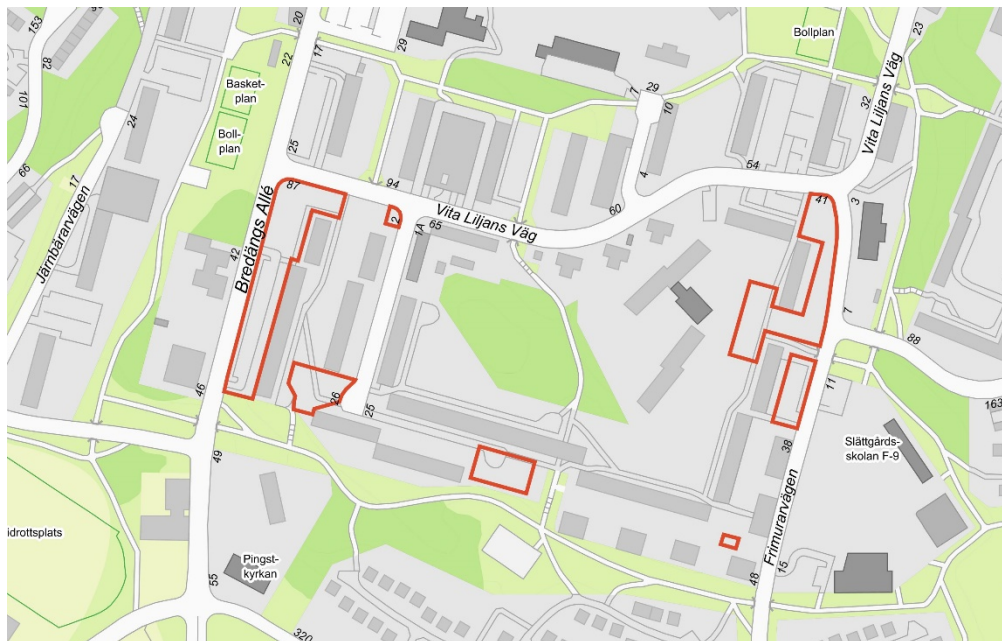




Planbeskrivning för Tempelriddarorden 1 m.fl. i stadsdelen Bredäng, S-dp 2023- 09235



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flertal nya bostadshus inom kvarteret Tempelriddarorden. Runt 200 nya bostäder möjliggörs, vilka kommer att upplåtas som hyresrätter. Planen syftar också till att utveckla Bredängs allé mot ett urbant och levande stråk med nya verksamhetslokaler och att utveckla stadsdelens huvudgator.

Ny bebyggelse ska inordnas i kvarteret Tempelriddarordens befintliga lamellstruktur och uppföras i en stillsam, men omsorgsfullt gestaltad arkitektur.

Planområdet består av sju mindre delområden som är belägna mellan Bredängs allé, Vita Liljans väg, Frimurarvägen och Skådebanan. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tempelriddarorden 1, 2, 6, 7, 8 och 11 och är ca 1,3 ha stort. Fastigheterna ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Stena Fastigheter.

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

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	4 Februari- 17 Mars 2025
Granskning	2 December – 13 Januari 2025/2026
Antagande	Maj 2026
Laga kraft, tidigast	September 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	24
Egenskapsbestämmelser på kvartersmark	24
Genomförandefrågor.....	28
Mark och utrymmesförvärv.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor.....	31
Planeringsunderlag	32
Kommunala	32
Utredningar	32
Annat.....	33
Planeringsförutsättningar.....	33
Kommunala	33
Regionala	34
Regionplan	34
Miljökvalitetsnormer	34
Geotekniska förhållanden	35
Miljö.....	36
Hälsa och säkerhet	37
Hydrologiska förhållanden.....	40
Kulturmiljö	40
Fysisk miljö.....	41
Sociala förhållanden.....	42
Teknik.....	43
Service	43
Trafik	43
Konsekvenser	45
Bostadsförsörjning	45
Natur	45
Miljö.....	47
Miljökvalitetsnormer	53
Hälsa och säkerhet	54
Social hållbarhet.....	57
Riksintresse.....	58
Trafik	58

Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra ett flertal nya bostadshus inom kvarteret Tempelriddarorden. Runt 200 nya bostäder, eller cirka 16 000 m² ljus BTA, möjliggörs. Bostäderna kommer att upplåtas som hyresrätter. Planen syftar också till att utveckla Bredängs allé till ett urbant och levande stråk som också har en sammanbindande funktion mellan stadsdelens huvudgator. Mot gatan planeras därför lokaler för verksamheter i bottenvåningar samt en ny mindre platsbildning.

Den nya bebyggelsen ska stärka Bredängs karaktärsdrag av samverkan mellan landskap, bebyggelse, gator och växtlighet och bilda en ny sammanhållen bebyggelsegrupp som inordnas i befintlig lamellhusstruktur, men tillför nya kvaliteter i området.

Byggnader tillsammans med gårdar och förgårdsmark ska bilda en omhändertagen helhetsmiljö. Husen ska gestaltas i en stillsam arkitektur, men med en viss egen ny karaktär, och med omsorg i detaljer. Planen ska bidra med kvalitativa boendemiljöer, där särskilt barnens perspektiv ska beaktas.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Tempelriddarorden 1, 2, 6, 7, 8 och 11 i stadsdelen Bredäng, Stockholms stad, S-dp dnr 2023-09235, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2023-12-14 §19 och beslut 2022-05-12 §22.

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

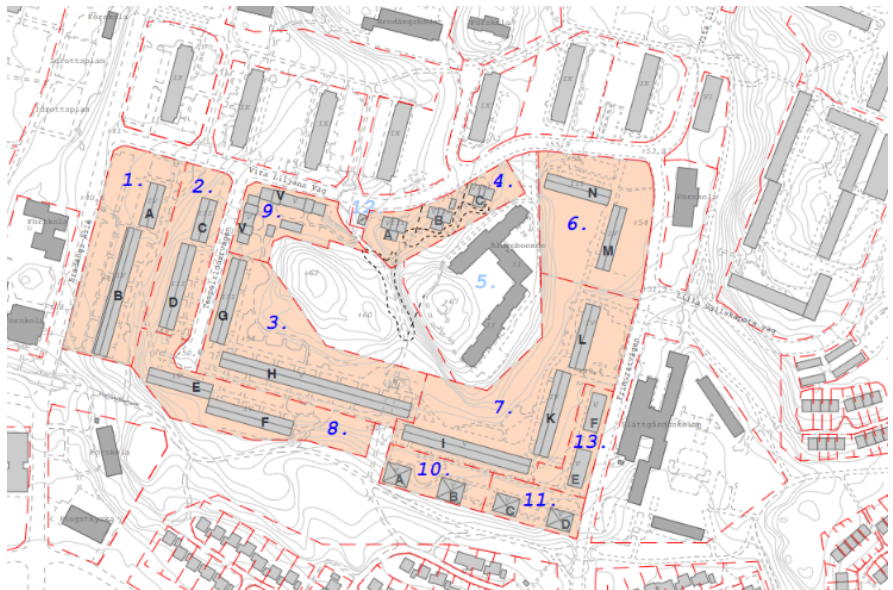
Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Ellen Landén och kartingenjör Sanna Norby. I projektgruppen har även Kajsa Jonsson, Sebastian Roverano och Ylva Kjellin från exploateringskontoret, samt Jonas Lidbrink från Miljöförvaltningen ingått.

Detaljplanen har upprättats i samverkan med byggaktören Stena fastigheter samt deras anlitade arkitektkontor In Praise of Shadows och Urbio.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i centrala Bredäng, strax söder om Bredängs centrum och omfattar fastigheterna Tempelriddarorden 1,2, 6, 7, 8 och 11. Fastigheterna ägs av exploateringskontoret och upplåts med tomträtt till Stena Fastigheter. Planområdet är ca 1,3 ha stort. Detaljplanen möjliggör för ca 200 nya bostäder eller runt 16 000 m² ljus BTA. Omkring 250 m² BTA är också allokerade för centrumverksamheter.



Befintliga fastigheter i kvarteret Tempelriddarorden. Färglagda fastigheter upplåts med tomträtt till Stena fastigheter. In Praise of Shadows Arkitektur

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Arkitektonisk idé

Bredängs arkitektoniska helhetsmiljö kan beskrivas som en samverkan mellan landskap, bebyggelse, gator och växtlighet där

skivhusen bildar ryggraden och parkstråken i dalgångarna blodådrorna. Utvecklingen av kvarteret Tempelriddarorden ska värna och stärka dessa karaktärsdrag.

Bredängs allé ska få en tydligare uppgift som ett länkande stadsrum mellan bebyggelse, grönstråk, centrum och omland (såväl Bredängs utkanter som andra stadsdelar). Detta görs genom att tillföra målpunkter i gaturummet såsom verksamhetslokaler, platsbildningar och bostadsentréer. Det görs även genom att tillskapa nya kopplingar mellan gatunivå och parkmark, samt genom högre vistelsevärden längs gatusträckan såsom omsorgsfull förgårdsmark, bearbetade fasader och trädplanterade platsbildningar mellan huskropparna.

Ursprunglig bebyggelse i kvarteret Tempelriddarorden har ett strikt ortogonalt planmönster med lamellhus i olika längder. Den nya bebyggelsen inordnas i struktur och skala, men har delvis ett nytt arkitektoniskt formspråk. Genom placering, utformning av balkonger och gavlar, samt färgsättning och mer bearbetade fasader får det nya lagret en tydligt egen karaktär.



Övergripande situationsplan. Mörkgrå färg illustrerar tillkommande bebyggelse som inordnar sig i befintlig lamellstruktur. In Praise of Shadows Arkitektur

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

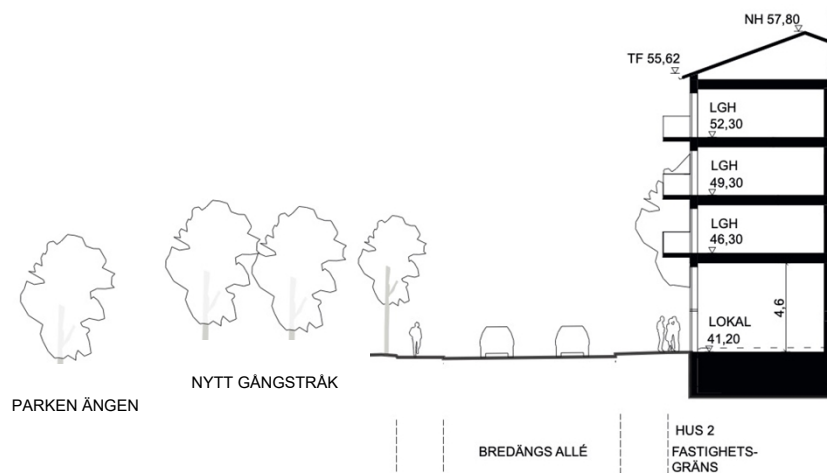
Park och natur

I planområdet ingår ingen allmän platsmark.

Väster om planområdet och Bredängs allé ligger parken Ängen som är ett centralt parkstråk i Bredäng med flera aktiviteter såsom parklek, bollplaner och skateramp. Projektet har en ambition att bidra med en ny trappkoppling mellan gatunivå (Bredängs allé) och parkstråket. Förbindelsen syftar till att göra stadsdelens offentliga rum mer sammanhängande och främja både vistelse längs Bredängs allé och målpunkten Ängen.

Gator och trafik

Befintligt gatunät förändras inte genom den nya bebyggelsen och inga nya gator tillkommer, men Bredängs allé får en delvis ny gestaltning. För att göra sitt namn rättvisa så ska den gröna karaktären på gatan förstärkas. Detta kan göras genom att nya träd planteras på den västra sidan av gatan. På den östra sidan ska träd planteras i mellanrummen mellan huskropparna.



Sektion genom Bredängs allé, med ny koppling mellan gatunivå och parken Ängen. In Praise of shadows Arkitektur

Biltrafik

Angöring till bostäder och verksamhetslokaler anordnas via befintliga gator, Bredängs allé, Frimurärvägen och Tempelriddarvägen. Ett underjordiskt garage planeras längs Bredängs allé under hus 2, 3 och 4. Två infarter förläggs från Bredängs allé.

Parkeringsstal för bil har beräknats enligt riktlinjer för läge (avstånd till kollektivtrafik), projektspecifika förutsättningar och mobilitetsåtgärder vilket motiverar 0,35 parkeringsplatser för bil per lägenhet. Mobilitetsåtgärder såsom cykelparkering av god standard och dedikerade platser för bilpool föreslås att införas. Enligt

tillämpade bilparkeringstal planeras 69 p-platser för den tillkommande bebyggelsen varav de flesta planeras i garage.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkeringar utomhus anordnas antingen vid entréer till bostäderna och i anslutning till cykelrum för snabbparkering eller i större samlingar ute i gårdsmiljön. Mobilitetsrum kan anordnas inomhus i hus 1-6 och 8-9, samt i garaget. Vid hus 7 kan mobilitetsrum och miljörum anordnas i några befintliga garageutrymmen i intilliggande byggnad. Vid hus 10 kan cykelförvaring under tak anordnas utomhus. 3 cykelplatser per 100 kvm ljus BTA planeras, vilket ger 482 platser för cykelparkering.

Tillgänglighet

Byggnader och utemiljö ska göras tillgängliga för funktionshindrade. Parkering för rörelsehindrade anordnas i garage eller på marknivå inom 25 meter från entréer. Vid hus 6, 8 och 9 som inte planeras med garage eller i en direkt anslutning till en samlad markparkering, möjliggörs för anordnande av en parkeringsplats för rörelsehindrade på gården i nära anslutning till bostadsentréer.

Avfallshantering

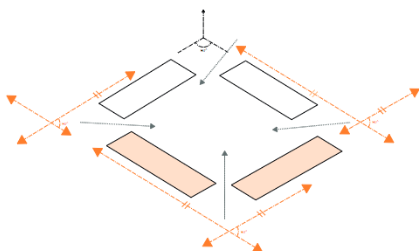
Avfallshantering för den tillkommande bebyggelsen ansluter till befintliga avfallslösningar med sopkärl längs den inre angöringsvägen i området där så är möjligt. På vissa håll kommer nya sopbehållare alternativt miljörum att placeras ut för att klara kravet på tillgänglighet från bostäderna. För hus 6 nås närmsta sopbehållare vid Tempelriddarvägens vändplan, ca 120 meter från planerad entré, men på vägen mot tunnelbanan. Avsteget är avvägt mot barnperspektivet, för att undvika tung trafik på gårdsmiljön. Inga gator lutar så mycket att de avviker från riktlinjer om tillgängliga lutningar.

Kvartersmark

Bebyggelsens övergripande utformning

Inom det stora kvarteret Tempelriddarorden infogas tio nya lamellhus, med nätta fotavtryck och i samma skala som befintliga lamellhus. Husen inordnas i kvarterets strikta ortogonala planmönster med vinkelställda lamellhus som möts med öppna hörn och parallella lamellhus med förskjutningar i sidled.

Stora delar av ny bebyggelse är placerad på befintliga markparkeringar längs områdets huvudgator; Bredängs allé och Frimurarvägen. I några lägen föreslås även nya hus på delar av befintlig gårdsmiljö. Längs huvudgator placeras ny bebyggelse



Rutnät. Den nya bebyggelsen inordnar sig i den befintliga bebyggelsens rutnät där gavlar möts i öppna situationer som skapar siktlinjer och passager.
In Praise of Shadows Arkitektur

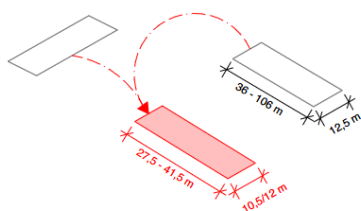


Situationsplan kvarteret Tempelriddarordenen med ny bebyggelse. In Praise of shadows Arkitektur

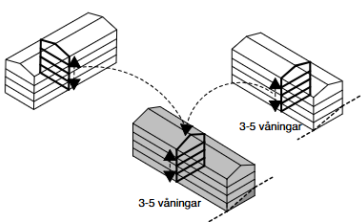
något indraget från gatan för att inrymma en bit grön förgårdsmark, i samklang med övrig bebyggelse i området.

Skala och volymhantering

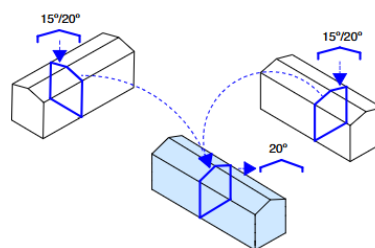
Den nya bebyggelsens fotavtryck påminner om befintliga lamellhus. Bredden är generellt 12 meter med en smalare variant på 10,5 meter för trånga lägen. Huslängder varierar, likt befintliga lamellhus, beroende på läge. En återkommande längd utgörs av två trapphus på 41,5 meter.



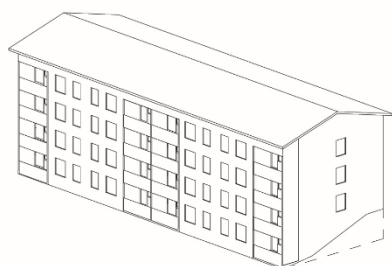
Fotavtryck. Den nya bebyggelsens bredd är 10,5 m eller 12 m. Huslängder varierar, men en återkommande längd utgörs av två trapphus på totalt 41,5m.



Höjder. Höjder på ny bebyggelse är 3-5 våningar. Höjden är anpassad till sin kontext - gata, gård, och befintliga hus.



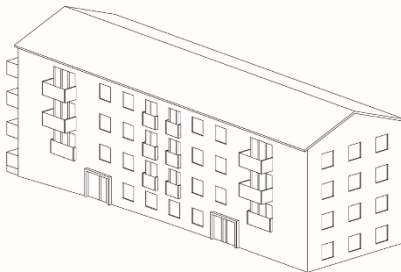
Takform. Ny bebyggelse har liknande takform som befintliga lamellhus.



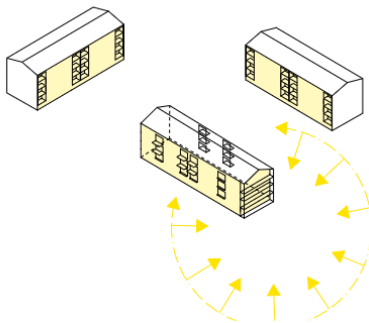
Den generella höjdskalan är fyra våningar, precis som befintliga lamellhus, men det förekommer en viss variation. Byggnaderna är anpassade för varje situation med gata, gård och befintliga hus. I vissa trånga lägen är husen endast tre våningar och i några

situationer är husen fem våningar höga. Den befintliga bebyggelsens ursprungliga takform var inåtlutande, men har vid senare renovering ersatts av ett flackt sadeltak. Ny bebyggelse utformas med en liknande taklutning.

Ny typologi

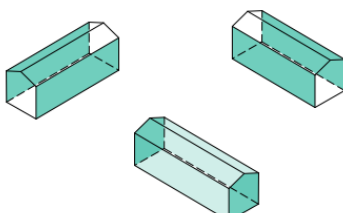


Ny typologi. Öppna gavlar, utkragande balkonger och diversifierade planlösningar och bottenvåningar.



Balkonger. Balkonger placeras i soliga lägen, både på galvar och långsidor.

Bilder In Praise of Shadows
Arkitektur



Gavlar. Gavlarna ges en tydlig identitetsskapande karaktär, vilket kontrasterar befintliga lamellhus.

De befintliga lamellhusen är utformade med samma typplan; sociala rum och balkonger mot den ena långsidan och entréer och sovrum mot den andra. Deras karaktär präglas av de relativt slutna gavlarna, de grupperade balkongerna och det flacka sadeltaket. Den nya byggnadstypologin är i form och skala nära den befintliga bebyggelsen, men har en diversifierad planlösning för att möta vår tids krav i relation till buller och dagsljus och för att optimera bostadskvaliteter som sol och utblickar i respektive situation.

Bottenvåningarna ges specifika utformningar utifrån byggnadens läge, men alltid med en omhändertagen sockelvåning, omsorgsfullt gestaltade entrépartier och genomgående trapphus mot både gata och gård i de situationer som husen har entréer från gatan. Fasadgestaltningen ska i sin helhet vara väl bearbetad med omsorg om fönstersättning och omfattningar, takavslut, balkonger och räcken.

Balkonger

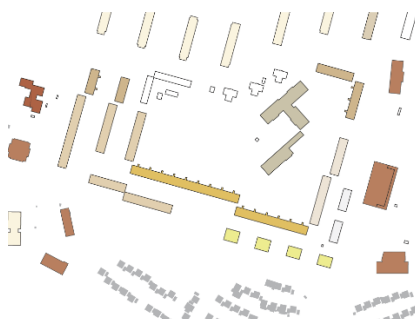
I kontrast till den befintliga bebyggelsens karaktär med balkonger på endast ena långsidan prioriteras soliga lägen för balkonger både på gavlar och långsidor med utanpåliggande balkonger. Balkongerna är placerade för att skapa goda bostadskvaliteter. Som för den befintliga bebyggelsen skapar det en läsbarhet av strukturen.

Gavlar

I kontrast till befintliga lamellhus föreslås en gestaltning där gavlarna ges en mer öppen karaktär och som även möjliggör extra attraktiva bostäder i dessa lägen. Soliga respektive skuggade gavlar utformas olika vilket ger byggnaderna en tydlig riktning. Balkonger på soliga gavlar föreslås gestaltas som ett helhetsmotiv över hela gavelsidan. Gavlar i skuggade lägen har i många fall fina utblickar och vänder sig ofta mot publika stråk. Med generös fönstersättning skapas även för dessa gavlar en tydlig kontrast till de befintliga gavlarnas slutna karaktär.

Färgsättning

Ny bebyggelse föreslås uppföras i puts och färgsättas med samma kulörton, men med vissa nyansskillnader. Kulören föreslås vara i en varm, jordnära och mättad kulör; ockra, gul eller umbra. Kulören ska stå i kontrast till Bredängs vita skivhus och istället påminna om



Översiktlig färgsättning på befintlig bebyggelse.



Kulörer på befintliga lamellhus.

Bilder In Praise of Shadows
Arkitektur

färgsättningen på de befintliga lamellhusen. Färgen kan vara lite mer kulört än befintliga lamellhus, men graden av svärta ska överstiga graden av kulörthet.

Plåtdetaljer såsom fönsterpartier och omfattningar, entrépartier, metallarbeten, stuprör m.m. föreslås färgsättas i annan varm jordkulör såsom oxidröd, grönjord eller umbra. Som kontrast till befintliga lamellhus ska vit färg undvikas.



Färgsättning på ny bebyggelse. En varm ockra, gul eller umbra, med detaljer i annan varm kulör, såsom oxidröd. In Praise of shadows Arkitektur

Sammanfattningsvis skapas ett nytt sammanhängande arkitektoniskt lager; en ny typologi som i form och skala är nära den befintliga bebyggelsen, men ges genom placering, utformning av balkonger, bottenvåningar, gavlar och färgsättning en tydligt egen karaktär.

Förgårdsmark och gårdar

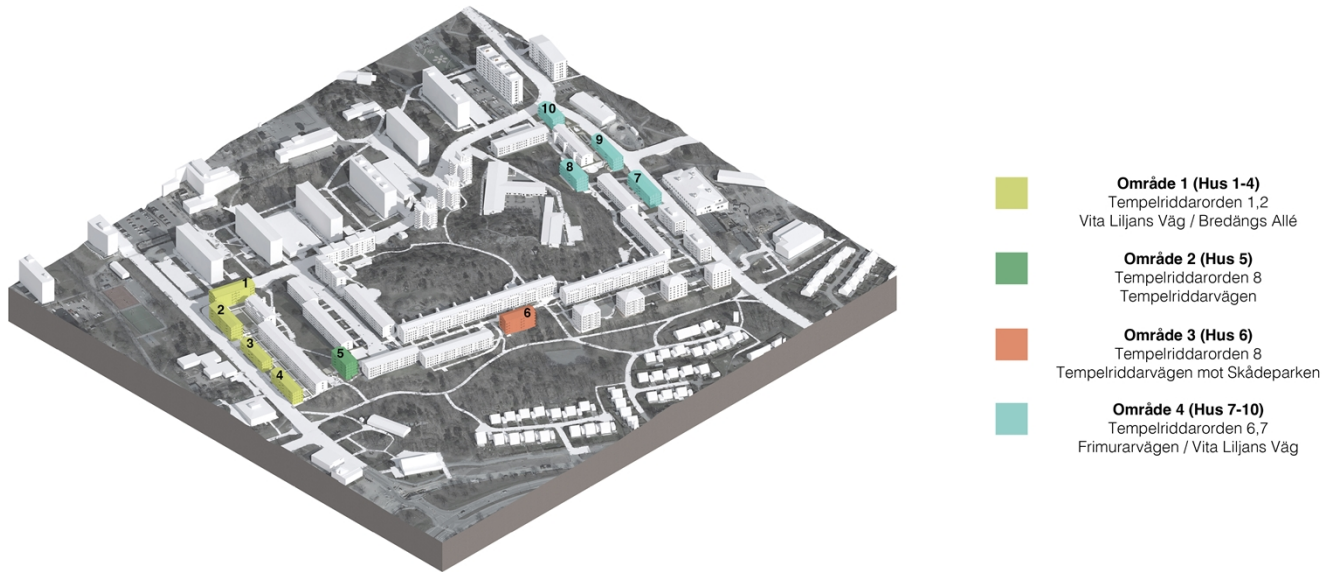
Förgårdsmark som vänder sig ut mot huvudgator föreslås utformas som välkomnande entrétyr och med låga planteringar.

I mellanrummen mellan byggnader och indrag i bebyggelsen längs Bredängs allé gestaltas ytor med träd som adderar till upplevelsen av grönska längs gatan. Torgytorna möbleras med träbänkar.

Gårdarna ska erbjuda de boende grönska att titta ut över och vistas i och platser för umgänge, vila och lek. Lägenheter i markplan föreslås få uteplatser omfamnade av vintergröna häckar.

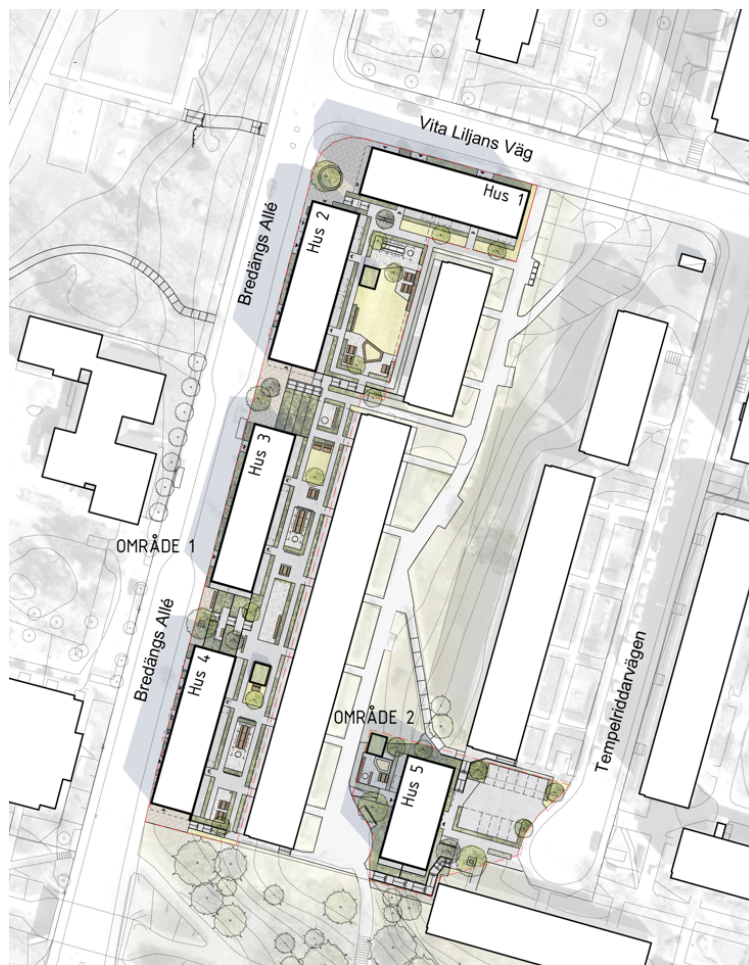
Platsbildningar formges med rumsbildande grönska som ger skydd i ryggen och lövskugga varma dagar. På gårdarna planeras lekplatser för de minsta barnen samt pergolor med långbord och grillmöjligheter för sammankomster. Hus 6 planeras på en yta där

det idag finns odlingslotter. Ny placering för odlingsmöjligheter kommer att anordnas inom kvarteret, men utanför planområdet.



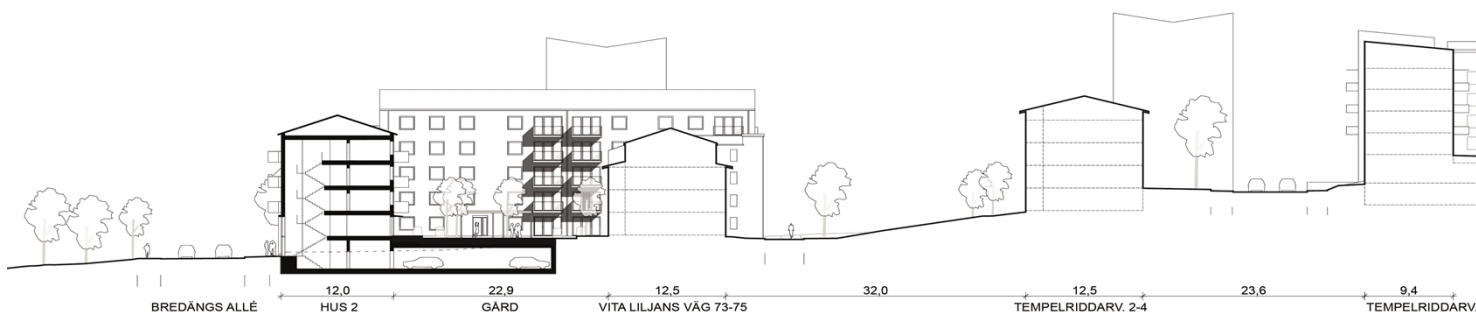
Område 1 – Bredängs allé

Utmed Bredängs allé placeras tre huskroppar, med en viss förskjutning i djupled för att följa gatan. Huslängderna är anpassade för att bevara siktlinjer och gångstråk vidare genom befintlig bebyggelse. Mellan huskropparna skapas små platsbildningar där gavlarna exponeras och möjlighet ges för mer grönska i gaturummet. Mellanrummen gör också att västersolen släpps igenom till bakomliggande bostadsgårdar.



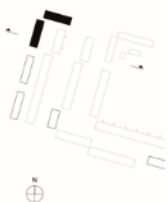
Illustrationsplan område 1 och 2. Urbio

Mellan den nya och den befintliga bebyggelsen ersätts markparkering av en bostadsgård med underbyggt garage som blir gemensam för nya och befintliga bostäder. Hus 3 och 4 är extra smala, 10,5 meter, och endast tre våningar höga för att säkerställa goda ljusförhållanden för både bostadsgårdar och befintliga bostäder.

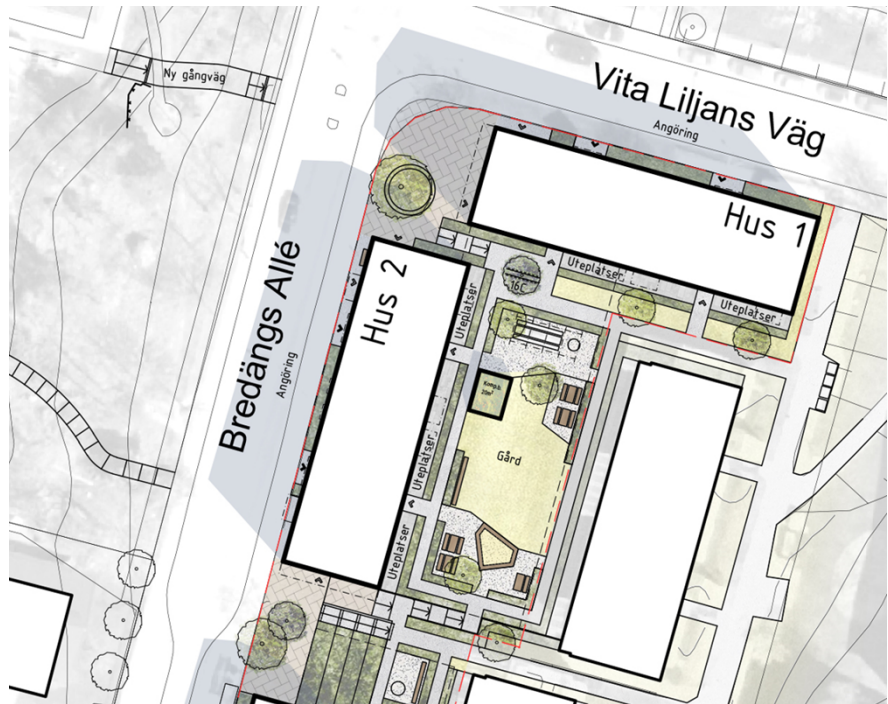


Sektion genom hus 2. In Praise of Shadows Arkitektur

I hörnet Bredängs allé/Vita Liljans väg är huskropparna tillbakadragna för att skapa en platsbildning. Rummet definieras av vinkelställda gavlar som skapar en ny entréyta till området som



helhet och är synlig från såväl tunnelbaneplattformen som centrum och parkstråket Ängen. Här planeras lokaler för utåtriktade verksamheter. Närheten till centrum och parkstråket på andra sidan Bredängs Allé ger kvarterets bästa kommersiella läge. I anslutning till platsbildningen, på andra sidan av Bredängs allé tillskapas en förbindelse ner till parken. Längs med Bredängs allé planeras också för fler verksamhetslokaler i bottenvåningen.



Platsbildning vid Bredängs allé/ Vita Liljans väg. Urbio.



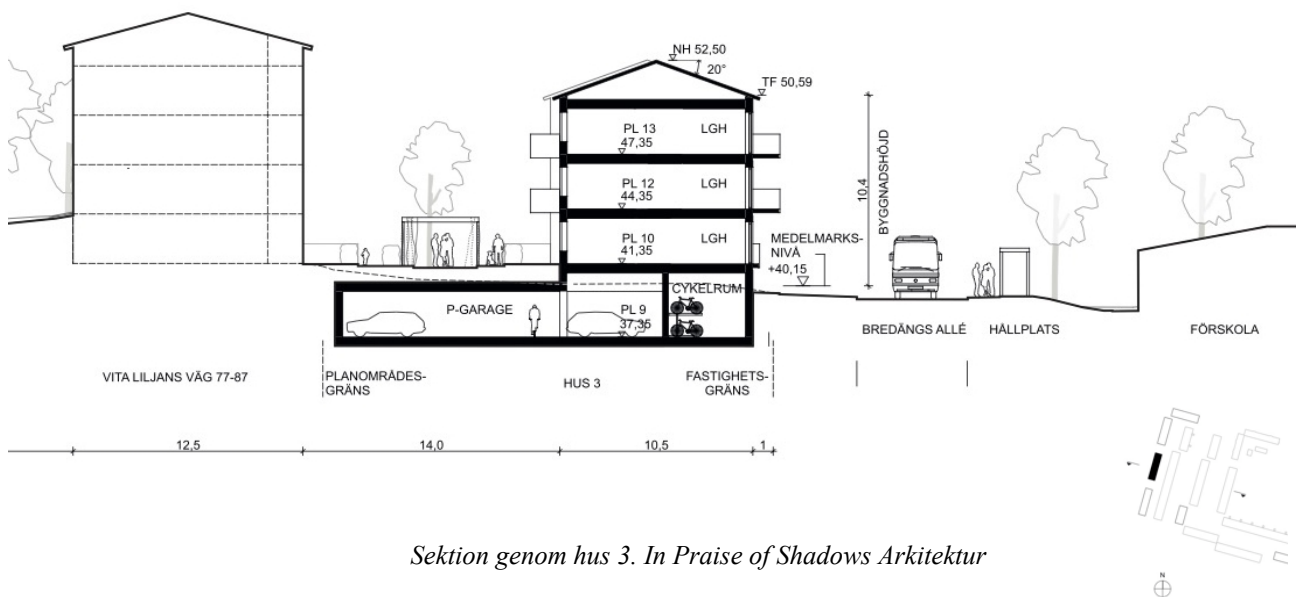
Vy sett norrifrån, Bredängs allé/ Vita Liljans väg.

In Praise of Shadows Arkitektur

Mot Vita Liljans väg placeras en byggnadskropp med förgårdsmark (hus 1). Gaveln mot öster ger ögon mot gångtunnelns passage.



Elevation Bredängs allé. Hus 1-4. In Praise of Shadows Arkitektur



Sektion genom hus 3. In Praise of Shadows Arkitektur

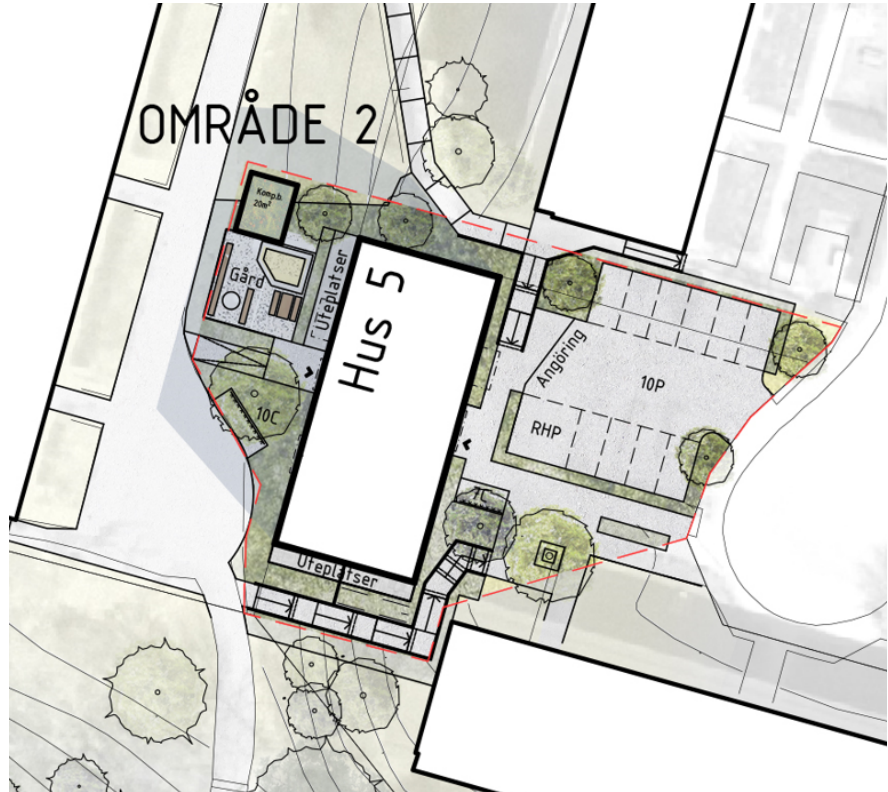


Gårdsrum mellan befintliga hus och hus 3 och 4. In Praise of Shadows Arkitektur

Område 2 – Tempelriddarvägen

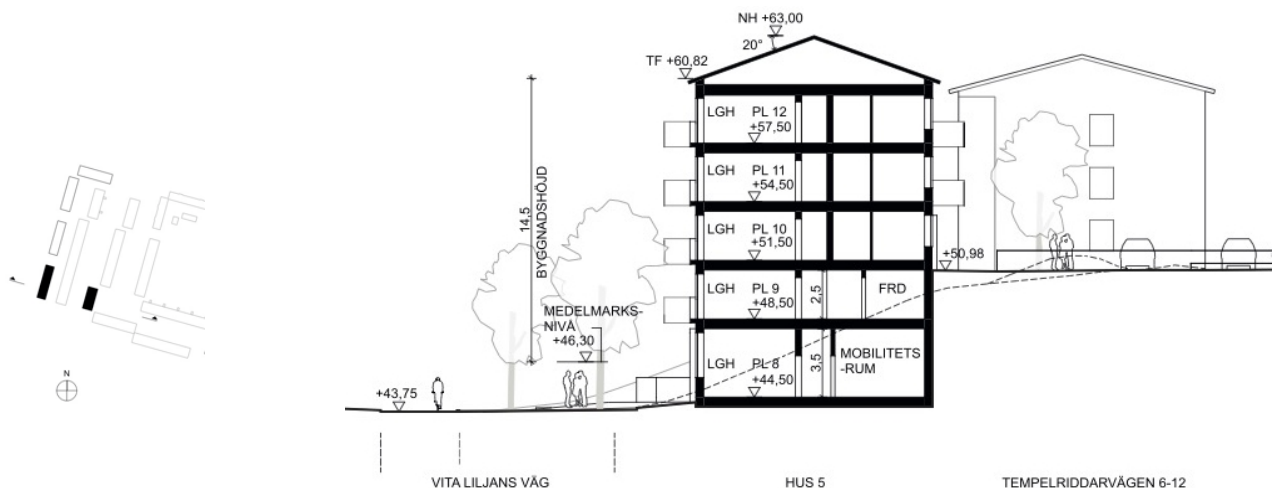
Ett kompletterande lamellhus (hus 5) placeras i en kraftigt lutande grässlänt. Den nya volymen kommer att få två suterrängvåningar

och två ”framsidor”. På den övre nivån såväl som på den nedre nivån sluts stadsrummen med tydligare platsbildningar. Huskroppen placeras så att det skapas öppna hörn, diagonala genomblickar och möjlig rörelse.



Illustrationsplan område 2. Urbio

Angöring sker från den övre gården, men entré kommer även finnas från den lägre, där även mobilitetsrum kan anordnas. På den övre nivån vid Tempelriddarvägen tillskapas 4 nya p-platser i anslutning till befintlig markparkering. Befintlig gångväg i backen mellan de två gårdsnivåerna leds om. Söder om den nya huskroppen planeras en ny trappa som leder mellan den övre och nedre nivån med avsatser i soligt läge mot söder.



Sektion genom hus 5. In Praise of Shadows Arkitektur



Elevation mot Tempelriddarvägen, Hus 5. In Praise of Shadows Arkitektur

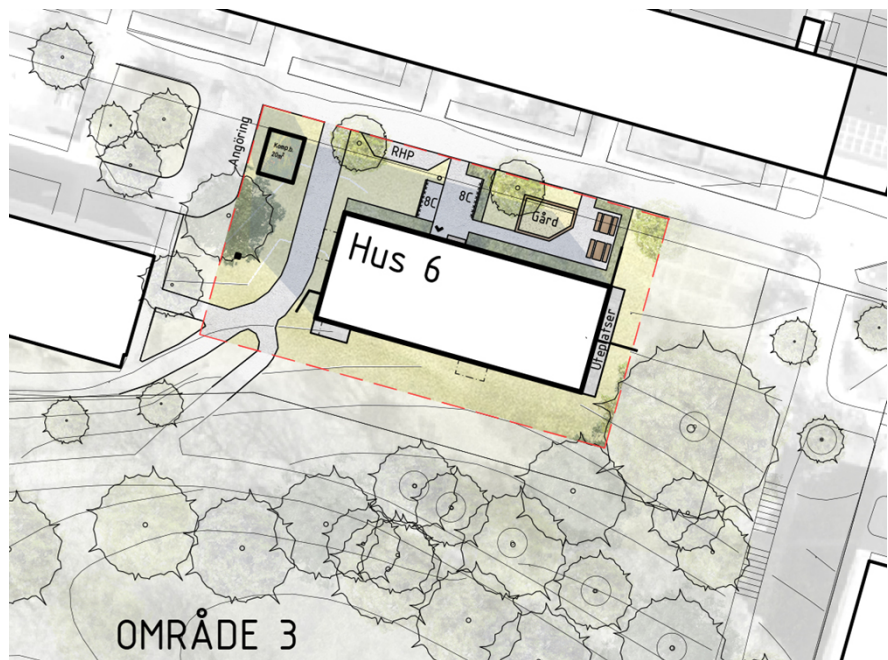


Vy sett söderifrån på Bredängs allé. In Praise of Shadows Arkitektur

Gavel mot norr exponeras i gårdsrummet och gaveln mot söder bildar, tillsammans med befintliga byggnader och ny byggnad mot Bredängs Allé (område 1), en rytm av gavlar som följer terrängen.

Område 3 – Skådebanan

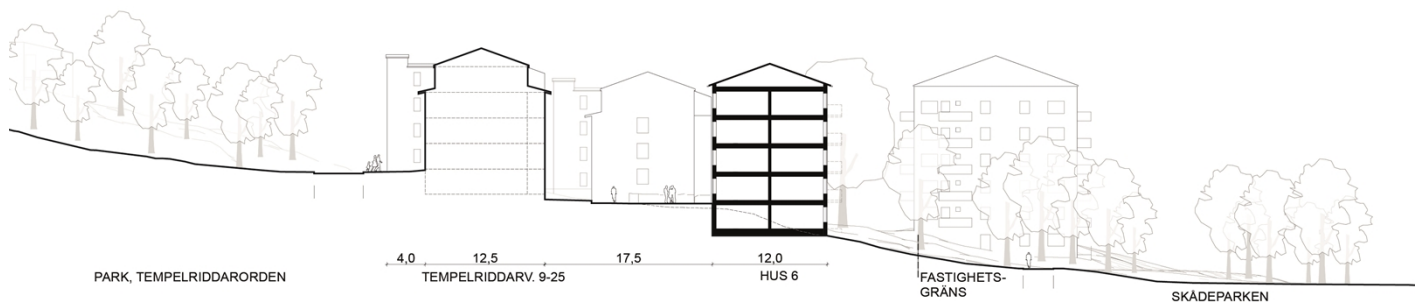
En ny volym infogas mot parkstråket Skådebanan parallellt med befintliga hus. Gavlar exponeras mot gårdsrummet och en långsida i attraktivt läge mot parken i söder. Huset placeras med ett skyddsavstånd från värdefulla träd. En mycket grov ek i öster, samt en allé med tallar och ekar i söder längs parkstråket. I öster hålls ett respektavstånd mot trappan som leder till den allmänna parken Tempelriddarparken, för att säkerställa att gångbanan upplevs som allmän.



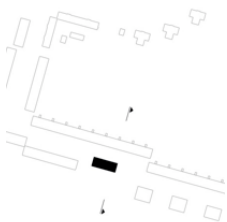
Illustrationsplan område 3. Urbio

I väster är husets utbredning anpassad för att bibehålla befintlig gång- och angöringsväg till befintliga bostäder i suterräng. Vägen fungerar även som förbindelse till parkstråket.

Suterrängläget möjliggör fyra våningar mot gården och fem våningar mot parken. Suterrängvåningen mot parken är extra hög för att skapa ett omhändertaget möte med befintlig marknivå.



Sektion genom hus 6. In Praise of Shadows Arkitektur



Elevation mot Skådebanan. Hus 6. In Praise of Shadows Arkitektur



Vy sett från parken Skådebanan. In Praise of Shadows Arkitektur

Område 4 – Frimurarvägen

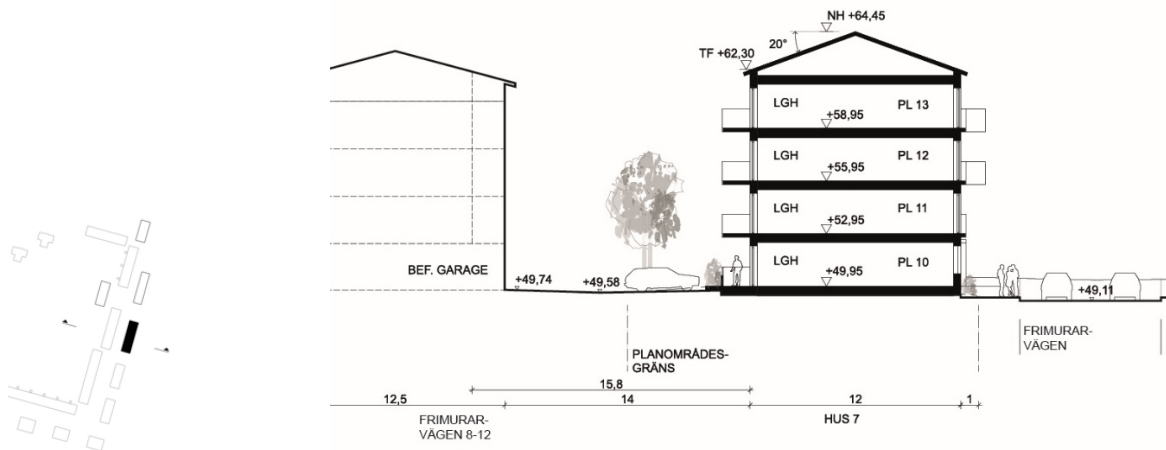
Utmed Frimurarvägen kompletteras gaturummet med lamellhus som placeras på kvartersmark med en grund förgårdsmark.



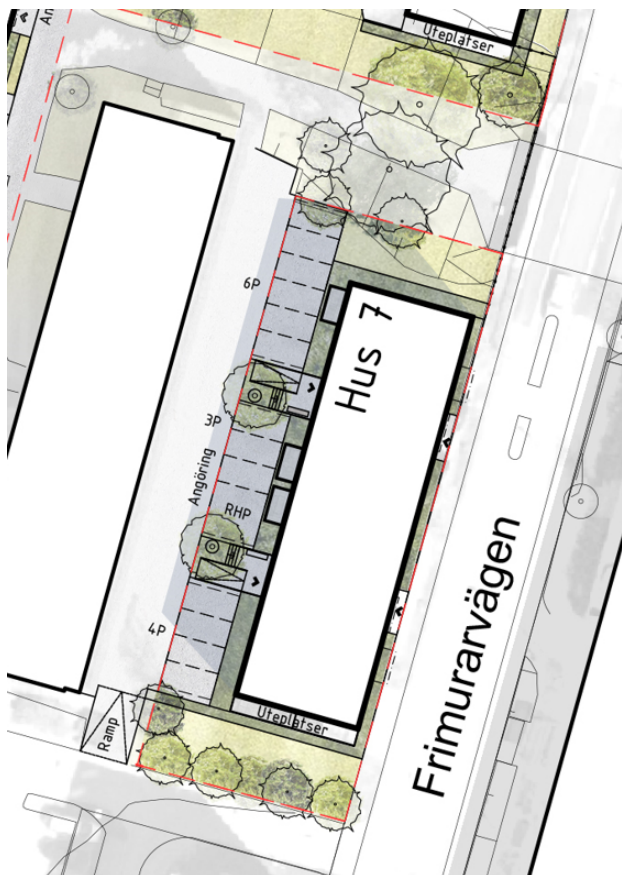
Illustrationsplan område 4. Urbio

Hus 7, 9 och 10 är placerade längs Frimurarvägen med en bit grön förgårdsmark. Byggnadernas längder är anpassade för att bevara befintliga siktlinjer genom kvarteret och över gatan till Slättgårdsskolan. Gavlar med fönsteröppningar och balkonger ger möjlighet till trygghetsskapande utblickar mot det nedsänkta gångstråket som leder genom gångtunneln under Frimurarvägen. Byggnaderna har trapphusentréer mot gatan. För hus 9 sker tillgänglig angöring från gården.

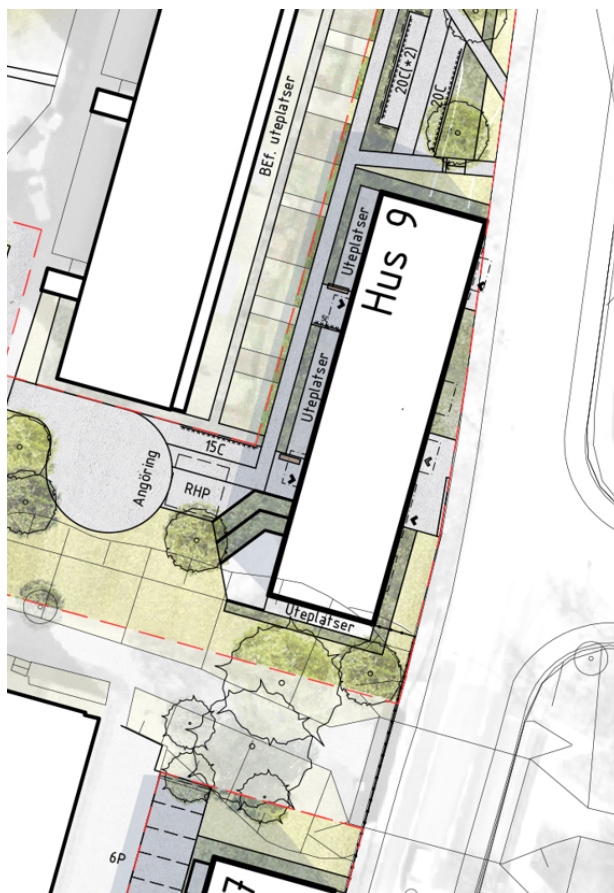
Hus 7 placeras på befintlig markparkeringsyta som delvis utgår. I norr anpassas längden mot befintlig gångtunnel. På gården mellan ny byggnad och befintlig, bevaras en rad parkeringsplatser. Bottenvåningen på ny byggnad ligger något upphöjd i förhållande till gårdsnivån med parkering för att skapa en trivsamt boendemiljö.



Sektion genom hus 7. In Praise of Shadows Arkitektur

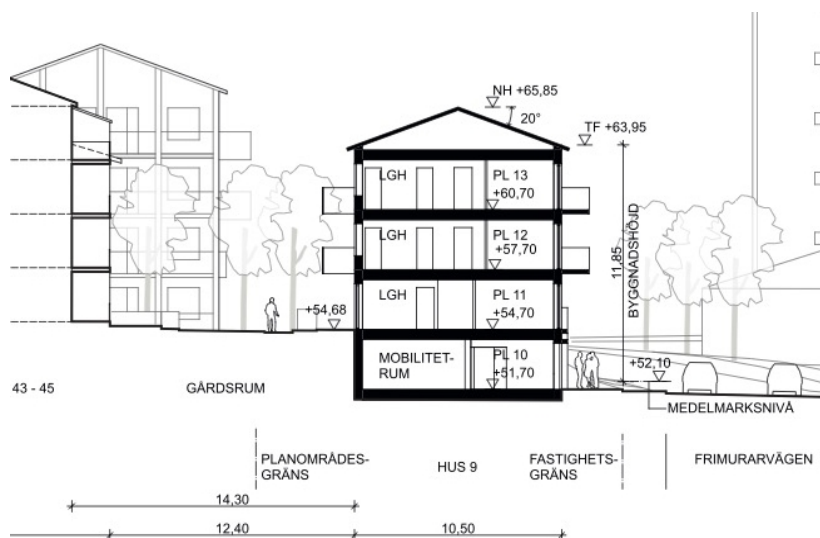


Illustrationsplan hus 7. Urbio



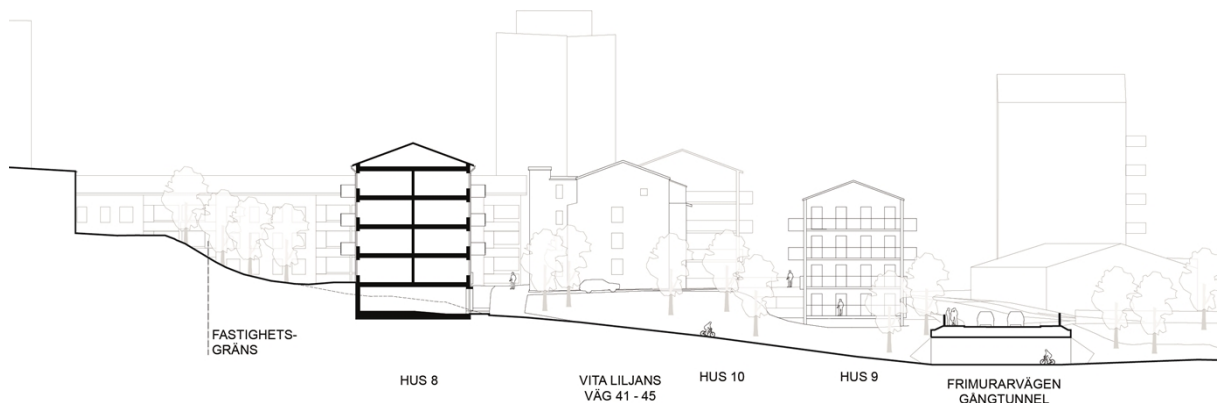
Illustrationsplan hus 9. Urbio

Hus 9, norr om tunneln, placeras på ett grönområde med bevarad naturmark i kraftig suterräng. Byggnaden är extra smal, endast 10,5 meter, och endast tre våningar hög mot gården för att säkerställa goda ljusförhållanden för både bostadsgårdar och befintliga bostäder.

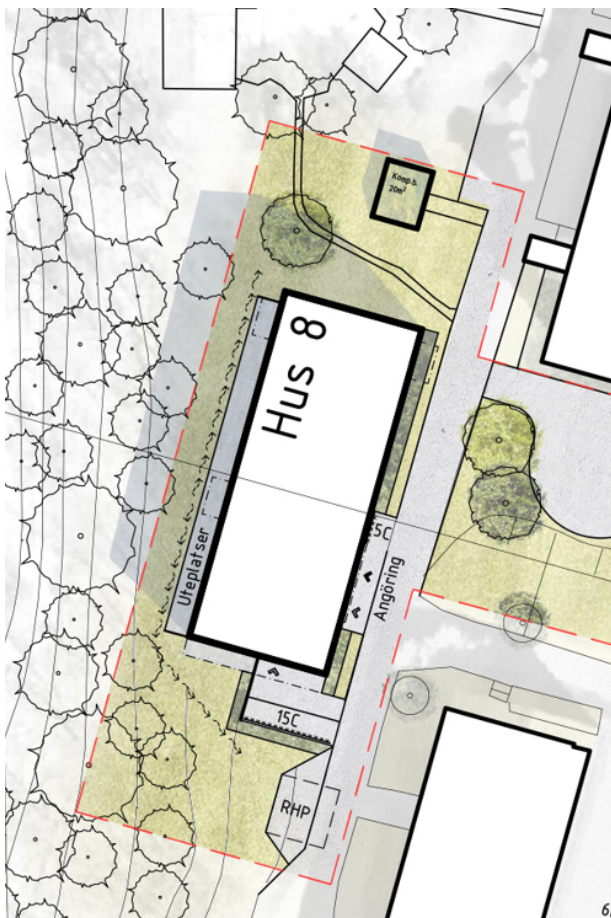


Sektion genom hus 9. In Praise of Shadows Arkitektur

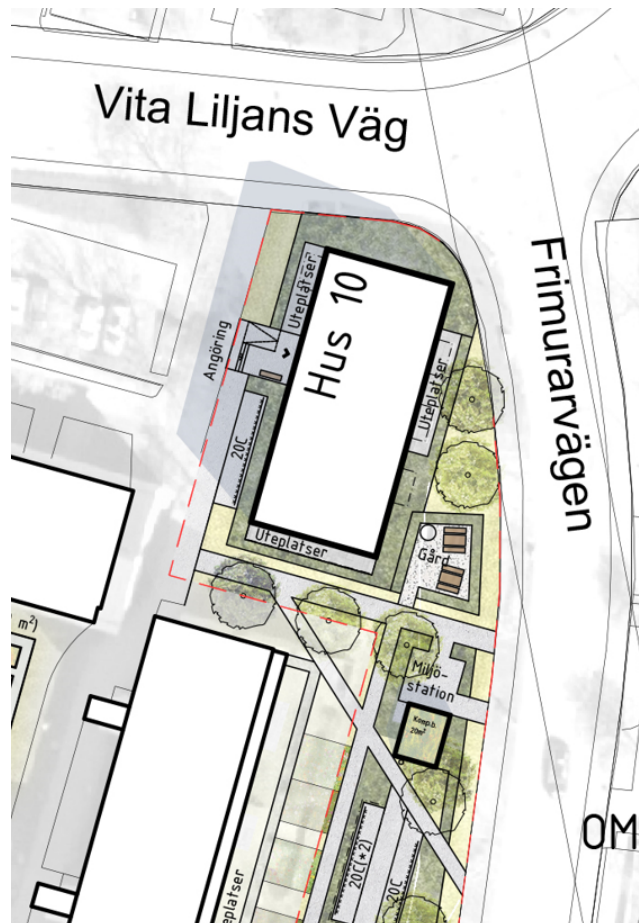
Ett kortare lamellhus (hus 8) föreslås utmed den inre angöringsvägen i kvarteret och bildar en fond vid ankomst genom gångtunneln österifrån. Befintligt inre angöringsstråk bibehålls, samtidigt som det nya huset kommer att dela av det inre gårdsrummet i en sydlig respektive nordlig del.



Sektion genom hus 8. In Praise of Shadows Arkitektur

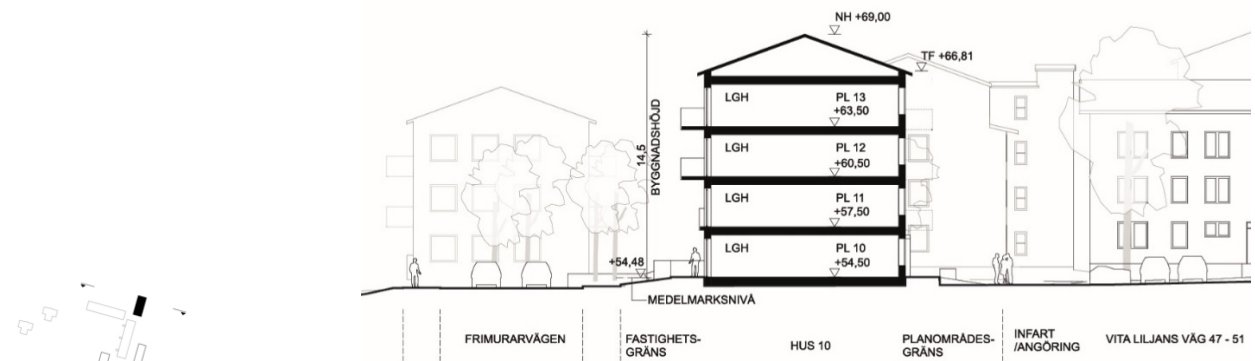


Illustrationsplan hus 8. Urbio



Illustrationsplan hus 10. Urbio

I korsningen Frimurarvägen/ Vita Liljans väg föreslås en kortare lamell som placeras på en bit bevarad naturmark. De för den tillkommande bebyggelsen gemensamma och karakteristiska gavlarna exponeras mot gata i ankomst från både norr och söder. Gaturummet aktiveras med uteplatser för bostäderna i bottenvåningen mot öster samt med gemensam miljö för utevistelse, sophantering och cykelparkering söderut utmed Frimurarvägen.



Sektion genom hus 10. In Praise of Shadows Arkitektur



Elevation längs Frimurarvägen. Hus 7, 9 och 10. In Praise of Shadows Arkitektur



Elevation norrifrån, Vita Liljans väg. Hus 10. In Praise of Shadows Arkitektur



Vy sett söderifrån på Frimurarvägen. Hus 7 närmast i bild, Slättgårdsskolan till höger i bild. In Praise of Shadows Arkitektur



*Vy sett norrifrån på Vita Liljans väg. Hus 10 närmast i bild.
In Praise of Shadows Arkitektur*

Motiv till detaljplanens regleringar

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" Marken får inte förses med byggnad

Förgårdsmark regleras generellt med prickmark, för att säkerställa att byggnad placeras med förgårdsmark och ej i gatuliv, för att samspela med Bredängs karaktär där förgårdsmark är ett återkommande och viktigt karaktärsdrag.

"Kryssmark" Marken får endast förses med komplementbyggnad, pergola, skärmtak och mur. Parkering medges där så anges.

Gårdsmiljöer som inte är underbyggda med garage regleras generellt med kryssmark för att möjliggöra mindre anläggningar som gynnar en trivsamt gårdsmiljö.

"Ringkryss" Endast komplementbyggnader, pergola, skärmtak, balkonger, skärmar och mur ovan mark. Endast garage under mark.

I område 1 planeras ett garage under gårdsmiljö för att säkerställa parkeringsplatser i kvarteret. Ovan mark får mindre anläggningar som gynnar en trivsamt gårdsmiljö anordnas.

Byggnaders användning

s_1 Minst 100 m² lokal för centrumverksamhet

I hus 1 och 2 planeras lokaler för centrumverksamhet för att understödja Bredängs allé som ett levande, centrumnära stråk. Detta är kvarterets mest attraktiva läge för kommersiella lokaler.

s_2 Minst 50 m² lokal för centrumverksamhet

Längs Bredängs allé planeras fler mindre verksamhetslokaler för att möjliggöra att Bredängs allé utvecklas mot ett urbant stråk.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - h_9 Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan.

För att säkerställa att ny bebyggelse inordnas med samma skala som befintliga lamellhus begränsas husens höjd med nockhöjd.

h_{10} - h_{11} Högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är xx meter över angivet nollplan.

För att säkerställa att gårdsbjälklaget anpassas till ny och befintlig bebyggelse begränsas bjälklagshöjden.

h_{12} Högsta nockhöjd på komplementbyggnader och transformatorstationer är 3,0 meter över marknivå.

Komplementbyggnader begränsas i höjd för att säkerställa en låg skala som är anpassad för gårdsmiljön och inte medför skuggning på bostadshus.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Parkering för rörelsehindrad medges.

I några lägen medges att parkering för rörelsehindrade anordnas på gården i nära anslutning till bostäder för att säkerställa krav på

avstånd till bostadsentréer. Vid hus som detta medges finns inte annan markparkering eller garage i nära anslutning.

n_2 Parkering medges. Marken ska vara genomsläpplig.

För att säkerställa tillräckligt med parkeringsplatser för bil medges i några lägen markparkering i mindre omfattning. Detta är platser som redan idag används för parkering. Markparkering ska utformas som del i en omhändertagen och trivsamt helhetsmiljö, varför asfaltsbeläggning ska undvikas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar upp till +12,6 meter över angivet nollplan.

u_2 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat upprättas för att säkerställa allmännyttiga underjordiska funktioner.

Skydd mot störningar

m_1 Byggnader ska utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s.

I område runt hus 4 utgörs marken av lera, vilket kan orsaka stomljud och vibrationer i bostäder om grundläggningen inte anpassas. Därför behöver byggnader utformas på ett sätt så att störningar inte uppstår.

Takvinkel

o_1 Minsta takvinkel är 20 grader.

o_2 Största takvinkel är 25 grader.

Ny bebyggelse ska genom volymhantering inordnas i befintlig bebyggelsestruktur. Takets vinkel utgör en viktig del i volymens utformning och helhetsgestaltning.

Utformning

f_1 Balkonger medges på ena gaveln inom byggrätt och ska utformas så att de fyller ut gavelns bredd. Lågt sittande balkonger ska utformas med tät sockel.

Gavlarnas utformning är ett karaktärsskapande element på de nya byggnadsvolymerna. Om balkonger anordnas ska de därför inte utformas på samma sätt som långsidorna utan istället gå över hela gaveln, som ett sammanhängande motiv. Lågt sittande balkonger ska utformas med tät sockel. I plankartan redovisas föreslaget läge för f_1 med en illustrativ linje.

f₂ Träd ska finnas.

Bredängs allé ska utvecklas mot ett levande och omhändertaget gaturum där den gröna karaktären är ett viktigt element, som namnet anger. Det trånga läget gentemot befintliga hus begränsar möjligheten att anordna gatuträd längs hela sträckan varför träd istället ska planteras mellan de nya huskropparna. Träden ska säkerställa en grön karaktär längs gaturummet.

Fasader ska utföras utan synliga elementskarvar och rörelsefogar.

För att säkerställa en god form- och materialverkan ska elementskarvar undvikas. Rörelsefogar i putsade fasader döljs lämpligen med stuprör.

Balkong får maximalt kraga ut 1,4 meter. Balkonger medges ej på gavlar, utom vid f1.

För att säkerställa en god form och volymhantering begränsas utkragning av balkonger till 1,4 meter.

Balkong medges ovan korsmark och ringmark med en fri höjd av minst 2,5 meter över mark.

För att marken under balkonger ska gå att använda begränsas lägsta höjd för balkonger.

Samtliga bostadshus ska ha samma kulörton, nyansskillnader medges. Kulörton på fasader och undersida balkong ska vara en varm ockra, umbra eller gul. Plåtdetaljer ska ha en varm kulörton som inte är vit. Bostadshus ska uppföras i puts.

Ny bebyggelse ska upplevas som ett nytt sammanhängande lager, där en enhetlig kulörsättning är en viktig aspekt. Kulörtonen ska samverka med befintliga lameller och kontrastera mot den vita skivhusbebyggelsen. Den ska också skilja sig från det vedertagna röda teglet på centrumbebyggelsen och falurödfärgen på fristående mindre byggnader med samhällsfunktioner. Genom att undvika vita plåtdetaljer skapas en viss kontrast till befintliga lamellhus och samtidigt främjas en sammanhållen omhändertagen helhet i det nya arkitektoniska lagret.

Förgårdsmark mot gata ska utformas med växtplantering.

En grön förgårdsmark är ett bärande karaktärsdrag i Bredäng som den nya strukturen ska inordna sig i och bygga vidare på. Det kan göras antingen genom bibehållen naturmarkskaraktär eller genom omsorgsfulla planteringar.

Entréomfattningar medges kraga ut 0,3 meter utanför byggrätt.

Omsorgsfullt utformade bottenvåningar kan bidra till trygga, levande gatumiljöer. Kvalitativa entrépartier är ett viktigt bidrag där entréomfattningar är en välgörande detalj.

Utförande

b₁ Både gård och gata ska nås från trapphus till bostäder.

Nya bostadshus har generellt huvudentréer från gata. För att skapa kvalitativa boendemiljöer, särskilt för barn, säkerställs att bostadsgård alltid ska nås direkt från bostäders trapphus.

b₂ Bjälklag ska utföras planterbart.

För att uppnå kvalitativa boendemiljöer ska bjälklag över garage utföras så att det klarar att planteras på, och ger möjlighet för gröna gårdsmiljöer, inte enbart hårdgjorda ytor.

b₃ Lägsta schaktningsnivå är 12,6 meter över nollplanet. Får underskridas av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Schaktningsnivån begränsas för att säkerställa funktionen av allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 40 kvm för komplementbyggnader totalt inom användningsområde. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 20 kvm.

e₂ Största byggnadsarea är 40 kvm för komplementbyggnader ovan planterbart bjälklag totalt inom användningsområdet. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 20 kvm.

e₃ Största byggnadsarea är 20 kvm för komplementbyggnader totalt inom användningsområde.

Area för komplementbyggnader begränsas för att anpassas efter gårdens storlek.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Ingen mark förvärvas. All ny bebyggelse planeras inom befintlig kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tempelriddarorden 1, 2, 6, 7, 8 och 11 som ägs av Stockholms kommun och är upplåtna med tomträtt till Stena Fastigheter.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett avtalsservitut för fjärrvärmeledningar som belastar Tempelriddarorden 7, se akt D-2018-00033813. Servitutet gäller till förmån för fastigheten Nimrod 7 som ägs av Stockholm Exergi. Servitutet ges planstöd genom att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u₂). Servitutet fortsätter att gälla oförändrat, men rätten till utrymme för ledningarna kan även säkras genom inrättande av ledningsrätt.

Nya rättigheter bedöms eventuellt behöva inrättas i samband med ledningsomläggningar på kvartersmark. Behov av rättigheter prövas i övrigt i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Verkan på befintliga detalplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan kv Tempelriddarorden mm Dp 88016 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning genomförs av Lantmäterimyndigheten på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning.

Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är belägna inom område utlagt som kvartersmark med användning Bostäder i nuvarande plan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mindre ledningsomläggningar inom kvartersmark kan komma att behöva genomföras i samband med planens genomförande.

Ledningsägare som kan komma att påverkas är Stockholm exergi, och Stokab.

Dagvatten

Fastighetsägaren 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 enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från fastigheten. Höjdsättning inom fastigheten ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd. Är det inte möjligt eller lämpligt att omhänderta dagvatten inom kvartersmark genom till exempel infiltration får detta efter fördröjning, enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

Utbyggnad allmän plats

Ingen utbyggnad av allmän plats krävs för planens genomförande. Stockholms stad ansvarar för drift av mark utlagd som allmän plats.

Mindre ledningsomläggning kan komma att behövas på allmän platsmark för att möjliggöra för den nya exploateringen. Ledningsägare som kan komma att påverkas är SVOA, Ellevio, Stockholm exergi, Stokab och Trafikkontorets belysning. Omfattningen av ledningsomläggningen behöver studeras vidare i kommande skede.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet. Anslutning bedöms kunna göras till allmänna ledningar för dag- och spillvatten. För område 2 och 3 krävs dock vidare utredning för att undersöka bästa möjlighet för anslutning. Anslutning till det allmänna ledningsnätet förutsätter också att ledningarnas kapacitet säkerställs. Förutom det allmänna nätet finns också ett lokalt ledningsnät för befintlig bebyggelse.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Staden bekostar exploateringskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen samt dess genomförande.

Planen medför endast mindre ekonomiska konsekvenser för kommunen och bedöms därför vara ekonomiskt genomförbar.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och

anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken.

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och exploatören.

Planavgift

Planavtal har tecknats med exploatören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Drift allmän plats

Stockholms stad ansvarar för och bekostar drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall (SVOA) ansvarar för drift av vatten och avlopp. Anslutning till vatten och avlopp bekostas av byggaktören.

Gatukostnader

Samtlig mark inom detaljplanen är kvartersmark som försörjs från allmänna gator. Ingen ny anslutning behövs och ingen gatukostnadsersättning kommer att tas ut av exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad och iordningställande av utemiljöer på kvartersmark samt ansvarar och bekostar genomförande av eventuella återställande- och anslutningsarbeten på allmän plats, som krävs för planens genomförande.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan staden och tomträttsinnehavaren. Överenskommelse om exploatering ska träffas innan planen antas. Exploateringskontoret ansvarar för att teckna tomträttsavtal. Exploatören ansvarar för att ta fram handlingar för och utbyggnad av kvartersmark.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har 2022-05-12 och 2023-02-23 fattat beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheterna Tempelriddarorden 1, 2, 6, 7, 8 till Stena Fastigheter Stockholm AB.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	4 februari- 17 mars 2025
Granskning	2 december – 13 januari 2025/2026
Antagande	maj 2026
Laga kraft, tidigast	september 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning Detaljplan Tempelriddarorden 1 m.fl. Bredäng* (Maria Näslund Iterio, 2024)
- *PM Geoteknik och markmiljö* (Anna-Ida Bergström Iterio, 2024)
- *Tempelriddarorden 1 m.fl. Bullerutredning för detaljplan* (Ringo Stahl, Delta Akustik, 2024)
- *PM Naturvärdesbedömning Tempelriddarorden* (Sara Janbrink Naturföretaget, 2024)
- *Mobilitets- och Parkeringsutredning Tempelriddarorden* (Viktor Lindqvist, Thaddäus Tiedje Trivector, 2024)
- *Dagsljus & solstudie Tempelriddarorden, Bredäng* (In praise of shadows 2024)

Övrigt underlag

- *Bredäng kulturmiljöanalys* (Lisa Sundström Tengbom, 2016)
- *Stadsrumsanalys Vårberg, Skärholmen, Sättra Bredäng* (Tobias Nordström Spacescape, 2017)

Annat

Illustrationsmaterial i planbeskrivningen är framtaget av In Praise of Shadows Arkitektur.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är Detaljplan 88016 och den anger markanvändning bostäder. Områden aktuella för ny bebyggelse är betecknade med prickmark; *marken får inte bebyggas*. Delar av områdena har också egenskapsbestämmelse *parkering*.

Ett mindre område längst i nordväst har en begränsning för lägsta schaktnivå.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret beslöt att påbörja en planprocess för Tempelriddarorden 1 och 2, enligt *Beslut om planbesked* dnr 2023-03732 den 2023-10-23, samt för Tempelriddarorden 6,7,8 och 9 dnr 2022-08436 den 2023-01-27.

Översiktsplan

Planområdet är utpekad som ”Stadsutvecklingsområde – komplettering”, där det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter med komplettering av ytterligare bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt idrott och kultur. Bredängs Allé ska utvecklas till ett urbant stråk och de offentliga miljöerna i stadsdelen behöver utvecklas. Komplettering ska ske med utgångspunkt i nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Det prioriterade sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng är angeläget att stärka.

Fokus Skärholmen

Skärholmen stadsdelsområde är utpekad som ett fokusområde. Start-PM för Fokus Skärholmen antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Projektet Fokus Skärholmen, där Bredäng ingår, har en tydlig ambition om social hållbarhet. Fler bostäder och arbetsplatser ska tillsammans med andra värdeskapande satsningar leda till en positiv utveckling av stadsdelen.

Byggnadsordningen

Bredäng karaktäriseras i byggnadsordningen som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna präglas av modernismens idéer om separering av olika funktioner och en strävan efter grönska, ljus

och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknas ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp.

Tillägg i stadsmiljön ska utformas ur ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas och med utgångspunkt i de gestaltungsmissigt sammanhållna husgrupperna. Komplettering av bebyggelse med arbetsplatser och verksamhetslokaler bör ske vid centrala stråk.

Nya tillägg ska bidra till trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet.

Regionala

Regionplan

Enligt regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, ska ny bebyggelse lokaliseras till lägen med god kollektivtrafiktillgänglighet. Bredäng är del av ett primärt bebyggelseläge där en mer sammanhållen bebyggelsestruktur behöver utvecklas. En stadsmiljö med närhet till målpunkter är transport- och resurseffektiv. Vid en förtätning kan det bli nödvändigt att bygga om gatunät och ersätta parkeringsplatser med garage, samtidigt som nya gårdar och parker skapas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Inom planområdet ligger halten av partiklar PM10 på 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är som högst 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsmedelvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

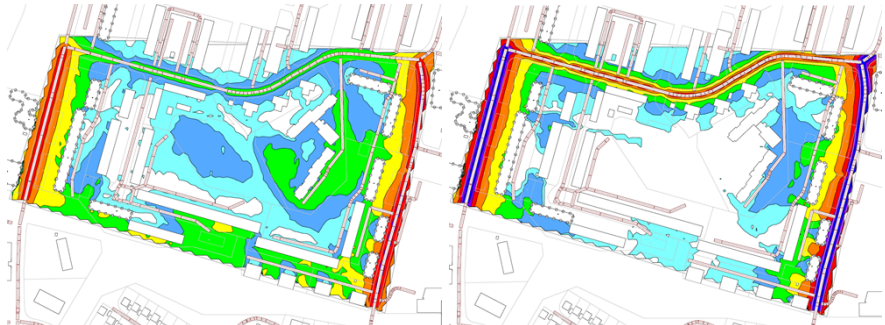
Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS augusti 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Bredängs Allé, Frimurarvägen och Vita Liljans väg. Ljudnivån vid planerade fasader beräknas uppgå till mellan 60 och 65 dBA ekvivalent nivå, dock aldrig över 65 dBA. Den maximala ljudnivån vid

Frimuravägen och Bredängs allé uppgår till över 90 dBA och vid Vita Liljans väg 80-85 dBA.



Ekvivalent ljudnivå. Delta akustik

Maximal ljudnivå. Delta akustik

Bredängs Allé och Frimuravägen trafikeras av reguljär busstrafik och det finns busshållplatser i direkt anslutning till planområdet på båda gatorna. Bussar ger ofta upphov till höga ljudnivåer och lågfrekvent buller, vilket är svårt att åtgärda med byggtekniska åtgärder och kan vara störande för närboende. Vid bebyggelse intill bussgator bör därför bostäder utformas och konstrueras för att klara riktvärdet 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus i samtliga bostadsrum, samt bör hälften av bostadsrummen klara riktvärdena gällande lågfrekvent buller, exempelvis genom att vändas mot tyst sida.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av ett fastmarksområde med friktionsjord ovan urberg. Berg i dagen och hållmark förekommer inom området. Friktingsjorden består sannolikt av sandig morän i ett skikt som är ca 1–3 meter. I den västra delen av planområdet, längs Bredängs allé, finns ett lerområde.

Bergarterna i området utgörs primärt av vacka/sedimentgnejs med ådergnejsstruktur. Dessa bergarter kan ha förhöjda svavelhalter med risk för försurning som kan medföra problem vid sprängning/losshållning av berget och medföra risker för miljön i närområdet.

Terrängen i området är relativt kuperad. Parken Tempelriddarorden i mitten av kvarteret utgör ett högområde som lamellstrukturen är organiserad runt. Bredängs allé och Frimuravägen lutar söderut, med ca 4 meters höjdskillnad mellan planområdets norra och södra delar.



SGU:s jordartskarta över planområdet. Iterio

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet leds via duplicerat ledningsnät till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden som omfattas av miljökvalitetsnormerna god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Markanvändningen inom planområdet utgörs idag av parkeringsytor, gräsytor och gång- och cykelvägar. Parkeringsytor och övriga asfalterade ytor skapar idag ett visst föroreningsinnehåll i vattnet. Markens genomsläpplighet bedöms vara medelhög i majoriteten av området. Där leran breder ut sig bedöms genomsläppligheten vara låg. Möjligheterna till infiltration bedöms vara begränsad i stora delar av planområdet, men infiltration kan vara möjlig i områden med tjockare lager morän.



Genomsläpplighet i och omkring planområdet, SGU. Iterio

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Stockholm vatten och avfall (SVOA) har identifierat en risk för kapacitetsbrist i de allmänna dagvattenledningarna i området. Kapacitetsbristen och eventuella behov av åtgärder utöver stadens normalt gällande åtgärdsnivå utreds vidare av SVOA.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

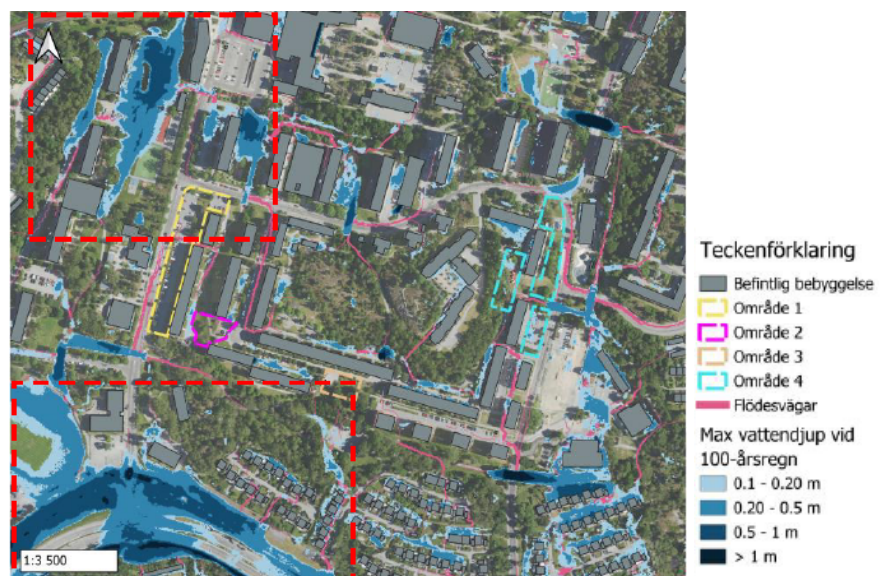
I närheten av planområdet finns förskolor, en grundskola och ett äldreboende, men ingen industri eller annan kraftigt bullrande verksamhet.

Väster om Bredängs allé, i parken Ängen, finns en mindre konstgräsplan, en basketplan samt ramper för skateboardåkning. Närmast föreslagna bostäder ligger cirka 40 meter från bollplanen. Spontan idrott kan ge upphov till ljud som kan upplevas störande.

Cirka 150 meter sydväst om planområdet ligger Sättra idrottsplats, där det bland annat finns en fotbollsplan, en löpbana, en friidrottshall och en ishall.

Risk för översvämning

Planområdet är beläget på stadsdelens högsta punkt, vilket medför att i princip all avrinning samlas i lågområden utanför planområdet i nordväst och sydväst. Planområdets ytliga avrinning bidrar med dagvatten till dessa omfattande översvänningsområden.



Översiktligt bild över översvänningsområden vid 100-årsregn. Iterio

Det finns även flertalet platser inom kvarteret Tempelriddarorden med risk för stående vatten. De värst drabbade områdena är gång-/cykelunderfarter med vattendjup över 1 meter vid ett 100-årsregn.

Öster om *område 1*, på insidan av befintliga bostadshus, finns ett lågområde. Området avvattnas via ett större skyfallsstråk som skär igenom planområdet och ut på Bredängs Allé.

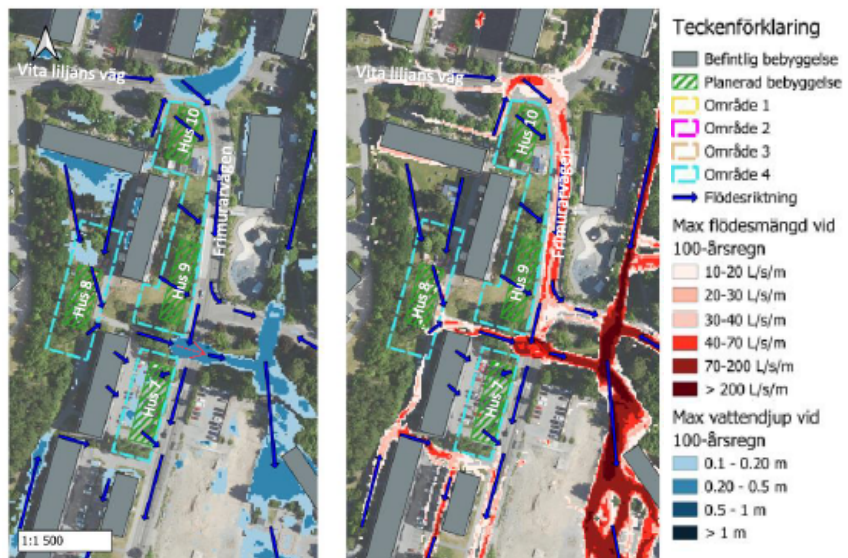


T.v. Lågområde samt skyfallsstråk mellan befintlig gångväg och Bredängs allé. Risk för såväl översvämning som erosionsskador. Scalgo

T.h. Lågområde samt skyfallsstråk i område 4. Scalgo

I *område 4* riskerar det redan i dagsläget att bli stående vatten på insidan av befintlig bebyggelse i hörnet Vita Liljans väg/ Frimurarvägen. Ytan avvattnas via ett större skyfallstråk ut mot en tunnel under Frimurarvägen. Skyfallsstråket riskerar att påverkas vid exploatering.

Dagvatten samlas också i en svacka på nuvarande markparkering längs Frimurarvägen. Lågområdet utgör idag en fördröjningsyta vid skyfall. Vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor ansamlas vatten med ett vattendjup på 10–25 cm. Vid tillräckligt stora flödesvolymmer rinner vattnet vidare ut på Frimurarvägen och fortsätter sedan söderut.



Lågområde och skyfallstråk i område 4. Iterio

På Vita Liljans väg, vid korsningen mot Frimurarvägen, är gatan översvämmad med upp till ca 30 cm vatten vid ett 100-årsregn, vilket kan ge upphov till framkomlighetssvårigheter norrifrån vid skyfall. Samtidigt är Frimurarvägen framkomlig till planområdet.

Risk för erosion

Befintlig flödesväg mellan gångväg innanför Bredängs allé och Bredängs allé bör tas i beaktande vid utformning av planerad bebyggelse för att inte riskera erosionsskador.

Risk för ras och skred

Eftersom endast ett tunt jordlager finns kommer grundläggning huvudsakligen att ske på berg. Planerad exploatering bedöms inte påverka risk för ras och skred inom planområdet.

Förorenad mark

Inom planområdet finns risk för PCB i yttlig jord, förhöjda halter PAH i asfalt samt spridning till underliggande fyllnadsmaterial. Det finns även risk för förhöjda halter petroleumämnen och metaller inom områden där äldre ledningar går. Öster om planområdet finns en skola där sanering krävdes på grund av oljeläckage i nedgrävda ledningar. I samband med saneringen påvisades förhöjda halter av PCB7 i jorden runt byggnaden, troligen har spridning skett i samband med sanering av PCB-fogar.

Norr om planområdet har det funnits en kemtvätt som är klassad som ett potentiellt förorenat område av Länsstyrelsen. Risker bedöms vara låga för spridning av eventuella klorerade lösningsmedel till planområdet då kemtvätt och planområde separeras av urberg.

Vibrationer

Stora delar av planområdet ligger på moränmark där risken för stomljud och komfortvibrationer är mycket låg. En liten del av planområdet ligger på glacial lera. Där finns risk för vibrationer vid ny bebyggelse.



Lila figur visar lermark inom planområdet, där det finns risk för vibrationer.

Iterio

Hydrologiska förhållanden

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.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Kvarteret Tempelriddarorden ligger precis söder om Centrala Bredäng, vilket är utpekat som ett kulturhistoriskt värdefullt område av Stadsmuseet. Bredängs centrum har en tidstypisk och enhetlig utformning av hög arkitektonisk klass och tunnelbanestationen är ett betydelsefullt blickfång i stadsbilden. Skivhusen utgör ryggraden i Bredängs identitet och de har mycket stora stadsbildsmässiga och stadsbyggnadshistoriska värden.

Stora delar av Tempelriddarorden 1, 2, 6, 7 och 8 är gulklassade enligt Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt

värde. Inom fastigheterna finns det fyra byggnader som är markerade med grått. Dessa har genomgått omfattande förändringar. De har tilläggsisolerats, omfärgats och fått nya fönster, balkongfronter och hissar. Sedan ombyggnationerna bedöms de inte längre ha några högre kulturhistoriska värden. Inom Tempelriddarorden 7 finns det också några sentida tillägg som är skrafferade, vilket innebär att de ännu inte är klassificerade.

De närmast intilliggande fastigheterna norr om kvarteret är grönklassificerade (fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt), samt blåklassade (fastighet med bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde).



Kulturhistorisk klassificering enligt stadsmuseet. Grön linje markerar område för Centrala Bredäng som klassificeras som ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av Stockholms stadsmuseum.

Fysisk miljö

Skivhusen utgör ett storskaligt och konsekvent genomfört exempel på den modernistiska idén om hus i park. I kransen av dem finner vi andra stora sammanhängande husgrupper av lamell- och småhus. Tempelriddarorden är ett stort kvarter med ortogonalt planmönster av lameller i olika längder. Lamellerna är placerade med öppna hörn och ofta parallellförskjutna. Bebyggelsen är integrerad i naturlig topografi och omgärdar Bredängshemmet som ligger på höjden i mitten av kvarteret.



Översikt av bebyggelsestypologier i området. In Praise of Shadows Arkitektur

De ursprungliga lamellhusen i kvarteret byggdes på 1960-talet. Tidigt 1990-tal kompletterades kvarteret mot Vita Liljans väg med tre punkthus och ett smalt hus högre hus i vinkel, samtidigt som genomgripande renoveringar utfördes på delar av lamellhusen. Då lades hissar och en vindsvåning till. På 2010-talet byggdes fyra punkthus och två lamellhus i kvarterets sydöstra del, delvis på dåvarande ytor för parkering.

De kulturhistoriska värdena i kvarteret bedöms framförallt bestå i hur bebyggelsen är integrerad i naturlig topografi och växtlighet, den konsekventa placeringen i ortogonalt mönster med öppna vinklar, samt den enhetliga arkitekturen avseende höjd, volym och kulör som är ett tidstypiskt exempel på modernistisk upprepningsarkitektur.

Sociala förhållanden

I Bredängs stadsdelsområde bor det en stor andel unga vuxna i familjebildande åldrar (25-35). Medelinkomsten i området är betydligt lägre än i Stockholm som helhet, (301 000kr jmf 453 000kr). Det finns ett övervägande andel hyresrätter i stadsdelen. Hyresrätterna utgör 80 % av beståndet och bostadsrätter och äganderätter 20 %. En mycket stor andel av bostäderna har idag två eller tre rum och kök (70 %). Det råder en stor brist på bostäder med fyra eller fler rum och kök, som endast utgör 14 % av beståndet. Bredäng är en av de stadsdelar i Stockholm där trångboddheten är som störst och det finns en risk för utflytt av boende i familjebildande åldrar, vilket kan påverka den sociala stabiliteten negativt.

Översiktsplanen och flera budgetuppdrag lyfter fram behovet av en jämnare fördelning av arbetsplatser i staden och särskilt att jämna ut den regionala obalansen med en stor koncentration av arbetsplatser i norrort. Med en jämnare blandning av arbetsplatser och bostäder, upplevs ett område som en levande och aktiv stadsdel.

Arbetsplatskvoten, det vill säga andelen arbetade jämfört med andelen boende, är endast 0,3 i Bredäng, att jämföra med stadens centrala delar där kvoten är runt 1. Det finns ett stort behov av att utveckla stadsdelen med fler verksamhetslokaler, utbud av service, handel och kultur, men också av mindre kontorslokaler vilket skapar möjlighet till fler arbetsplatser. En stadsrumsanalys (Stadsrumsanalys, Spacescape 2017) visar att Bredängs allé är särskilt prioriterat stråk att stärka med lokaler i bottenvåningar.

För att uppnå en mer sammanhängande stad och en god offentlig miljö är det prioriterat att utveckla stadsdelens huvudgator till trygga miljöer för gående som ett komplement till gång- och cykelbanor i grönstråk. De gröna rummen är ett viktigt och starkt karaktärsdrag i Bredäng, som kan stärkas och utvecklas så att de upplevs mer tillgängliga och integrerade i gatunätet. De är också viktiga målpunkter i stadsdelen som tillsammans med ett lokalt levande centrum kan berika området och den offentliga miljön.

Teknik

Området har utbyggd teknisk försörjning med vatten- och avlopp, el och tele, fjärrvärme och fibernät.

Service

I Bredäng centrum, strax norr om planområdet finns tillgång till närservice såsom vårdcentral, bibliotek, livsmedelsbutiker och restauranger. Utifrån stadsdelens storlek och förväntande befolkningsökning har en viss brist på verksamhetslokaler för mer närservice och mindre arbetsplatser identifierats.

I närområdet finns det två grundskolor F-9, dels Slättgårdsskolan precis öster om planområdet längs Frimurarvägen, dels Bredängsskolan i Bredängs centrum. Det finns också flera förskolor i nära anslutning till planområdet, exempelvis längs Bredängs allé, längs Skådebanan och vid Frimurarvägen.

Trafik

Kvarteret Tempelriddarorden omgärdas i väster, norr och öster av matargator; Bredängs allé, Vita Liljans väg och Frimurarvägen. Ett finmaskigt nät av gångbanor löper genom kvarteret i nordsydlig riktning.



Gatustruktur. Ljust gula gator är allmänna. Mörkt gula gator är gång- och cykelbanor, samt kvartersgator. In Praise of Shadows Arkitektur

Gångbanor ansluter i söder till Skådebanan och i norr via tunnlar under Vita Liljans väg vidare mellan skivhusen. En gångtunnel förbinder också kvarteret i väster med Slättgårdsskolan.



Markparkering. Streckad linje garage. Gångtunnlar, lila markering. In Praise of Shadows Arkitektur

Parkeringsplatser finns idag framförallt som markparkering längs Bredängs allé och Frimurarvägen, samt i garage längs Vita Liljans väg.

Området har god försörjning av kollektivtrafik med tunnelbana i Bredängs centrum, ca 300 meter norr om planområdet och busshållplatser på både Bredängs allé och Frimurarvägen. Spårväg syd planeras ca 700 meter söder om området. Cykeltrafik sker i huvudsak på det väl utbyggda gång- och cykelnätet i områdets grönområden som går via tunnlar under områdets matargator för biltrafik.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för ca 200 bostäder (ca 16 000 ljus BTA), varav 200 hyresrätter och inga bostadsrätter/äganderätter vilket leder till en ojämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen. Stadsdelen har idag ca 80 % hyresrätter och 20 % bostadsrätter/äganderätter.

Byggaktören har för avsikt att genomföra följande lägenhetsfördelning, med minst 20 % 4rok eller större:

- | | | |
|---------------|--------|--------------------------|
| - 1 rok 34 st | 17 % | (jmr. Bredäng idag 16 %) |
| - 2 rok 67 st | 34 % | (jmf. Bredäng idag 27 %) |
| - 3 rok 50 st | 25,5 % | (jmr. Bredäng idag 43 %) |
| - 4 rok 43 st | 22 % | (jmf. Bredäng idag 14 %) |
| - 5 rok 3 st | 1,5 % | (jmf. Bredäng idag 0 %) |

Stadsdelen har idag ett mycket stort underskott på bostäder med 4 rum och kök eller fler (endast 14 %). Fördelningen av tillkommande bostadsstorlekar kommer leda till en något jämnare fördelning. Ett stort underskott av större lägenheter (minst 4 rok) kan påverka den sociala stabiliteten negativt och leda till en utflytt av hushåll i familjebildande åldrar.

Detaljplanen möjliggör också för 30 seniorbostäder. Behovet bidrar till uppfyllandet av identifierat behov i stadens boendeplan för äldre.

Natur

Grönområde

Ny bebyggelse planeras till största delen på nuvarande ytor för markparkering (hus 1-4, 7). Mellan hus 2-4 och befintliga hus är det idag markparkering som kommer att ersättas med ny bebyggelse och en grön gestaltad gårdsmiljö. Här tillförs ny växtlighet och den biologiska mångfalden bedöms öka. Hus 7 är planerat på befintlig markparkering, varför exploateringen inte bedöms försämra den biologiska mångfalden.

Hus 5 planeras i ett område där det idag finns ett par identifierade värdeelement, en berghäll samt en grupp äppelträd vilka skulle försvinna i och med exploateringen. Dessa värdeelement är tämligen vanliga lokalt. Strax söder om den planerade bebyggelsen finns ett skyddsvärt träd, men ny bebyggelse bedöms inte påverka trädet negativt. En potentiell exploatering bedöms inte ha någon större negativ effekt på den biologiska mångfalden.

Hus 6, längs Skådebanan, är placerat så att närområdets viktigaste naturvärden kan bevaras; allén i Skådebanan, en grovvuxen ek (områdets största), samt en stor oxel. Exploateringen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan på den biologiska mångfalden.

Hus 8-10 påverkar endast ett fåtal naturvärden som död ved och en berghäll. Bedömningen görs att exploateringen inte har någon betydande negativ påverkan på den biologiska mångfalden.

För människors tillgång till gröna miljöer, se vidare under rubrik Miljö, Rekreation och friluftsliv.

Landskapsbild

Befintlig struktur med lameller är luftigt planerad med stora grönytor och markparkering runt husen. Med föreslagen utveckling kommer husen närmre varandra och andelen friytor minskar. Avsikten är samtidigt att höja kvaliteten på gårdsrummen med ökade vistelsevärden.

Bebyggelse och gator i Bredäng följer topografin och stadsdelens höjdskillnader bidrar till en dynamisk stadsbild med långa siktlinjer, vilket är ett särdrag med kvaliteter för stadsdelen. Ny bebyggelse följer också topografin och är placerad så att siktlinjer genom kvarteret bibehålls. Landskapets topograf kommer även fortsatt vara läsbar.

Genom att trädraden längs Bredängs allé förbättras samt att nya träd planteras öster om vägen på kvartersmark mellan huskroppar så förstärks ett viktigt landskapselement.

Genom förgårdsmark längs matargator samt släpp mellan huskroppar med gröna planteringar skapas nya gröna kulturvärden i samklang med ursprunglig landskapsgestaltning.

Parken Ängen som är förlagd i en dalgång bedöms förstärkas som landskapselement i och med en ny bebyggelsefront öster om Bredängs allé. Skådebanan söder om kvarteret ligger också i en dalgång. Hus 6 som angränsar mot parken är placerat i befintlig bebyggelselinje, på en högre höjd än parkstråket. En ny front mot

parken bedöms inte påverka parkstråket negativt då en stor andel uppvuxna träd står mellan parken och nytt hus.

Parken Tempelriddarorden, i mitten av kvarteret, med sparad naturmark i naturlig topografi och växtlighet fredas från ny exploatering och bibehålls i sin helhet.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

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.

Planförslaget bedöms inte heller innebära en betydande miljöpåverkan ur kulturmiljösynpunkt om den nya bebyggelsen anpassas väl till sin omgivning när det gäller stadsplanestruktur, hustypologi, höjder och volymhantering.

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps - eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

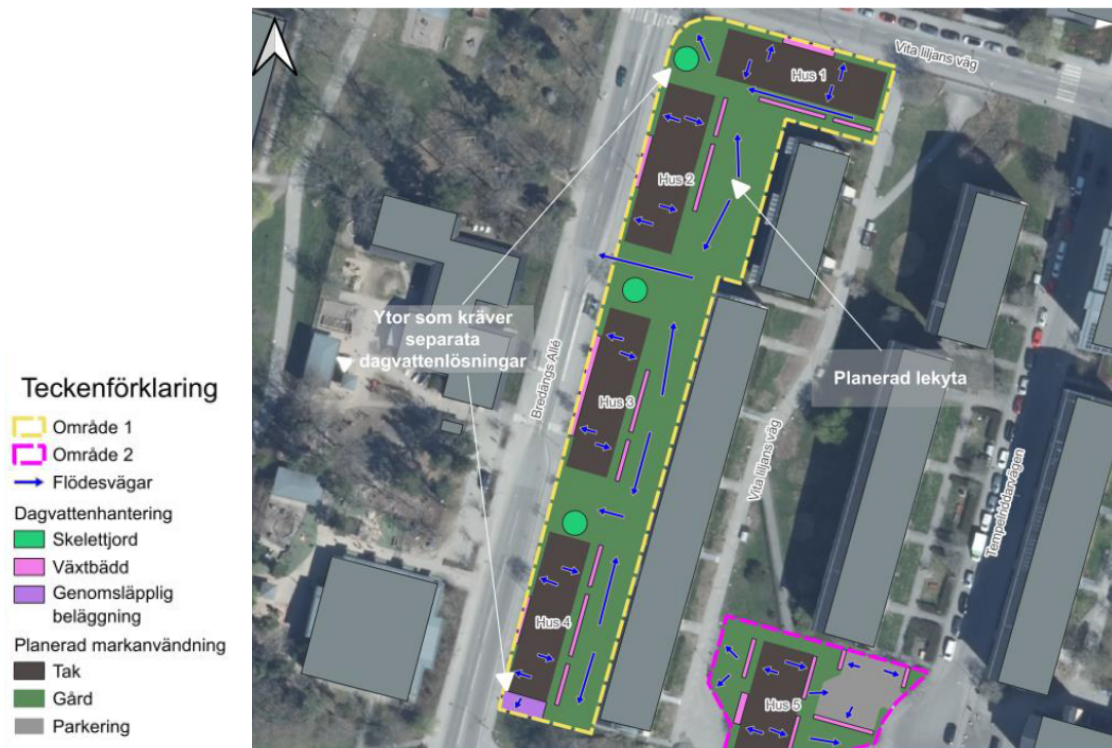
Dagvatten

Ny bebyggelse utformas med sadeltak och generellt föreslås att takdagvatten renas i växtbäddar som placeras intill fasad eller utanför uteplatser längs fasaden. Dagvatten från gårdsytorna omhändertas genom infiltration i grönyta. Dagvatten från parkeringsytorna föreslås omhändertas i växtbäddar som placeras i direkt anslutning till parkeringarna. Ytbehov för omhändertagande av dagvatten från gårdsytorna bedöms vara 30–50 % av gårdsytan. Flödet vid ett 10-årsregn ökar med 41 % i planerad situation jämfört med befintlig.

Område 1

Växtbäddar placeras intill fasad bredvid tänkta entréer, samt utanför uteplatser. Föreslagna ytor uppfyller med marginal ytbehovet för omhändertagande av dagvatten.

Dagvattnet på gårdsytan föreslås tas omhand genom infiltration på gräsytor och i planteringar. En del av gården i hörnet innanför hus 1 och 2 utformas som lektyta och anläggs 5–10 cm lägre än omkringliggande ytor för att kunna fördröja en större volym dagvatten.



Förslag på dagvattenhantering för område 1. Iterio

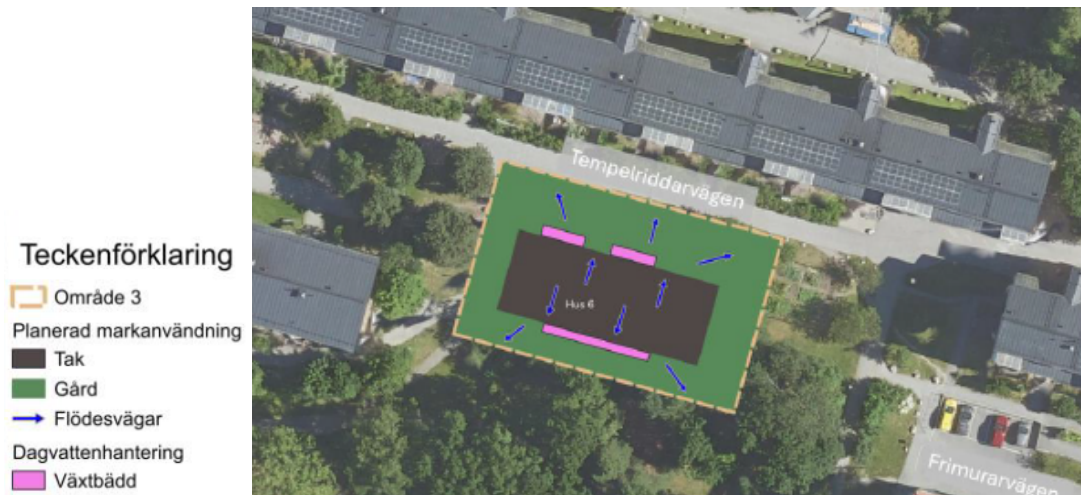
Två ytor inom område 1 kan inte avvattnas till gräsmatta, plantering eller växtbädd. Det nordvästra hörnet mot Bredängs allé föreslås utformas med stenplattor. Ny plantering av träd föreslås anläggas med skelettjord för att omhänderta dagvattnet från ytan. Det sydvästra hörnet föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning.

Område 2

Dagvattnet på västra såväl som östra sidan om huset föreslås omhändertas på gårdens gräsytor och i planteringar genom infiltration på dessa ytor. Öster om huset planeras befintliga parkeringsplatser vara kvar, samt utökas med att antal nya. Parkeringsytan föreslås vara genomsläpplig samt avvattnas till växtbäddar.

Område 3

Gårdsytorna föreslås omhändertas genom infiltration i grönyta. Befintlig allmän dagvattenledning saknas kring området. Det behöver utredas vidare hur anslutning kan ske. Normalt erhålls en anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet per fastighet.



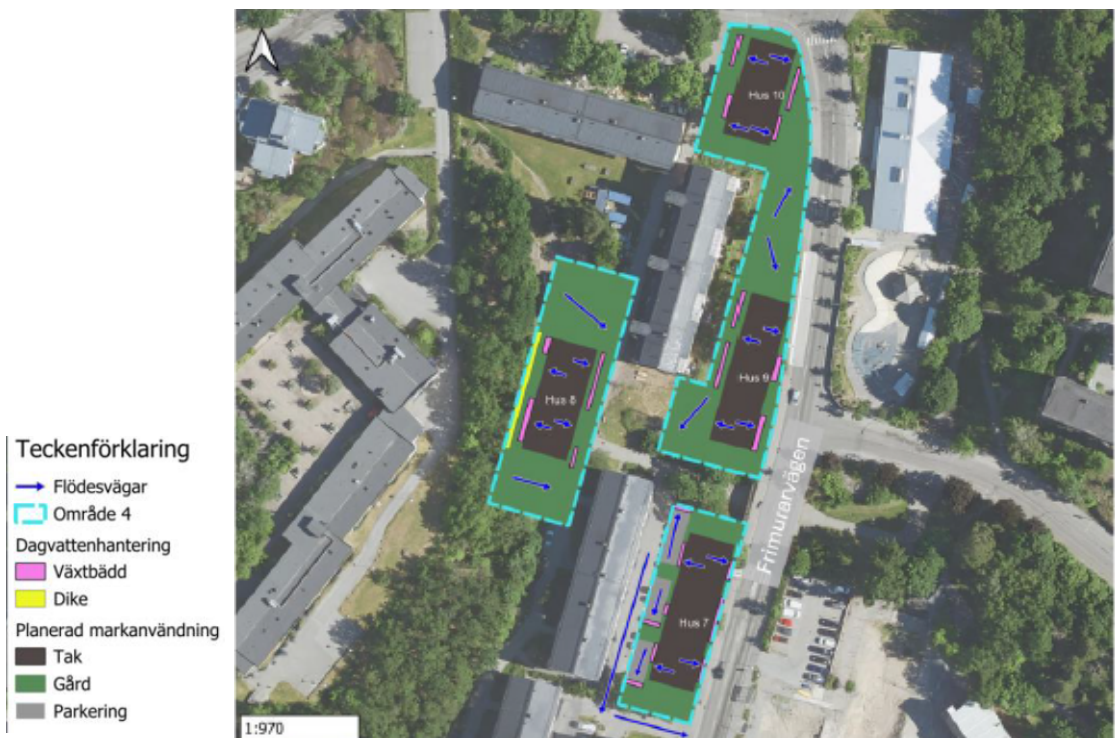
Förslag på dagvattenhantering för område 3. Iterio

Område 4

Taken avvattnas mot växtbäddar på båda sidor om husen. Växtbädden på östra sidan om hus 7 kommer troligtvis att behöva uppta hela ytan mellan huset och Frimurarvägen, då förgårdsmarken endast är ungefär 1 meter bred.

Vid hus 7 planeras befintliga parkeringsplatser delvis att behållas och dagvatten från parkeringsytan föreslås omhändertas i växtbäddar som placeras på parkeringens kortsidor för att undvika att vatten blir stående vid fasad.

Vid hus 8 föreslås, förutom dagvattenhantering i form av växtbäddar och infiltration i grönytor, att ett dike anläggs i bakkant mot slänten. Diket anläggs för att omhänderta dagvatten från grönområdet väster om huset som avrinner i lutning mot hus 8.



Förslag på dagvattenhantering för område 4. Iterio

Sammantaget bedöms dagvattenflödena blir mindre i planerad situation med föreslagna åtgärder än de dagvattenflöden som uppstår på platsen idag.

Rekreation och friluftsliv

Boende och besökare i Bredäng bedöms få bättre tillgång till parken Ängen genom ett tillkommande gångstråk som förbinder Bredängs allé med parknivån i en viktig korsningspunkt mellan Bredängs allé och Vita Liljans väg.

Inom projektet föreslås att förbättra entrén till parken Tempelriddarorden som ligger mitt i kvarteret. Entrén i norr går idag via tunnel under Vita Liljans väg, men genom förbättrat underhåll och slyröjning kring befintlig elnätstation så tillgängliggörs en gångväg i nivå mellan Vita Liljans väg och parkvägen genom kvarteret.

Entrén till parken söderifrån bekräftas genom att ny bebyggelse håller distans till den allmänna trappan och befintliga uppvuxna träd. Det nordsydliga stråket genom kvarteret bedöms fortsättningsvis vara läsbart i den allmänna grönstrukturen.

Hus 5, 6 och 8 planeras på ytor som idag är gröna gårdsytor. Kvarteret är dock så pass stort, med stora delar bevarade gröna gårdsmiljöer, att bedömningen är att det även fortsättningsvis kommer att finnas stora och kvalitativa gårdsmiljöer.

Hus 9 och 10 planeras på bevarad naturmark längs Frimurarvägen. Ytorna är svåransvända då de angränsar till trafikerade gator och befintliga hus saknar entréer mot dem. I samband med att ny bebyggelse uppförs planeras att anlägga nya gårdsmiljöer omkring de nya husen. Sammantaget bedöms därför att rekreativa ytor med höga vistelsevärden kommer att öka i delområdet.

Vattenskyddsområde

Med föreslagen dagvattenhantering omhändertas allt dagvatten inom planområdet och fördröjs och renas. Stockholms stads åtgärdsnivå för dagvatten uppfylls och möjligheterna för recipienten att nå miljö kvalitetsnormerna äventyras inte.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsdelen planerades som en trafikseparerad struktur med matargator runt bebyggelseområden. Förslaget innebär att idén frångås genom att ny bebyggelse placeras utmed matargatorna Bredängs allé och Frimurarvägen. Entréer och angöring anordnas mot gatorna, istället för som idag mot gård eller ytor av markparkering.

De nya tilläggen möjliggör siktlinjer från gatorna in mot befintlig bebyggelse, vilket skapar närvaro av både historiskt och nytt lager i stadsmiljön och gör att läsbarheten av den ursprungliga stadsplanen från 1960-talet kvarstår.

Den nya bebyggelsen inordnar sig konsekvent i sitt sammanhang i skala och struktur och refererar till befintlig, ursprunglig lamellhusbebyggelse i sin gestaltning. Byggnaderna är enhetligt gestaltade avseende material, kulör, huvudsaklig volym, takutformning samt placering av balkonger vilket gör att ett för Bredäng viktigt karaktärsdrag med enhetliga bebyggelsegrupper upprätthålls.

Nya byggnader skiljer samtidigt ut sig gentemot befintliga lamellhus genom fasadgestaltning, färgsättning, hantering av balkonger, samt det differentierade mötet med marken. Husgruppen kommer således tydligt uppfattas som ett nytt samtida lager.

De enskilda byggnaderna inom kvarteret Tempelriddarorden är gulmarkerade i Stadsmuseet i Stockholms kulturhistoriska klassificering. Bedömningen är att de kommer få en obetydlig och begränsad negativ påverkan ur kulturmiljöhänsyn av den tillkommande bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen uppförs inom ett begränsat område som ligger utanför Centrala Bredäng med den kulturhistoriskt värdefulla skivhusbebyggelsen. Skivhusen kommer även fortsatt dominera stadsbilden och den lägre skalan med lameller kommer även

fortsättningsvis vara avläsbar som en sammanhängande husgrupp, men som är kompletterad med ett nytt samtida lager.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget påverkan på kulturvärden endast betraktas som måttlig.

Ljushållanden och lokalklimat

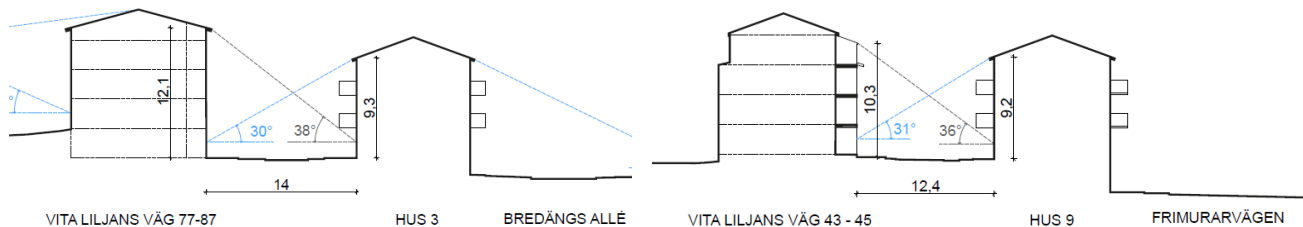
Nya byggnader är placerade för att fortsatt uppnå goda ljushållanden i de befintliga bostäderna och majoriteten av befintliga byggnader kommer inte att påverkas nämnvärt av den nya bebyggelsen.

I de lägen där det är som smalast mellan befintlig och ny bebyggelse, vid hus 2, 3 och 9, är de nya huskropparna endast 10,5 meter breda och 3 våningar höga, för att säkerställa en avskärningsvinkel med goda förutsättningar, d.v.s. att husens höjd är lägre än avståndet mellan husen. Om vinkeln mellan fönstermitt på det ena huset och högsta avskärmade del på det andra huset är 30° eller större anses det finnas förutsättningar för goda ljushållanden (White arkitekter, 2019, Dagsljus i Stadsplanering, 20190408_WRL_Dagsljus-i-Stadsplanering-1.pdf)

Nya byggnader planeras att uppföras i ett matt ljus material (puts), vilket också reflekterar in ljus.

Avskärningsvinkel Sektion

< 30° - goda förutsättningar
30° - 45° - medelgoda förutsättningar
45° - 60° - svårare förutsättningar
>60° - mycket svåra förutsättningar



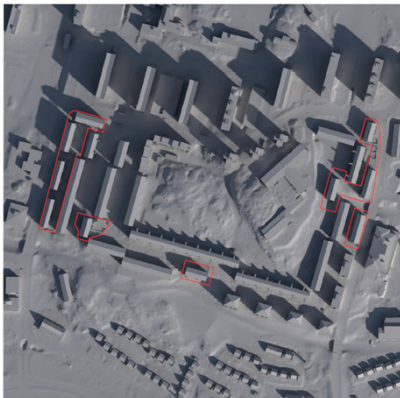
Avskärningsvinkel mellan befintligt och nytt hus i område 1, längs Bredängs allé.

In Praise of Shadows Arkitektur

Avskärningsvinkel mellan befintligt och nytt hus i område 4, längs Frimurarvägen.

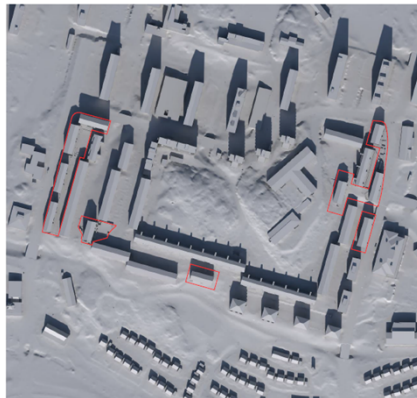
In Praise of Shadows Arkitektur

Eftersom ny bebyggelse håller en jämförelsevis låg skala så bedöms skuggpåverkan på befintlig bebyggelse vara mycket begränsad, med endast en liten negativ påverkan.

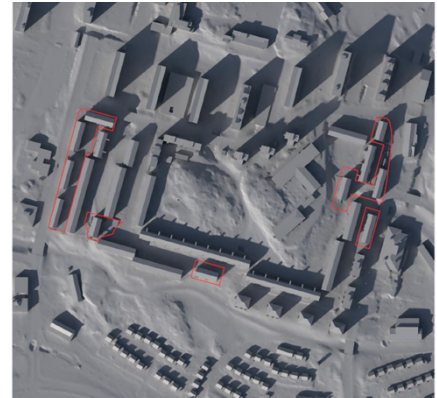


Vårdagjämning kl. 9

In Praise of Shadows Arkitektur



Vårdagjämning kl. 12



Vårdagjämning kl. 18

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet. Området har låga bakgrundshalter och planförslaget medger en fortsatt god ventilering av föroreningarna.

Vatten

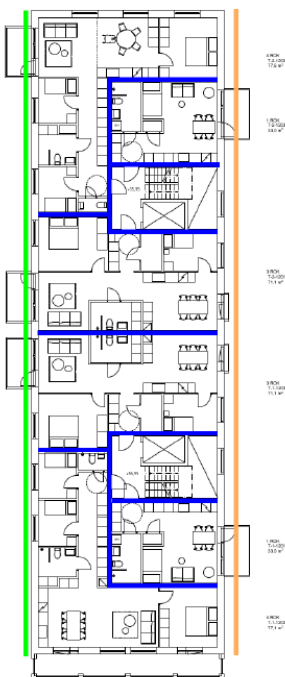
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Fiskarfjärden. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Ljudnivån mot Bredängs allé beräknas bli upp till 61 dBA ekvivalent nivå, mot Frimurarvägen ca 65 dBA och i korsningen mellan Frimurarvägen och Vita Liljans Väg ca 63 dBA. Hus 2, 3, 4, 7, 9 & 10 är placerade i lägen där ljudnivån överstiger bullerförordningens riktlinjer om maximalt 60 dBA.

Eftersom planerad bebyggelse utgörs av lamellhus skapar de effektivt en ljuddämpad sida på baksidan. I bullerskuggan bakom samtliga planerade byggnader finns områden där ljudnivån beräknas understiga 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal nivå och uppfyller därmed riktvärden för ljuddämpad sida och ger möjlighet att skapa en bullerskyddad uteplats.

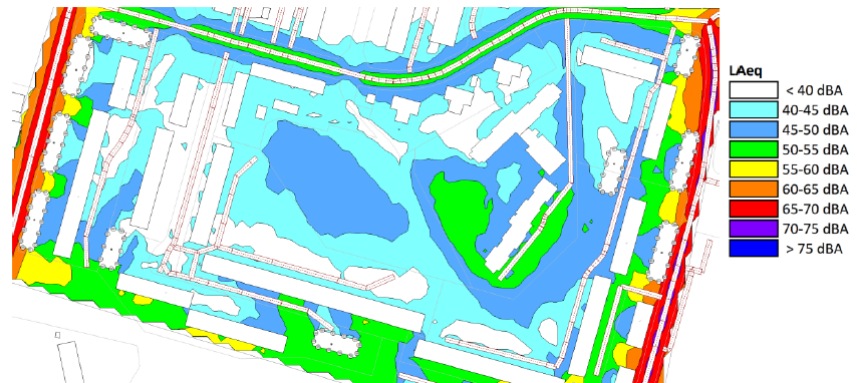
Trafikbullerförordningens krav uppfylls delvis genom att planera bostäder i lägen där ljudnivån överstiger 60 dBA så att hälften av



Exempel på planlösning där bullerförordningens krav uppfylls.
Delta akustik

bostadsrummen är vända mot en bullerdämpad. Förslaget bygger också på att planera små lägenheter som är mindre än 35kvm och därmed tillåts uppföras i lägen med 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Planen säkerställer inte att Folkhälsomyndighetens allmänna råd (2014:13) gällande lågfrekvent buller uppnås. Små lägenheter mot bussgator riskerar att utsättas särskilt då de inte har någon tyst sida.



Ekvivalent ljudnivå 1,5m över mark. Delta akustik

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Eftersom planen inte beräknas bidra med någon väsentligt ökad trafik bidrar den snarast med att minska trafikbuller till befintliga bostäder. Detta beror på att planens byggnader till viss del skärmar befintliga byggnader. Hus 2, 3 och 4 skärmar bakomliggande hus längs Bredängs allé så att ljudnivån vid fasad sjunker med ca 5 dB. Ljudnivån på mark beräknas också sjunka med ca 5– 10 dB. Hus 7 och 9 beräknas ge motsvarande effekt på bullerskuggning mot Frimurarvägen.

Översvämning



Förslag på skyfallshantering av tre platser som är utsatta för skyfall. Iterio

Område 1

Flödesvägen mellan hus två och tre säkerställs med planerad exploatering genom husens placering. Bebyggelsen begränsas genom bestämmelse i plankartan vilket gör att flödesvägen inte skärs av och den bedöms heller inte riskera att orsaka skada på husen. Vid utformning av gårdsytan behöver flödesvägen tas i beaktande då ytorna inte bör vara känsliga för erosion eller tillfällig översvämning.



Maximalt vattendjup, utbredning och flödesmängd vid ett 100-årsregn för område 1 och 2 i befintlig situation. Iterio

Område 2

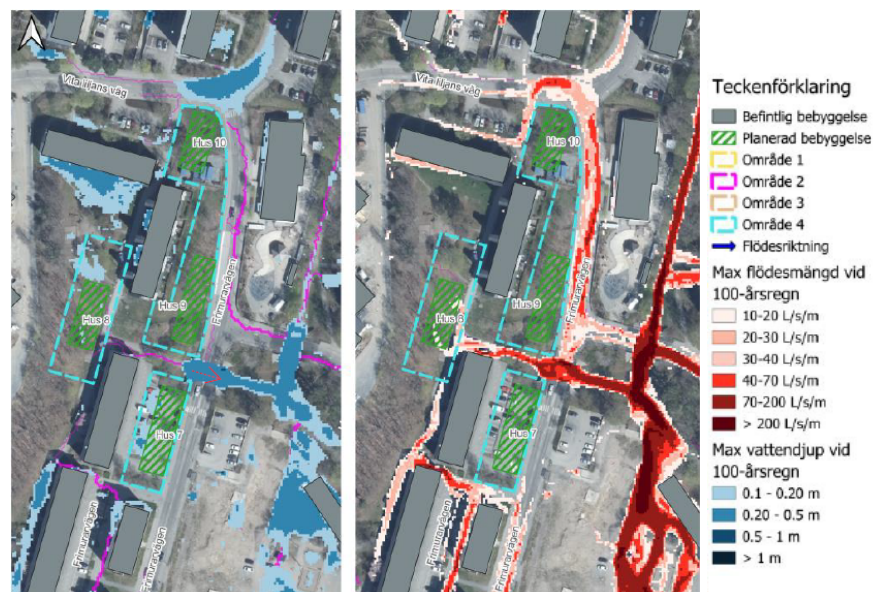
Det finns inga större flödesmängder som påverkar området, dock uppstår vattendjup på 10–25 cm på gångbana väster om föreslaget

hus, vilket kan ge upphov till vissa framkomlighetssvårigheter vid skyfall. Normalt brukar räddningstjänsten acceptera att köra genom ett djup upp till 20 cm. Huset nås dock också via Tempelriddarvägen som är helt framkomlig.

Område 3

Det finns inget som tyder på att området är utsatt för några större risker av översvämning eller erosion vid skyfall, inte heller byggs något befintligt översvämningssområde bort när området exploateras.

Område 4



Maximalt vattendjup, utbredning och flödesmängd vid ett 100-årsregn för område 4 i befintlig situation. Iterio

På befintlig parkeringsyta, som idag fungerar som fördröjningsyta vid skyfall, ansamlas vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor ungefär 20 m³ vatten med ett vattendjup på 10–25 cm.

I bebyggelseförslaget anpassas marken och nivå för färdigt golv så att motsvarande volym även kan fördröjas i framtiden. Markens höjdsättning ändras så att den lutar bort från huset och husens entréer och planeras ca 0,5 meter högre än parkeringens nivå. Utifrån detta görs bedömningen att vatten inte riskerar att nå upp till entréerna i framtida skyfallssituationer, men vidare utredning krävs för exakt höjdsättning och utformning av översvämningssytor.

Även vid hus 8 finns i befintlig situation en fördröjningsyta som uppstår vid skyfall. Fördröjningsytan planeras att behålla sin funktion. För att huset inte ska riskera att ta skada vid en skyfallssituation föreslås att ett avskärmade dike anläggs norr om huset och norr om diket föreslås att en översvämningssyta anläggs.

Diket som anläggs för att omhänderta dagvatten från grönområdet väster om huset fungerar också som ett avskärmande dike i en skyfallssituation.

Skyfallssimulering indikerar inga risker för varken större flöden eller stående vatten för hus 9 och 10.

Erosion

Risk för erosionsskador i område 1 motverkas genom att skyfallsstråk genom området bibehålls och gårdsytan anpassas för att motstå skyfallsflöden.

Skred och ras

Jordarna utgörs huvudsakligen av friktionsjord med mycket begränsad mäktighet ovan urberg. Grundläggning kommer huvudsakligen ske på berg. Planerad exploatering är en förtätning av befintlig bebyggelse och bedöms därmed inte påverka risk för ras och skred inom planområdet.

Vibrationer

Det finns viss risk för komfortvibrationer i hus 4 givet placering på lermark och mycket nära en väg med tung trafik. Vidare utredning görs i samband med bygglov. Om risk då konstateras ska grundläggning av hus utföras så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Detta regleras i plankarta.

Elektromagnetiska fält

Två nya områden för transformatorstationer planeras inom planområdet. Områdena är planerade så att de håller ett avstånd om 10 meter från såväl befintlig som ny bebyggelse.

Social hållbarhet

För sociala konsekvenser som har sin grund i bostadsutbudet i stadsdelen hänvisas till rubrik Bostadsförsörjning.

Inom projektet möjliggörs för centrumverksamhet i alla bostadshus. Längs Bredängs allé ska minst 250 m² användas till verksamhetslokaler, vilket understödjer ett levande lokalt centrum och ger huvudgatan bättre förutsättningar att utvecklas mot ett urbant stråk. Verksamhetslokaler tillsammans med nya bostadsentréer mot gaturummet och omsorgsfullt utformade bottenvåningar och förgårdsmark främjar också utvecklingen av huvudgator till sammanlänkande trygga gaturum för gående. I korsningen Bredängs allé/Vita Liljans väg planeras för en publik

lokal, vilket också kan bli en målpunkt i stadsrummet och på så sätt sammanlänka offentliga rum bättre.

Med en ny gångförbindelse mellan gatunivå och parken Ängen förbättras kopplingar mellan stadsdelens viktiga offentliga rum, och stödjer det i Bredäng viktiga karaktärsdraget med samband mellan landskapsrum och gaturum.

Barn

Detaljplanen skapar möjlighet att bygga fler bostäder som är väl lämpade för barn med stora bilfria gårdsrum, och i nära anslutning till parker, naturmiljöer, förskolor och skolor. Bostäder som är placerade mot gator har alltid trapphus som också når bostadsgården.

Jämställdhet

De konsekvenser som är redovisade under rubrikerna Bostadsförsörjning, Social hållbarhet och Barn har också positiva konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

Riksintresse

Detaljplaneområdet berör inga riksintressen.

Trafik

Inga nya gator, gångvägar eller cykelbanor planeras.

Motortrafik

Vid Bredängs allé planeras två nya infarter till garage. Då flödena på vägen är relativt små förväntas dessa inte påverka framkomligheten negativt.

Ny exploatering planeras delvis på befintliga markparkeringsplatser. Cirka 110 bilplatser omvandlas till bostäder och försvinner; 90 platser vid Bredängs allé och 20 platser vid Frimurarvägen. Idag finns det totalt 316 bilplatser och antalet platser planeras till totalt 318. Genom mobilitetsåtgärder och ett mer effektivt nyttjande är bedömningen att det tillskapas tillräckligt med platser och i linje med Stockholms riktlinjer. P-talet planeras till 0,35 platser per lägenhet. Sammantaget bedöms inte motortrafiken öka i området.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelbanor berörs ej. I område 2 kommer ett gångstråk på kvartersmark att ledas om något men med samma funktion.

Tillgänglighet

För samtliga hus så uppnås krav om tillgänglig parkering för rörelsehindrade, antingen i garage eller som markparkering inom 25 meter från entréer.

Avfallshantering för den tillkommande bebyggelsen nås tillgängligt inom 50 meter från entréer för samtliga hus utom hus 6. Vid hus 6 nås det inom 120 meter. Placering ligger på väg till tunnelbanan vid vändplats för Tempelriddarvägen och ansluter till befintligt system för avfall. Avsteget har gjorts med hänsyn till barnperspektivet, för att undvika tunga fordon på gården.