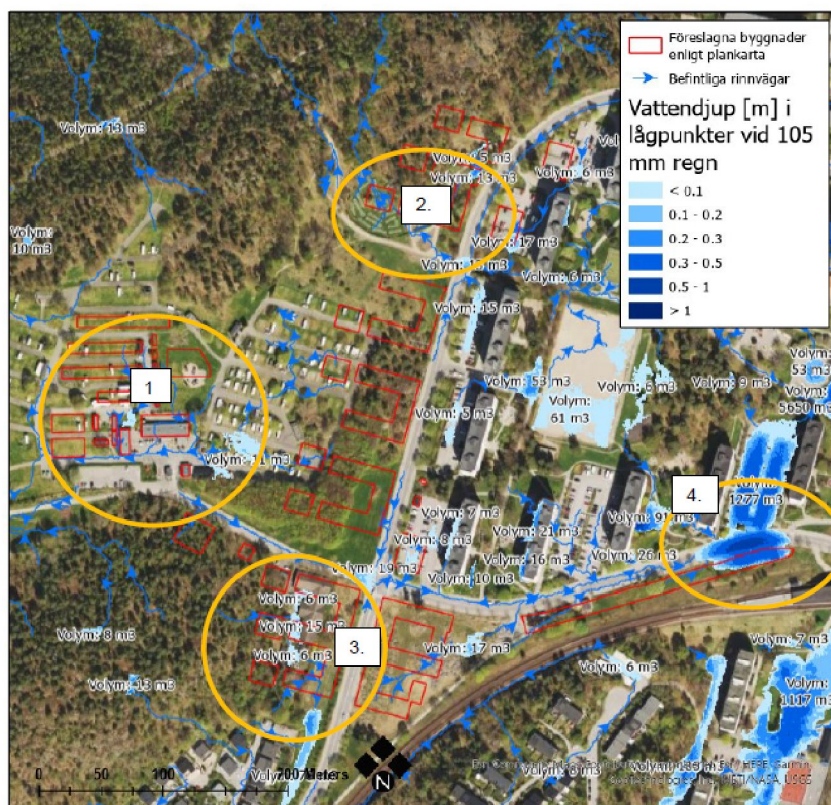


Illustration vattendjup i lågpunkter i befintlig situation. Illustration Norconsult.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

Det finns flera förskolor inom några hundratals meter från planområdet. Närmaste skola, Bredängsskolan (f-9), finns cirka 650 meter bort.

Service och handel

I Bredängs centrum, cirka 500 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger, bibliotek samt vård- och hälsoinrättningar.

Barnperspektiv

Bangolfen i anslutning till parkstråket mot Bredängsparken är omtyckt av barn i olika åldrar och med olika funktionsvariationer. Inom campingen finns en befintlig lekplats som bedöms användas av campingbesökarnas barn. Mellan campingen och bangolfen finns en backe som nyttjas för pulkaåkning vintertid. Trafiksepareringen med planskilda korsningar och gångbanor som är separerade från körbanan samt gångtunneln under

Ålgrytevägen, som kopplar samman Bredängsparken med Sätmaskogen, uppfattas som positiv ur trafiksäkerhetssynpunkt och möjliggör att barn självständigt kan röra sig till fots eller med cykel.

Teknisk försörjning

Elnätstation

Längs Ålgrytevägen finns idag flera elnätstationer. Elnätstationen intill fastigheten Vårfrugillet 3 har bygglov sedan 2021, men den saknar planstöd.

Ledningar

Genom området går en markförlagd starkströmsledning samt ett antal mindre befintliga ledningar.

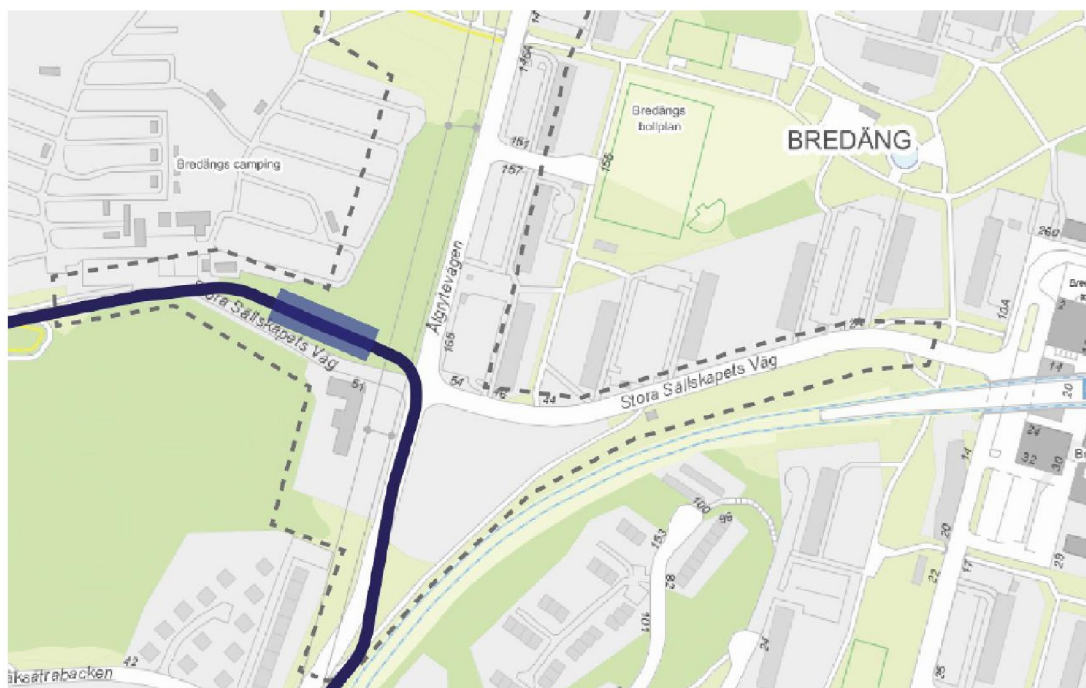


Illustration som visar starkströmsledningens sträckning genom planområdet och skarvplatsen som ligger utmed Stora Sällskapets väg (blå rektangel). Bild: Sweco.

Vid markarbeten, placering av upplag, ny bebyggelse, nya gator och ledningssträckningar med mera i anslutning till den markförlagda starkströmsledningen och dess skarvplats behöver skyddsavstånd beaktas. Ledningens skarvplats finns vid Stora Sällskapets väg och yta ovan skarvplatsen bör inte utformas för att uppmuntra till vistelse.

Störningar och risker

Urspårning tunnelbana

Inom planområdet finns risker kopplat till urspårning av tunnelbanan.

Elektromagnetiska fält

Markförlagd starkströmskabel har riskavstånd på cirka 12 meter från ledningens mitt till ny bebyggelse, i syfte att årsmedelvärdet för elektromagnetisk strålning, 0,4 μ T inte ska överskridas.



Krafiledningsområdet i norra planområdet med vida utblickar över Mälaren.



Krafiledningsområdet med vall mot camping i bakgrunden.

Ras och skred

Stabiliteten bedöms som tillfredställande i områden med berg i dagen eller morän ovan berg. Även inom naturområden med relativt stora marklutningar bedöms stabiliteten som tillfredställande. Detta då områdena består av fastmark där berget går i dagen eller överlagras endast av ett tunt jordlager fast morän. Inom uppfyllda områden där det förekommer stora marklutningar behöver jordlagerförhållanden klarläggas för att säkerställa stabiliteten. Inom områden med lera, där marklutningen är relativt flack idag, bedöms stabiliteten tillräcklig för befintlig markanvändning. Stabiliteten i dessa områden kan dock påverkas av riklig nederbörd, förändringar av grundvattennivåer samt förändring av belastning på marken.

Förorenad mark

Markmiljöundersökningar har utförts under våren 2022 och omfattar provtagning av jord, asfalt och grundvatten.

Analysresultaten visar att det förekommer halter över känslig markanvändning (KM) inom planerad bostadsmark, framför allt avseende PAH-M och PAH-H samt bl.a. metallerna bly,

kadmium, kobolt och kvicksilver. I en provpunkt förekommer halter överskridande mindre känslig markanvändning (MKM) avseende PAH-M, PAH-H och zink. I ett fåtal provpunkter överskrider halterna PAH-M, PAH-H, bly samt zink SSRV-scenari B. Påträffade föroreningar påvisas i nivå från markytan ned till 0,5 meter under markytan.

Aktuell undersökning visar på halter av bly, kadmium, kvicksilver, alifater >C16-C35 samt PAH-H överskridande KM inom skogsområde område som planeras för förskoleverksamhet. Generellt visar analysresultaten av grundvatten på mycket låga halter av undersökta parametrar (metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH) med undantag av nickel och zink.



Karta över provtagningspunkter. Cirklar representerar provpunkter utförda under 2022. Fyrkanter representerar provpunkter utförda i tidigare undersökningar. Gröna markeringar står för högsta föroreningshalt < KM, gult står för högsta föroreningshalt KM-MKM, orange står för högsta föroreningshalt > MKM och rött står för högsta föroreningshalt > FA. Röd linje utgör planområdet, blå linje utgör primärt undersökningsområde.

Buller, vibrationer och stomljud

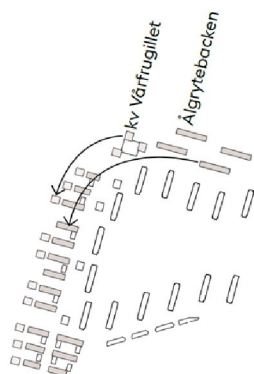
Planområdet utsätts för trafikbuller från Älgrytevägen, Stora Sällskapetets väg och tunnelbanan. Ljudnivån längs gatorna och tunnelbanespåren uppgår till 60 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Planförslag

Längs Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg, på gränsen till Sätmaskogens naturreservat och Bredängs camping, möjliggörs en ny årsring av bebyggelse. Planförslaget möjliggör cirka 800 bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningar, en fristående förskola med 8 avdelningar, anpassad campingverksamhet, konstnärsateljéer, koloniområde för odling och elnätstationer. Planförslaget skapar förutsättningar för utbyggd gata, upprustade parkmiljöer med nya platsbildningar, naturlek samt ny placering för bangolf, utegym och hundrastgård.



Illustrationsplan som visar tillkommande bebyggelse: bostäder, ny förskola, odlingsstråk, utvecklad camping och ateljébyggnader. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.



Figur som visar hur befintlig bebyggelse påverkat strukturens utformning.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Byggnadsvolymerna är i huvudsak placerade i öst-västlig riktning. Placeringen bryter av mot de befintliga skivhusens nord-sydliga riktning och bygger i stället vidare på angränsande lamellhus öst-västliga riktningar, nordöst om planområdet. Mot Ålgrytevägen finns även lägre byggnadskroppar mellan lamellerna. Det skapar en mer sluten karaktär mot gatan, med fler entréer och ögon på förbipasserande. Strukturen tar utgångspunkt i att bevara platsens gröna karaktär genom släpp mellan lågdelarna. Bredängsparken och Sätterskogens naturreservat förblir därmed sammanlänkade. Mot parkmark får strukturen ett öppnare uttryck.

Närmast gränsen mot Sätterskogen och campingen placeras ett band av punkthus som bygger vidare på strukturen i angränsande kvarter (kvarter Vårfrugillet). Punkthusen trappas i skala med en lägre skala i mötet med Bredängs camping. På markparkeringar vid befintliga skivhus längs Ålgrytevägen möjliggörs komplettering med mindre punkthus i fyra våningar. Mellan de nya punkthusen och befintliga skivhus föreslås allmänt tillgängliga gång- och cykelpassager i syfte att stärka kopplingen från Bredängsparken till Sätterskogen.



Den nya bebyggelsen i korsningen Stora Sällskapet's väg och Ålgrytevägen. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Längs med tunnelbanespåren möjliggörs för en rad av ateljébyggnader. Byggnaderna ska bidra till att aktivera gatan och bidrar med arbetsplatser och utökad kulturverksamhet.

På campingen möjliggörs fler stugor vid befintliga ”bygator” och på kuperad mark som tidigare inte fått bebyggas samt påbyggnad av servicebyggnader. Omlocaliserade uppställningsplatser för campingfordon och tält möjliggörs i söder där tidigare markparkering införlivas i campingens fastighet.

Trädäng - En hållbar årsring i trä

En ny årsring i Bredängs stadsbild möjliggörs genom en sammanhållen bebyggelse som vänder sig mot gatan, bevarar viktiga siktlinjer mellan park och naturreservat, förstärker topografin och bidrar med en mer mänsklig skala mellan 4-5 våningar närmast gator. Detaljplanen är anpassad i höjder på hus för att möjliggöra trästomme för alla nya hus, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart byggande. Genom en sammanhållen bebyggelse med en gemensam volymhantering och med i huvudsak träfasader skapas en bebyggelse som både är sammanhållen och som kontrasterar mot Bredängs nuvarande stadsbild. Individuell detaljering och gestaltning skiljer byggnaderna åt och ger området variation i en mänsklig skala. Trä ger också konceptet på årsringen: Trä i Bredäng = Trädäng.

Planförslagets arkitektoniska idé bygger på nedanstående stadsbyggnadsprinciper:



Naturnära, rörelserikt och vilsamt

Den nya stadsdelens struktur vänder sig lika mycket mot Bredäng som mot Sätterskogen för att tillvarata potentialen av en naturnära vardagsmiljö.

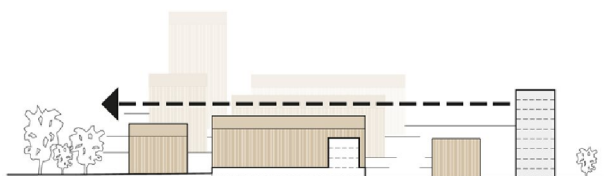
Gränsen mellan det byggda och naturen aktiveras med hjälp av nya mötesplatser i form av parkstråk, kvartersparker och platser i Sätterskogen. Dessa kompletterar de befintliga närliggande rörelseintensiva parkytorna i Bredängsparken och bidrar med platser för vila.

De befintliga parkstråken kompletteras och förstärks för ökad trygghet där fler människor rör sig.



Programmerad för mångfald

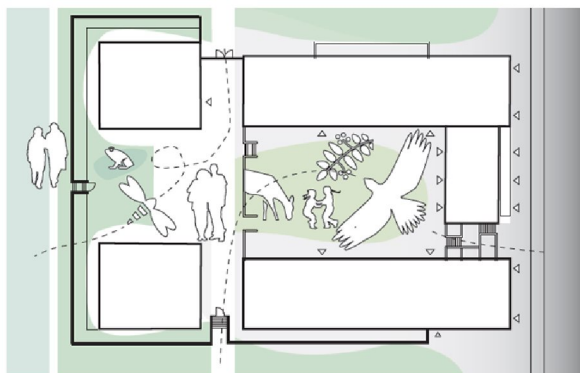
Bebyggelseförslaget möjliggör en blandning av bostadstyper och ger förutsättningar för en ökad tillgång till lokaler i Bredäng. I de bottenvåningar som vänder sig mot gatorna möjliggörs för bokaler, lokaler för kommersiell verksamhet, ateljéer, och bostadskomplement. Campingen, förskola och ett ateljékluster integreras i strukturen. Barn och ungdomar ges utrymme och prioritering i utformningen av allmän plats såväl som förskole- och bostadsgårdar.



Respektfull skala och anpassning till topografin

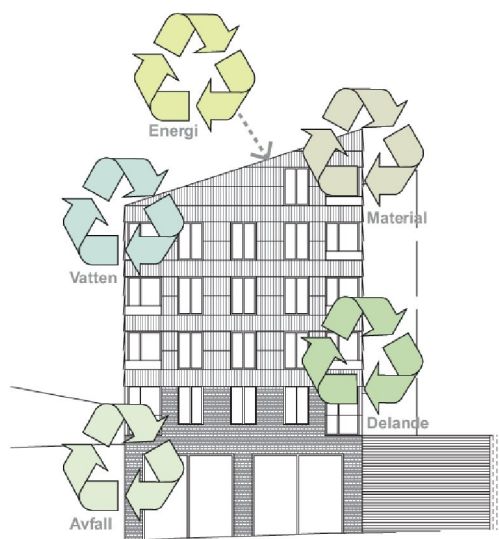
Den nya bebyggelsen underordnar sig i huvudsak skivhusen i skala och är placerade vinkelrätt mot dess riktning för att värna utblickar genom bebyggelsen. Strukturen är tät och i huvudsak låg. Den följer topografin som betonas med högre hus mot skogspartierna i norr och söder. Ett fåtal nya typologier adderas till den befintliga skivhusbebyggelsen.

Taklandskapet varierar: lutande tak med solceller på högre bebyggelse och potential till gröna tak med möjliga terrasser på lägre bebyggelse.



Inbjudande och avgränsade kvarter som bygger gemenskap

Genom en avgränsning mellan allmän och privat mark samt välkomnande, generösa entréer till bostäder och gårdar skapas goda förutsättningar för trygga och användbara gårdsmiljöer. I strukturen tydliggörs gränser både av byggnader och genom nivåskillnader som trappor, häckar, staket och vegetation.



*Illustrationer av stadsbyggnadsprinciper:
Kod Arkitekter & Veronika Borg.*

Synliga kretslopp, resurshushållning och delningskultur

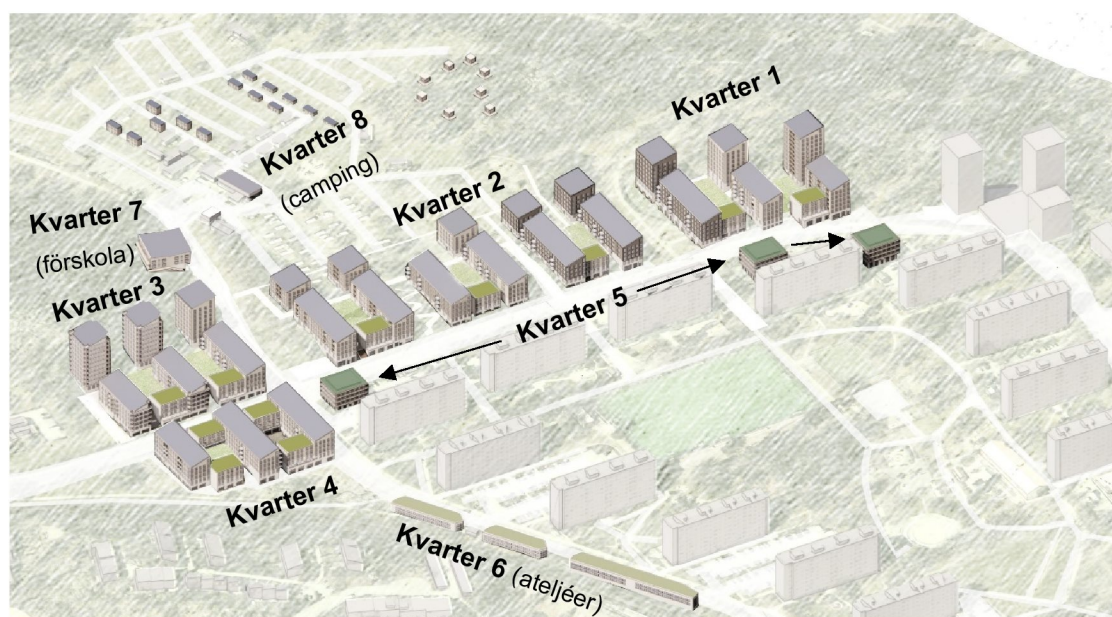
För att förebygga och anpassa till pågående klimatförändringar uppmuntras till cirkulära system och kretslopp som syns och ger avtryck i bebyggelse och utemiljö.

Låg energiförbrukning, energiproduktion och cirkulära byggnadsmaterial med låg klimatpåverkan så som trä ska prioriteras i utformningen av bebyggelsen samt kretsloppsanpassade lösningar för vatten, dagvatten, avfall och övriga tekniska system.

Ny bebyggelse

Övergripande

Planförslaget utgörs av åtta kvarter, där kvarter ett till fem innehåller bostäder. Resterande kvarter innehåller förskola, camping och ateljéer. Ny bebyggelse placeras som närmast tio meter från naturreservatsgränsen, 19 meter från campingens staket samt på skyddsavstånd från nedgrävd starkströmskabel.



Kvartersindelning. Bostäder (kvarter 1-5), ateljébyggnader (kvarter 6), förskola (kvarter 7) och camping (kvarter 8). Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Generellt underordnar sig den nya bebyggelsen omgivande trädkronor och skivhusens höjd, Undantag är punkthusen i norr och söder som följer målarlandskapets topografi och accentuerar höjdpartierna i terrängen.



Sektion som visar föreslagna våningsantal på bebyggelsen. Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Kvarter 1, 2, 3 och 4 - Bostäder

Kvarteren består av tre typologier, samverkande som en helhet: lamellhus i öst-västlig riktning, lägre byggnadsvolymer med möjlighet till förgårdsmark längs Ålgrytevägen och punkthus som en förlängning av lamellerna placerade mot parkmark och odlingsstråk. Tillsammans bildar kvarteren gårdsrum med en privat karaktär, avgränsade från de offentliga rummen.



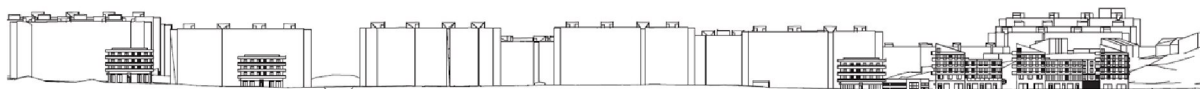
Vy över en av bostadsgårdarna i kvarter 2. Kod Arkitekter & Veronika Borg

Lamellhus och lågdelar håller en lägre skala mot gatan för att skapa ett intimare gaturum, medan punkthusen varierar i skala. Lågdelarna ska innehålla ett släpp från någon av de angränsande lamellhusen, för att möjliggöra siktlinjer från Bredängsparken

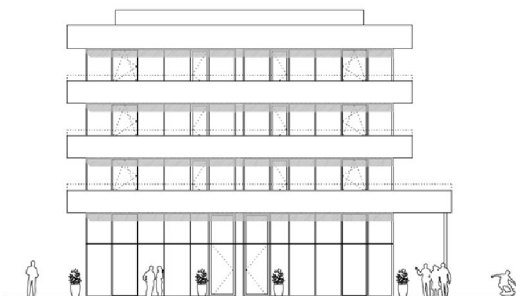
och befintlig bebyggelse på östra sidan av Ålgrytevägen till Sätterskogen (planbestämmelse f1). Sockelvåningen på lågdelen ska även vara indragen minst två meter för att möjliggöra terrasser eller förgårdsmark samt uppmuntra till marklägenheter med entréer mot gatan (planbestämmelse p1). För att skapa goda siktförhållanden vid korsning ska hörn på byggnader vara avskurna i sockelvåningen (planbestämmelse f8).

Kvarter 5 – Låga punkthus

På delar av befintliga markparkeringar längs med östra sidan av Ålgrytevägen föreslås fyra punkthus i fyra våningar. Husen är något indragna från gatan vilket ger viss förgårdsmark och gårdsmark. Sockelvåningen ska vara förhöjd i relation till övriga våningar. Planförslaget reglerar även bort möjligheten att uppföra fem garageanläggningar längs Ålgrytevägens östra sida, vilket gällande detaljplan medger. Kopplingar för gående stärks mellan Bredängsparken och Ålgrytevägen genom att passage över kvartersmark görs allmänt tillgänglig (x-område).



Fasadelevation som visar kvarter 5 i relation till skivhus och kvarter 4. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

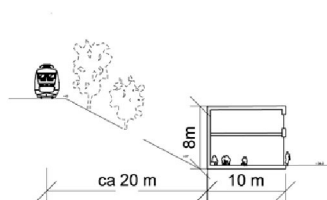


Exempel på bebyggelse i kvarter 5. Bild: Kjellander Sjöberg



Ålgrytevägen med bebyggelse inom kvarter 5 till vänster. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Kvarter 6 – Ateljéer



Längs med Stora Sällskapets väg, på skyddsavstånd från tunnelbanespåren (cirka 18 meter från spårmitte), möjliggörs icke-personintensiv verksamhet i form av ateljébyggnader. Planen säkerställer en uppdelning av byggrätten i minst tre separata byggnadsvolymer (planbestämmelse f2), för att skapa både genomsikt och möjliga entrétorg. För att bevara kulturhistoriskt viktiga vyer från tunnelbana och perrong mot skivhusen ska ateljébyggnaderna som högst uppföras med en höjd på två våningar.

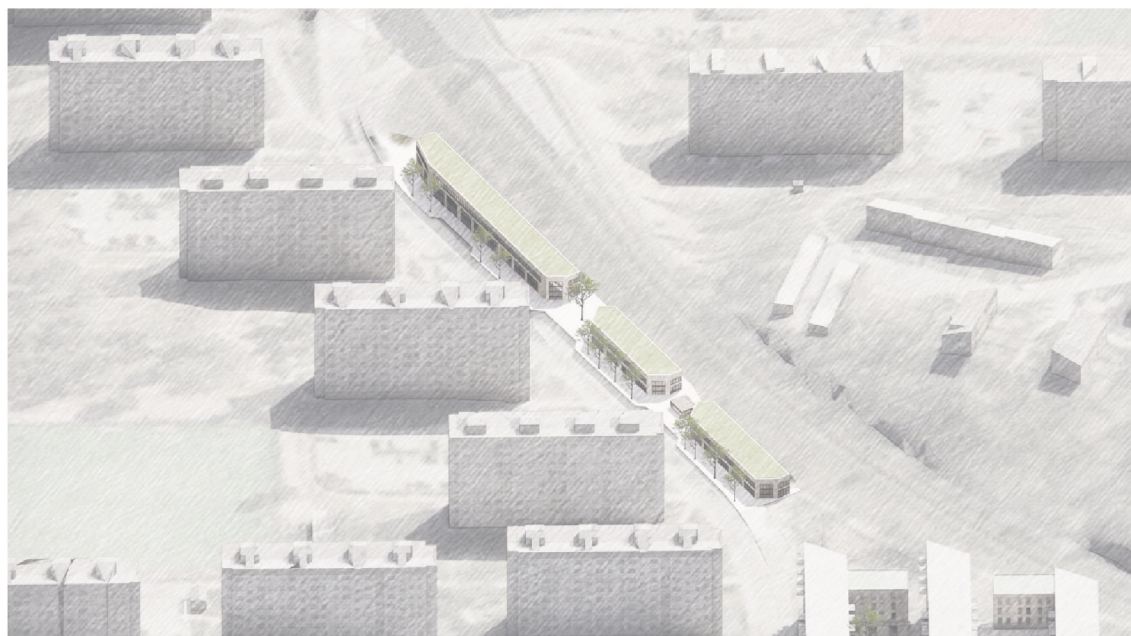


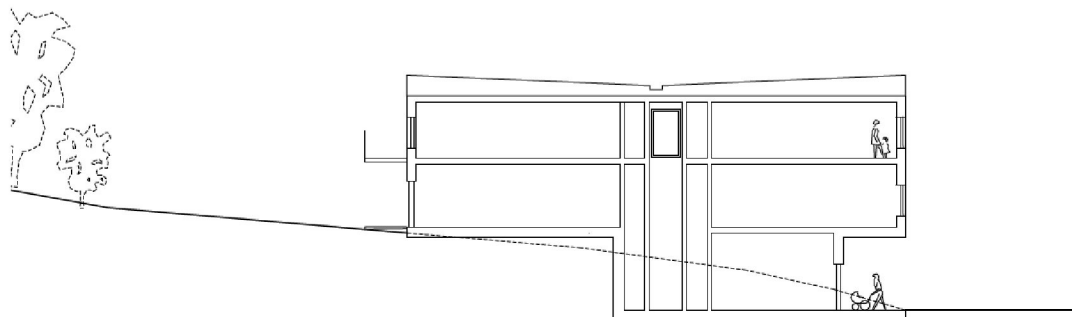
Illustration av möjlig utformning av ateljébyggnader längs med Stora Sällskapets väg. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Kvarter 7 – Förskola

En förskola med möjlighet till åtta avdelningar föreslås i anslutning till park- och naturmark vid naturreservatets entré och mittemot campingen. Förskolebyggnaden placeras fristående, i souterräng i tre plan. Angöring sker från gatunivå och avdelningarna ligger på plan ett och två. Sockelvåningen mot gata kan vara något indragen för att främja en väderskyddad entréplats.

Förskoletomten ges en yta på drygt 3000 kvm. En stor del av den värdefulla befintliga naturmarken bevaras, vilket säkras genom bestämmelser för bibehållande av befintliga marknivåer genom undvikande av schaktning, sprängning och uppfyllnad

(planbestämmelse n2) samt att marken i huvudsak ska vara genomsläpplig (n3).



Principsektion för förskolan. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg



Översikt över förskolegården och förskolans placering på tomten. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.



Förskola längs med Stora Sällskapetets väg, invid Bredängs camping.

Kvarter 8 – Camping

Campingen integreras i stadsväven på ett nytt sätt. Utbredningen på campingens fastighet i öster minskar för att utesluta de delar som idag ligger inom naturreservatet samt ge plats till bostäder inom kvarter 2. I söder utökas utbredningen något genom att en befintlig parkeringsplats som tillhör campingen integreras i campingens fastighet. Campingens entrésituation omarbetas för att förbättra tillgänglighet till fots, med cykel och bil samt synliggöra den service som finns på campingen.

Inom campingens fastighet ges möjlighet fler byggrätter för stugor i en och två våningar. Dessutom möjliggörs påbyggnad av befintliga service- och entrébyggnader med en våning eller nybyggnad i två våningar. Kompletteringen med byggnader centreras i mitten av campingens fastighet, kring befintliga stråk inom campingen. Fotavtrycket (35 kvm) är motsvarande befintliga byggrätter. Totalt får som mest 25 stugor finnas längs med bygatorna, varav 14 stycken tillskapas. Samtliga stugor ska vara friliggande och måste ha minst 2 meter avstånd mellan sig (planbestämmelse p2). Förslaget möjliggör också omlokaliserade uppställningsplatser för campingfordon och tält, dock totalt färre

platser än det som inryms på ytan som tas i anspråk för bostadsbebyggelse i kvarter 2.



Campingens utveckling, nya stugor "längs bygator" och naturanpassade stugor på naturmark i norr samt nya uppställningsplatser för campingfordon i söder. Bild: Kod arkitekter & Veronika Borg

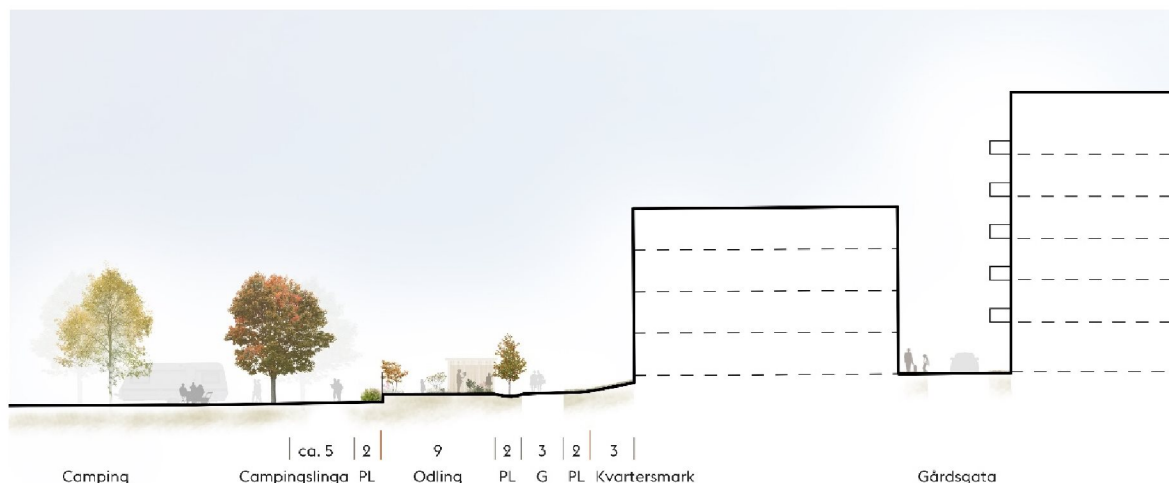
Naturanpassade stugor möjliggörs i den nordöstra delen av campingområdet. Bebyggelsen ska placeras och utformas friliggande och med hänsyn till föreskrivna höjder i befintlig terräng. Marknivåer ska i huvudsak behållas. Schaktning, sprängning och uppfyllnad ska undvikas, undantaget för marksanering (planbestämmelse n2). Denna reglering innebär att anläggning av angöring till stugorna som bidrar till förändring av nuvarande naturvärden och marknivåer får inte genomföras samt att el- och vattenledningar inte får dras till stugorna. Ny bebyggelse utformas i huvudsak med träfasader (planbestämmelse f6).



Hur en naturanpassad stuga kan tänkas se ut.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg

Ytan mellan camping och bostadskvarter planläggs som koloniområde för odling, tillgängligt för allmänheten. Koloniområdet fungerar tillsammans med parkstråket som en grön zon mellan camping och bostäder. Det bidrar även till ökad trygghet genom mänsklig närvaro samt ger en ny rekreativ grön miljö till stadsdelen och en potentiell matproduktion.



Sektion som visar avståndet mellan bostäder och justerad gräns för camping, ca 19 meter. Bild: Nivå landskap.

Gestaltungsprinciper

Den arkitektoniska idén för byggnadernas gestaltning utgår från att den nya bebyggelsen ska ge uttryck för en sammanhållen helhet avseende färgsättning samt fasad- och takmaterial. Samtidigt ska det finnas en individuell detaljering och gestaltning

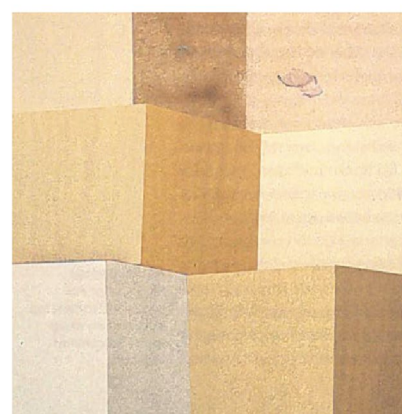
av byggnaderna i syfte att skapa en viss variation i den mänskliga skalan.

Fasadmaterial

Som ett led i att främja förnybart, och hållbart byggande samt kontrastera mot befintlig putsbebyggelse ska huvuddelen av bebyggelsen uppföras med träfasad och tegelsockel (planbestämmelse f5). Detta gäller särskilt bebyggelse närmast Ålgrytevägen som är lägre i skala. Träfasaderna ska ha ett obehandlat utseende i enlighet med exempel som visas i figur A. Punkthusen närmast naturreservatet, campingen och naturmark får uppföras i trä, men tillåts att uppföras i puts i jordkulörer som harmoniserar med trä enligt angivet utsnitt ur Magnus Carléns konstverk Stadens ton som visas i figur B (planbestämmelse f7). Lägre punkthus öster om Ålgrytevägen ska i huvudsak uppföras med träfasader (planbestämmelse f6). På avstånd ska kulörena harmonisera och bidra till att materialiteten inte är avläsbar. Detta medför också att puts och tegelfasader ska utföras utan synliga elementskarvar.



Figur A) Exempel på de träfasader som eftersträvas, behandlat trä med ett obehandlat utseende d.v.s. inte målat eller laserat trä i kulör som avviker från materialets ursprungliga utseende.

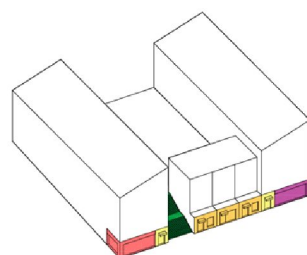


Figur B) Utsnitt ur Magnus Carléns konstverk Stadens ton som anger vilka jordkulörer som fasader i puts tillåts målas i. Bild: Byggnadsordningen.

Sockelvåning

Bostadshuset ska utformas med en sockelfasad som motsvarar en eller två våningar. Sockeln ska ges en omsorgsfull bearbetning för att bidra till ett upplevelserikt gaturum i ögonhöjd. I sockelvåningen placeras entréer, bostadskomplement och eventuella lokaler med entréer mot gatan. Fasad på sockelvåning mot gata ska vara uppglasad minst 35 % av fasadlängden. För att säkerställa genomgående entréer ska byggnader ha entréer mot gata och gård.

Centrumändamål möjliggörs på gavlar till lamellhusen längs med Ålgrytevägen (planbestämmelse c) och kravställs i fyra lägen i korsningen mellan Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg (planbestämmelse c1). Sockelvåning med användning C1 ska utformas med en våningshöjd på i genomsnitt minst 4,0 meter.



- Trappa till innegård
- Garaginfart
- Lokal
- Bostad
- Bokal

En sockel som bidrar till aktivitet på gatunivå genom en mångfald av funktioner

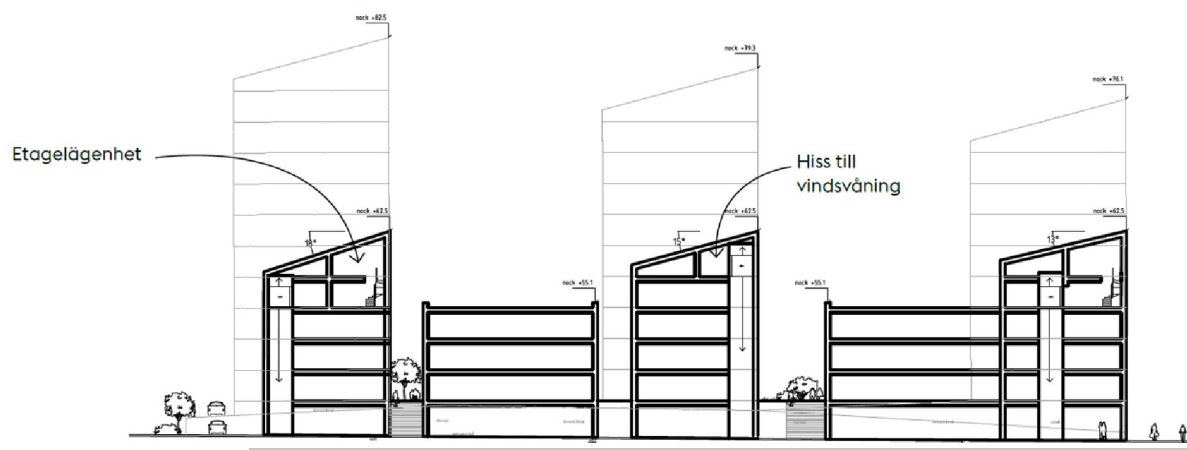
Bostadskomplement (miljörum, cykelrum, tvättstuga)

Illustration av variationen av funktioner i sockelvåning.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Taklandskap

Höjder på bebyggelsen är reglerade för att möjliggöra träbjälklag. På högdelar föreslås pulpettak med en lutning på mellan 13 till 18 grader, en form som skapar goda förutsättningar för solceller i gynnsamma lägen. Lägre bebyggelse föreslås få flackt tak. Taken bör förses med växtlighet, med möjlighet till fördröjning av dagvatten, för att främja biologisk mångfald. Hisstoppar och tekniska installationer medges sticka upp 1,0 meter ovan angiven nockhöjd, vilket regleras med utformningsbestämmelse i plankartan.

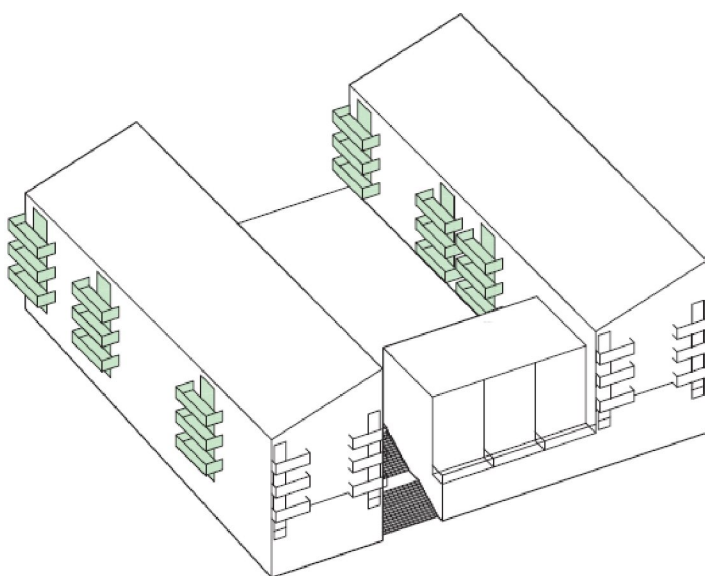


Exempel på olika placering av hiss inom högre hus.

Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Balkonger

För att främja socialt liv i kvarteren placeras större balkonger mot gård och på husens långsidor. Mot Ålgrytevägen tillåts inte utkragande balkonger på lamellhusens kortsidor över gata på grund av konflikt med nya alléträd (planbestämmelse f3). I högre punkthus föreslås i huvudsak indragna balkonger för att ge bättre vistelsevärden (planbestämmelse f4). I sockelvåning och gavlar mot gata tillåts endast mycket grunda balkonger eller dörrar mot uteplats.



Principdiagram för kvarter 1-4. Utskjutande och individuella balkonger på långsidor i byggnadens övre del och grunda spanska balkonger på gavlar mot gata. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

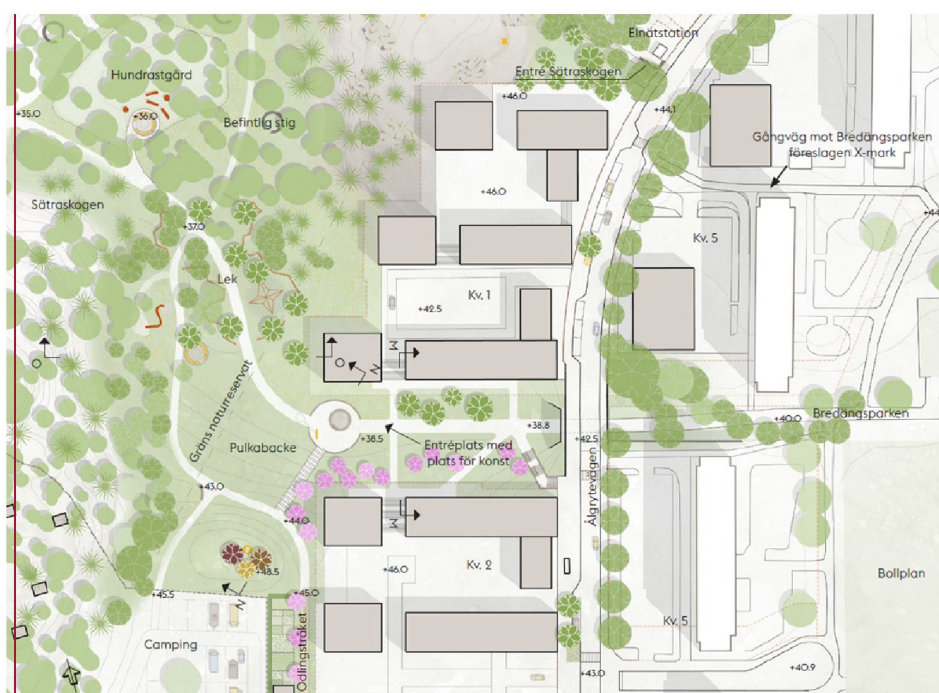
Parkområden

Norr om den nordligaste bebyggelsen planeras en utsiktsplats mot Mälaren.



Sektion som visar utsiktsplatsen mot Mälaren. Bild: Nivå landskap.

Parkstråket som idag kopplar ihop Bredängsparken och Sätterskogen, genom en gångtunnel, utvecklas med nya platsbildningar och naturlek. En större del av befintlig pulkabacke bevaras och en hundrastgård får en ny plats i naturreservatet i anslutning till stråket.

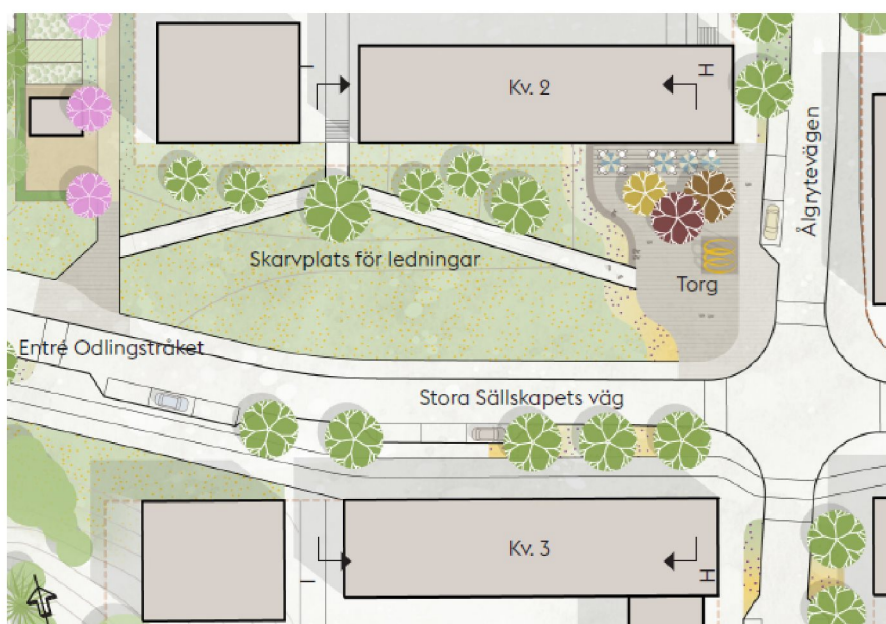


Översikt som visar parkstråkets föreslagna utveckling. Bild Nivå landskap.



Vy från Älgrytevägen mot parkstråket. Bild: Kod Arkitekter & Veronika Borg.

Den nordvästra sidan av korsningen Stora Sällskapets väg och Ålgrytevägen gestaltas med ängs- och gräsytor. Platsen får inte ha en gestaltning som uppmuntrar till mer än enbart tillfällig vistelse på grund av skyddsavstånd till den markförlagda kraftledningen. I plankartan illustreras var skarvplatsen är belägen för att upplysa om detta. I anslutning till Ålgrytevägen är problembilden annorlunda och här möjliggörs för en torgplats, vilket får användningen torg i plankartan.



Ängsytor och torgbildning vid skarvplatsen. Bild Nivå landskap.

Parallellt med odlingsstråket anläggs ett parkstråk som kopplar samman parkstråket vid gångtunneln under Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg. Längs med stråket föreslås en fickpark där befintligt berg och träd bevaras.



Parkstråk och fickpark parallellt med odlingsstråk. Bild: Nivå landskap.

Invid spåren bevaras en del befintliga träd i slänten och nya träd avses att planteras för att bilda ett inre parkrum. Gräs- och ängsytor föreslås att anläggas för lek, umgänge och vila samt skyfallshantering. Läget på en befintlig cykelväg avses att justeras så att den bättre kopplas samman med gång- och cykelstråket i Bredängsparken



Skyfallspark vid spåren. Bild Nivå landskap.

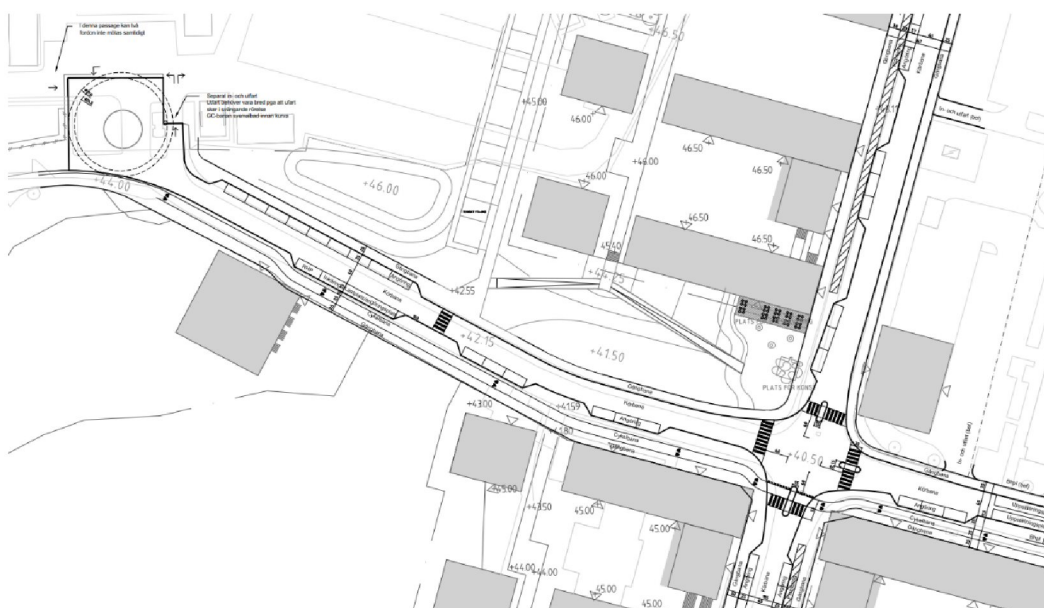
Entrén till Sätorskogen i anslutning till Bredängs camping föreslås att utvecklas med en ny plats för bangolf och utegym samt lekplats i anslutning till förskola och camping. Befintligt elljusspår planeras få en något justerad dragning.



Ny placering för bangolf, utegym, elljusspår invid Sätterskogens entré. Bild Nivå landskap.

Gator och trafik

Ålgrytevägen och Stora Sällskapetets väg avses att kompletteras med trädplantering, bredare gångbanor och nya angöringsplatser. I Stora Sällskapetets väg planeras en ny cykelbana i söder. Den västra delen av Stora Sällskapetets väg föreslås att omvandlas från kvartersgata till allmän gata. Planen möjliggör en vändplan dimensionerad för avfallshantering och angöring för campingfordon.



Planskiss över hur västra delen av Stora Sällskapetets väg utvecklas med ny vändplan, angöringsplatser och kantstensparkering. Bild Sweco.

Kollektivtrafik

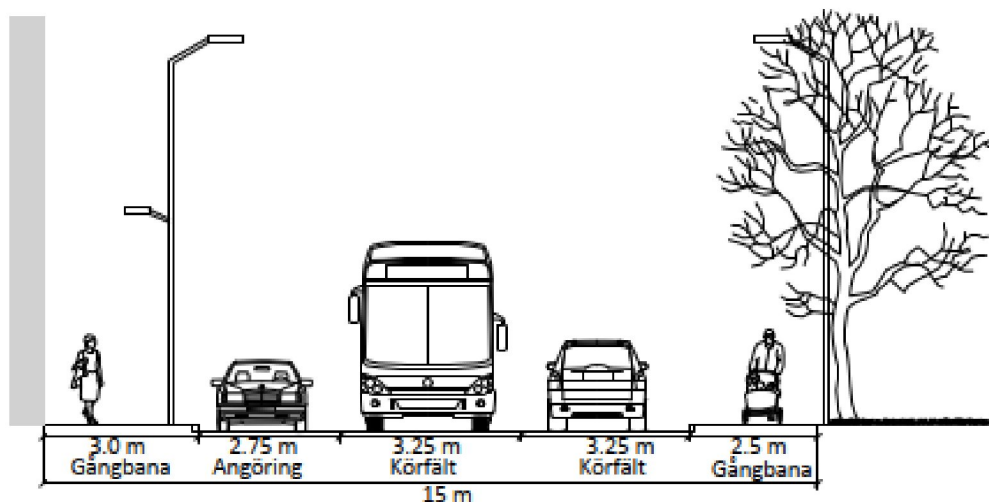
Befintliga busshållplatser inom planområdet bibehålls i stort, med förslag till ett något justerat läge.

Gång- och cykeltrafik

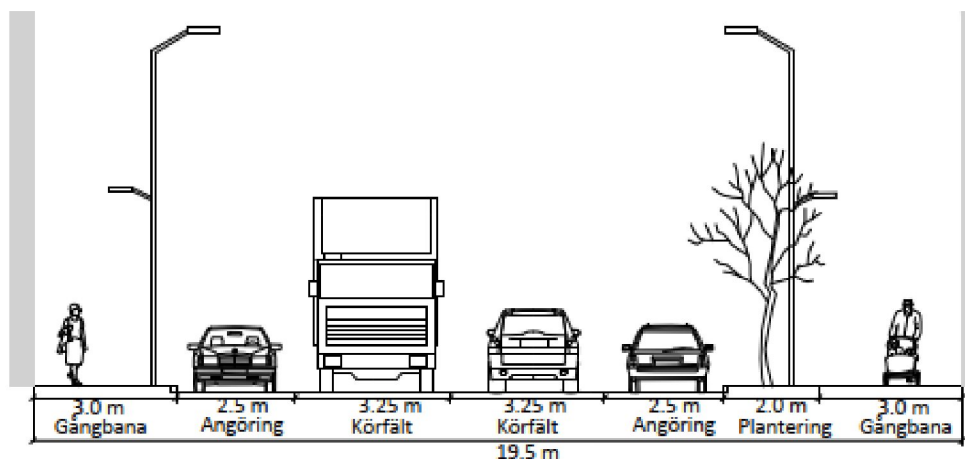
Befintligt gång-och cykelnät bevaras i parkmark. Stora Sällskapetets väg avses att kompletteras med gång- och cykelbana för att förstärka kopplingen till Sättra och Mälarhöjden, öka tryggheten för fotgängare och cyklister i gatan samt förbättra tillgängligheten till naturreservatet.

Biltrafik

Gatornas bredd varierar inom planområdet, men gemensamt för båda gatorna är att de blir ca mellan 3-6 meter bredare än tidigare. Ålgrytevägen avses bli smalare i norr (där gatan varierar mellan 15 och 16,75 meter) och något bredare i söder (19,5 meter). Gatorna utformas utifrån en reglerad hastighet på i huvudsak 40 km/h.

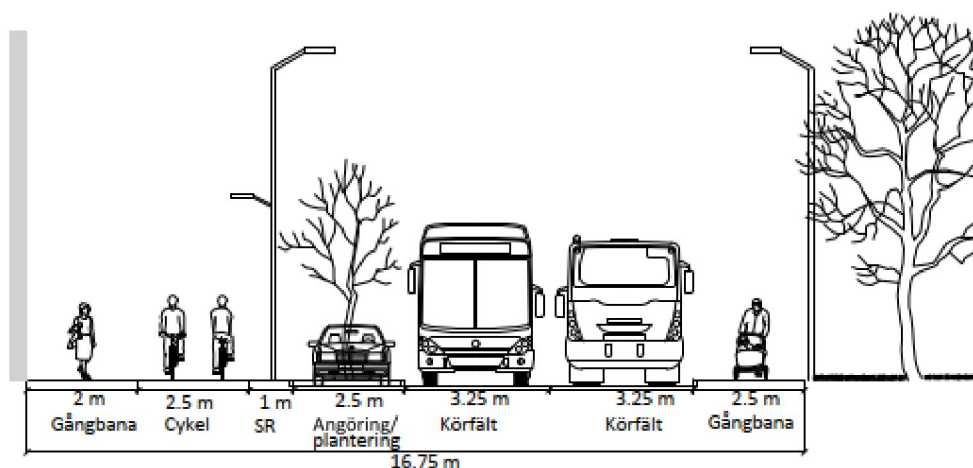


Sektion över Ålgrytevägen där gatan är som smalast. Bild Sweco.

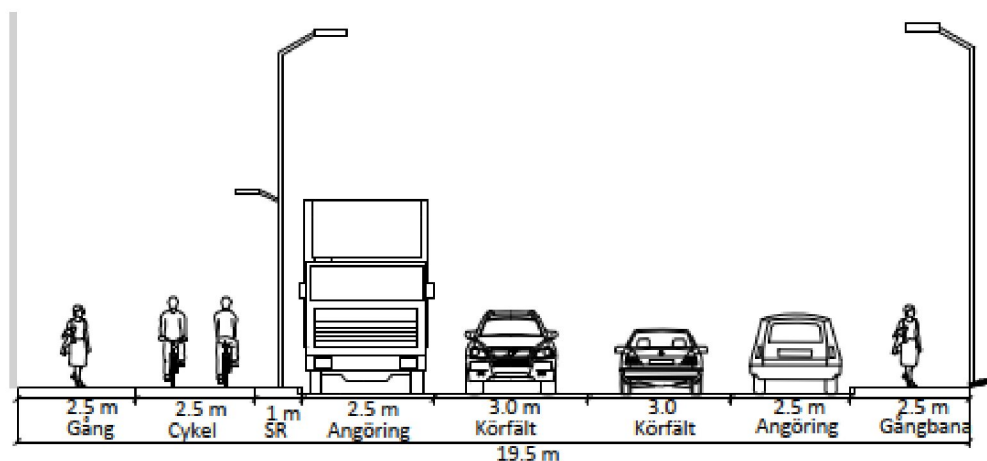


Sektion över Ålgrytevägen där gatan är som bredast. Bild Sweco

Stora Sällskapets väg är som bredast i öster (19,5 meter) och något smalare i anslutning till campingen i väster (17,5 meter). I den östra delen sänks hastigheten från 50 till 40 km/h och i den västra delen bedöms nuvarande hastighet på 30 km/h som lämplig i och med angöring till camping och tillkommande förskola.



Sektion över Stora Sällskapets väg där gatan är som trängst. Bild Sweco.



Sektion över Stora Sällskapets väg där gatan är som bredast. Bild Sweco.

Kvartersgator

Till följd av markförläggningen av starkströmskabeln kan angöring till kvartersgatan i kvarter 2 ske enbart från Ålgrytevägen. Bebyggelse inom kvarter 4 angörs också enbart från Ålgrytevägen på grund av busshållplatsens placering på Stora Sällskapets väg.

Parkering

Parkering i bostadskvarter föreslås i huvudsak i garage under byggnader och bostadsgård. Vid befintliga skivhus bekräftas stora delar av befintlig markparkering. Utbredning för underbyggt terrassbjälklag och lägen för in-/utfarter regleras på plankarta.

Planförslaget har utgått från ett platsspecifikt parkeringstal på 0,46 parkeringsplatser per lägenhet. Lägre parkeringstal inom hela planområdet eller i enskilda kvarter kan uppnås genom mobilitetsåtgärder i linje med stadens arbete med gröna p-tal. För nya bostäder är cykelparkeringstalet minst 3 platser/100 kvm BTA. Byggaktörer, med befintligt bostadsbestånd invid planområdet, kommer samordna parkering för befintliga och tillkommande boende.

I studerat förslag ryms totalt ca 360- 400 parkeringsplatser i garage, vilket är mer än det projektspecifika p-talet kräver.

Längs Stora Sällskapets väg finns möjlighet till angöring och parkeringsplats för rörelsehindrad inom 25 meter från förskolans entré. Cykelparkering inryms på gården.

Tillgänglighet

Bebyggelsen angörs främst från Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg där angöringsfickor som säkerställer 25 meter mellan entré och angöringsplats avses att anläggas. För att nå punkthus längst västerut i planområdet tillåts angöring från gård. Parkeringsplatser för rörelsehindrade tillåts på gårdar men bör placeras i garage om garage anläggs under gårdar.

Angöring till campingen sker via infart från ny vändplan vid Stora Sällskapets väg. Området med naturanpassade mindre stugor i den nordöstra delen av campingen bedöms inte vara tillgängligt för rörelsehindrade i sin helhet på grund av platsens topografi, men övriga stugor längs bygatorna kommer vara tillgängliga för alla besökare.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Allmänna ledningar för vattenförsörjning och spillvatten föreslås i huvudsak placeras inom allmän plats.

Dagvatten

Dagvatten från gång- och cykelbana, gata och hårdgjorda ytor inom allmän platsmark föreslås fördröjas och renas i skelettjordar och öppna växtbäddar anlagda inom gatumark, innan det når det kommunala dagvattenätet.

Inom kvartersmark för bostadsändamål föreslås dagvatten fördröjas och renas i växtbäddar eller skelettjordar/kolmakadam. Dagvatten från tak- och gårdsytor föreslås omhändertas i växtbäddar, som placeras på gårdsmark eller de lägre byggnadernas tak. Dagvatten från kvartersgator föreslås ledas till skelettjordar. Anläggningarna avses anslutas till det kommunala dagvattennätet efter rening.

Inom markanvändning *Tillfällig vistelse och stugby för camping* föreslås marken för de nya uppställningsplatserna vara genomsläpplig med gräsytor och genomsläppliga material som grus och/eller genomsläpplig asfalt. Inom markanvändning *Förskola* föreslås dagvattenhantering med renings- och utjämningsmagasin. Grönytor och planteringar bör nyttjas i så stor uträkning som möjligt för dagvattenhantering.

Elnätstationer

En ny elnätstation och nodanläggning möjliggörs i punkthus i kvarter 3, längs med Stora Sällskapets väg. Två stycken befintliga elnätstationer bekräftas längs med Ålgrytevägen, invid fastigheten Vårfrugillet 3 och fastigheten inom Konstnärsgillet 1.

Energiförsörjning

Goda förutsättningar för solceller möjliggörs genom att styra takens lutning.

Avfallshantering

Mobil sopsugsanläggning förslås att användas som insamling av avfall i bostadskvarteren. Sopnedkast ska placeras tillgängligt på gård i varje kvarter. Dockningspunkter för mobil sopsug förslås att placeras på fasad eller i gata mot Ålgrytevägen eller Stora Sällskapets väg. De ska var åtkomliga från angöringsplats längs gatan.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten når nya byggnader via allmänna gator, kvartersgator eller gång- och cykelvägar. För högre punkthus kommer TR2-trapphus att krävas.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Kulturmiljö samt ekologiska miljö- och hälsofrågor inom planområdet bedöms inte vara av sådan art att de inte kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

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

Social hållbarhet

Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen
Nedan följer en beskrivning av hur förslaget bidrar till att uppnå stadsbyggnadsstrategierna för social hållbarhet.

Allsidiga boendemiljöer: Projektet bidrar med fler bostäder, lokaler för verksamheter och en förskola samt fler och nya målpunkter i det offentliga rummet. Ett större utbud av bebyggelse typer, bostadsstorlekar och upplåtelseformer ger även bättre förutsättningar för en större mångfald av hushåll.

Ett promenadvänligt gång- och cykelnät: Förslaget innebär att gator kan omvandlas från trafikleder som prioriterar bilister till gator som inkluderar gång- och cykelbanor samt en blandning av aktiva och lugna sockelvåningar. Utvecklingen av gatornas karaktär väntas bidra med en ökad upplevelse av trygghet och stadsliv. Planen möjliggör även att cykelbanor i parkstråk kopplas samman med gatornas nya gång- och cykelbanor på ett tillgängligare sätt. Kopplingen till Bredängs centrum och entrén till Sätmaskogen bedöms även stärkas av kompletteringen av gång- och cykelbanor längs Stora Sällskapetets väg.

En mångfald av gemensamma rum: De offentliga rummen avses utvecklas genom omgestaltning av parkytor och tillskapande av

platsbildningar, lekytor och nya platser för hundrastgård och bangolf. Komplettering med gång- och cykelbanor i gatorna bedöms medföra nya vistelsevärden.

Lokalt förankrad process: Möjligheten till koloniområdet tar fasta på ett lokalt önskemål om odling som framkommit i medborgardialoger. En integrerad barnkonsekvensanalys pågår som en del av planarbetet (se rubrik Barnperspektiv).

Barnperspektiv

Planen föreslår en fristående förskolebyggnad med en gård på drygt 3000 kvm i anslutning till Sätmaskogens naturreservat samt natur- och parkmark. På gården ska en stor del av befintlig vegetation, träd och höga naturvärden bevaras, vilket tillsammans med övriga delar av gården bedöms kunna skapa en variation av lekmiljöer. Barn bedöms på ett trafiksäkert och tryggt sätt kunna röra sig till förskolan antingen genom parkstråk eller via nya/breddade gång- och cykelbanor. Närheten till Sätmaskogen förmodas kunna bidra till ökad benägenhet till utflykter i närområdet.

Nya lekytor planeras på allmän plats i anslutning till förskolan och parkstråket som kopplar samman Bredängsparken med Sätmaskogen. Det är positivt för barnfamiljer som bor i befintlig och tillkommande bebyggelse, förskolebarn och campingbesökare med barn. Dessutom finns redan idag omtyckta lek- och idrottsplatser i Bredängsparken på nära avstånd från planområdet.

Den utvecklade gång- och cykelkopplingen på Stora Sällskapets väg bedöms positiv ur ett barnperspektiv. Den ger barn större frihet att röra sig på ett trafiksäkert sätt mellan Bredängs centrum och Sätmaskogen. Längs Ålgrytevägen ska placering och utformning av in- och utfart till garage studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Inom campingen bevaras ytan för den befintliga lekplatsen. Odlingsstråket möjliggör att barn i större utsträckning kan komma i kontakt med lokal matproduktion antingen som medlem i kolonilottsföreningen eller genom att förskolan använder sig av det som inslag i undervisningen.

För boende i de nya punkthusen öster om Ålgrytevägen kommer möjlighet för lekytor vara begränsade. Trafiksäkerheten kan vara en utmaning i och med närheten till den kvarvarande markparkeringen. Om befintliga gårdar som vetter mot

Bredängsparken kan samutnyttjas med barn i punkthusen vore det positivt.

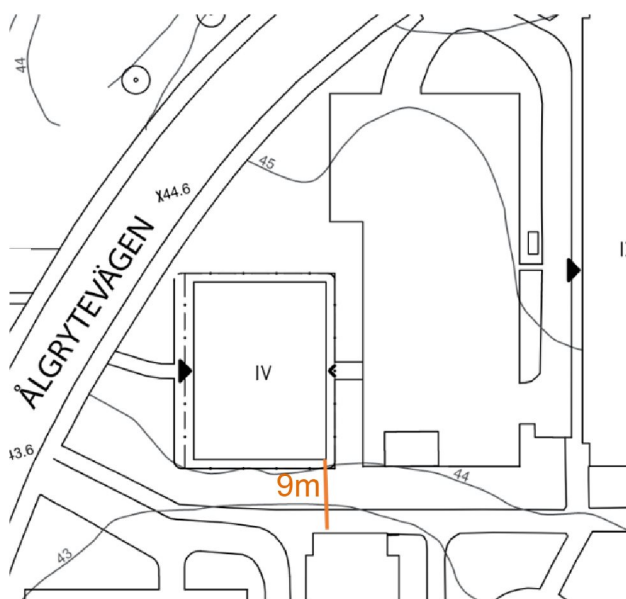
Stadsstruktur

Stadskvalitetsanalysen (SpaceScape 2017) visar på en övergripande strukturnivå de sammantagna konsekvenserna för pågående och planerade detaljplaner i Skärholmen, i frågor som stads-kvalité, rumslig struktur och möjligheten till ett mer hållbart transportsystem.

Stadsrumsanalysen har inte beaktat aktuellt planförslag. Det är sannolikt att en ny gång- och cykelbana längs Stora Sällskapets väg bidrar till att öka förutsättningarna för en orienterbar och gen rörelse i stadsdelen. Planförslaget innebär även att befolkningstätheten ökar i den nordvästra delen av Bredäng, vilket ger ett ökat underlag till butiker i Bredängs centrum.

Boendemiljö

Den nya bebyggelsen öster om Ålgrytevägen (kvarter 5) innebär en tätare bebyggelsestruktur med relativt kort avstånd (som närmast ca 9 meter, i övrigt mellan 20-30 meters avstånd) mellan befintliga skivhus och tillkommande punkthus. För att begränsa insyn och olägenhet för befintliga boende har punkthusen placerats så nära gatan som möjligt.



Figur som visar närmsta avstånd mellan planerat punkthus i kvarter 5 och gavel på befintligt skivhus. Befintlig gavel har inga fönster. Bild: Primula Byggnads AB.

Befintlig restaurang

Planen bekräftar inte befintlig restaurangbyggnad längs Stora Sällskapetets väg som är planstridig. Byggnaden planläggs dock inom ett område med byggrätt för kulturändamål. Vid samråd är det inte utrett om det är lämpligt för ateljébyggnaderna inrymmer centrumändamål och om restaurangverksamheten kan inrymmas antingen i sockelvåning eller i egen byggnad inom byggrätten. Detta kommer utredas vidare till granskningsskedet.

Campingens utveckling

Planförslaget innebär att ytan för campingverksamhet minskar med ca 15 % jämfört med nuläget. Dessutom utgår delar av campingens fastighet som idag tillhör naturreservatet samt tomten för den nuvarande vandrarhemsbyggnaden. Av de 120 platser som finns på den östra sidan av campingen utgår ca 50 stycken uppställningsplatser. Ca 30 platser tillskapas i den södra delen av campingen, delvis på den yta som tillhörde parkeringen som idag främst används av besökare till reservatet. Dessutom möjliggörs fler byggrätter för campingstugor än tidigare.

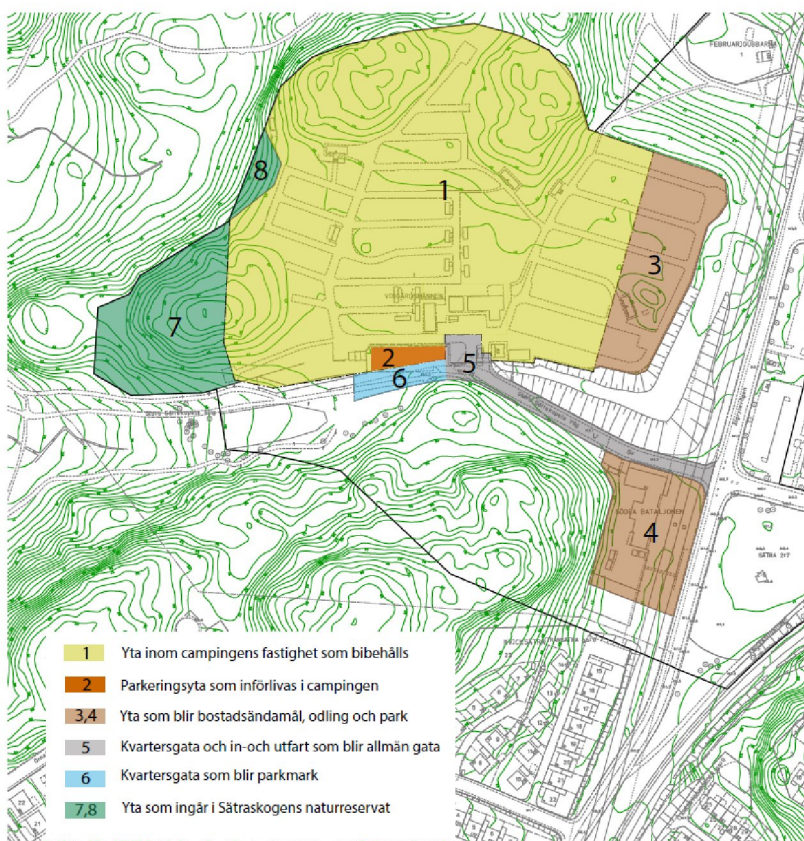


Illustration av hur campingens nuvarande fastighet förändras. Gult (1) och orange (2) område är de som bibehålls för camping verksamhet, resterande områden utgår (3-8).

En annan konsekvens av planförslaget är att campingen inte omgärdas av grönska på samma sätt som tidigare, utan får mer av en stadscampingskaraktär. Punkthus närmast campingen kommer genom utblickar från balkonger och fönster påverka upplevelsen för campingbesökare som väljer att parkera fordon eller slå upp tält på den östra sidan av campingen. Å andra sidan bidrar planen till att campingen blir tydligare integrerat i stadsväven genom att kvartersgatan blir allmän gata och vändplanen vid campingens entré samnyttjas med boende och besökare till förskolan.

Vandrarhemmet och dess funktion utgår också till följd av planen. Denna funktion ersätts inte då campingoperatören inte har något intresse att driva den vidare.

Stadsbild och kulturmiljövärden

Planförslaget innebär att ett nytt tidslager läggs till kulturmiljön i centrala Bredäng. Den nya bebyggelsen i kvarter 1 till 4 ligger utanför, men gränsar till, det kulturhistoriskt värdefulla området och till de särskilt kulturhistoriskt värdefulla skivhusen på andra sidan Ålgrytevägen och Stora sällskapets väg.

Den framflyttade bebyggelsefronten innebär att nya byggnader uppförs i nära anslutning till Sätmaskogens naturreservat och kulturhistoriskt värdefulla natur- och kulturlandskap. Med utgångspunkt från Sätmaskogens kuperade topografi och vegetation bedöms föreslagen ny bebyggelse medföra begränsad påverkan inifrån skogsområdet, men i gränzonen mellan skogs- och bostadsområde blir den nya bebyggelsen tydligt framträdande. Det innebär att gränzonen mellan bebyggd miljö och naturområde suddas ut och att mötet mellan bostads- och skogsområde blir skarpare. Möjligheten att avläsa och uppleva Sätmaskogens kulturhistoriskt värdefulla natur- och kulturlandskapet bedöms dock inte påverkas av planförslaget.

Struktur- och arkitekturmässigt bedöms förslagen utveckling vara förenlig med kulturmiljön centrala Bredäng. Den nya bebyggelsen utformas med enhetlig karaktär avseende struktur, gestaltning och kulörer och blir ett nytt sammanhängande tillägg med Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg som tydliga gränser mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Strukturen följer den ursprungliga stadsplanepincipen med enhetligt utformade bebyggelsegrupper vilket bedöms vara positivt för utvecklingen av stadsdelen. Den i förhållande till skivhusen tvärställda, täta strukturen, de i sidled förskjutna byggnadskropparna, den

varierade volym- och takutformningen och gestaltningen med fasader i tegel och trä mot gata skapar en medveten, tydlig kontrast till skivhusområdets öppna struktur med glest placerade byggnader i en öppen hus-i-park-struktur. Med tiden kommer förslagna träfasader åldras, gråna och kulörmässigt anpassas till intilliggande skivhusområde på ett hänsynsfullt sätt.

Föreslagen skala bedöms i huvudsak vara förenlig med intilliggande särskilt kulturhistorisk värdefull bebyggelse - Skivhusens dominerande, karaktärsskapande funktion bevaras och kvalitén med öppna siktlinjer från tunnelbanan respekteras. Topografiskt medför förslagna byggnadshöjder, särskilt kvarter 3, en förändring av förhållandet mellan bebyggelse och omgivande kulturlandskap.

Borttagande av befintliga långsträckta byggnadsrätter för garage och tillskapande av nya, mindre men högre byggrätter för bostäder på östra sidan av Ålgrytevägen bedöms i huvudsak vara positivt för den särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. I förhållande till den befintliga miljön, där gällande byggrätter inte realiserats, innebär förslagna nya byggnader att den öppna karaktären mot Ålgrytevägen minskar och att ett nytt tidslager med jämnhöga och enhetligt utformade byggnader tillskapas. Föreslagen byggnadsskala med begränsade volymer i fyra våningar underordnar sig skivhusen på ett tydligt sätt och den enhetligt utformade arkitekturen inordnar sig i den befintliga bebyggelsens repetitiva estetik.

Sammantaget innebär planförslaget med nya ateljébyggnader att ett nytt småskaligt tidslager, väl anpassat till banvall och skivhus, tillskapas. Föreslagna byggnader bedöms vara förenliga med centrala Bredäng som kulturhistoriskt värdefull miljö och med de värden som den grönklassade tunnelbaneperrongen och den grönklassade skivhusmiljön representerar.

Föreslagen utveckling inom campingområdet innebär att ytterligare ett tidslager möjliggörs inom området samt att en högre byggnadsskala medges i en begränsad del av området. Den högre skalan innebär avsteg från campingens befintliga enplansskala men inordnar sig i områdets öppna karaktär och småskaliga bebyggelsestruktur. Stugorna på bergskullen innebär att tidigare obebyggd naturmark ianspråktagas för byggnation. Sammantaget bedöms föreslagen utveckling vara förenlig med campingens kulturhistoriska värde.

Trafik

Cykelbanor

Planförslaget innebär förbättrade cykelstråk längs Stora Sällskapets väg och parallellstråk till Ålgryteävggen. Ålgrytevägen kompletteras inte med ny cykelbana, då det skulle innebära en gatusektion som skapar sämre förutsättningar för möjlig bebyggelse och befintliga alléträd. Cykelstråk i nord-sydlig riktning finns dessutom i parkstråk parallellt med Bredängs allé. Cykelstråk längs Stora Sällskapets väg har prioriterats då de flesta målpunkter i området ligger i öst-västlig riktning.

Parkering

Planförslaget innebär att antalet parkeringsplatser för boende i befintliga skivhus inom fastigheterna Amaranten 1 och Konstnärsgillet 1 kommer att minska.

Planförslaget medför även att parkeringsplatserna vid Bredäng campings entré byggs bort. Dessa 38 platser ersätts av ett tiotal kantstensparkeringsplatser placerade utmed Stora Sällskapets väg, samt nya platser längs med Ålgrytevägen. Genom ersättning av vissa av dessa p-platser samt nya cykelparkeringsplatser bedöms parkeringsbehovet för entrén till naturområdet till stor del kunna uppnås.

Tillgänglighet

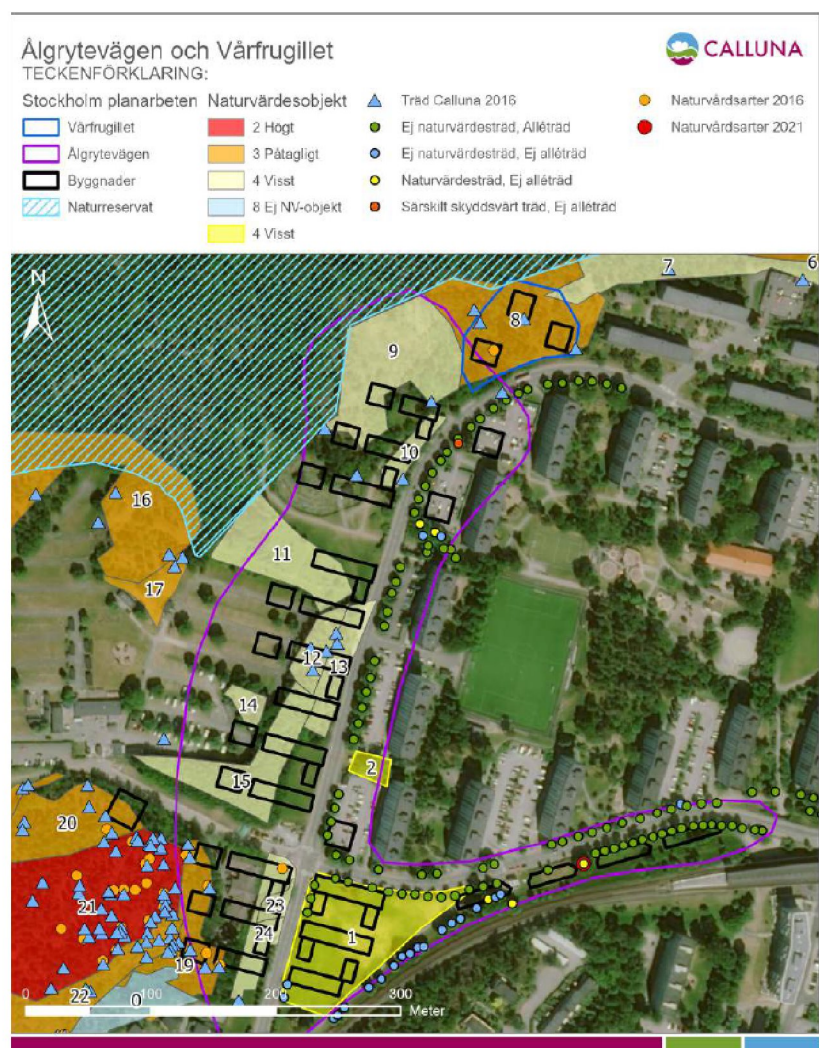
Området med naturanpassade stugor i den nordöstra delen av campingen kommer inte vara tillgängligt för rörelsehindrade. Det beror på att marken är kuperad och har höga naturvärden och att gator för tillgänglig angöring till stugorna skulle innebära mycket stora intrång i de värden som finns på platsen. Då majoriteten av campingstugorna (25 st.) är tillgängliga längs med de så kallade bygatorna, bedöms det möjligt att i detta fall möjliggöra en mindre del stugor (8 st.) som inte är fullt tillgängliga för alla.

Park och naturmiljö

Sammantaget bedöms påverkan och konsekvens för naturmiljön bli liten till påtaglig om detaljplanen genomförs, främst på grund av påverkan på habitatnätverket för ädellöv men även påverkan på arter knutna till tall- och barrskog samt påverkan på naturreservatet.

Naturreservatet bedöms inte få någon direkt påverkan men kan drabbas av indirekt påverkan genom att mindre delar av skogsområden som har sin utbredning inom och utanför

naturreservatet kommer att ianspråktagas utanför naturreservatsgränsen. De samlade habitatens storlek minskar då något, vilket påverkar naturreservat. Skuggning från planerad bebyggelse kan påverka marginellt i gränsen till naturreservatet. Ökad användning av reservatet i rekreation kan påverka naturreservatets värden i form av ökat slitage, mer belysning och ökad förekomst av husdjur i naturreservatet.



Samlad påverkan på Älgrytevägen med naturvärde, områden utan naturvärdesklass, träd och naturvärdsarter. Siffror anger naturvärdesobjekts numrering vid inventeringar. Karta Calluna

Påverkan på naturvärden lokalt är stor då exploatering sker i naturmark med naturvärdesobjekt. De högsta lokala värdena finns i sydvästra delen av planområdet, invid planerad förskola. Stora delar av denna värdefulla naturmark ingår i planområde och befintlig funktion bekräftas i detaljplanen genom att marken regleras som natur. Utformning av förskolegård kommer påverka

möjligheten att bevara naturvärden på och kring förskolegård, vilket behöver studeras vidare i fortsatt process.

Kompensationsåtgärder för i anspråktagande av naturmark, borttagande av alléträd och påverkan på naturvärden kommer bestå i:

- Plantering av gatuträd som ersätter befintliga alléträd som avverkas. Genom att plantera växter med inslag av ek kan dessa också bidra till att mildra försvagning av spridningssamband.
- I odlingsstråket som föreslås planeras föreslås fruktträd planeras längs med gång-och cykelstråket jämte odlingslotterna, vilket bedöms kunna gynna pollinatörer och delvis kompensera för förlust av öppnat naturmarker. Likaså anläggningen av ängsmarker med rikare flora än marken har idag.
- Idag otillgängliga ytor inom naturreservatet tillgängliggörs genom ny staketdragning och att naturmarksytor inom campingplatsen som idag ligger i naturreservatet men som ligger innanför campingens staket regleras om till allmän platsmark.

Markföroreningar

Den förenklade riskbedömningen avseende jord visar att det inte går att utesluta oacceptabla risker med uppmätta halter av framför allt bly inom det område som planeras för förskoleverksamhet.

Det går inte heller att utesluta oacceptabla risker med uppmätta halter PAH-H med avseende på hälsa inom det område som planeras för bostadsmark, baserat på att det kommer att anläggas ett odlingsstråk i området. Inom undersökningsområdet i övrigt bedöms risken för oacceptabla hälsorisker kopplat till uppmätta halter i jord som låg, både avseende långtidseffekter (medelhalten jämfört med storstadsspecifika riktvärden) och avseende korttidseffekter. Planerad ändrad markanvändning kommer att innebära schaktåtgärder. Behov av eventuell avhjälpandeåtgärd behöver utredas utifrån planerade schaktdjup och schakternas utbredning samt planerad markanvändning inom respektive område.

För att säkerställa att påträffade halter av PAH-H inte innebär en risk i samband med det odlingsstråk som ska anläggas bör samordning och detaljprojektering av odlingsstråket göras för att säkerställa att befintliga fyllnadsmassor innehållandes förhöjda PAH-halter inte används som odlingsmaterial.

Påträffade halter inom området som planeras för förskola är något oväntade då marken bedöms vara av naturligt ursprung. Det är möjligt att provtaget material kan utgöras av fyllnadsmassor trots att historik och intryck i fält inte föranledde misstankar om förekomst av fyllnadsmassor på platsen. Det kan inte uteslutas att det hanterats olja på platsen och inte heller kan diffus föroreningspåverkan från trafik uteslutas. I fortsatt process behöver föroreningssituationen på förskoleytan utredas vidare för att bedöma ursprung och utbredning av markföroreningar. Situationen kompliceras av att marken idag är naturmark och att det finns stora värden i att bevara naturmark och befintlig vegetation på planerad förskolegård.

Sulfidhaltigt berg

Resultat från svavelanalys visar att allt karterat berg från undersökningsområdet visar försumbar risk för förurning under användning och ingen tillstånds- eller anmälningsplikt föreligger för återanvändning av berg. Sammanfattningsvis bedöms det inte behövas vidare undersökningar inom de karterade områdena då både karterings- och analysresultaten som erhållits bedöms ha hög konfidens.

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Inom planområdet omfattas samtliga kvarter, förutom kvarter 5, av Stockholms stads åtgärdsnivå med en dimensionerande fördröjningsvolym som kan hantera 20 mm nederbörd. Inom dessa kvarter har föreslagna dagvattenanläggningar med fördröjning som uppfyller kravet på omhändertagande av minst 20 mm regndjup redovisats. För kvartersmarken inom kvarter 5 samt allmän platsmark bedöms inte åtgärder enligt åtgärdsnivån vara motiverade, då det inte planeras någon större förändring av markanvändningen inom detta delområde. Åtgärder har dock föreslagits där det har bedömts vara möjligt utifrån den planerade strukturen att omhänderta dagvatten.

Inom allmän platsmark har dagvatten föreslagits omhändertas i de planerade trädplanteringarna som föreslås anläggas i skelettjordar. Trädplanteringarna i skelettjord ses som lösningar som går att ta vara på för dagvattenhantering och inte som en åtgärd som behöver uppfylla åtgärdsnivån.

Med tillämpandet av föreslagna åtgärder beräknas det totala flödet inom planområdet minska från 1 224 l/s vid befintlig situation med ett 10-årsregn till 254 l/s vid planerad situation efter fördröjning vid motsvarande regn.

Vid ett dimensionerande 20-årsregn med klimatfaktor beräknas flödet minska från 1 924 l/s vid befintlig situation till 625 l/s efter fördröjning. Då samtliga föroreningsmängder och koncentrationer beräknas minska efter rening och fördröjning i föreslagna åtgärder, är den sammanvägda bedömningen att den planerade exploateringen inte riskerar recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer.

Störningar och risker

Buller

Beräkningar av trafikbuller visar att trafikbullerförordningens riktvärde om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga av de planerade bostadsbyggnaderna. Stadens mål om högst 55/60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå kan uppfyllas för den största delen av bostäderna.

Möjlighet att anlägga gemensamma uteplatser i markplan, med högst 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, är goda på innergårdar eller mot den mindre bullerutsatta sidan i de flesta kvarter. Vid punkthuset i korsningen mellan Ålgrytevägen och Stora Sällskapets väg kan avskärmning av gårdsmark behövas.

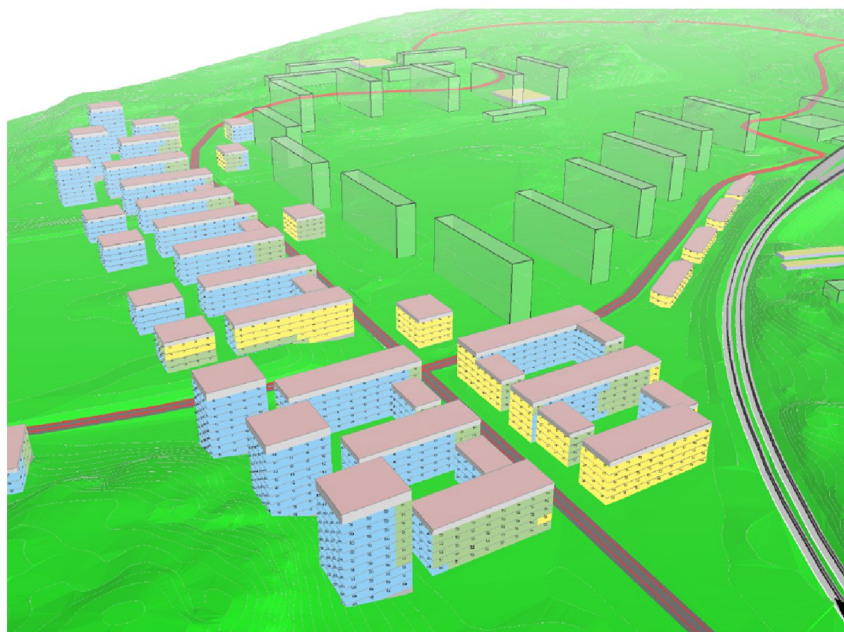


Illustration dygnsekvivalent nivå vid fasad. Blåa fasader redovisar värden under 50 dBA, grön 50-55 och gul 55-60 dBA. Huvuddelen av ny bebyggelse bedöms få mycket goda bullerförhållanden. Illustration Structor Akutsik.

För planerad förskola finns goda möjligheter att anlägga en gård som innehåller riktvärdena om 50 dBA dagekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Målet för trafikbuller inomhus för bostadshusen kan klaras med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Vid fasader som vetter mot gator/tunnelbanespåret beräknas 75 till 80 dBA maximal ljudnivå nattetid, vilket innebär att god isolering i fasad och fönster kommer att krävas.

Öster om planområdet finns Bredängs bollplan med en 11-spels konstgräsplan och en mindre 5-spelsplan. Anläggningen ligger 55 till 60 meter från närmsta planerade bostad. Utifrån Boverkets vägledning för idrottsbuller bedöms det inte föreligga behov att vidta åtgärder, så som att uppföra bullerskyddsskärmar eller att anpassa bebyggelsen som redan ligger avskärmat.

Planer finns att använda mobil sopsug för avfallshantering. Vid tömning beräknas 75 till 80 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasader. Förutsatt att tömning sker under högst 15 minuter bedöms överskridanden av ljudnivå inomhus accepteras.

Beräkningar med och utan ny föreslagen bebyggelse visar att planförslaget medför att den ekvivalenta ljudnivån minskar med 1 till 10 dBA dygnekvivalent i stora delar av området väster om Ålgrytevägen. Ljudnivån vid den del av campingen som kommer kvarstå är lägre än 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Söder om planområdet fås en liten ljudnivåökning på 1 till 3 dBA dygnekvivalent vid några befintliga bostäder. Ljudnivåökningen uppstår på grund av reflektioner i fasader som vetter mot spåret eller mot söder. Trots ökningen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara lägre än 55 dBA i dessa lägen.

Vibrationer och stomljud

Området mellan Ålgrytevägen, Stora Sällskapets väg och tunnelbanan bedöms kunna påverkas av stomljud från tunnelbanan. Enligt SGU:s geokarta för området består marken blandat av berg och glacial lera. Då tunnelbanan är anlagd både över berg och på lera finns det risk för att både stomljud (främst kopplat till berg) och kännbara vibrationer (främst kopplat till lera).

Ny bebyggelse kommer sannolikt att anläggas mot berg. En uppskattning är att gränsen för där stomljuds nivåer kan vara av betydelse vid anläggning i kontakt med berg är omkring 40 till 50

meter från spår. På nära avstånd kan också stomljud via leran ha en inverkan på stomljuds nivåer inomhus. Komfortvägda vibrationer bedöms inte vara ett stort problem på det avstånd där mätningarna är utförda, cirka 30 meter från spåren. Fördjupade utredning vid bygglovskede krävs för var och ett av de bostadshus som planeras att byggas inom 40 till 50 meter från spår inför val av teknisk lösning för stomljuddämpning.

I plankartan har kvarter 4 reglerats med följande skyddsbestämmelser:

- m1 – Bebyggelse ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i boningsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage.
- m2 – Bebyggelse ska grundläggas och utformas så att maximal stomljuds nivå i boningsrum ej överskrider 32 dBA (FAST) vid fordonspassage.

I och med närheten till spåret är det viktigt att inte något staket uppförs i kvartersgränsen invid Kvicksätastigen inom kvarter 4, då det finns risk att djur eller motsvarande kan fastna mellan det befintliga staketet till spårområdet och ett potentiellt staket på kvartersmark. Två staket nära varandra kan även bidra till en yta som är svår att underhålla. Ett förbud mot uppförande av staket är inte något som kan styras in plankartan, utan en fråga som får ingå i avtal med framtida byggaktör och studeras vidare inför genomförande av planen.

Ljusbuller

Ljus från tunnelbanetågen kan komma att lysa in i bostädernas rum vid passage, troligtvis är detta mest problematiskt när tågen åker söderut och för de översta våningarna i kvarter 4. Detta bör beaktas vid byggnation så att de boende inte störs och behöver studeras vidare vid detaljprojektering.

Urspårningsrisk

Genomförda beräkningar visar att risknivåerna vid avståndet för planerad bebyggelse och användning är inom acceptabla nivåer, och att bebyggelsen kan uppföras utan ytterligare riskreducerande åtgärder. Risknivån vid de planerade ateljébyggnaderna i planområdets östra utlöpare är förhöjd inom ca 15 meter från spårmit, medan risknivån i kvarter 4 är något förhöjd inom ca 9 meter från spårmit. För markområdet närmast spåret rekommenderas därmed följande åtgärder:

- Markområden inom ca 15 meter från närmsta spårmitt och längs med hela tunnelbanespåret förbi planområdet utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Översvämningsrisker

För att undvika instängda ytor och stående vatten mot byggnader vid kraftigt regn föreslås att höjdsättningen inom kvartersmarken utförs så att avledning av dagvatten sker mot lokalgator och närliggande gator. Planförslaget är utformat så att detta är möjligt.

Befintlig gångtunnel under Ålgrytevägen och lågstråk i gångväg mot Mälaren avses att bevaras, för att inte skapa nya instängda lågpunkter.

Skyfallsutredningen indikerar risk för stående vatten vid Stora Sällskapetets väg och de östra ateljébyggnaderna vid stora regn. Bearbetningar av bebyggelsestrukturen har skett efter skyfallsutredningens framtagande för att hantera dessa risker men det råder vid samråd en osäkerhet kring effekten av dessa justeringar. För att minimera risken för ansamling av vatten i föreslås även skyfallsytor i form av nedsänkta grönytor uppströms i parkmark. Åtgärden innebär omhändertagande av delar av den beräknade volymen vatten. Dessa lösningar är inte heller inarbetade i den framtagna skyfallsanalysen.

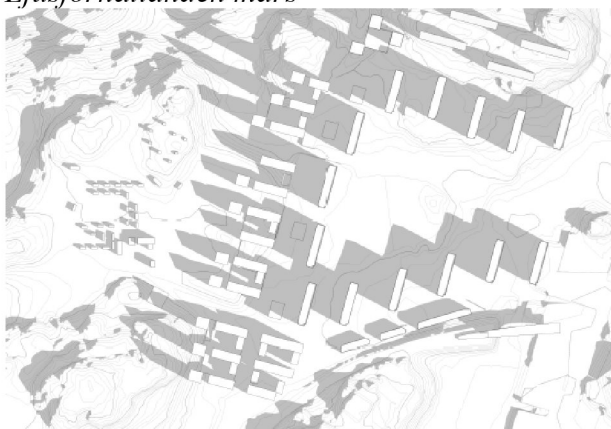
Luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormen för luft överskrids inom planområdet.

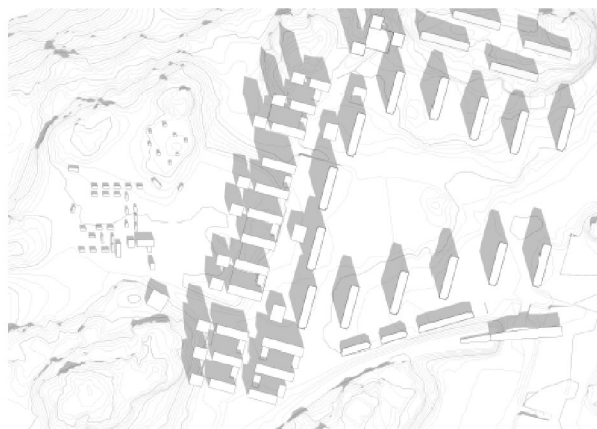
Ljusförhållanden

Den nya bostadsbebyggelsen innebär ingen negativ påverkan på ljusförhållanden på befintliga gårdar. Under våren kommer bostadsgårdar för den tillkommande bebyggelsen vara i skugga från mitt på dagen och framåt. Under sommaren är de skuggade enbart kvällstid.

Ljusförhållanden mars



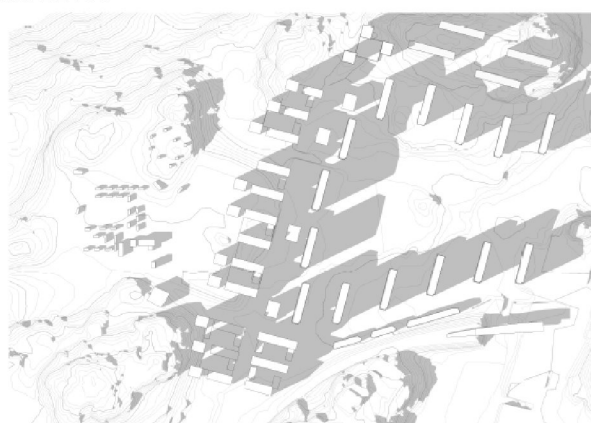
kl.09:00



kl. 12:00



kl.15:00



kl.17:00

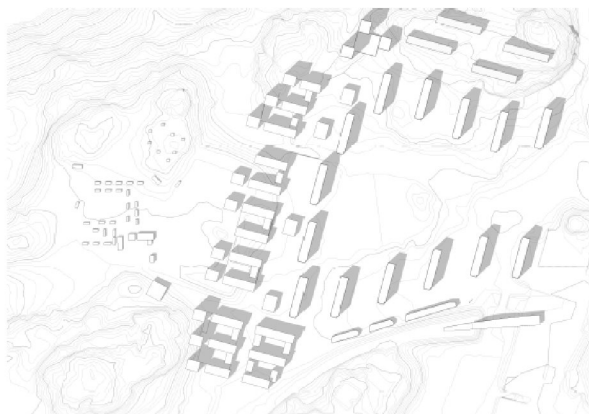
Ljusförhållanden juni



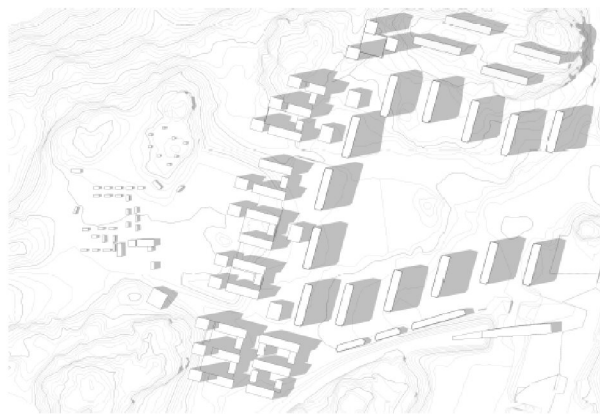
kl.09:00



kl. 12:00



kl.15:00



kl.17:00

Tidplan

Samråd 17 maj – 27 juni 2022
Granskning 24 aug - 20 sep 2023
Godkännande november 2023
Antagande kvartal 2 2024

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal som krävs för planens genomförande samt för ombyggnation av allmän platsmark. Staden ansöker om fastighetsbildning på av staden ägd mark. Berörda tomträttshavare är medsökande.

Trafikkontoret svarar för drift och underhåll av gatumark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Stadsdelsförvaltningen, svarar för drift och underhåll av allmänna parker och genom SISAB även för förskolor.

Byggaktörer ansvarar för genomförandet av ny- och ombyggnation, anläggningar som behövs inom kvartersmark samt för drift och skötsel av kvartersmark. Byggaktör ansvarar

även för åtgärder för gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt och utbyggnad av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret och respektive byggaktör.

Respektive fastighetsägare/tomträttsinnehavare/arrendator ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom sin fastighet.

Tidigare verksamhetsutövare ansvarar för utförande av hantering av marksaneringsmassor.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Följande avtal behöver upprättas innan detaljplanen antas:

- Överenskommelse om exploatering för genomförandet av detaljplanen, mellan Stockholm stad (Staden) och respektive byggaktör.
- Överenskommelse om flytt av ledningar mellan Staden och ledningsägare.

Överenskommelse om exploatering ska hantera hur parkeringsbehovet ska lösas mellan de olika fastigheterna Konstnärsgillet 1, Neptuniorden 1 och Amaranten 1 där befintliga parkeringar ingår.

I överenskommelse om exploatering avses bland annat skedesindelning av genomförandet mellan parterna hanteras.

Tomträttsavtal för nyupplåtelse samt tilläggsavtal till befintliga tomträttsavtal avses att träffas i samband med fastighetsbildning.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att delar av befintliga detaljplaner Dp94009 (camping och bangolf) och Dp2007-01985 (ortodoxa kyrkan) upphör att gälla inom planområdet. Reglering av fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) inom Amaranten 1 och Konstnärsgillet 1 i stadsplanen P15956 kommer studeras i den fortsatta processen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Inom planområdet finns de kommunägda fastigheterna Februarigubbarna 1, Södra Bataljonen 1, Sättra 2:1, Sättra 2:7 och Vingårdsmännen 1.

Användning av mark

Planförslaget innebär att mark planläggs som allmän plats (gata, natur och park) och kvartersmark (bostäder, teknisk anläggning, centrumändamål, odling, camping, tillfällig vistelse (campingstugor), kultur och skola.

Fastighetsbildning

Befintliga kvartersfastigheter (alla fastigheter utom Sättra 2:1) behöver ombildas för att bygglov ska kunna erhållas. Ombildningen sker i lantmäteriförrättning genom fastighetsreglering. Planförslaget möjliggör också nybildning (avstyckning) av fastigheter för ändamålen skola, teknisk anläggning och kultur. Även avstyckningarna är ett krav för bygglov.

Planförslaget möjliggör också tredimensionell fastighetsbildning i viss utsträckning. I samband med sådan fastighetsbildning prövas också behov av nödvändiga rättigheter.



Förändringskarta. Röd färg innebär mark som behöver fastighetsregleras från kvartersfastighet till allmän plats-fastighet. Grön färg innebär det dels det motsatta, dels att nya fastigheter kan avstyckas. Gul färg innebär kvartersmark som byter användning och därmed behöver fastighetsregleras mellan kvartersfastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Planförslaget innebär nytt markreservat för parkering i garage, vilket kan genomföras genom bildande av ny gemensamhetsanläggning i lantmäteriförrättning. Andra gemensamhetsanläggningar som skulle kunna bli aktuella är gemensamma bostadsgårdar, ytor för avfallshantering, cykelparkering och drift av odlingsstråk och bostadsgårdar med mera.

Ledningsrätter

Två befintliga ledningsrätter finns inom planområdet. Båda dessa utgår. Den ena avser starkströmskabeln som redan håller på att flyttas till nytt läge och den andra avser ledningar till campingen på den del av Stora sällskapets väg som omvandlas från kvartersgata till allmän gata.

Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan berörda fastighetsägare och ledningsägare. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Inga nya markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har reglerats i planförslaget.

Servitut

Följande servitut finns inom planområdet:

- Infartsväg för Södra Bataljonen 1 inom Vingårdsmännen 1. Servitutet kan upphävas i lantmäteriförrättning eftersom infarten planläggs som gata.
- Allmän cykeltrafik för Sättra 2:1 inom Vingårdsmännen 1. Servitutet kan upphävas av samma anledning som ovan.

Planförslaget innebär att nytt markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik läggs ut. Markreservatet kan genomföras genom servitutsupplåtelse.

För fastigheter med byggrätter i direkt anslutning mot parkmark bör servitut för skötsel och underhåll av fasad skapas.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Genomförande av planen innebär investeringskostnader för Staden i form av ledningsflytt, gatu- och parkombyggnad, gatu- och parkbelysning, marksanering, rivning av byggnader, flytt av arrenden, iordningställande av tomtmark samt fastighetsbildningsåtgärder.

Ersättning vid marköverlåtelse, markförsäljning och tomträttsupplåtelse

Staden avser upplåta delar av nybildade fastigheter från Sättra 2:1 med tomträtt till hyresbostadsproduktion. Staden avser även att sälja mark för bostäder till bostadsrättsproduktion. Vid försäljning ska marknadspris för byggrätterna tillämpas.

För redan bebyggda fastigheter som är upplåtna med tomträtt eller arrende ska ersättning för marklösen och evakuering betalas ut enligt gällande ersättningsregler med beaktande av villkor kring uppsägning och avflyttning i respektive upplåtelseavtal.

Fastighetsbildning

Tomträttshavare bekostar fastighetsreglering för sina respektive tomträtter. Staden bekostar fastighetsreglering av

Vingårdsmännen 1 m.fl. för del av kvartersmark som överförs till allmän plats. I de fall stadens mark avstyckas och överlåts med försäljning bekostar byggaktören fastighetsbildning. I de fall stadens mark avstyckas och nyupplåts med tomträtt bekostar Staden fastighetsbildning.

Ledningar

Ledningsägare svarar för utbyggnaden av nya ledningar samt omförläggning av befintliga efter överenskommelse med Staden. Tomträttshavarna bekostar flytt av ledningar inom befintlig kvartersmark. Staden bekostar nödvändiga ledningsflyttar för befintliga ledningar på allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall AB svarar för projektering och utbyggnad av ledningsnätet. Anslutningsavgift tas ut av berörd byggaktör vid anslutning till det kommunala vatten- och avlopps-ledningsnätet (VA) enligt vid tid gällande taxa.

El och tele m.m.

Exploateringskontoret står för kostnader av eventuell flytt av ledningar inom den blivande kvartersmarken. Respektive byggaktör bekostar anslutning till ledningsnät för el och tele med mera.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för marksaneringsåtgärder inom allmän platsmark. Saneringskostnader inom tidigare kvartersmark svarar respektive verksamhetsutövare för.

Grönkompensation

Genomförande av åtgärder för grönkompensation och övriga åtgärder som utförs av exploateringskontoret kommer att beslutas av exploateringsnämnden före antagande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Byggnation invid spår

Fördjupade utredning vid bygglovskede krävs för var och ett av de bostadshus som planeras att byggas inom 40 till 50 meter från spår inför val av teknisk lösning för stomljudsdämpning.

Schaktplan för anläggning av ateljébyggnader och bostadsbebyggelse inom kvarter 4 måste godkännas av Trafikförvaltningen och viktbalansen behöver fungera för att järnvägsvallen ska hålla. Vid anläggning vid spår behöver

läckströmmar även bevakas, 8-10 m avstånd från närmsta strömförande del.

I och med att perrongen ligger närmare än 50 meter från där närmaste bebyggelse ska uppföras, måste perrongen utrymmas om sprängning krävs. Detta går att göra mellan tåg utanför rusningstid.

Genomförandetid

Detaljplanen har 10 års genomförandetid.