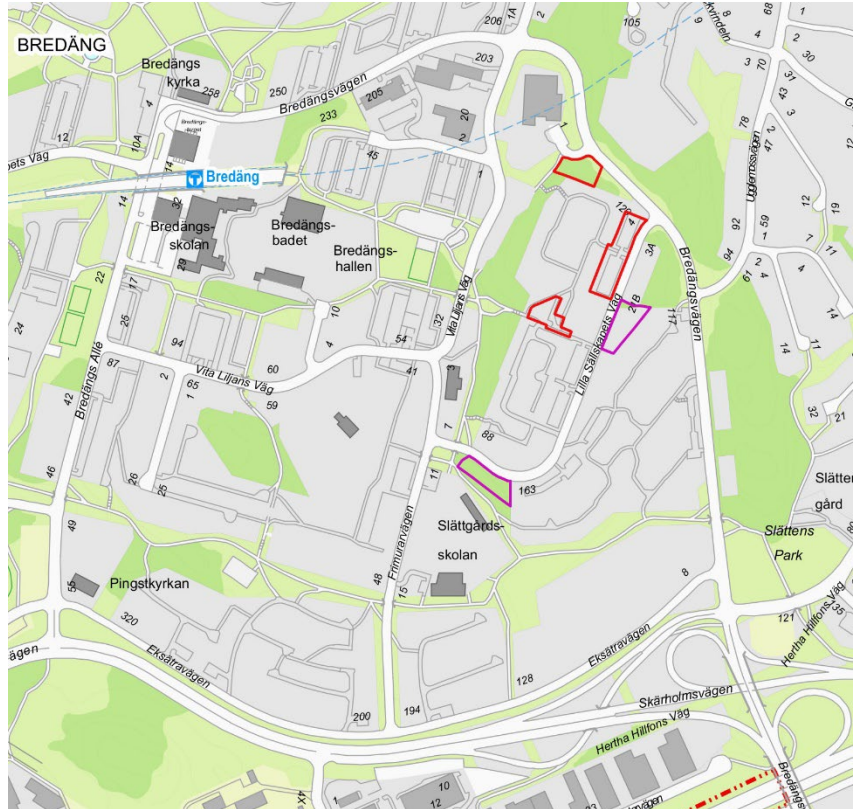


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Sigbardiorden 1 m fl. i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2021-14634



*Karta som visar planområdena markerat. Områdena för flerbostadshus är markerade med rött och områdena för radhus är markerade med lila.*

## Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 110 bostäder i form av flerbostadshus som planeras upplåtas med hyresrätt samt 16 radhus som planeras upplåtas med bostadsrätt, i ett centralt läge i Bredäng, nära service och kollektivtrafik.

Planområdet består av fem mindre delområden som är belägna längs Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd, cirka 400-500 meter sydöst om Bredäng centrum. Planområdet omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sätra 2:1, Sigbardiorden 1 och 2. Stockholms kommun äger all mark inom planområden. Sigbardiorden 1 och 2 är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

Kvarteret med flerbostadshus innehåller sex punkthus i fyra till sex våningar plus en indragen våning. Genom att utforma den nya bebyggelsen som punkthus bibehålls siktlinjer från de befintliga lamellhusen och strukturen blir fortsatt luftig. Den nya bebyggelsen formas som en sammanhållen ensemble med Ett gemensamt arkitektoniskt uttryck och kommer att bilda en ny årsring med bebyggelse längs Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd. Husen planeras att utföras med putsade fasader i jordfärger, och har släktskap med de befintliga lamellhusen samtidigt som de har en egen karaktär. Parkeringsplatser föreslås i garage samt på markparkering.

Kvarteret med radhus innehåller 16 radhus i två våningar som ansluter till befintliga radhus i närområdet.

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

## 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	4 juni -30 augusti 2024
Granskning	februari/mars 2025
Antagande	juni 2025

## Innehåll

<b>Sammanfattning egen sida .....</b>	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Medverkande .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden .....	13
Befintlig bebyggelse .....	14
Landskapsbild/stadsbild .....	16
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	16
Offentlig service .....	18
Gator och trafik .....	18
Störningar och risker .....	19
<b>Planförslag .....</b>	<b>20</b>
Ny bebyggelse, Punkthuskvarteren .....	21
Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av punkthusen .....	22
Ny bebyggelse, radhuskvarteren .....	28
Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av radhusen .	28
Gator och trafik .....	36
Teknisk försörjning .....	36
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>38</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	38
Naturmiljö .....	38
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	39
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	42
Störningar och risker .....	42
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	43
Barnkonsekvenser .....	48
Trafik .....	48
<b>Genomförande .....</b>	<b>48</b>
Organisatoriska frågor .....	48
Ansvarsfördelning .....	48
Huvudmannaskap .....	48
Avtal .....	49
Verkan på befintliga detaljplaner .....	49
Fastighetsrättsliga frågor .....	49
Ekonomiska frågor .....	54
Tekniska frågor .....	54
Genomförandetid .....	55

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Nedan redogörs för utredningar och underlag relevanta för aktuellt planarbete

- *Trafikbullerutredning (ACAD Acoustic Consulting and Design, 2024-01-23, reviderad 2024-03-27)*
- *Naturvärdesinventering (Aldoxa Naturvård, 2024-04-30)*
- *Naturvärdesinventering i Bredäng (WSP, 2020-07-03)*
- *Dagvattenutredning Sigbardiorden 1 m fl. (Bjerkning, 2024-04-26)*
- *PM Geoteknik Sigbardiorden (Structor, 2022-06-08)*
- *PM Geoteknik radhus (Geoteknologi, 2024-04-11)*
- *PM Parkering SKB (SKB, 2024-04-12)*
- *Parkering mm Bredäng, utredning av P-tal (SKB, 2024-03-26)*
- *Miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting AB, 2024-05-06)*
- *Grönytefaktor för radhusområden, (Outer Space arkitekter, 2024-04-16)*
- *Grönytefaktor Sigbardiorden (Funkia, 2024-04-15)*
- *Solstudier Sigbardiorden (AIX Arkitekter)*
- *Solstudier radhusen (Urban Couture Arkitekter 2024-02-29)*

### Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Joel Berring och Tara Nezhadi. Från exploateringskontoret har Bastien Lacombe, Sebastian Roverano, Linda Oldenbo och Kenza Qazi medverkat. Detaljplanen har upprättats i samverkan med exploatörerna Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Storstaden samt byggaktörernas anlitade arkitektkontor AIX Arkitekter och Urban Couture Arkitekter och Landskapsarkitekt Funkia ab.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus och radhus. Detaljplanen syftar även till att stärka Lilla Sällskapet Väg som stadsgata, där aktiva gaturum möjliggörs genom hög entrétäthet ut mot gatan. Punkthusen ska



utformas med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck för att bilda en ny årsring med bebyggelse längs gatan. Fasadmaterial och kulör ska samspela med omgivande bebyggelse. Radhusens höjd ska anpassas till befintliga radhus i närområdet.

Bebyggelsens utformning ska bidra till ett mer levande och tryggt stadsrum längs Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd. Planen syftar även att säkerställa att befintliga träd inom delområdet vid Auroragränd skyddas.

Projektet bidrar med cirka 110 bostäder i flerbostadshus och 16 radhus i ett läge nära kollektivtrafik och service.

## Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdena är belägna längs Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd, cirka 400-500 meter sydöst om Bredängs centrum och tunnelbanestation. Områdena omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sätra 2:1, Sigbardiorden 1 samt Sigbardiorden 2. Planområden är cirka 10 000 kvadratmeter stort. Stockholms kommun äger all mark inom planområden. Sigbardiorden 1 och 2 är upplåtta med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.



Planområden omfattning markerat med röd färg.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

I regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, pekas Skärholmen ut som en regional stadskärna tillsammans med Kungens kurva i Huddinge kommun. Området ska bli en levande stadskärna med en attraktiv blandning av handel, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Den regionala tillgängligheten förbättras genom utbyggnaden av Förbifart Stockholm, Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd.

### Översiktsplan

Bredäng redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”. Ett urbant stråk pekas ut längs Bredängsvägen. Området kan kompletteras med blandade funktioner och gröna kvaliteter ska stärkas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### Stockholms byggnadsordning

Bredäng karaktäriseras som storskalig stadsdel. Nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Grupper av nya hus ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv och med en sammanhållen gestaltningsidé. Den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur ska tas tillvara och utvecklas. Trafikmiljöer ska utvecklas i syfte att förena trafiksäkerhet med ökad trygghet och orienterbarhet.

### Program

Området ingår i Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (dnr 2002-12665). Programmet bedöms delvis aktuellt, men förutsättningarna har ändrats sedan det godkändes. För aktuellt planområde redovisas ingen förändring.

### Fokus Skärholmen

Bredäng ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning, och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott.

### Detaljplan

#### Område med föreslagna flerbostadshus

Stadsplan för Östra Bredäng, P1 6063, fastställd 1962.

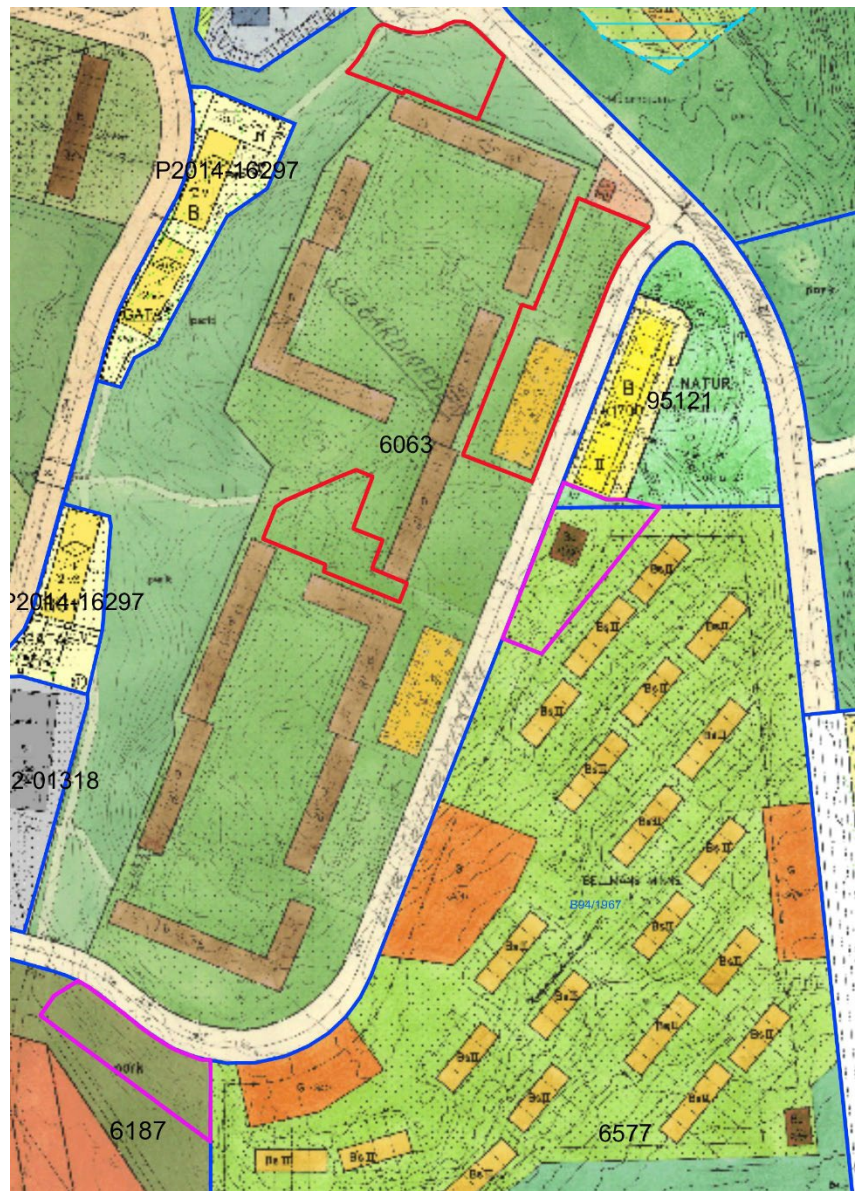
Markanvändning inom berört område avser Gb, garage och mark som inte får bebyggas inom kvartersmark för bostadsändamål), samt parkmark inom allmän platsmark vid Auroragränd.

### Område med föreslagna radhus

Norra radhusdelen omfattas av stadsplan Pl 6577 och Dp 95121. Pl 6577 stadsplan för kv. Bellmans Minne och kv. Konstnäreringen m.m. (fastställd 1967) som medger Bc, byggnadskvarter, gemensamhetsanläggning och område som ej får bebyggas. Dp 95121 detaljplan för kv. Pennklubben m m , laga kraft 1998 som medger naturområde.

Södra radhusdelen omfattas av stadsplan Pl 6187. Stadsplan för radhusområdet mm vid Bredängs gård (fastställd 1964). Planen medger park.

Genomförandetiderna för planerna har gått ut.



Gällande stadsplan och detaljplan inom planområdena.



### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade:

- i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015 -17268) .
- under 2017 att godkänna ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.
- I stadens budget 2016 till 2019 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra Fokus Skärholmen tillsammans med övriga förvaltningar. Fokus Skärholmen har ett särskilt uppdrag att arbeta med social hållbarhet.
- 9 december 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- 30 november 2023 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge kontoret i uppdrag att inkludera kompletterande delar med radhus i redan påbörjad detaljplan.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av område inom fastigheten Sigbardiorden 1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 16 december 2021 för 75 bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av fastigheten Bellmans Minne 105 samt del av Sätra 2:1 till Storstaden Stockholm Bostad AB den 23 mars 2023 för ca 15 radhus längs med Lilla Sällskapetets väg.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning av del av fastigheten Sätra 2:1 vid Auroragränd till Stockholms Kooperativa Bostadsförening den 16 maj 2024 för 40 bostäder.

### Förutsättningar

#### Natur

##### Mark och vegetation

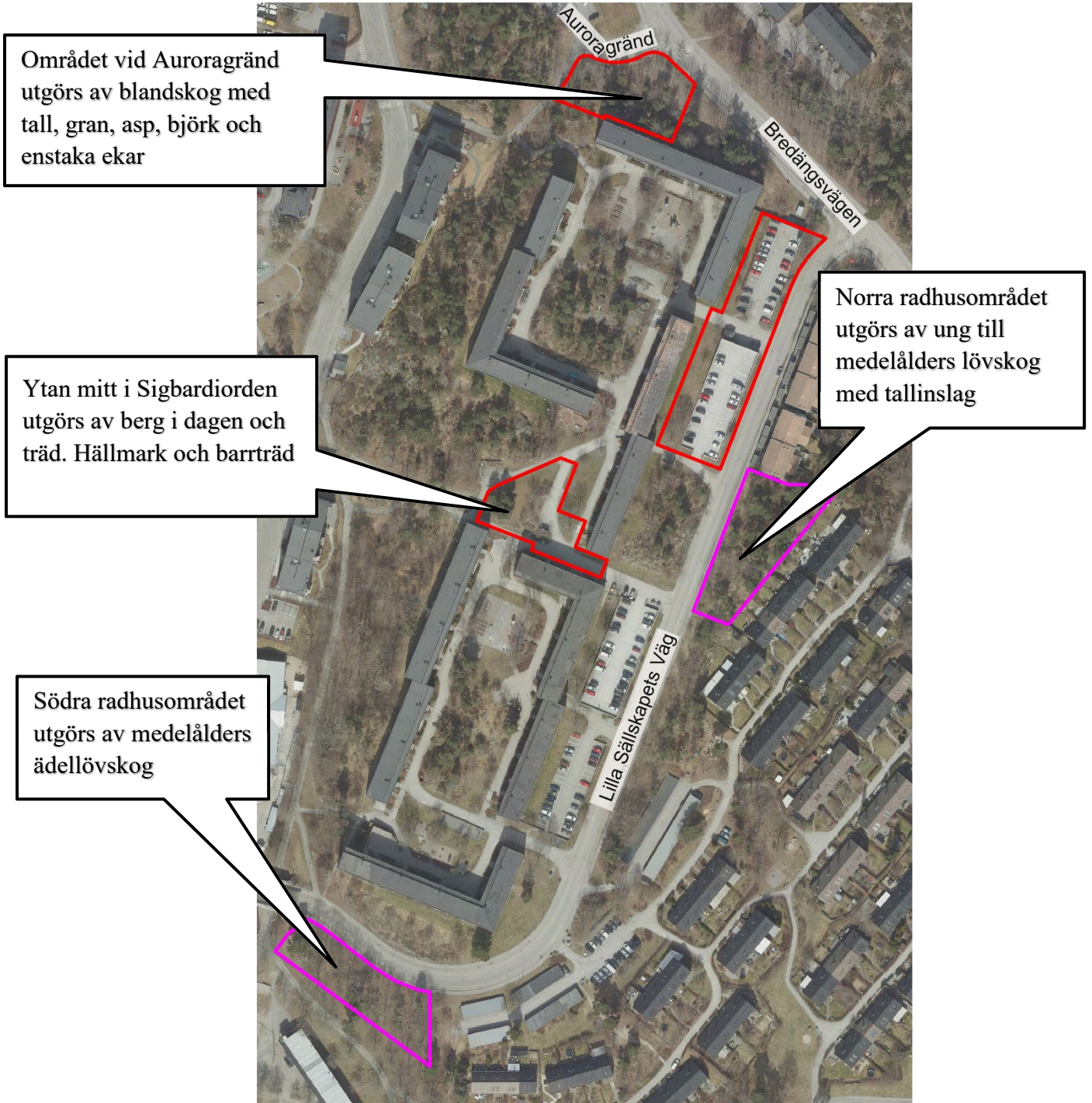
Befintliga marknivåer inom planområdena varierar mellan cirka +57 till +70 meter över nollplanet. Nivåskillnaderna är omkring två meter för området för föreslagna punkthus inom Sigbardiorden och cirka fyra meter vid föreslagna punkthus i norr vid Auroragränd.

Områdena med radhus ligger i kanten av ett större höjdparti. Höjdskillnaderna inom norra radhusområdet är cirka tre meter och inom södra radhusområdet cirka åtta meter.

Området vid Auroravägen utgörs av blandskog med tall, gran, asp, vårtbjörk och enstaka ekar. Området har visst biotopvärde, främst på grund av senvuxen ek samt visst naturvärde.

Sigbardiorden 1 och 2 är placerat på en höjd i nord-sydlig riktning med sluttning mot väster och norr och med kuperad terräng. Inom planområdet mellan markparkeringarna och bebyggelsen finns en yta med berg i dagen och träd, planlagd som kvartersmark. Närmast parkstråket finns en bit kvartersmark som upplevs som del av det parkstråk det angränsar till. Ytan utgörs av hållmark och större barrträd och innehåller asfalterade gångar, sittplatser och planteringar. Mellan parkeringsytorna och befintlig bebyggelse finns även ett antal träd. Ett habitatnätverk för eklevande arter tangerar planområdet i öster.

Norra radhusområdet är ej bebyggd kvartersmark och består av hållmarkstallskog. Södra radhusområdet är parkmark och består av ädellövskog med stort inslag av triviala lövträd.



*Ortofoto med planområdena markerade och vegetation*





*Kvartersmark inom Sigbardiorden med brant lutning som upplevs som en del av angränsande parkstråk.*



*Kvartersmarken inom Sigbardiorden sedd från parkstråket som också lutar brant.*



*Blandskog med tall, gran, asp, björk och enstaka ekar vid Auroragränd.*



*Backen med sten, unga ädellövträd, asp, ris och äldre tallar inom område för södra radhus*

### Naturvärden

Det finns tre observationer av rödlistade arter inom och i planområdets närhet som har rapporterats i Artarken. Igelkott och de två rödlistade svamparna Kragjordstjärna och Kantarellmussling. Det finns en ung till medelålders blandskog med ek- och tallinslag i det östra och norra planområdet. Det västra planområdet består av öppen gårdsmark med några sparade medelålders tallar. Det södra planområdet utgörs av en ädellövsdominerad skog. Ett habitatnätverk för eklevande arter tangerar södra, östra och norra delarna av planområdet.

Inom det västra och södra planområdet har naturvårdsarterna askskott, blåsippan konstaterats

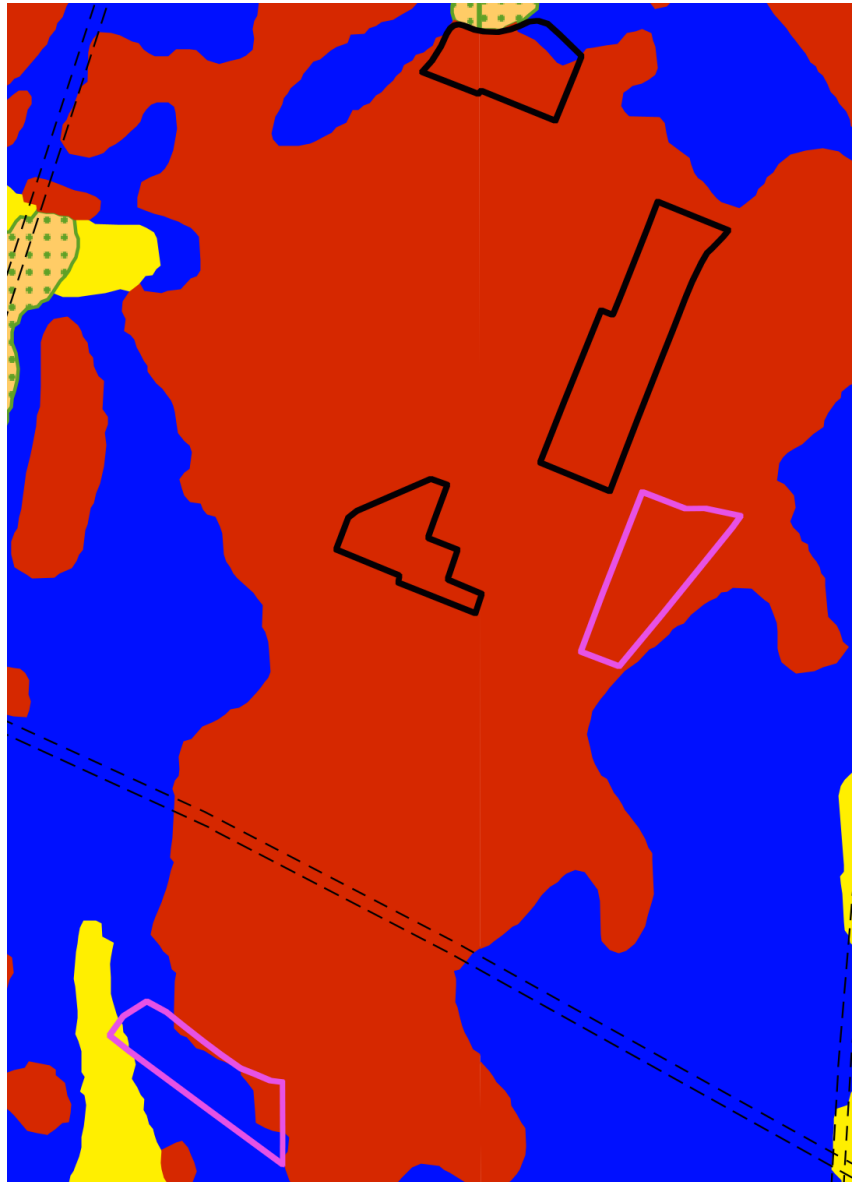
### Rekreation och friluftsliv

Planområdena har god tillgång till rekreativa miljöer såsom Bredängsparken, Mälärhöjdsbadet och Sätreskogens naturreservat och Sättra IP.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

Marken inom planområdena består huvudsakligen av urberg. Det södra radhusområdet består av morän. Urberg har en måttlig genomsläpplighet, enligt SGU:s genomsläpplighetskarta. En låg till måttlig genomsläpplighet minskar möjligheterna för att infiltrera vatten.



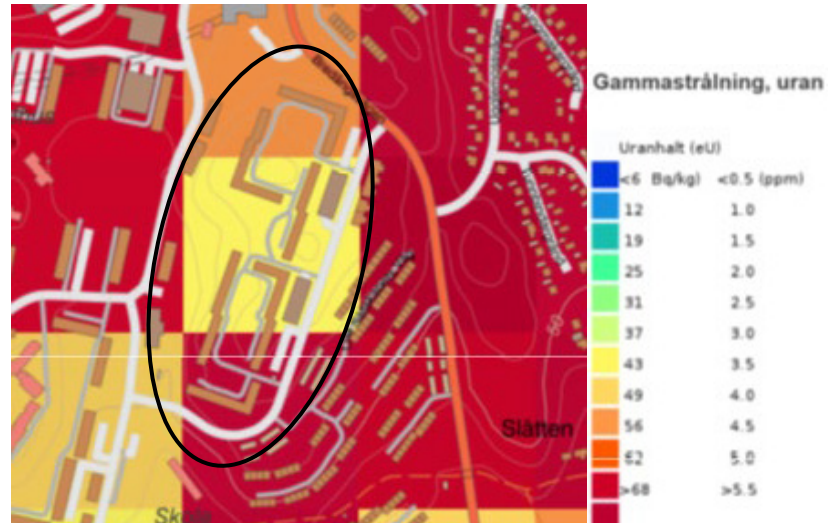
*Utdrag ur Byggnadgeologisk karta, jordarter över planområdet. röd färg illustrerar berg, blå färg morän och gul färg lera. Plaområdena består huvudsakligen av urberg.*

### Ras/skred

Det finns ingen risk för ras eller skred.

## Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts i detta skede. Marken inom planområdena klassificeras som normal- till högradonmark enligt kartunderlag från SGU.



Översiktlig kartering av gammastrålning- uran enligt SGU:s kartvisare, hämtad 2022-01-26. Området markerat med svart oval.

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dagsläget inte riskerar att samlas vatten i planområdet vid ett kraftigt skyfall. Parkyta bakom befintliga lamellhus liksom delar av Lilla Sällskapetets väg berörs av flödesväg vid skyfall.

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten samt mark- och anläggningsarbeten.

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i vattenförekomsten Mälaren-Fiskarfjärdens avrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig. Ämnen som inte uppnår god status är koppar och icke-dioxinlika PCB:er. Kvalitetskrav för vattenförekomsten är god ekologisk status till 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god status



(VISS, 2019-11-15). Kvalitetskrav är god kemisk status med mindre stränga krav för kvicksilver och polybromerade difenyletrar samt tidsfrist till 2027 för PFOS, antracen, bly och tributyltenn.

#### Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet leds via duplicerat ledningsnät till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden.

#### Befintlig bebyggelse



Inom Sigbardiorden 1 och 2 finns två enhetliga bebyggelsegrupper med lamellhus i tre till fyra våningar. Lamellhusen är placerade så att två större gårdar bildas. Mellan gårdarna finns en sammanlänkande byggnad. Området kring befintliga byggnader utgörs av hårdgjorda ytor till entréer och garage, berg i dagen, grönytor och träd samt en innegård med lekplats, trappor och hårdgjorda ytor. Gångstråk finns mellan befintliga byggnader, med trappor i nordväst. Det finns även en obebyggd yta, väster om det sammanlänkande huset som upplevs som en del av ett parkstråk, men som är planlagd som kvartersmark. Den används i huvudsak som kommunikationsyta för gående, mellan den norra gården och parkstråket i väster (Skolstigen) eller för rörelse mellan Vita Liljans väg och Lilla Sällskapetets väg. Längs Lilla Sällskapetets väg finns bostädernas parkering (markparkering och parkeringsanläggningar) samt en



obebyggd yta bestående av natur (berg-i-dagen med mindre träd och annan vegetation). Lamellhusen är uppförda under miljonprogrammet. Öster om Lilla Sällskapets väg finns naturmark samt radhus i två våningar.



*Befintliga byggnader och parkeringsanläggningar inom Fastigheten Sigbardiorden 1.*



*Gulklassade bebyggelsen närmast planområdet.*



*Bilder på befintliga parkeringsanläggningar och icke hårdgjord förgårdsmark längs Lilla Sällskapets väg.*



*Angränsande radhus och parkeringsanläggningar på östra sidan av Lilla Sällskapets Väg.*



Gatuvyer (Lilla Sällskapets Väg) söderifrån. Google Maps

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdena ligger på båda sidor av Lilla Sällskapets Väg och vid Auroragränd.

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet, men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogbeklädda höjdparter, medan lägre partier sparades till parkmark. Bebyggelsen kännetecknas av enhetlighet, rationalitet och en samlad gestaltning inom bebyggelsegrupper. Centralt i stadsdelen ligger ett centrum med service och tunnelbana. Kring centrum präglas bostadsbebyggelsen av skivhus i nio våningar och längre bort finns lägre lamellhus och radhus. Bebyggelsen längs Lilla Sällskapets Väg utgörs av lamellbyggnader putsade i brunt och gult, i tre och fyra våningar med två större gårdsbildningar samt radhus i två våningar (från 1966) klädda med grön träpanel respektive rött tegel och vit puts med tillhörande parkeringslängor.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Bebyggelsen inom Sigbardiorden 1 och 2 radhusområdet öster om gatan är gulklassade, vilket innebär att bebyggelsen är positiv för stadsbilden och har ett visst kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.



### Kulturmiljö



*Kulturhistorisk klassificering. Planområdena är markerade med röda och lila linjer. Fastigheterna Sigbardiorden och 2 är gulklassade.*

Bredäng har ett högt kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och byggnader placerade som hus i park. Skivhusen har stor betydelse för upplevelsen av Bredängs stadsbild. Marken inom radhusområdena är parkmark och kvartersmark för garage som inte är klassificerad av Stadsmuseet. I Bredäng har centrala Bredäng samt Sätterskogen utpekats som ”särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden” i sin helhet. Planområdena ligger inom avgränsningen för området. Väster om planområdet finns ett skivhus, som fått blå klass i Stadsmuseets klassificeringskarta. Blå klass är den högsta värdeklassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden.

## Offentlig service

### Skola och förskola

I centrum finns Bredängsskolan (F–9) och flera förskolor. Söder om Lilla Sällskapetets Väg finns Slättgårdsskolan (F–9). Förskolan Frimurarvägen är den förskola som ligger närmast planområdet.

### Sjukvård

I Bredängs centrum finns vårdcentral.

### Kommersiell service, idrott och kultur

I Bredängs centrum, cirka 300 -500 meter bort, finns grundläggande kommersiell och offentlig service i form av detaljhandel, restauranger och bibliotek. Idrottsplatser finns i Bredängsparken och möjlighet till utomhusaktiviteter finns även i den närbelägna Sätmaskogen. Möjlighet att utöva idrott finns även på Sättra IP. Kulturella verksamheter i centrala Bredäng är bland annat bibliotek, kulturskolan och kulturverksamheter i den före detta panncentralen.

## Gator och trafik

### Gatunät

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel, med en finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och ett storskaligt gatunät med trafikleder för fordonstrafik. Planområdena gränsar till Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd och Bredängsvägen. Lilla Sällskapetets Väg är en matargata som ansluter till Bredängsvägen och Frimurarvägen.

### Biltrafik

Såväl gående som cyklister och bilister når området från Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd. Lilla Sällskapetets Väg har en körbana på ca 7,5 meter med kantstensparkering. Det finns även smala gångbanor längs gatans båda sidor. På den västra sidan av Lilla Sällskapetets Väg finns parkeringsdäck med garage i suterräng. Angöring sker via kvartersgator mellan befintliga markparkeringar och parkeringsanläggningar. Gatuparkering är tillåten på den östra sidan av gatan.

### Gång- och cykeltrafik

I Bredäng finns ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och den närmaste delen är Skolstigen och Slättgårdsstigen cirka 50-200 meter från planområdet.

#### Kollektivtrafik

I Bredängs centrum finns tunnelbana och bussterminal cirka 750 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns på Bredängsvägen 250 meter från planområdet.

#### Tillgänglighet

Lutningen på över 5 procent på delar av Lilla Sällskapets Väg kan medföra utmaningar för att tillskapa tillgängliga entréer.

### **Störningar och risker**

#### Elektromagnetiska fält

Det ligger en elnätsstation längs Bredängsvägen nordöst om fastigheten Sigbardiorden 1, vilket ställer krav på skyddsavstånd till ny bebyggelse.

#### Förorenad mark

Planområdet utgörs ej av något potentiellt förorenat område, enligt Stockholm läns länskarta (2023-12-18).

En markmiljöundersökning finns framtagen. Undersökningen omfattade stickprov och i somliga fall samlingsprov i jord från totalt sex områden varav två planerades för byggnation av bostadshus och resterande för mindre markändringar. Totalt analyserades femton jordprov från tio provpunkter. Av de femton jordproven uppmättes halter över Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden i fyra prov. I nio av proven överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning.

#### Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 20-25 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 18-24 µg/m<sup>3</sup> (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>. Miljöförvaltningen bedömer att föreslagen byggnation inte kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från Lilla Sällskapets väg, Bredängsvägen och E4/Södertäljevägen. Ljudnivån inom större delen av planområdet är som högst 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet utgörs av berg i dagen samt morän och bedöms inte medföra risk för vibrationer från omkringliggande vägar.

## Planförslag

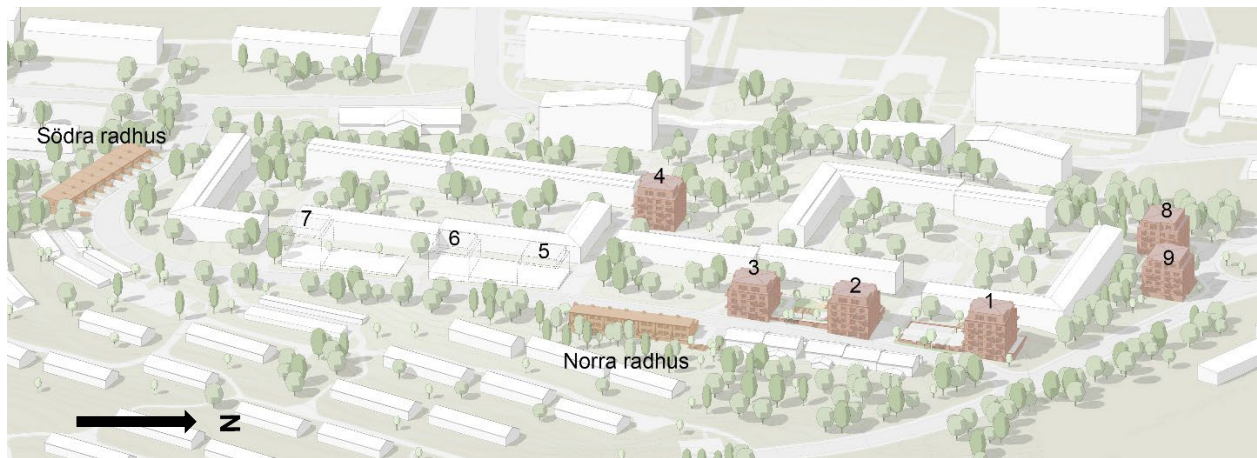


*Illustrationsplan. Möjliga framtida etapp (hus 5-7) har streckats i bilden.*

*Illustration: Urban Couture Arkitekter och AIX Arkitekter*

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 110 bostäder i sex nya punkthus och 16 radhus längs Lilla Sällskapet's Väg. Den tillkommande bebyggelsen bidrar med att stärka gaturummet med fler entréer och tydligare koppla Lilla Sällskapet's Väg till övriga Bredäng. Parkering föreslås i underjordiskt garage samt som markparkeringar. Bevarande av del av befintlig naturmark vid norra punkthusen säkerställs på plankartan med n1-bestämmelse. Planförslaget bidrar till Fokus Skärholmens övergripande mål om att stärka stadskvalitéer och social hållbarhet, bland annat genom att stärka kopplingarna till omgivande platser samt genom att tillföra aktiva bottenvåningar.





Flygvy. Illustrationsbild Urban Couture Arkitekter

### Ny bebyggelse, Punkthuskvarteren

#### Övergripande

De sex punkthusen, hus 1-4 och 8-9, placeras varsamt på platsen och ska utformas med ett enhetligt arkitektoniskt uttryck för att bilda en ny årsring med bebyggelse längs Lilla Sällskapetets Väg och Auroragränd. Möjliga framtida etapp (hus 5-7) har streckats i bilden. Hus 5-7 bedöms inte vara tekniskt och ekonomiskt genomförbara i nuläget på grund av stor påverkan på befintliga parkeringsplatser.

Punkthusen föreslås vara 4 till 6 våningar plus en indragen översta våning. Husens höjder regleras med högsta nockhöjd. Hustaken ska upplevas som i huvudsak platta, lika omgivande bebyggelse. För att samspela med omgivande bebyggelse ska nya byggnader få ljust putsade fasader i varma kulörer. Elementskarvar får inte vara synliga.

Längs gatorna placeras tillgängliga entréer och cykelrum. Balkonger får maximalt kraga ut 1,6 meter från fasad. Inglasning av utkragade balkonger medges ej. Lägsta fri höjd för balkonger ovan gatan ska vara minst 3 meter över mark.



Hus 1-3 fasad mot Lilla Sällskapetets Väg. Arkitekt: AIX arkitekter



*Hus 8-9 fasad mot Auroragränd/Bredängsvägen. Arkitekt: AIX arkitekter*

### **Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av punkthusen**

Den tillkommande bebyggelsen skapar ett nytt lager som kompletterar den befintliga lamellstrukturen i området. Mot Lilla Sällskapets Väg görs den befintliga miljön med parkeringsgarage mot gatan om till en tryggare och trevligare bostadsmiljö med bostadshus och -gårdar längs med gatan. Genom att utforma den nya bebyggelsen som punkthus med visst mellanrum bibehålls siktlinjer från de befintliga lamellhusen och strukturen blir fortsatt luftig. Det första punkthuset vid infarten från Bredängsvägen (hus 1) markerar entrén mot Lilla Sällskapets Väg. Det möter även den nya framtida bebyggelsen längs med Bredängsvägen, som tillsammans med omkringliggande projekt planeras att utvecklas till en stadsgata med ny bebyggelse. På den högsta punkten i mitten av Lilla Sällskapets Väg ligger sparad naturmark med berg i dagen. Utöver den nu planerade bebyggelsen så finns det också möjlighet att fortsätta punkthusbebyggelsen längs med Lilla Sällskapets Väg i en framtida detaljplan. Förslag på möjliga framtida placeringar (hus 5-7) har streckats in i den översiktliga situationsplanen.



*Hus1 fasad Auroragränd/Bredängsvägen. Arkitekt: AIX arkitekter*

Mot Bredängsvägen och Auroragränd placeras två punkthus (hus 8-9) som dels ansluter till Bredängsvägens framtida karaktär av stadsgata, dels befolkar entrén till gångvägen norr om



lamellhusområdet. Ett punkthus (hus 4) föreslås placeras mitt emellan de två befintliga lamellkvarteren, vid entrén till bostadsområdet från gångvägen västerifrån.

Likt det historiska tillvägagångssättet i Bredäng planeras den tillkommande bebyggelsen som en sammanhållen ensemble med en och samma hustyp med en sammanhållen gestaltningsidé med mindre variationer. Våningsantalen har utformats så att de hus som ligger lägre har fått fler våningar och de som ligger högre har fått något färre. Det gör att de översta våningarna ligger snarlikt i höjd och skapar en homogenitet i taklandskapet. Den äldre bebyggelsen i Bredäng och inom Sigbardiorden samspelar med platsens topografi och följer landskapet utan att förstärka det och förslaget sett från håll kommer inordna sig i detta bebyggelsemönster.



*Gatuvy Lilla sällskapetets Väg. Kvadratiska punkthus i 4 till 6 hela våningar och en indragen våning. Första huset från höger är hus 1. Våningsantalen har utformats så att de hus som ligger lägre har fått fler våningar och de som ligger högre har fått färre. Det gör att de översta våningarna ligger snarlikt i höjd och skapar en homogenitet som ofta återfinns i Bredängs bebyggelse. I hörnet mellan Lilla sällskapetets väg och Bredängsvägen i hus 1 planeras en mindre kommersiell lokal. Arkitekt: AIX arkitekter.*

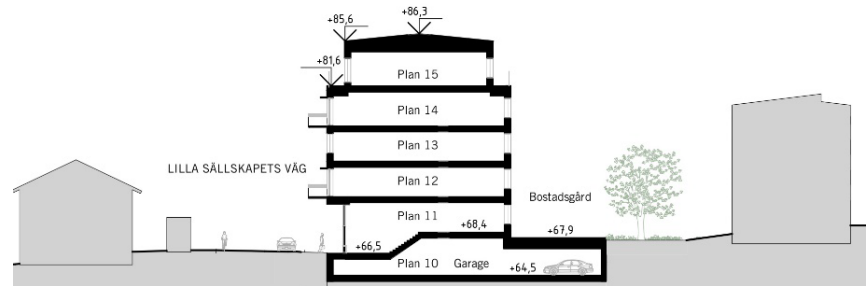


*Gatuvy Auroragränd. Hus 8 och 9. I de fall där planlösningen gör att delar av fasaden i bottenplan blir tät, som i hus 8 och 9, kan de täta delarna få konstnärlig utsmyckning såsom mosaik eller liknande. Arkitekt: AIX arkitekter.*

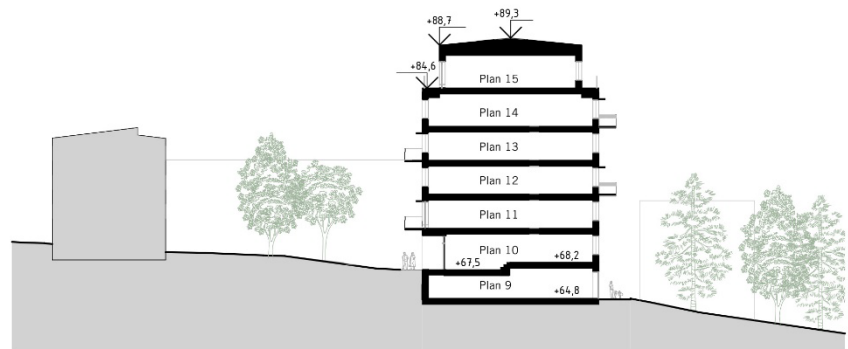
Husen ska utföras med putsad fasad i jordfärger (antingen en och samma kulör eller med små variationer) som visar ett släktskap med de befintliga lamellhusen, samtidigt som de har en egen karaktär. Olika grovhet i putsen skapar en varierad detaljering i fasaduttrycket på bottenvåningen och som fönsteromfattningar. Stor vikt föreslås ges till gestaltningen av bostadsentréerna, med entrépartier i trä och omfattningar av exempelvis terrazzoplattor. Den jämna fönstersättningen kontrasterar mot de mer fritt placerade balkongerna och större ateljéfönster på översta våningen som ger karaktär åt husen. Garagevåningarna som ligger i souterräng får gestaltade öppningar för luftintag, exempelvis raster av trälameller, som bryter upp den täta fasaden där garagen hamnar ovan mark. I de fall där planlösningen gör att delar av fasaden i bottenplan blir tät, som i hus 8 och 9, kan de täta delarna få konstnärlig utsmyckning såsom mosaik eller liknande.

Gestaltning och funktion i bottenvåningarna domineras av bostadsentréer och komplement till dessa. Entréerna vetter mot gata och görs indragna med omsorgsfull gestaltning och gedigna material. Utöver det så placeras konsekvent cykel-, rullstols- och barnvagnsförråd mot gata i anslutning till entréerna. Det gör det bekvämt för de boende och aktiverar bottenvåningarna mot gatan. I hörnet mellan Lilla Sällskapets Väg och Bredängsvägen planeras en mindre kommersiell lokal och en gemensam

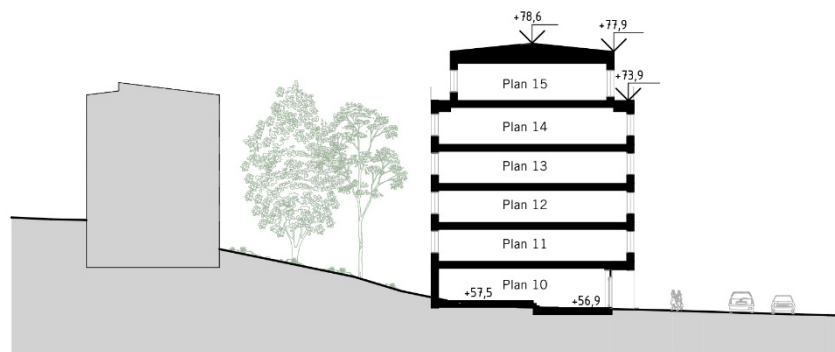
tvättstuga planeras i bottenvåningen i ett av husen mot Lilla Sällskapets Väg. I de fåtal fall när lägenheter placeras i bottenplan mot gata så ligger de något förhöjda från entrénivån för att minska insyn.



Sektion vid hus 2 mot Lilla Sällskapets väg. Arkitekt: AIX arkitekter.



Sektion vid hus 4 vid befintlig gård. Arkitekt: AIX arkitekter.



Sektion vid hus 9 vid Auroragränd. Arkitekt: AIX arkitekter.



## Gårdar och förgårdsmark

### Gård till hus 1-3 vid Lilla Sällskapet Väg

Delområdet med hus 1-3 får en grön förgårdsmark mot Lilla Sällskapet Väg. De gröna ytorna tar hand om dagvatten från tak och parkeringsdäck. Gårdarna och garagen placeras i områdets befintliga struktur, vilket gör att befintliga infartsvägar bevaras. I anslutning till hus 1, 2 och 3 ligger gårdarna på bjälklag som ansluter till befintlig marknivå i sydväst. En trappa och sittgradäng knyter samman den nya gården på bjälklag med den befintliga gräsytan intill. Kopplingen gör att boende kan nyttja en större yta som gård. I anslutning till hus 1 skapas ett nytt parkeringsdäck och en mindre yta för vistelse och cykelparkering. Golvnivåerna på bostäderna är upphöjda i förhållande till gården, vilket gör att gårdsentrén nås tillgängligt med en ramp.



Gårdsplan hus 1-3. Landskapsarkitekt: Funkia ab

Mellan hus 2 och 3 skapas en större gårdsyta uppdelad i två nivåer. På den övre nivån föreslås en större gemensam uteplats inbäddad i blomsterprakt och som skuggas av pergola och solitärbuskar. Från den här nivån nås husens gårdsentréer. Från den övre nivån leder en trappgradäng ner till den lägre nivån. Här

föreslås småbarnslek, grönska i planteringar med blomsterprakt samt ytor för odling. Även denna gård har en trappgradäng som leder ner till befintlig gräsyta. I gårdens västra del ansluter bjälklagsgården till befintlig marknivå och här går det att passera in och ut på gården till fots eller för att parkera sin cykel.

#### Gård till hus 4

Hus 4 inryms mellan befintliga byggnader längre in i kvarteret i en sluttning. Det står tallar invid hus 4 varav 1-2 st. möjligen kan bevaras. Huset bäddas in i ny grönska som tar hand om dagvatten på den sluttande ytan. Intill huset planeras för en vändplan för sopbil. I mitten av vändplanen skapas planteringsytor ytor som tar emot dagvatten. Här föreslås även ett nytt vårdräd.



*Gårdsplan hus 4. Landskapsarkitekt: Funkia ab*

#### Gård till hus 8-9

Vid Auroravägen placeras två hus i en slänt. För att tillskapa en plan yta intill byggnaderna placeras en mindre stödmur mellan byggnaderna. I största möjliga utsträckning sparas träd och befintlig terräng i anslutning till de nya byggnaderna. För att knyta samman den nya gårdsmiljön med befintlig skapas en gångväg mellan gårdarna.

Dagvatten från de hårdgjorda ytorna tas om hand i växtbäddar och i skelettjord. Parkering för rörelsehindrade (prh) och cykelparkeringar placeras på kvartersmark mellan hus 8 och 9.



Gårdsplan hus 8-9. Landskapsarkitekt: Funkia ab

## Ny bebyggelse, radhuskvarteren

### Övergripande

På två tomter längs med Lilla Sällskapets väg i Bredäng, planeras totalt 16 nya radhus. Bostäderna är ett tillägg som ska stärka gaturummet och skapa en övergång mellan lamellhusbebyggelsen på ena sidan och radhusområdet på andra sidan.

Den nya bebyggelsen ska bidra till att Lilla Sällskapets väg i större utsträckning upplevs som ett tryggt offentligt rum med fler entréer mot gatan. Här skapas rumsliga och naturnära bostäder med egen trädgård och uteplats. Radhusen i 1,5 plan är anpassade till den kuperade terrängen med målsättningen att behålla så mycket naturmark som möjligt.

### Arkitektonisk idé och beskrivning av karaktär av radhusen

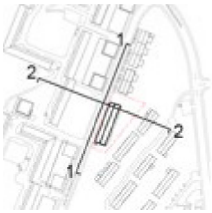
Radhusen på den norra tomten planeras högst upp på kullen, där gatan är som flackast. Mellan de nya radhusen och de befintliga radhusen finns ett bevarat naturmarksparti som blir en del av en gemensam bostadsgård.

Byggnadsvolymen är anpassad till höjdskillnaderna på platsen, distansen till bakomliggande radhus och bostadshusen norr om Lilla Sällskapets Väg. Radhuslängan står parallellt, med gatan med ett indrag på ca 2,5 meter. Här finns plats för förgårdar i västerläge. En sekvens av växtbäddar, förgårdsmark, utförråd och det utkragande taket skapar en stegvis övergång från publikt



till privat. Förråden skapar en rytm längs med gatan och formar en tydlig avskärmning mellan varje förgård.

På baksidan planeras uteplatser som är upplyfta från den kuperande terrängen. Längst söderut finns det plats för förvaring under terrasserna och längst norrut har man möjlighet att nå naturmarken via en liten utomhustrappa.



Norra radhusen elevation 1. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Norra radhusen elevation 2 Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Förråd under Terrass.



Trappa till terrass. Urban CoutureArkitekter.

Radhusen på den södra tomten ligger i en slänt längs gatan. Byggnadsvolymens placering och utformning är anpassad till topografin. Genom att placera husen längre från gatan skapas utrymme för en halv suterrängvåning under entrévåningen, samtidigt som den djupare förgårdsmarken möjliggör parkering. Längs med Lilla Sällskapetets väg anpassas varje radhus till markens höjd, vilket gör att de individuella husen tillsammans skapar en trappande silhuett.

Entréerna markeras med utstickande skärmtak i plåt. Förgårdarna är tydligt uppdelade med förråd och avfallsboxar som står vinkelrätt mot fasaden. På baksidan planeras från marken upplyfta uteplatser. Att de är upplyfta skapar en tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark.



Södra radhusen elevation 1. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



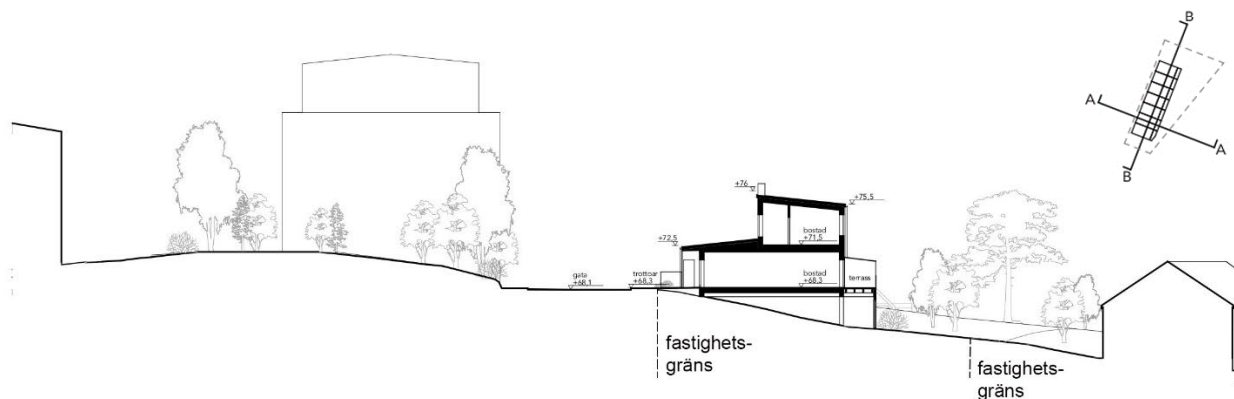
Södra radhusen elevation 2. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

Radhusen på båda tomterna har 1,5 våning och har ungefär samma planlösning. Skillnaden är att den halva våningen ligger en trappa upp på den norra tomten och en trappa ned (suterräng) på den södra tomten. Bottenvåningen är tillgänglig från gatan och innehåller en rymlig hall, kök, vardagsrum, badrum, förråd, utrymme för tvätt och ett extra rum. Kök och vardagsrum planeras mot gårdssida. Den halva våningen innehåller två rum

till, samt plats för förvaring och / eller arbete. Alla hus har en förgård och en uteplats på baksidan.

Radhusen tillsammans skapar en silhuett och fasadkomposition som är nutida och nyanserad. Volymerna är låga för att minska påverkan på kringliggande bebyggelse.

De lutande taken ger husen ett eget uttryck i förhållande till kringliggande bebyggelse. Husen föreslås byggas i trä och fasaderna kläs i träpanel. Fönsterpartierna och plåtdetaljer, såsom skärmtak och fönsterbleck föreslås få en varmröd ton, som relaterar till färgpaletten i de befintliga lamellhusen på andra sidan gatan och tegelgavlarna på de befintliga radhusen. Kulören kontrasterar mot naturens gröna palett. Plåtdetaljerna för takavvattning, samt räcken föreslås utföras i en ljusgrå ton som ansluter till fasadens naturliga ton. Husen kommer att byggas på plintar och pålar, upplyfta från marken. Konstruktionen täcks med träspaljé i samma liv som fasaden ovanför.

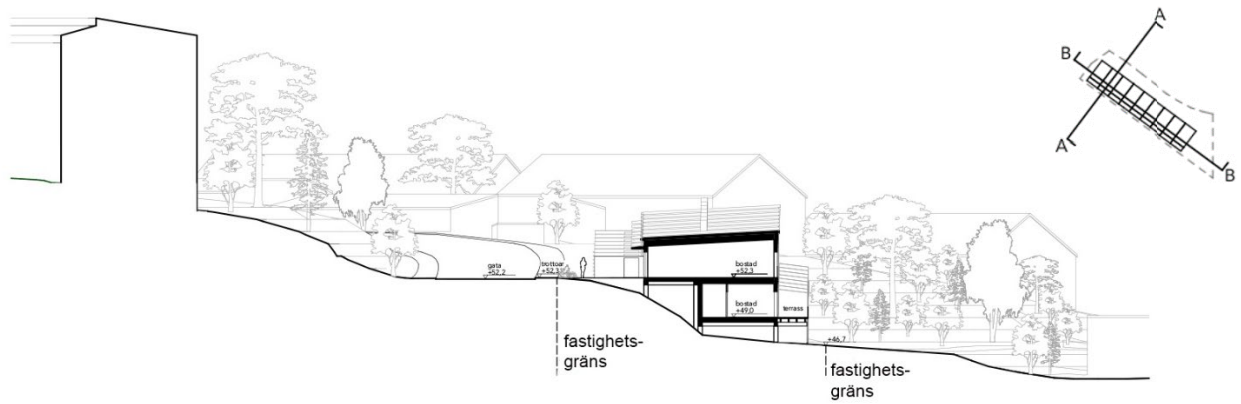


Norra radhusen sektion A. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.



Norra radhusen, perspektiv från Lilla Sällskapet's Väg. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.





*Södra radhusen sektion A. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*



*Södra radhusens perspektiv från gångväg vid Lilla Sällskapets Väg. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*



*Södra radhusen, perspektiv från söder. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*



*Norra radhusen, fasadutsnitt sett från gatan och gården. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*



*Södra radhusen, fasadutsnitt sett från gatan och gården. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*





### Gårdar och förgårdsmark



Situationsplan, norra radhusen. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.

En målsättning är att bevara så mycket natur som möjligt, även under byggnation. För båda tomterna är topografin en viktig förutsättning för utformning, storlek och läge för byggnadsvolymer och gårdsutrymmen.

På norra tomten placeras husen närmare gatan för att hålla ett respektavstånd till radhusen bakom. Det innebär att parkeringen organiseras vid sidan om radhuslängan. Parkeringen som utförs som en hårdgjord yta, skapar samtidigt en distans till befintlig bebyggelse norr om tomten. Lösningen innebär att gatan inte domineras av bilar.

Förgårdarna utformas med tydliga zoner; växtbäddar mot trottoaren, entrézon framför bostadsentréer, plats för cykel och sittmöjlighet i eftermiddagssolen. Zonen närmast fasaden är skyddad från regn på genom det utstickande taket. Regnvatten från taket leds till växtbäddar eller fördröjningsmagasin. På baksidan har bostäderna en privat uteplats som skärmas av mot grannen. Vissa uteplatser hamnar närmare marken. Där ges möjlighet att via en liten stega komma ner till naturen.



I det nordöstra hörnet skapas en gemensam yta för odling och umgänge. Här finns även några befintliga karaktärsträd som kompletteras med fågelholkar.



*Situationsplan, södra radhusen. Arkitekt Urban Couture Arkitekter.*

På södra tomten placeras husen längre bort från gatan och det skapas större förgårdar med både plats för parkering och grönska. Närmast trottoaren planeras en zon med växtbäddar. Gårdarna får en mer privat karaktär närmare husen, där uteförråd och inbyggda kärlskåp skärmar av gårdarna från varandra.

På södra sidan placeras uteplatserna i form av upphöjda terrasser. Terrasserna ligger i höjd med suterrängvåningen. Terrasserna skärmas av från varandra med skärmar i samma utseende som fasaden. I de nordöstra- och västra hörnen planteras några nya bärträd och på östra sidan planeras även plats för odling, vattenspegel och faunadepå.

#### Grönytefaktor (GYF)

För kvarteren ska grönytefaktor uppnås, vilken regleras i avtal mellan staden och byggaktören. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd

grönyta.

### **Gator och trafik**

#### Gatunät

Inga ändringar planeras.

#### Biltrafik

##### Punkthuskvarteren

Parkeringsstal för bil beräknas utifrån läge (avstånd till kollektivtrafik, centrala Stockholm mm) samt utifrån anpassningar i respektive detaljplaneprojekt. Lägesbaserat parkeringsstal är satt till 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet, baserat på normallägenheter.

Inom Sigbardiorden 1 och 2 finns 285 bostäder i befintliga byggnader och 124 bilplatser i befintliga parkeringsytor. Inom planförslaget planeras 107 nya bostäder och 66 parkeringsplatser. P-talet för planerade bostäder blir 0,62. Om man räknar på hela Sigbardiorden så blir p-talet 0,5 med totalt 195 bilplatser.

Parkering för punkthusen föreslås i garage samt som markparkeringsplatser. Totalt planeras 66 p-platser, 50 p-platser planeras i garage varav 2 för rörelsehindrade och 16 platser på markparkeringsplatser varav 3 för rörelsehindrade, 25 meter från respektive entré.

##### Radhuskvarteren

För radhusen planeras totalt 17 p-platser varav en för rörelsehindrade. P-talet blir 1.

#### Gång- och cykeltrafik

Inom punkthuskvarteren planeras totalt 316 cykelplatser. P-talet blir 2,95 per bostäder i de nya delarna, 124 cykelplatser inomhus som nås från gata, 104 inomhus under mark och 88 utomhus.

#### Tillgänglighet

Angöring, lutningar,

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för rörelsehindrade  
Tillgänglig angöring med bil samt parkeringsyta för rörelsehindrade planeras på gård, inom 25 meters avstånd.

### **Teknisk försörjning**

#### Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ansluts till befintligt VA-system i området.

#### El/Tele

I området finns utbyggd teknisk försörjning. Det ligger en elnätsstation längs Bredängsvägen.

#### Energiförsörjning

Punkthusen och eventuellt även radhusen avses anslutas till fjärrvärmenätet inom området.

#### Energi

Genom att välja energieffektiva lösningar i så stor utsträckning som möjligt minskas fastighetens klimatpåverkan.

#### Avfallshantering

##### Punkthuskvarteren

**Hus 1,2 och 3.** Miljörum i hus 2 nås inom 50 m från hus 2 och 3. I miljörummet finns möjlighet att kasta restavfall, matavfall, returpapper, metall, färgat glas samt ofärgat glas.

Underjordiska behållare på förgårdsmarken intill garagevägg mellan hus 1 och 2 nås inom 50 m från hus 1 och 2. I de underjordiska behållarna finns möjlighet att kasta restavfall, matavfall, wellpapp, och plast.

För att undvika att sopbilen (som idag) backar in på gården så utgår befintlig lösning för sophantering på infarten mellan nya hus 1 och 2. Istället kommer avfallshanteringen bli gemensam för de redan boende och de nya i hus 1 och 2. Kapaciteten beräknad för både nya grannar och de som bor där redan idag. Befintlig sophantering ersätts och inkluderas i den nya lösningen i liknande läge.

**Hus 4.** Underjordiska behållare placeras i anslutning till befintlig infartsväg vid gaveln på intilliggande hus i befintligt bestånd. Här går det att kasta samtliga fraktioner. Hus 4 är placerat längre in i kvarteret och för att säkerställa att de boende har möjlighet att kasta sina sopor inom 50 m från bostadsentrén behöver sopbilen köra in i området. En ny vändplan anläggs för att undvika att sopbilen backvänder.

**Hus 8-9.** Boende i hus 8 och 9 kastar sina sopor i underjordiska behållare som är placerade utanför hus 8 mot Auroragränd. Vid tömning ställer sopbilen upp i gatan. Här går det att kasta samtliga fraktioner.



### Radhuskvarteren

Avfallshanteringen sker manuellt för båda tomter. Avfall hämtas 1–2 gånger per vecka. På norra tomten placeras sopkärl för alla fraktioner söder om radhusen i form av inbyggda kärlskåp. På södra tomten planeras inbyggda sopkärl för mat- och restavfall på förgårdsmark. Inbyggda kärlskåp för plast-, pappers-, glas- och metallförpackningar placeras i det nordöstra hörnet. Hämtning av farligt avfall och el-avfall sker på beställning eller kan lämnas till återvinningscentral i området. Hämtning av grovt avfall planeras vara schemalagd.

### Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon inom planområdet måste beaktas. Tr2-trapphus planeras. Brandutrymning kommer ske via brandsäkra trapphus. På grund av de topografiska förhållandena kommer utrymning ske mot gata från trapphusen.

### 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, översvämningrisker, 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.

### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att naturmark och träd tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Inom planområdet finns det inga särskilt betydelsefulla naturvärdeselement.

Träd som tas bort har visst- och påtagligt naturvärde men ambitionen är att bevara befintliga träd i möjligaste mån. Del av

marken söder om hus 8 som har befintliga träd med visst naturvärde säkras genom n1 bestämmelse på plankartan. För bestämmelsen gäller att ”befintlig naturmark med inslag av större träd ska bevaras” inom området markerat med n1 krävs marklov för fällning av träd med stamdiameter större än 0,2 meter, mätt 1,0 meter ovan mark.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. Planområdet ingår även i det tekniska avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden, som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Det innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

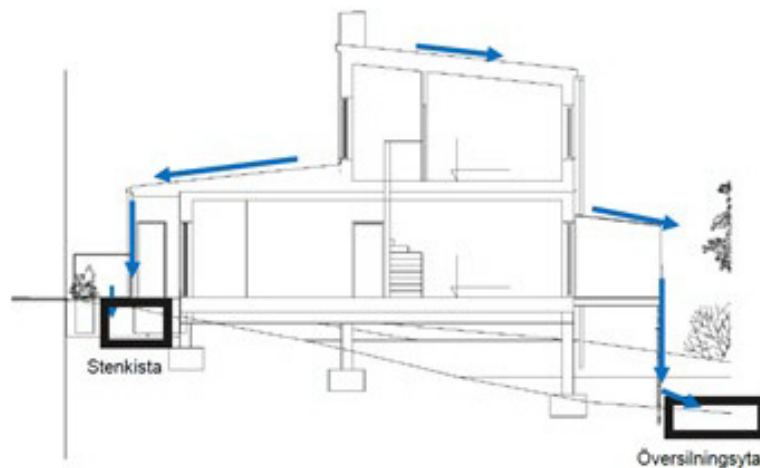
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden i högre grad än idag. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten innan avledning sker till recipienten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Dagvatten**

De dagvattenåtgärder som föreslås är i enlighet med Stockholm stads riktlinjer och dagvattenpolicy. Åtgärderna dimensioneras för att fördröja och rena 20 mm dagvatten från hårdgjorda ytor samt för att vid ett 20-årsregn inte öka belastningen till befintligt ledningsnät efter exploatering. För planområdet motsvarar detta en volym på 150 m<sup>3</sup>. Från radhusen krävs en fördröjningsvolym på 48 m<sup>3</sup> medan det de tillkommande lägenheterna krävs en fördröjningsvolym på 102 m<sup>3</sup> beräknat utifrån åtgärdsnivån 20 mm. Efter rening och fördröjning av dagvatten i föreslagna dagvattenåtgärder förväntas flödet att minska jämfört befintlig situation.

De åtgärder som föreslås inom radhusområdet är regnväxtbäddar, skelettjord, stenkistor, krossdiken och översilningsytor. Inom radhusen behöver dagvatten fördröjas från radhustaken och förgårdsmarken, vilket motsvarar 17 m<sup>3</sup>. För varje radhustomt uppstår då en fördröjningsvolym på ca 2,5 m<sup>3</sup> där ca 1,2 m<sup>3</sup> bör fördröjas på framsidan och 1,3 m<sup>3</sup> på baksidan. För att ta hand om vatten på framsida krävs en minsta anläggningsyta på ca 4 m<sup>2</sup> förutsatt att det kan anläggas med 1 meters djup och en porositet på 30%. Stenkista föreslås anläggas

under förgårdsmarken på respektive radhustomt. Till stenkistan kan vattnet infiltrera via grönytan som planeras på förgårdsmarken. För resterande 1,3 m<sup>3</sup> per radhus föreslås dagvattnet avledas ut på grönyta. För att ta hand om 1,3 m<sup>3</sup> från varje radhus, ca 9 m<sup>3</sup> totalt, krävs en grönyta på ca 14 m<sup>2</sup>. Ett alternativ till översilningsytan kan vara ett krossdike/makadamyta som anläggs för att omhänderta vatten från terrasserna.



*Illustration som visar principlösning för dagvattenhantering från takdagvatten med stenkista vid förgårdsmark samt läge för översilningsyta och/eller dagvattendike på baksida av hus.*

För flerbostadshuset behöver totalt 102 m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas och renas för att uppnå åtgärdsnivån. dagvatten från taktytor, gårdsytor och parkeringsytor föreslås omhändertas i regnväxtbäddar. Vatten från vägytor föreslås att omhändertas i skelettjordar. Takdagvattnet föreslås avledas till regnväxtbäddar längs med huskropparna. Dagvatten från parkering och gårdsytor föreslås att avledas till regnväxtbäddar som placeras på gård samt runt parkering.

Resultatet av de genomförda föroreningsberäkningarna visar att det efter ombyggnation men innan åtgärder sker en viss ökning för majoriteten av de undersökta ämnena. Mängder som ökar är fosfor, kväve, koppar, zink, kadmium, nickel, PAH, BaP, TBT, samtliga PBDE:er, fosfor, kväve, zink, kadmium, nickel, PAH och BaP. Resterande mängder minskar. Efter implementering av föreslagna åtgärder kan samtliga mängder förväntas minska ut från planområdet med undantag för PAH16. Mängden ligger inom felmarginalen, som för PAH16 ligger på 60%.

I delar av planområdet tas mer dagvatten om hand än rekommenderat i åtgärdsnivån. Detta för att inte öka



flödesbelastningen ut från området. Det innebär att planen tar om hand mer vatten än vad som bedömts nödvändigt. Åtgärdsnivån motsvarar ca 90 % av årsnederbörden. Därför görs bedömningen att exploateringen inte ska ha någon negativ påverkan på recipientens förmåga att följa MKN och uppnå en god vattenstatus.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation utan dagvattenåtgärder	Planerad situation med föreslagen dagvattenhantering
Fosfor (P)	kg/år	0,48	0,86	0,37
Kväve (N)	kg/år	5,0	7,2	3,3
Bly (Pb)	kg/år	0,042	0,046	0,015
Koppar (Cu)	kg/år	0,088	0,094	0,035
Zink (Zn)	kg/år	0,28	0,31	0,14
Kadmium (Cd)	kg/år	0,0012	0,0021	0,00072
Krom (Cr)	kg/år	0,035	0,032	0,013
Nickel (Ni)	kg/år	0,016	0,029	0,015
Kvicksilver (Hg)	kg/år	0,00019	0,000079	0,000038
Suspenderad substans (SS)	kg/år	300	280	66
Olja	kg/år	2,1	2,1	0,81
Polycykliska aromatiska kolväten (PAH16)	kg/år	0,00061	0,0019	0,00064
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,00013	0,00016	0,000060
Antracen (ANT)	kg/år	0,000098	0,000031	0,000017
Tribitultenn (TBT)	kg/år	0,0000063	0,0000071	0,0000045
PBDE 47	kg/år	0,00000060	0,00000066	0,00000039
PBDE 99	kg/år	0,00000074	0,00000082	0,00000048
PBE 209	kg/år	0,000054	0,000058	0,000039

*Föroreningsbelastning för befintlig och planerad markanvändning inom planområdet enligt schablonhalter. Mängder som ökar jämfört med befintlig situation är markerade med fet stil, Bjerking.*

### Landskapsbild/ stadsbild

Den planerade bebyggelsen bildar tillsammans med närliggande projekt i Bredäng en ny årsring med bebyggelse med likartade kvaliteter men med en inbördes variation. Projekten relaterar i skala och höjd och bidrar alla med bebyggelse som möter gaturummen. Syftet är bland annat att tillföra ett varierat utbud av bostäder och tillföra kvaliteter som saknas i området, som till exempel mer avgränsade gårdsmiljöer och mer levande allmänna platser och stråk.

Radhusen skapar tillsammans en silhuett och fasadkomposition som är nutida och nyanserad. Radhusvolymerna är låga och anpassade till den kuperade terrängen och befintliga radhus. Radhusen ska bidra till att Lilla Sällskapetets väg i större utsträckning upplevs som ett tryggt offentligt rum med fler entréer mot gatan.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Punkthusen planeras att utföras med putsade fasader i jordfärger (antingen en och samma kulör eller små variationer) som visar ett släktskap med de befintliga lamellhusen inom Sigbardiorden. Radhusen ska anpassas till den kuperade terrängen och befintliga radhus.

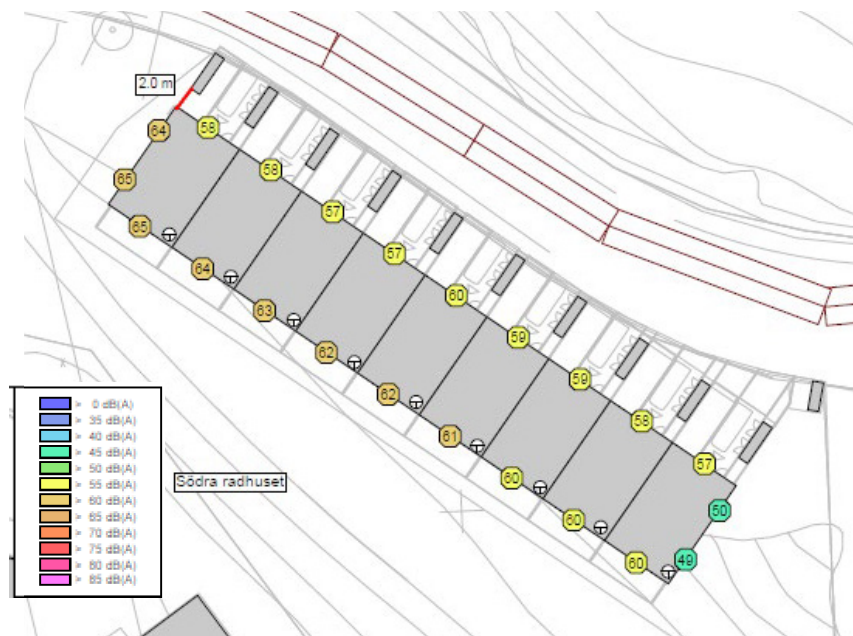
### Störningar och risker

#### Buller

Trafikbullret domineras av vägtrafikbuller från Lilla Sällskapet Väg, Bredängsvägen och Södertäljevägen.

För både punkthusen och radhuslängorna beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till som högst 59 respektive 57 dBA. Planlösningar kan utformas valfritt med avseende på buller.

Tyst uteplats kan anordnas utan åtgärder vid samtliga punkthus. Vid norra radhuset kan tyst gemensam uteplats anordnas på delar av gården öster om byggnaden. Vid södra radhusen krävs det bulleråtgärder i form av en två meter hög skärm vid västra gaveln för att skapa tyst uteplats norr om radhuslängan.



Vid södra radhusenkrävs det bulleråtgärder i form av en två meter hög skärm vid västra gaveln för att skapa tyst uteplats norr om radhuslängan. ACAD

#### Översvämningsrisker

En översiktlig skyfallsanalys har utförts i SCALGO live för ett nederbördstillfälle på 68 mm. Analysen visar att det inte föreligger någon risk för de enskilda exploateringsområdena att översvämmas. Vattnet tillåts avrinna ut från området vidare

nedströms utan att ansamlas i några större ansamlingar inom detaljplanen.

#### Markföroreningar

Utifrån ett miljöperspektiv bedöms de tilltänkta områdena som lämpliga för bostadsändamål. Den största hälso- och miljörisken kopplas till förekomst av PAH och aromater i parkmiljö mellan bostadshus inom kvarteret Sigbardiorden. Fortsatta utredningar för att avgränsa och åtgärda dessa föroreningar krävs.

I ett parkområde strax nordväst om Sigbardiorden påträffades PAH i halter som innebär en oacceptabel risk för markmiljö och som också skulle kunna innebära en hälsorisk om föroreningen skulle förekomma i yttlig jord. I fortsatt process krävs kompletterande jordprovtagning för att avgränsa föroreningen och ta fram mer underlag för riskbedömning. I resterande områden påträffades inga föroreningar i halter som bedöms medföra oacceptabel risk för hälsa och miljö.

#### Ljuförhållanden och lokalklimat

##### Punkthusen

Skuggningen är marginell. Solstudien visar att planerade punkthus inte skuggar befintliga lamellhus inom Sigbardiorden. Norra radhusen skuggar ett antal bakomliggande befintliga radhustomter, 20 mars från kl.16:30, 20 juni från kl.18 och 22 september från kl. 16:30. Illustrationer: AIX Arkitekter och Urban Couture Arkitekter.



*Punkthusen, 20 mars, kl. 9*

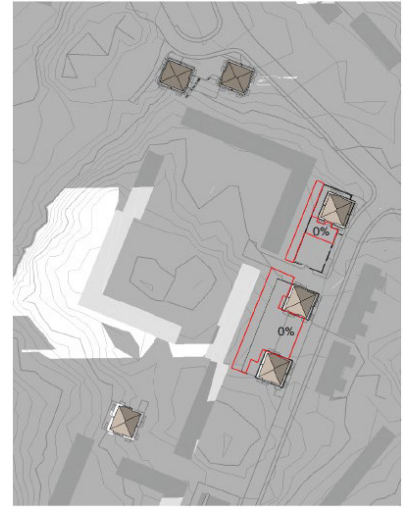


*Punkthusen, 20 mars, kl. 12*





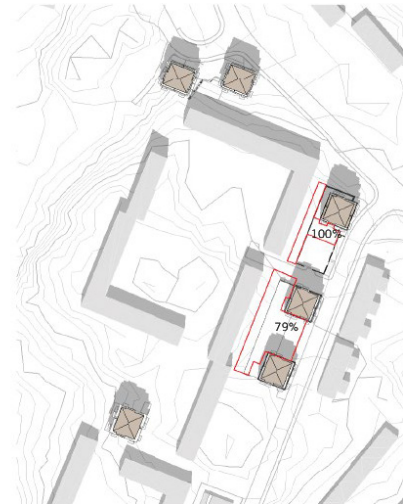
*Punkthusen, 20 mars, kl. 15*



*Punkthusen, 20 mars, kl. 18*



*Punkthusen, 20 juni, kl. 9*



*Punkthusen, 20 juni, kl. 12*

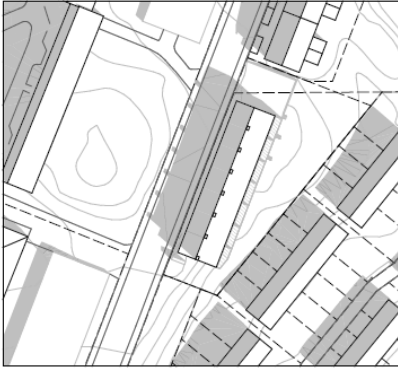


*Punkthusen, 20 juni, kl. 15*

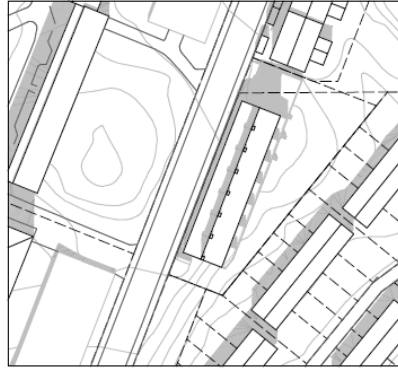


*Punkthusen, 20 juni, kl. 18*

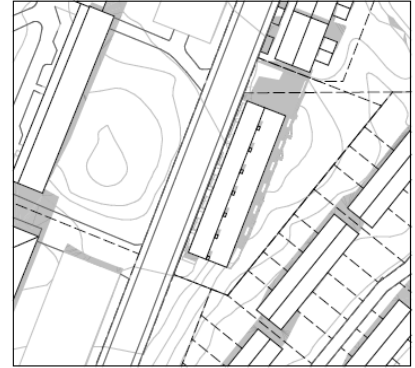
Radhusen



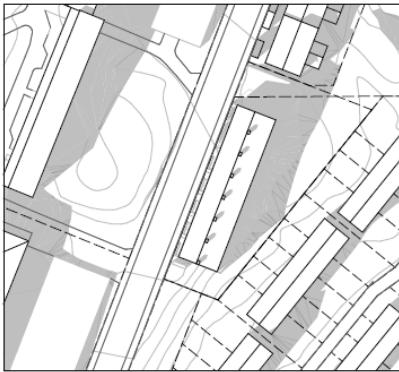
*Norra radhusen, 20 mars, kl. 9*



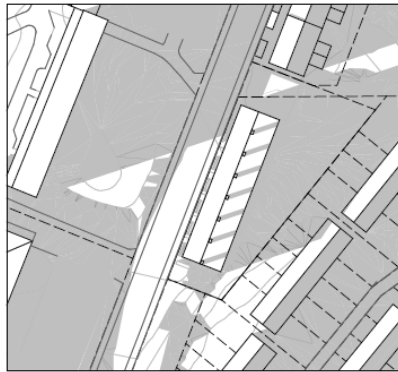
*Norra radhusen, 20 mars, kl. 12*



*Norra radhusen, 20 mars, kl. 13:30*



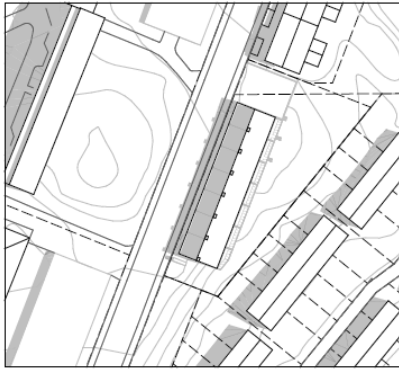
*Norra radhusen, 20 mars, kl. 15*



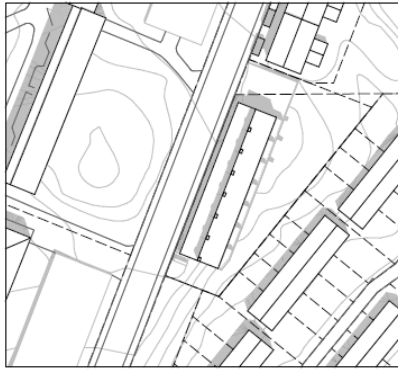
*Norra radhusen, 20 mars, kl. 16:30*



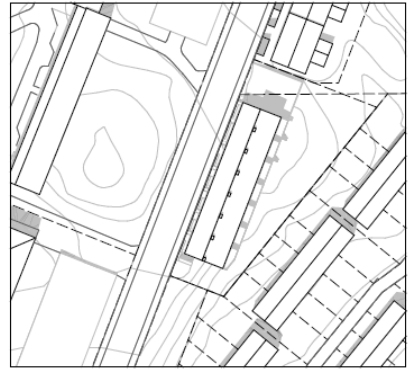
*Norra radhusen, 20 mars, kl. 18*



*Norra radhusen, 20 juni, kl. 9*



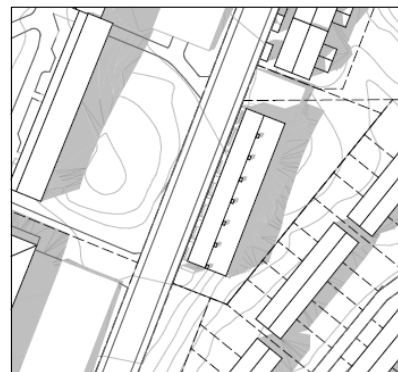
*Norra radhusen, 20 juni, kl. 12*



*Norra radhusen, 20 juni, kl. 13:30*



*Norra radhusen, 20 juni, kl. 15*

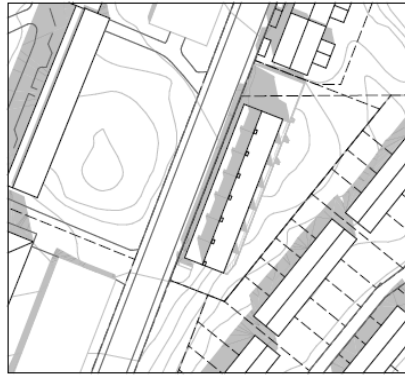
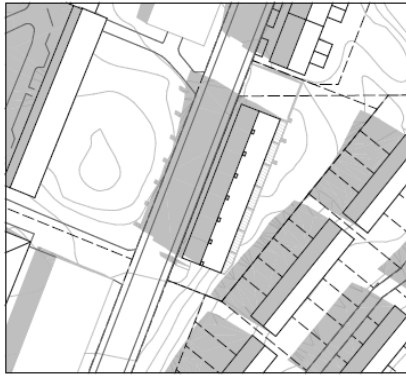


*Norra radhusen, 20 juni, kl. 16:30*

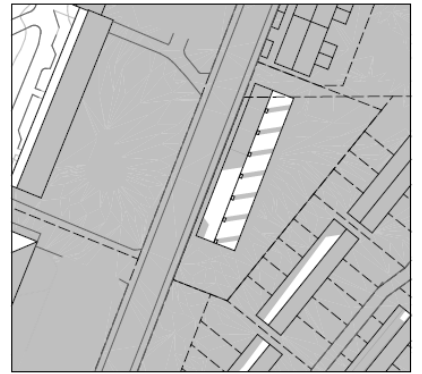
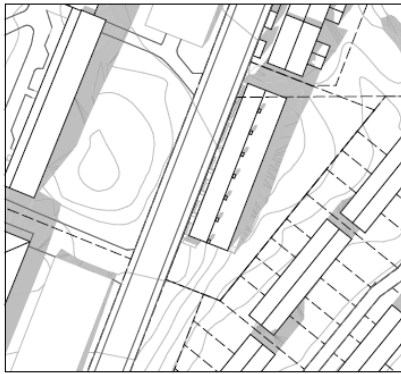


*Norra radhusen, 20 juni, kl. 18*

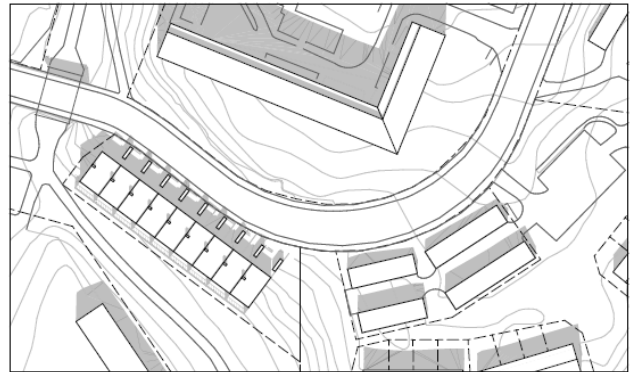
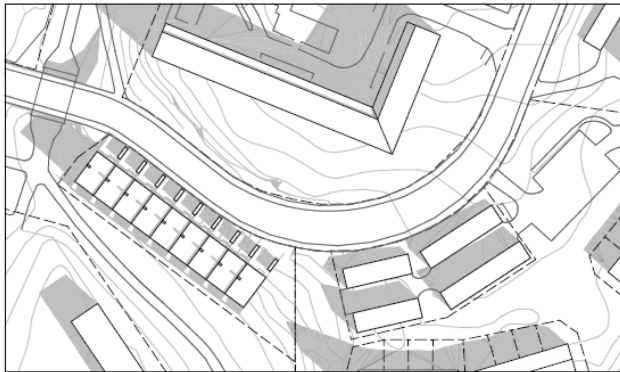




Norra radhusen, 22 september, kl. 9    Norra radhusen, 22 september, kl.12    Norra radhusen, 22 september, kl.13:30

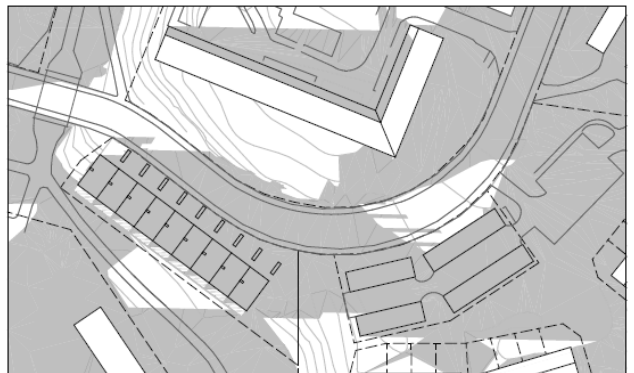
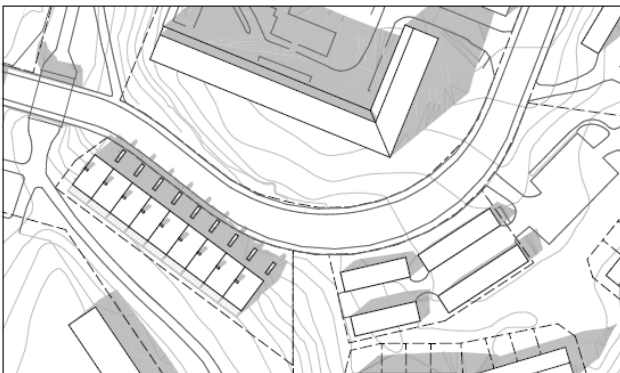


Norra radhusen, 22 september, kl. 15    Norra radhusen, 22 september, kl.16:30    Norra radhusen, 22 september, kl.18



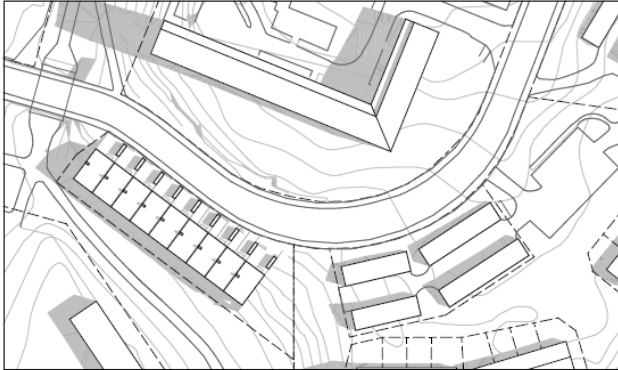
Södra radhusen, 20 mars, kl. 9

Södra radhusen, 20 mars, kl. 12

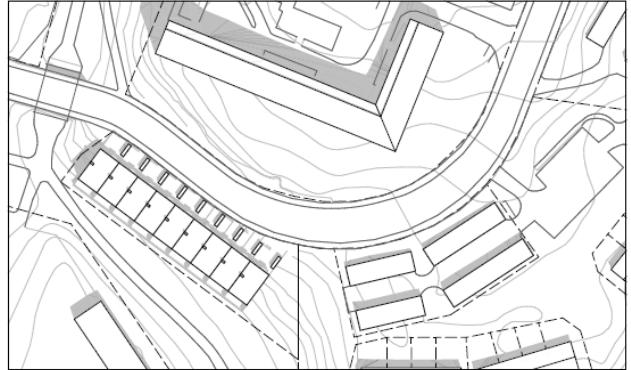


Södra radhusen, 20 mars, kl.15

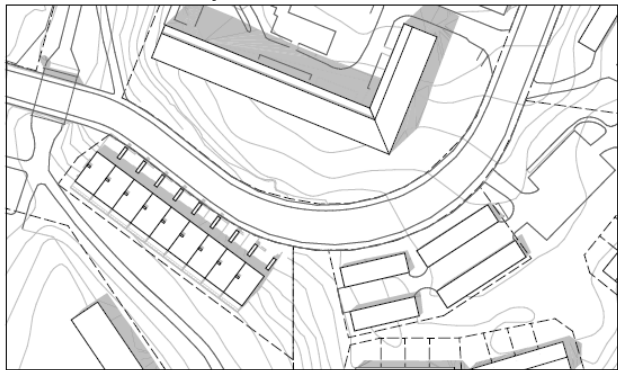
Södra radhusen, 20 mars, kl. 18



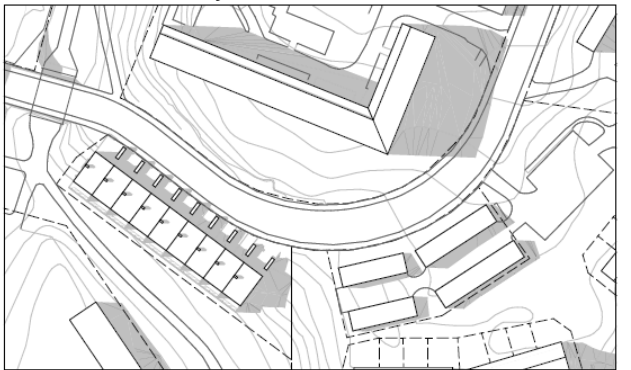
*Södra radhusen, 20 juni, kl.9*



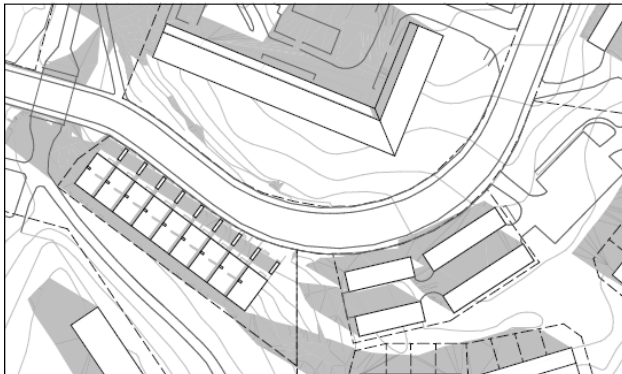
*Södra radhusen, 20 juni, kl. 12*



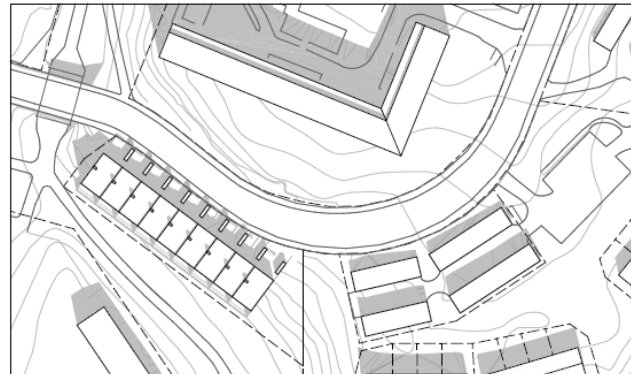
*Södra radhusen, 20 juni, kl.15*



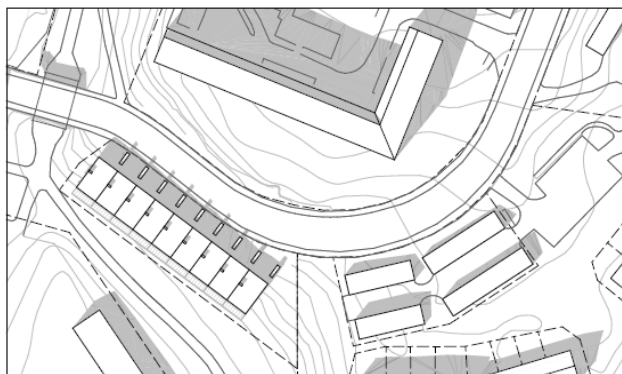
*Södra radhusen, 20 juni, kl. 18*



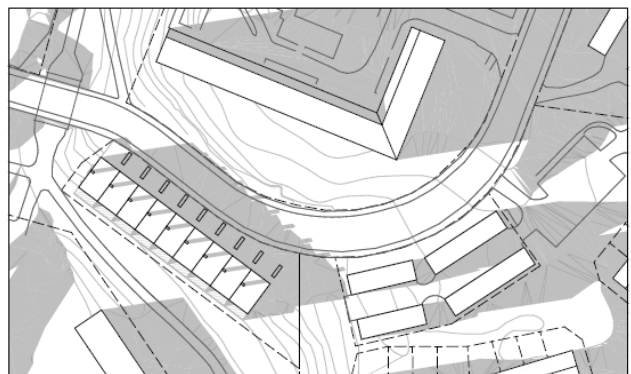
*Södra radhusen, 22 september, kl.9*



*Södra radhusen, 20 juni, kl. 12*



*Södra radhusen, 22 september juni, kl.15*



*Södra radhusen, 22 september, kl. 18*



### **Barnkonsekvenser**

Nya bostäder kommer ha nära till befintlig förskola på Frimurarvägen och Slättgårdsskolan. Barnen kommer även ha god tillgång till lekmiljöer i angränsande parkstråk och parker. Utformning av kvalitativa gårdsmiljöer och utveckling av gångstråk kan främja barn och ungas rörelse.

### **Trafik**

Nya infarter till parkeringsplatser till norra respektive södra radhusen tillkommer på vänstra respektive södra sidan av Lilla Sällskapetets Väg. En ny infart tillkommer vid Auroragränd för hus 8-9. Befintliga gatuparkeringar på vänstra sidan av Lilla Sällskapetets väg kommer att påverkas.

Samråd	4 juni -30 augusti 2024
Granskning	februari/mars 2025
Antagande	juni 2025

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för projektering och utbyggnad av allmän platsmark. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad inom blivande kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.
- Byggaktörerna bekostar och genomför de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.
- Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/-gatumark.

#### **Huvudmannaskap**

Huvudman för allmän platsmark är Stockholms Stad. Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

**Avtal**

Markanvisningsavtal har upprättats med byggaktörerna. Överenskommelse om exploatering samt övriga nödvändiga avtal för genomförande av detaljplanen upprättas mellan staden och byggaktörerna inför detaljplanens antagande.

- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark kommer att träffas mellan Stockholms stad och Storstaden Bostad Bredäng AB.

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse kommer att träffas mellan Stockholms stad och Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

**Grönytefaktor (GYF)**

För kvarteren ska grönytefaktor uppnås. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark, som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta. Grönytefaktorn regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintliga stadsplaner P1 6063, P1 6577 och P1 6187 samt detaljplan Dp 95121 helt upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområden är cirka 10 000 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Bellmans Minne 105 och delar av fastigheterna Sätra 2:1, Sigbardiorden 1 samt Sigbardiorden 2. Stockholms kommun äger all mark inom planområden. Sigbardiorden 1 och 2 är upplåtna med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.

**Användning av mark**

Detaljplanen redovisar användningen B för bostäder, C1 lokal för centrumändamål i bottenvåning och B1 för radhus på kvartersmark.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

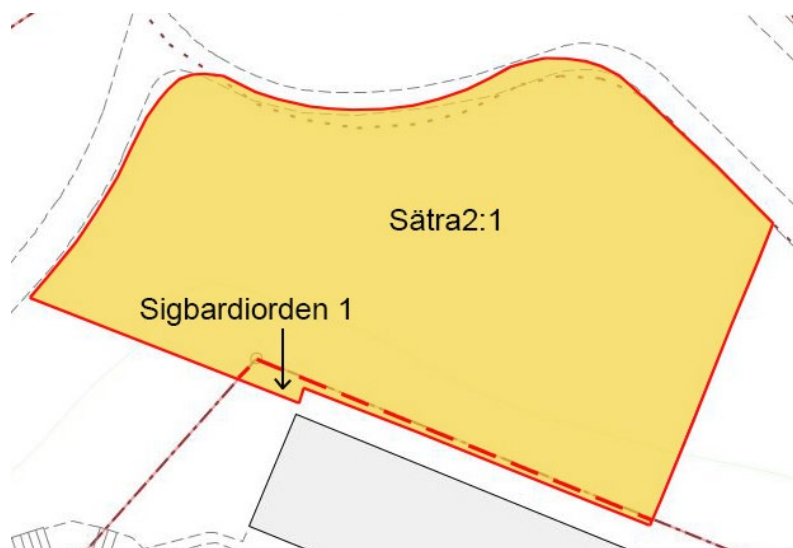
För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom avstyckning från Sättra 2:1 (cirka 1600 kvm) och överföring av 35 kvm mark från Sigbardiorden 1 bildas en fastighet för hus 8-9 för i huvudsak för bostadsändamål BC1.

Område utlagt som kvartersmark (B1 för norra radhusen) bildas genom att 182 kvm mark förs från allmän platsmark (Sättra 2:1) till kvartersmark (Bellmans Minne 105).

Cirka 214 kvm kvartersmark inom Sigbardiorden 2 överförs till Sigbardiorden 1 för punkthus 4, för bostadsändamål B.

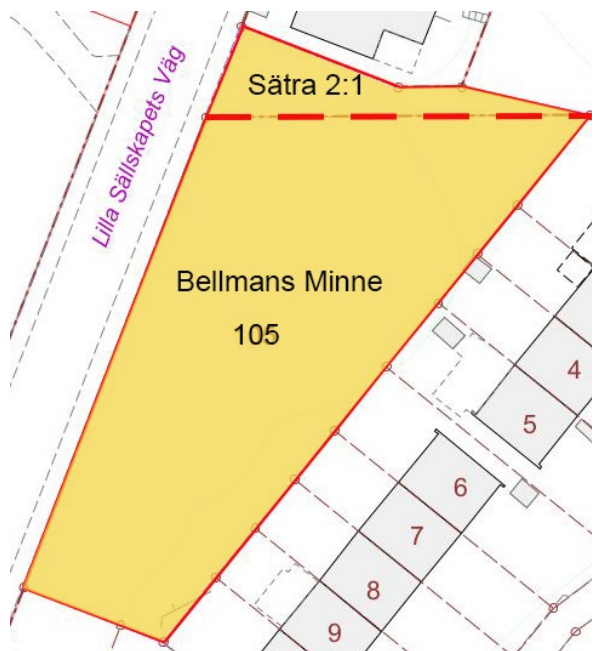
Genom avstyckning från Sättra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en ny fastighet för södra radhusen för bostadsändamål B1.



*Genom avstyckning från Sättra 2:1 (cirka 1600 kvm) och överföring av 35 kvm mark från Sigbardiorden 1 bildas en fastigheter för hus 8-9 för i huvudsak för bostadsändamål.*

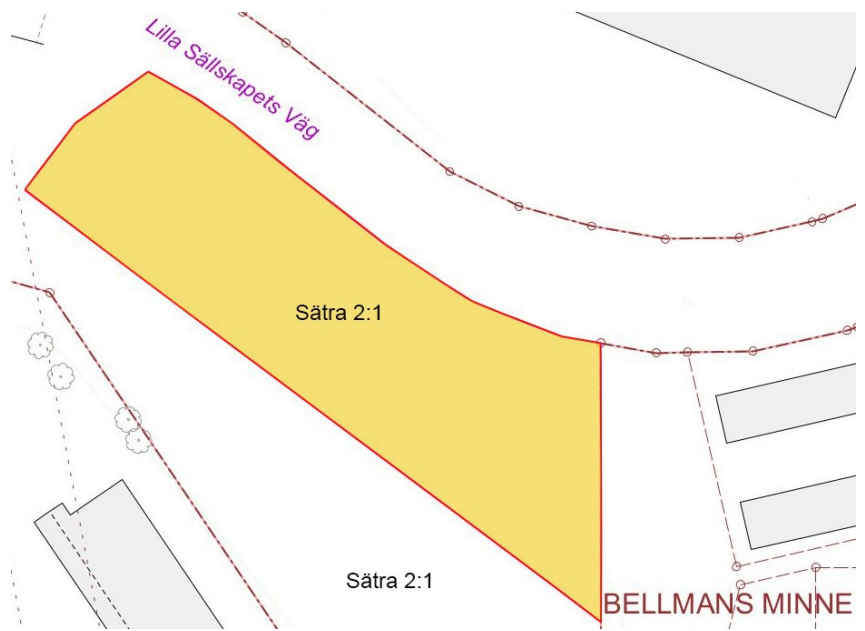


*Cirka 214 kvm kvartersmark inom Sigbardiorden 2 överförs till Sigbardiorden 1 för punkthus 4.*

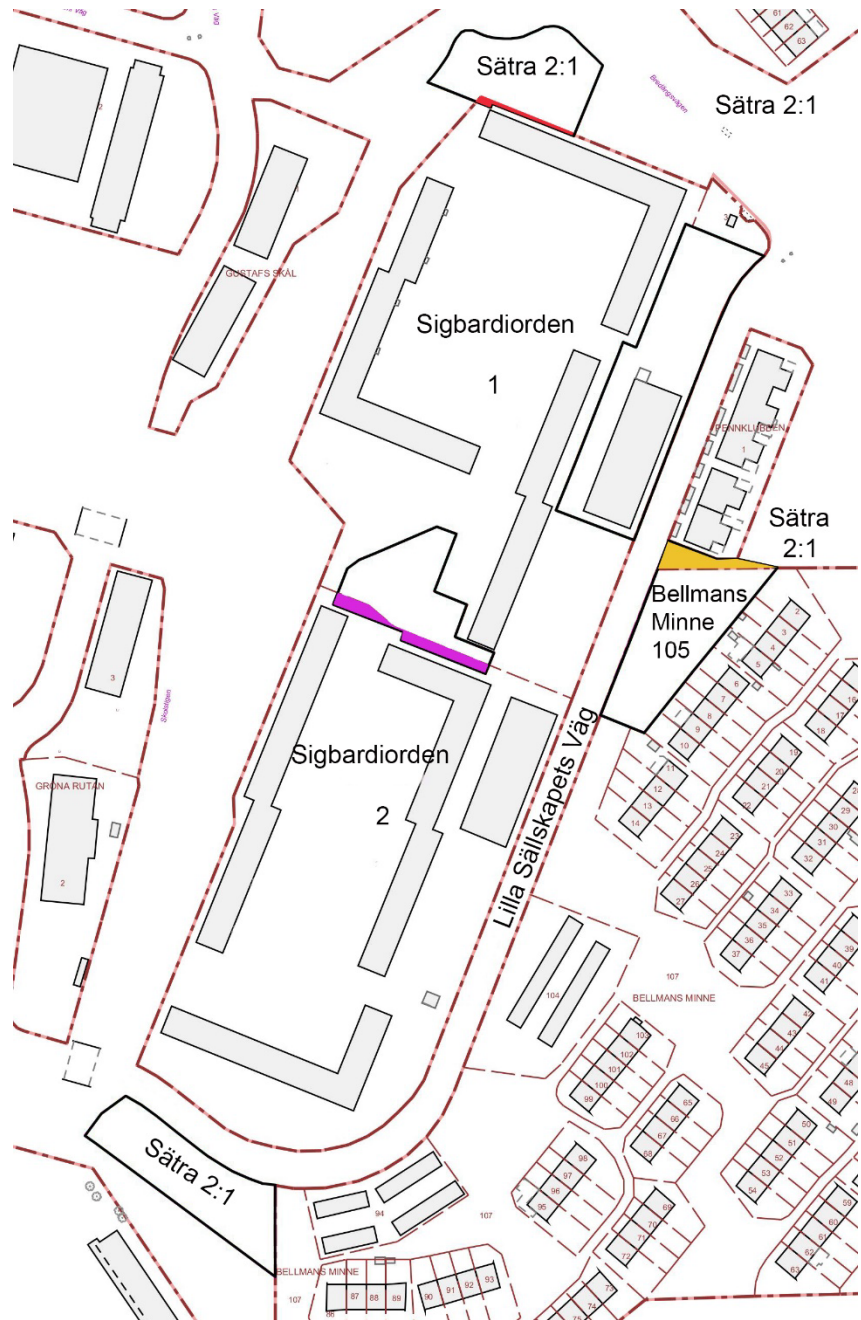


*Område utlagt som kvartersmark (B1 för norra radhusen) bildas genom att 182 kvm mark förs från allmän platsmark (Sättra 2:1) till kvartersmark (Bellmans Minne 105).*





*Genom avstyckning från Sätra 2:1 (cirka 1800 kvm) bildas en ny fastighet för södra radhusen för bostadsändamål B1.*



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Gult område ska överföras från Sättra 2:1 till Bellmans Minne 105. Rött område ska överföras från Sigbardiorden 1 till Sättra 2:1 för att bilda ny fastighet för hus 8 och 9. Magentafärgat område ska överföras från Sigbardiorden 2 till Sigbardiorden 1 för hus 4.

### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för parkering i garage och markparkeringar i Sigbardiorden 1 och 2 för de nya bostadsfastigheterna kan bildas. Behov av gemensamhetsanläggning och servitut prövas i samband med lantmåteriförrättning.

## **Ekonomiska frågor**

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.  
Byggaktören bekostar ny anslutning.

### Gatukostnader

Exploatörerna ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörernas bygg- och anläggningsarbeten på fastigheten, till exempel belysningsstolpar.

### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Storstaden Bostad Bredäng AB förvärvar del av marken inom planområdet (Bellmans Minne 105 och del av Sätra 2:1) i enlighet med villkor i gällande avtal.

### Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning för de fastigheter som berörs. Byggaktörerna Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Storstaden Bostad Bredäng AB bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

### El och tele m.m.

Kostnader för ny anslutning för teknisk försörjning som el, tele, fjärrvärme etc. bekostas av byggaktörerna.

Staden bekostar flytt och omläggning av befintliga ledningar som påverkas av planen.

### Grönkompensation

Projektet innebär viss påverkan på de ekologiska och rekreativa värdena då naturmark tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Staden bekostar eventuella åtgärder som blir aktuella för att kompensera för detta. De specifika åtgärderna kommer att utredas vidare inför granskningskedet.

## **Tekniska frågor**

### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns framdragna i anslutning till planområdet. Byggnaderna föreslås anslutas till befintligt nät via nya förbindelsepunkter som SVOA upprättar.  
Exploateringskontoret bekostar nya servisanslutningar för bostäder på tomträtt.

### Dagvatten

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

### EI/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet. Vid den södra radhusbebyggelsen ska en ledning som tillhör AB Stokab flyttas.

### Fjärrvärme

Punkthusen kommer anslutas till befintligt ledningsnät. Radhusen kommer eventuellt att anslutas till befintligt ledningsnät.

### Radon

Byggaktörerna ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.

Illustrationer: Arkitekter: AIX Arkitekter, Urban Couture Arkitekter och Landskapsarkitekt: Funkia ab