



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 508 24 016
Rune Ney Telefon: 508 24 060

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd

5

7/2011

**Förslag till detaljplan för område vid kv. Utsikten
(del av Sätra 2:1) i stadsdelen Bredäng, S-Dp
2010-15023-54 - remissvar**

Förvaltningens förslag till beslut

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till Stadsbyggnadskontoret.
2. Ärendet skickas till Stockholms stadsbyggnadskontor, Registraturen, box 8314, 104 20 Stockholm

Steinunn Á Hákansson
Stadsdelsdirektör

Rune Ney
Chef Samhällsservice

Sammanfattning

Planområdet ligger mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng. Området ligger i en smal kil som utgör en del av ett grönområde som också gränsar till Sätorskogens naturreservat. Planen ger möjlighet till att bygga 14 radhus i två våningar på en ny kvartersgata med infart från Mälarhöjdsvägen. Marken ägs av staden och har markanvisats till Stockholms hem för hyresrätter.

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Förvaltningen gör samma bedömning som stadsbyggnadskontoret att bostäderna kan medföra ett positivt tillskott i stadsmiljön genom att länka ihop Bredäng och Mälarhöjden.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom avdelningen samhällsservice.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande sänt ut förslag till ny detaljplan för del av kvarteret Utsikten i Bredäng. Samrådsmöte hölls den 23 maj på biblioteket i Bredäng och besöktes av ca 10 personer. Flertalet var sakägare från småhusbebyggelsen i Mälarhöjden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i september 2007 ett program för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg där detta område ingick som utbyggnadsområde.

Detaljplaneförslaget i korthet

Planområdet ligger mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng. Området ligger i en smal kil som utgör en del av ett grönområde som också gränsar till Sätterskogens naturreservat. Planen ger möjlighet till att bygga 14 radhus i två våningar på en ny kvartersgata med infart från Mälarhöjdsvägen. Övrig mark inom planområdet blir naturmark. Marken ägs av staden och har markanvisats till Stockholms hem för hyresrätter.

Radhusen är uppdelade i två längor och ligger trappade i höjddled för att följa naturens topografi. För att behålla naturkaraktären är tomtmarken till varje radhus minimerad och husen har en sammanhållen karaktär med förråd kopplat till huskroppen och trä altaner mot Ålgrytevägen i sydväst. Mellan altanerna och Ålgrytevägen sparas sammanhållande delar befintlig natur nära inpå husen, naturmarken här samt ovanför vändplatsen fortsätter att vara allmän plats.

Parkering till de nya bostäderna sker längs med den nya kvartersgatan. Planförslaget inrymmer 1,5 parkeringsplats per radhus, totalt 21 parkeringsplatser.

Planens genomförande innebär att ett stort antal träd kommer att behövas tas ned, cirka hälften av trädskiktet inom det aktuella området. Det finns inom området 10 träd som har en stamdiameter över 40 cm och av dessa är det tre träd som påverkas av exploateringen, en lönn och två tallar. I samband med exploateringen kan dock ytterligare träd tas bort för att få tillräckligt med arbetsutrymme.

Sätterskogen som ligger alldeles intill det aktuella området har stora rekreativa och biologiska värden, men planområdet i sig har mycket liten betydelse för rekreation eller biologi. Bedömningen är att området har ringa betydelse som rekreationsområde för allmänheten, men att det har viss betydelse för angränsande

villatomter, inte minst visuellt. Solstudier har tagits fram med de nya bostadshusen inplacerade. Av studien framgår att de nya husen inte i någon större utsträckning kommer att påverka den kringliggande bebyggelsen.

Som grönkompensation föreslås upprustning av Trissans parklek samt röjning av naturmark enligt naturreservatets skötselplan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser positivt på föreslagen bebyggelse. Förvaltningen gör samma bedömning som stadsbyggnadskontoret att bostäderna kan medföra ett positivt tillskott i stadsmiljön genom att länka ihop Bredäng och Mälarhöjden.

Den föreslagna exploateringen tar i anspråk naturmark intill Sätmaskogens naturreservat. Planområdet har dock ringa betydelse som rekreationsområde. Förvaltningen anser att planområdet lämpar sig väl för bostadsbebyggelse med dess närhet till goda kommunikationer, till både Bredäng och Mälarhöjdens centrum, förskolor och skolor samt naturområden. Det är också positivt att det tillkommer hyresrätter för att komplettera småhusbebyggelsen i Mälarhöjden och bostadsrätterna på andra sidan Ålgrytevägen. I och med det goda läget anser förvaltningen att planområdet bör utvidgas till att även inbegripa naturområdet västerut till och med den vattenledning som går väster om planområdet. På så sätt kan ytterligare attraktiva bostäder tillskapas. Det har tidigare funnits planer på att bygga bostäder nordväst om det aktuella planområdet. Detta område som benämns som område C i områdesprogrammet för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (se bifogad karta). Dessa planer ställde sig förvaltningen sig positiv till.

Förvaltningen har som grönkompensation föreslagit upprustning av Trissans parklek samt röjning av naturmark enligt naturreservatets skötselplan.

Synpunkter som togs upp på samrådsmötet var en oro från ägarna till småhusen intill att den nya bebyggelsen kommer att innebära ökad trafik och höjda ljudnivåer. De boende intill i småhusen var mycket starkt kritiska till den föreslagna exploateringen. Andra synpunkter var att området utgör buffertzona för Sätmaskogens naturreservat och därför bör bevaras.

Bilaga

1. Förslag till detaljplan för område vid kv. Utsikten (del av Sättra 2:1) i stadsdelen Bredäng, Dp 2010-15023-54.
2. Karta från Områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg.



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Malin Klåvus
Tfn 08-508 273 49

PLANBESKRIVNING

2011-05-06

1(9)

S-Dp 2010-15023-54

Förslag

Detaljplan för
område vid kv Utsikten (del av Sättra 2:1)
i stadsdelen Bredäng
i Stockholm
S-Dp 2010-15023-54

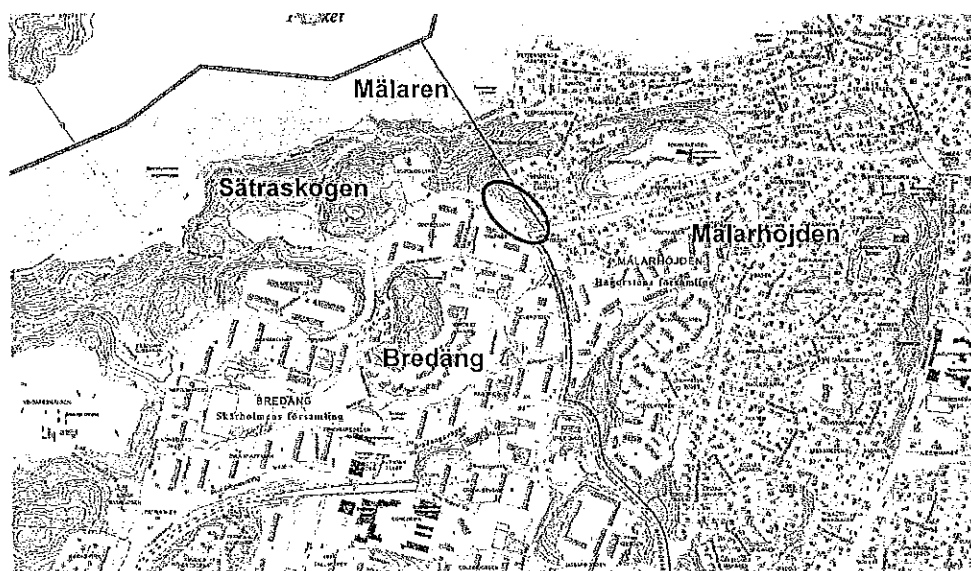
HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Underlag som tagits fram under planarbetet är *Redovisning av trafikbuller* (Bernström akustik, 2011), *Naturanalys och konsekvenser vid genomförande av radhusbebyggelse vid Ålgrytevägen i Sättra* (Landskapslaget, m fl, 2011), *Sol- och skuggstudier* (Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, 2011) samt illustrationsmaterial av Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av 14 radhus. En ny kvartersgata med infart från Mälarnhöjdsvägen anordnas för att angöra de nya bostäderna. Övrig mark inom planområdet blir naturmark.

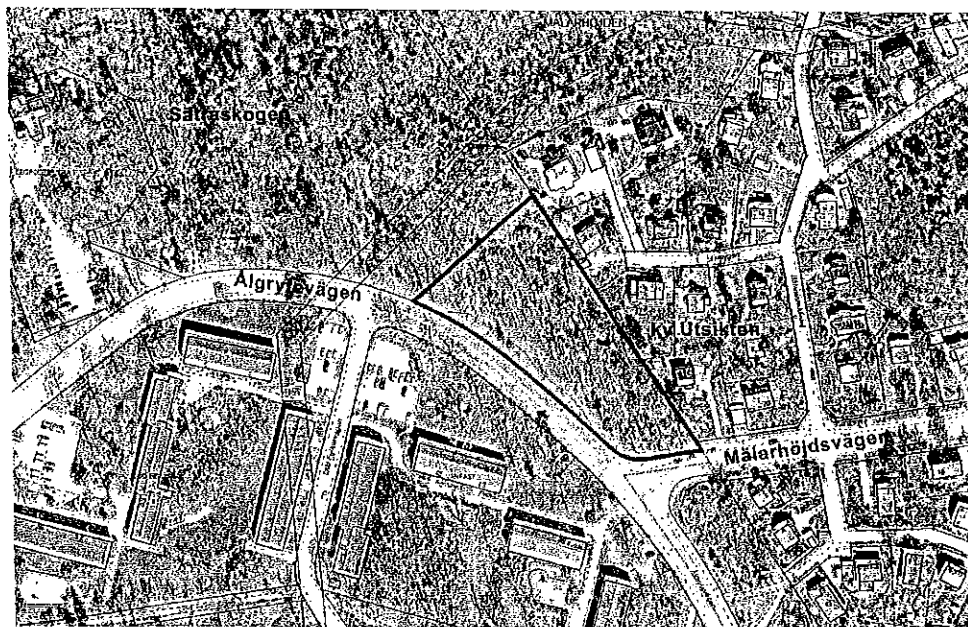


Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd linje. Planområdet ligger i Bredäng, mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen till Mälarnhöjden.

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet ligger i en smal kil som utgör en del av ett grönområde som gränsar till Sätterskogens naturreservat. Planområdet utgörs av del av fastigheten Sättra 2:1 och omfattar knappt 1 hektar. Planområdet gränsar till Ålgrytevägen, Mälarhöjdsvägen, småhusfastigheter i kvarteret Utsikten samt Sätterskogen. All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och större delen av marken har anvisats av exploateringsnämnden till AB Stockholmshem.



Ortofoto med planområdets ungefärliga utbredning inringat med röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I stadens översiktsplan ÖP 99 ligger området på gränsen mellan gles- och tät stadsbebyggelse samt park. Det ingår även i Mälarens strandområde som är utpekade som kulturhistoriskt värdefull miljö. Strategin i ÖP 99 är att bygga staden inåt, för ytterstaden innebär detta bland annat att bygga i kollektivtrafik-lägen och komplettera för lokala behov.

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfull-mäktige mars 2010) ligger planområdet inom naturområde. De strategier som är tillämpliga i detta arbete handlar om att främja en levande stadsmiljö i hela staden samt att stadens delar ska kopplas samman. Detta kan bland annat göras genom att pågående markanvändning kompletteras med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov samt att ny bebyggelse placeras där den minskar barriäreffekter och miljöstörningar från trafiken samt skapar nya kopplingar.

Områdesprogram

Utifrån stadens övergripande riktlinjer har ett fördjupat arbete gjorts i form av ett områdesprogram för Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg som stads-byggnadsnämnden godkände i september 2007. Programmet föreslår bostads-bebyggelse i naturnära lägen utifrån en avvägning mellan intrång i natur-områden med dess värden, byggbarhet och attraktivitet för den nya bebyggelsen. De föreslagna platserna har god kontakt med befintlig bebyggelse

och ligger inom rimligt gångavstånd till befintlig kollektivtrafik. Det nu aktuella planområdet är utpekat som utbyggnadsområde i områdesprogrammet.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 6593, fastställd 1970 som anger park för aktuellt område.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2010-03-25 delar av planområdet till AB Stockholmshem för bostadsändamål, hyresrätter.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Historik

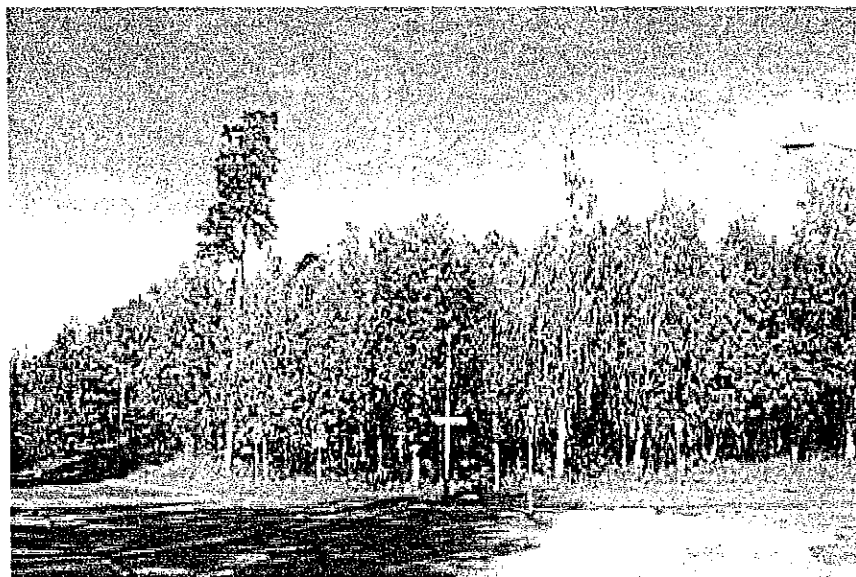
De närbelägna Jakobsbergs gård och Slättens gård var ursprungligen torp tillhörandes Sättra gård och härstammar från 1600- och 1700-talet. Från 1890-talet blev det vanligt att förmögna människor byggde sommarhus och senare även villor i området som från 1910-talet hetat Mälarhöjden.

Stadsdelen Bredäng, som tidigare hetat Jakobsberg, planerades och byggdes under 1960-talet enligt tidens planeringsideal med service kring tunnelbanestationen, hyresradhus närmast stationen och längre ut radhus och villor. Gatorna är trafikseparerade och differentierade med huvudleder, matargator och planskilda gång- och cykelstråk.

Befintliga förhållanden

Natur och vegetation

Planområdet är en relativt öppen lövskog som till stor del består av ekar i varierande ålder samt lönn, björk, asp och tall. De flesta ekar i området är unga men det flera gamla som har ett stort kulturhistoriskt och biologiskt värde. Sju ekar har en stamdiameter över 40 cm och tre är speciellt skyddsvärda mycket stora ekar i områdets nordvästra del, nära Älgrytevägen (Landskapslaget, m fl, 2011).



Området sett från sydost. Älgrytevägen till vänster och Mälarhöjdsvägen går in till höger.

Troligen finns inte några sällsynta växtarter i området (Landskapslaget, m fl, 2011). Utöver växtligheten finns ett stort stenblock, ca 15 meter i omkrets, som är ett mycket värdefullt element såväl för upplevelse och sociala värden som exempelvis lekredskap. Det finns också mängder av mindre stenblock över hela ytan som ger området en speciell karaktär. Marken består av ett morän-täcke som sluttar ner mot Ålgrytevägen

Rekreation

Intill planområdet ligger Sätmaskogen som har stora rekreativa, upplevelsemässiga och biologiska värden. I Stockholms sociotopkarta bedöms planområdet tillsammans med övriga Sätmaskogen som en friyta med sociala och kulturella värden och området har även värden för naturlek. Själva planområdet har inga specifika rekreativa värden eftersom ytan är liten (Landskapslaget, m fl, 2011). I kanten av planområdet, längs med Ålgrytevägen leder en upptrampad stig, antagligen en genväg till busshållplatsen på Ålgrytevägen.

Vattenskyddsområde och dagvatten

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Mälaren. Syftet med vattenskyddsområdet är att bevara en god vattenkvalitet och skyddszonerna ska beaktas vid planläggning. Hanteringen av dagvatten ska ske i enlighet med skyddsföreskrifter på ett sätt som inte medför föroreningar av Mälarens vatten.

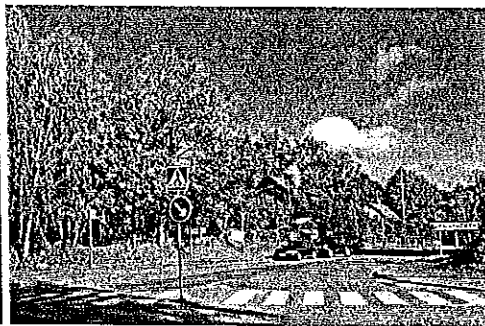
Planområdets markvatten torde idag till största delen rinna mot Lyranbäcken vidare ner till Mälaren. Dagvattenledningen som går i Mälarhöjdsvägen är kombinerad med spillvatten.

Omgivande bebyggelse

Planområdet ligger mellan två bostadsområden invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng. Småhusen i Mälarhöjden, i huvudsak uppförda på 1930-talet har inte inventerats och klassificerats. Småhusen bjuder på variation i utförandena. Radhusbebyggelsen i Bredäng från 1960-talet har enligt stadens kulturhistoriska klassificering gul markering vilket innebär ett visst kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden. Radhusen har ett stilrent och enkelt formspråk.



Radhus i Bredäng, längs Odd Fellowsvägen.



Mälarhöjdsvägen och entrén in till Mälarhöjdens småhusbebyggelse. Planområdet till vänster i bild.

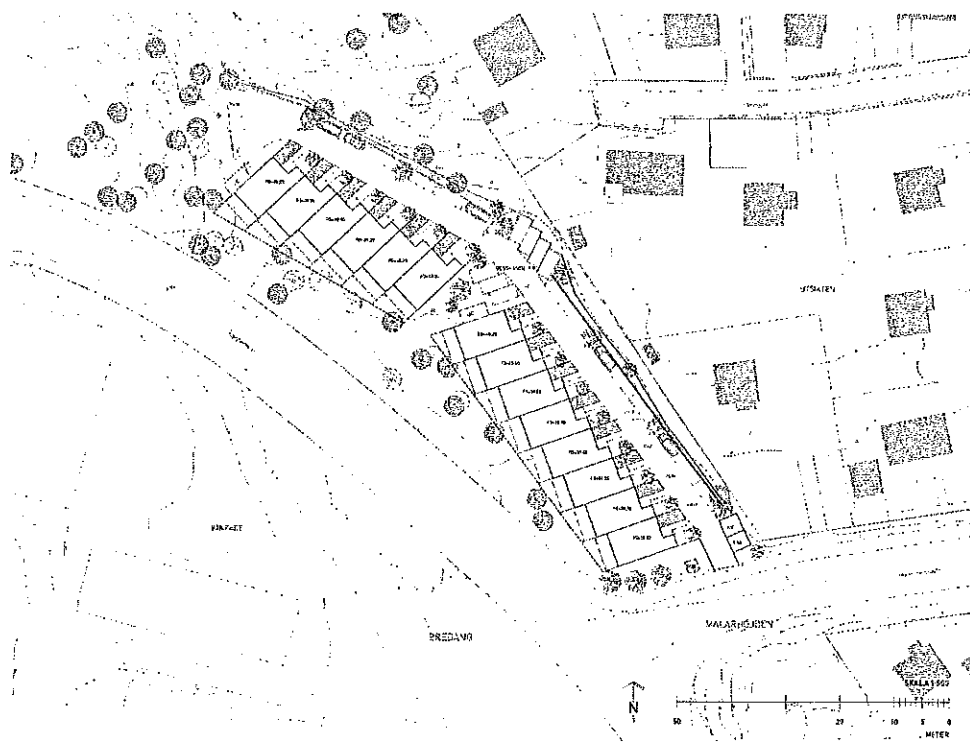
Service

Offentlig och kommersiell service samt tunnelbanestationer finns i Bredängs- respektive Mälarhöjdens centrum som båda nås inom en kilometer från planområdet. Direkt utanför planområdet finns busshållplats med två avgångar i timmen mellan Hägersten och Vårberg via tunnelbanestationerna i Bredäng och Mälarhöjden. Den totala restiden med kollektiva färdmedel från planområdet till Stockholms central är en knapp halvtimme.

Detaljplaneförslaget

Ny bebyggelse och friytor

Detaljplaneförslaget innebär att 14 radhus i två våningar kan uppföras på platsen längs en ny kvartersgata. Radhusen är uppdelade i två längor och ligger trappade i höjddled för att följa naturens topografi. För att behålla naturkaraktären är tomtmarken till varje radhus minimerad och husen har en sammanhållen karaktär med förråd kopplat till huskroppen och träinklädda altaner mot Ålgrytevägen i sydväst. Radhusen har ett formspråk som anknyter till radhusen i Bredäng samt förskjutningar i höjddled och sidled för att skapa variation och på så vis möta Mälarhöjden.



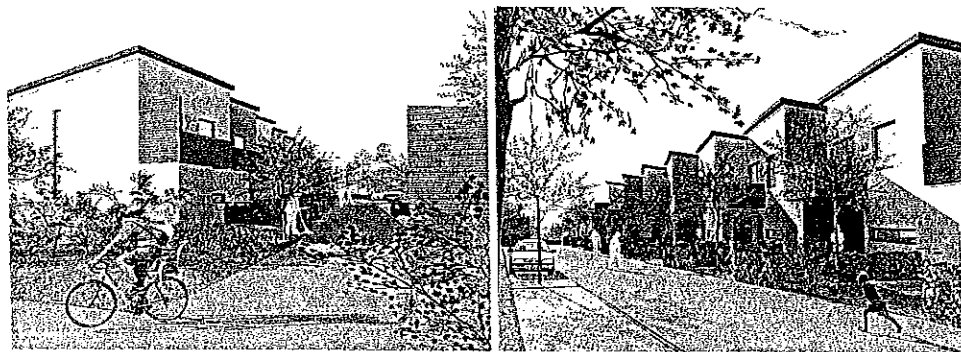
Situationsplan: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor

Varje radhus får ha max 75 kvm byggnadsarea och utöver detta får varje radhus anordna max 20 kvm altan utan tak mot Ålgrytevägen (som inte räknas in i den totala byggnadsarean). Mellan altanerna och Ålgrytevägen sparas sammanhängande delar befintlig natur nära inpå husen, naturmarken här samt ovanför vändplatsen fortsätter att vara allmän plats.



Vyer från Ålgrytevägen. Illustrationer: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Mot kvartersgatan har husen entréer och förgårdsmark med plats för cyklar, plantering och en liten uteplats. Längs den trädkantade kvartersgatan har varje hus en egen parkeringsplats. Huskropparna ligger förskjutna i förhållande till varandra, vilket ger längorna en tydlig karaktär samtidigt som terrasserna insynsskyddas och vertikaliteten bryts. Husen har ett enkelt fasaduttryck i puts i ljusa färger med träinslag på balkonger och uteplatser.



Vy från Mälarhöjdsvägen in på kvartersgatan. Vy längs kvartersgatan, mot sydost.
Illustrationer: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

Kvartersgatan har placerats mellan den nya bebyggelsen och befintliga villatomter för att minimera behov av samt höjd på stödmurar. Mellan kvartersgatan och villatomterna eftersträvas en naturanpassad karaktär, där höjden tas upp i stödmurar av natursten och träd planteras som insynsskydd för de närboende.

Bebyggelsens area, våningsantal, taklutning, förskjutning i sid- respektive höjdded samt utformning av stödmurar och altaner regleras med planbestämmelser på plankartan.

Parkering och angöring

För att uppnå bästa tillgänglighet, trafiksäkerhet och stadsmiljö sker angöring från den nya kvartersgatan med infart från Mälarhöjdsvägen. Parkering till de nya bostäderna sker längs med den nya kvartersgatan. Planförslaget inrymmer 1,5 parkeringsplats per radhus, totalt 21 parkeringsplatser. Cykelparkering kan anordnas i anslutning till respektive bostadsentré och stadens parkeringsnorm på 1,5 cykelplatser per lägenhet uppfylls.

Sophantering

Bebyggelsen planeras med en samlad nedgrävd sopbehållare för hushållssopor samt miljöhus för andra fraktioner, båda intill Mälarhöjdsvägen. Avståndet från bostadsentré till plats för avlämning av hushållssopor är som längst 100 meter, vilket är ett avsteg från stadens riktlinjer som anger att sopor ska kunna lämnas inom 50 m. Det längre avståndet motiveras med hänsyn till att så lite naturmark som möjligt ska ianspråktagas för bebyggelse och vändplats samt att sopbilar inte ska behöva åka in på en så pass kort återvändsgata som ligger på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme finns i Älgrytevägen och tanken är att radhusen ska anslutas till fjärrvärmenätet. För detta finns tre undercentraler inritade.

Dagvatten

För att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna föreslås tre stenkistor. Den norra delen av gatan, längs den norra radhuslängan, lutar mot en lågpunkt i vändplanen och vidare till en stenkista. Parkeringsplatserna mellan huslängorna lutar mot en brunn som leder till en stenkista väster om parkeringen. Den södra delen av gatan, lutar mot en stenkista som breddas till den nuvarande dagvattenledningen längs Mälarhöjdsvägen.

Solstudier

Solstudier har tagits fram med de nya bostadshusen inplacerade. Av studien framgår att de nya husen inte i någon större utsträckning kommer att påverka den kringliggande bebyggelsen.



Sol- och skuggförhållanden på vår- och höstdagjämning, 21 mars och 21 september. Bilder: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

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

Planförslaget överensstämmer med strategierna i stadens översiktliga planering. 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 bedömts ha betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan:

Konsekvenser för naturmiljö

Planens genomförande innebär att ett stort antal träd kommer att behöva tas ned, ca hälften av trädskiktet inom det aktuella området. Det finns inom området 10 träd som har en stamdiameter över 40 cm och av dessa är det tre träd som påverkas av exploateringen, en lönn och två tallar. I samband med exploateringen kan dock ytterligare träd behöva tas bort för att få tillräckligt med arbetsutrymme (Landskapslaget, m fl, 2011). De stora ekarna som står nära Ålgrytevägen kommer att kunna bevaras. Ett stort stenblock som ligger mer centralt kommer att behöva flyttas eller tas bort.

Naturen i planområdet består av en relativt vanlig ung ekskog/lövskog utan höga ekologiska naturvärden, varför de ekologiska konsekvenserna av en exploatering är begränsade och främst består av att naturmarken minskar i området (Landskapslaget, m fl, 2011). Andelen naturmark i närheten (där Sätmaskogen numera är skyddad) är dock stor. På lång sikt (ca 100 år) påverkas ett ekområde som kan ersätta de jätteträd som finns vid exempelvis Odd Fellowsvägen. Ekhabitatnätverket påverkas negativt i någon mån, men det aktuella området utgör den yttersta delen av nätverket i området och fyller ingen central roll.

Planområdet har ingen funktion för barrskogsarter annat att de tidvis kan flyga över området. Funktionen för groddjur är också mycket tveksam. Inga rödlistade arter är påträffade inom området. Att ett flertal träd måste avverkas bedöms inte påverka spridningsförmågan nämnvärt hos varken groddjur, barrskogs- eller eklevande arter (Landskapslaget, m fl, 2011).

Konsekvenser för rekreationsvärden

Sätmaskogen som ligger alldeles intill det aktuella området har stora rekreativa och biologiska värden, men planområdet i sig har mycket liten betydelse för rekreation eller biologi. Bedömningen är att området har ringa betydelse som rekreationsområde för allmänheten, men att det har viss betydelse för angränsande villatomter, inte minst visuellt (Landskapslaget, m fl, 2011).

Kompensationsåtgärder

Som grönkompensation föreslås upprustning av Trissans parklek (Stora Sällskapetets väg, Bredäng) samt röjning av naturmark enligt naturreservatets skötselplan.

Vattenskyddsområde

Ytor som nu är naturmark blir i och med exploateringen hårdgjorda. Nederbörden kommer inte att avdunsta ifrån vegetationen eller magasineras i marken på samma sätt som tidigare. Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer dock att fördröjas på plats i stenkistor innan det kan perkolera ut i omgivningen. Dagvattnets föroreningsgrad beräknas vara så låg att det inte krävs ytterligare rening som till exempel sandfilter. Ytterligare undersökningar av jordarterna och deras förutsättningar för perkolation bör göras.

Konsekvenser för stadsmiljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostäder invid stadsdelsgränsen mellan Mälarhöjden och Bredäng kan medföra ett positivt tillskott för stadsmiljön, inte minst genom att länka ihop Bredäng och Mälarhöjden. Bebyggelsen anpassas väl i terrängen.

Trafikbuller

Beräkningarna visar att alla lägenheter får ekvivalent ljudnivå högst 55 dB(A) utanför fönster (med ett undantag) och på uteplatser (Bernström akustik, 2011). Maximalnivån överstiger 70 dB(A) vid fasad mot Ålgrytevägen och även vid fasad mot Mälarhöjdsvägen på entréplan för de sydligaste radhusen. Alla radhus klarar 70 dB(A) på uteplats på plan 2 (Bernström akustik, 2011).

Alla lägenheter uppfyller därmed minst avstegsfall B och Stockholmsmodellen vilkens krav planen reglerar. Inomhusnivån uppfyller gällande krav och riktvärden med lämpligt val av fasad, fönster, balkongdörrar och tilluftdon i fasad (Bernström akustik, 2011).

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Malin Klåvus och Anne-Marie Wallbom på stadsbyggnadskontoret i samråd med Germund Larsson och Sofia Brydolf på exploateringskontoret och Linda Sjögren på Aros Arkitekter.

Malin Olsson
planchef

Malin Klåvus
planhandläggare



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Malin Klåvus
Tfn 08-508 273 49

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(3)

2011-05-06

S-Dp 2010-15023-54

Förslag

Detaljplan för
område vid kv Utsikten (del av Sättra 2:1)
i stadsdelen Bredäng
i Stockholm
S-Dp 2010-15023-54

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för område vid kv Utsikten (del av Sättra 2:1) i stadsdelen Bredäng. Planens syfte är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av 14 radhus. En ny kvartersgata med infart från Mälarhöjdsvägen anordnas för att angöra de nya bostäderna. Övrig mark inom planområdet blir naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglovprövning.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar kompensationsåtgärder för ianspråktagen naturmark.

Fastighetsbildningsåtgärder handläggs av lantmäterimyndigheten.

Byggherren AB Stockholms hem ansvarar för och bekostar tomtmarkens anordnande och anslutningar mot allmän platsmark.

Planprocess

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens riktlinjer och handläggs med normalt förfarande.

Tidplan

Samråd	kvartal 2, 2011
Utställning	kvartal 4, 2011
Antagande SBN	kvartal 1, 2012
Byggstart, tidigast	kvartal 2, 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

En överenskommelse om exploatering träffas mellan staden och AB Stockholmshem.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1, som ägs av Stockholms stad.

Större delen av marken har anvisats av exploateringsnämnden till AB Stockholmshem. Kvartersmark med bostadsändamål föreslås upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem.

Fastighetsplan

Fastighetsplan saknas inom området och bedöms ej nödvändig. Fastighetsbildningen kan ske med detaljplan som grund.

Fastighetsbildning

Från Sättra 2:1 avstyckas en fastighet för bostadsändamål.

Fastighetsbildningen ska vara genomförd innan bygglov ges.

EKONOMISKA FRÅGOR**Avtal**

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsnämnden och AB Stockholmshem avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Staden genom dess exploateringsnämnd har tecknat ett markanvisningsavtal med byggherren. Detta ska ersättas med en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Överenskommelsen ska tecknas innan detaljplanen antas. Överenskommelsen reglerar genomförandet av planen och dess konsekvenser.

Ekonomi

Staden får intäkter genom tomträttsavgifter. Staden får utgifter till följd av detaljplanen för kompensation för ianspråktagen parkmark. Staden bekostar anslutningsavgift för vatten och avlopp och fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR**Geotekniska förhållanden**

Byggherren ansvarar för att genomföra erforderliga geotekniska undersökningar för att fastställa markens beskaffenhet innan byggnation påbörjas.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. Den sekundära skyddszonen består av landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller via dagvattenledningar avrinner mot Östra Mälaren. En information om att skyddsföreskrifter gäller för området finns på plankartan.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand infiltreras eller fördröjas på kvartersmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvatten efter fördröjning enligt VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

El samt vatten och avlopp

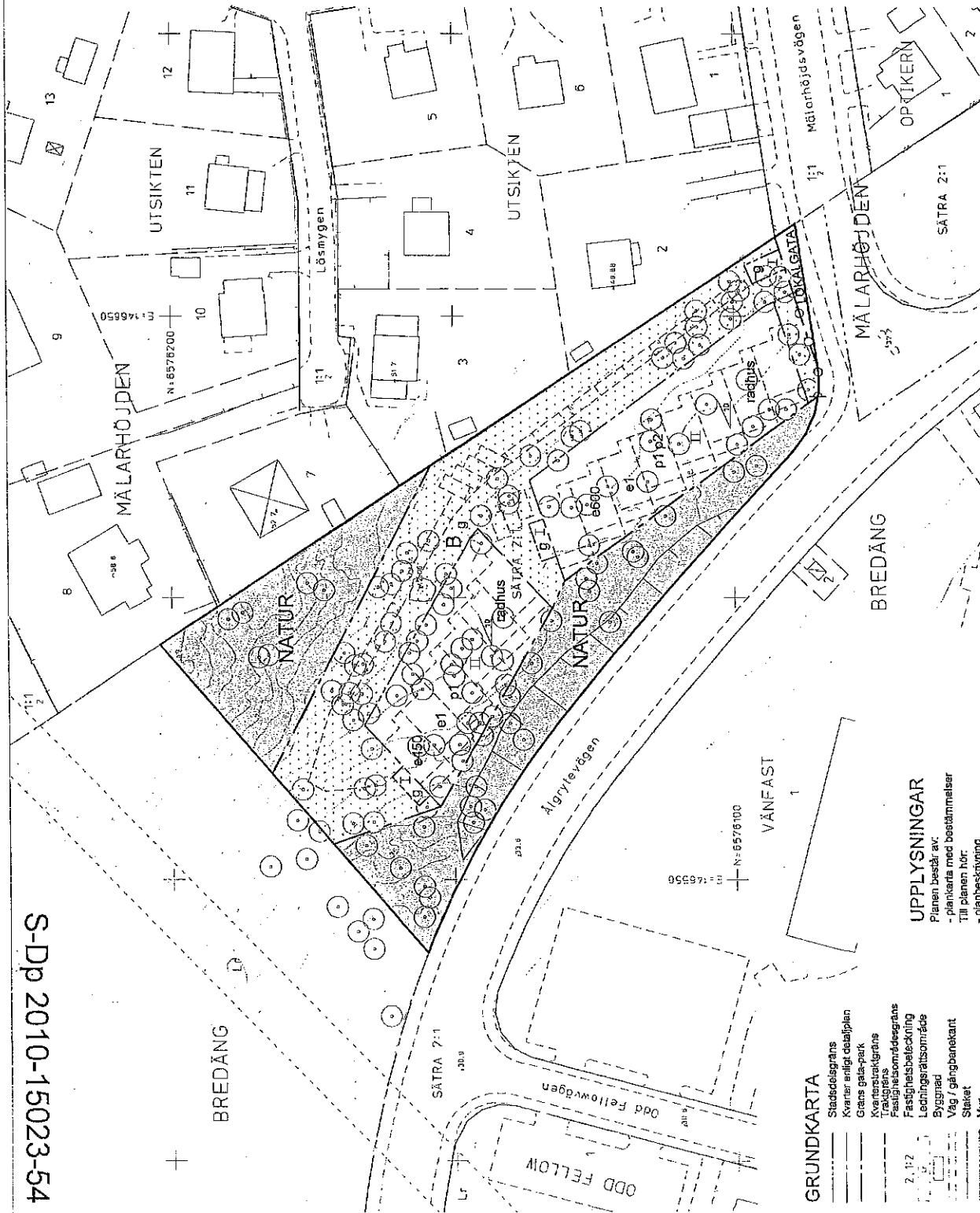
El- och VA-ledningar finns i närheten och anslutning kan ske till befintliga ledningar.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Malin Klåvus på stadsbyggnadskontoret och plankonsult Linda Sjögren, Aros Arkitekter i samråd med Germund Larsson på exploateringskontoret och Christina Haak på lantmäterimyndigheten.

Malin Olsson
planchef

Malin Klåvus
planhandläggare



GRUNDKARTA

- Stadsdelsgrens
- Kvarter enligt detalplan
- Grens gata-park
- Kvarterstyggar
- Trakters
- Fastighetsbeteckning
- Lechingsråtsområde
- Byggnad
- Väg / gångbana
- Staket
- Mur
- Södmur
- Träd, lövträd, barrträd
- Nivåkurvor
- Markhöjd

Koordinatsystem: S-2000 18 00 i plan och stadsens (RH 00) i höjd
Måttavla: 1:1
Upprättad av Stadsbyggnadsavdelningen
2011-04-07

UPPLYSNINGAR

- Planen består av:
 - plankarta med bestämmelser
 - till planens hör:
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

Vattenskyddsområde
Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. Beslut om inrättande av vattenskyddsområde togs den 25 november 2008 med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken (MB). Skyddsområdesgränserna på denna plan är enligt skyddsområdesbeskrivningen ett sätt som inte medför förorening i Mälarens vatten.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

10 0 50m
Skala 1:500
Originalformat A2

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar
 - Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

Användning av mark

- Allmänna platser
- LOKALGATA
- NATUR
- Naturområde
- Kvarterstyggar
- Mark
- Bostäder

Utnyttjandegrad

Största totala byggnadsarea i kv. Största byggnadsarea för varje radhus är 75 kv. Utöver detta får varje radhus förses med max 20 kv. ej räknad till den totala byggnadsarean, vilket inte ingår i byggnadsarean.

Begränsning av markens bebyggande

Mark där byggnad inte får uppföras. Stödmur får uppföras. Marken ska vara tillgänglig för gemensamt nyttiggörande.

Markens anordnande

Körbana för inte anordnas. Körbana för inte anordnas.

Utnyttjande, utformning

- Största täckning i grader
- Högsta antal våningar
- Endast radhus
- Radhusen ska ha en likformig fördelning i sidled i förhållande till varandra
- Radhusen ska ha en likformig fördelning i höjden i förhållande till varandra

Konstruktion under alla källs i tr. Stödmur längs gata och värdplats ska ha yttre av naturlen. Fasaderna får inte ha synliga elementskärvar.

Trädplanter ska utformas så att minst hälften av bottenytan i varje lägenhet får högst 55 dba ekvivalent ljudnivå (fältljudvärde) utanför fönster. Minst en balkong/terrass till varje bostad ska utformas eller placeras så att de utsikts för högst 55 dba ekvivalent ljudnivå och högst 70 dba maximal ljudnivå (fältljudvärde).

Administrativa bestämmelser

Genomförandebestämmelser

Genomförandebestämmelser

Förslag

SAMRÅDSHANDLING

Detalplan för område vid

kv Utsikten

(del av Sättra 2:1)

i stadsdelen Bredäng i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2011-05-05

Malin Olsson
planchef

godkänd av

ansvarig av

legitimerad

legitimerad

legitimerad

S-Dp 2010-15023-54



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Malin Klåvus
Tfn 08-508 273 49

PLANSAMRÅD

2011-05-06

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för område vid kv Utsikten
(del av Sättra 2:1) i stadsdelen Bredäng, S-Dp 2010-15023-54**

Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör uppförande av ny bostadsbebyggelse i form av 14 radhus, norr om korsningen Ålgrytevägen/Mälarhöjdsvägen.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas måndag 23 maj kl. 18:00 - 20:00 i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20, 127 32 Skärholmen.

Planförslaget visas under tiden 2011-05-16 – 2011-06-27 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Bredängs bibliotek, Bredängstorget 20, 127 32 Skärholmen, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 27 juni 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor, Registraturen, Box 8314, 104 20 Stockholm

Eller till:

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange diarienumret 2010-15023-54

Eventuella frågor besvaras av Malin Klåvus, tel 08-508 273 49.

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd (egen lapp)
Trafikverket
AB Storstockholms Lokaltrafik
Regionplanekontoret
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stokab
Naturskyddsföreningen Stockholms län
Skanova

Sakägare enligt fastighetsförteckning

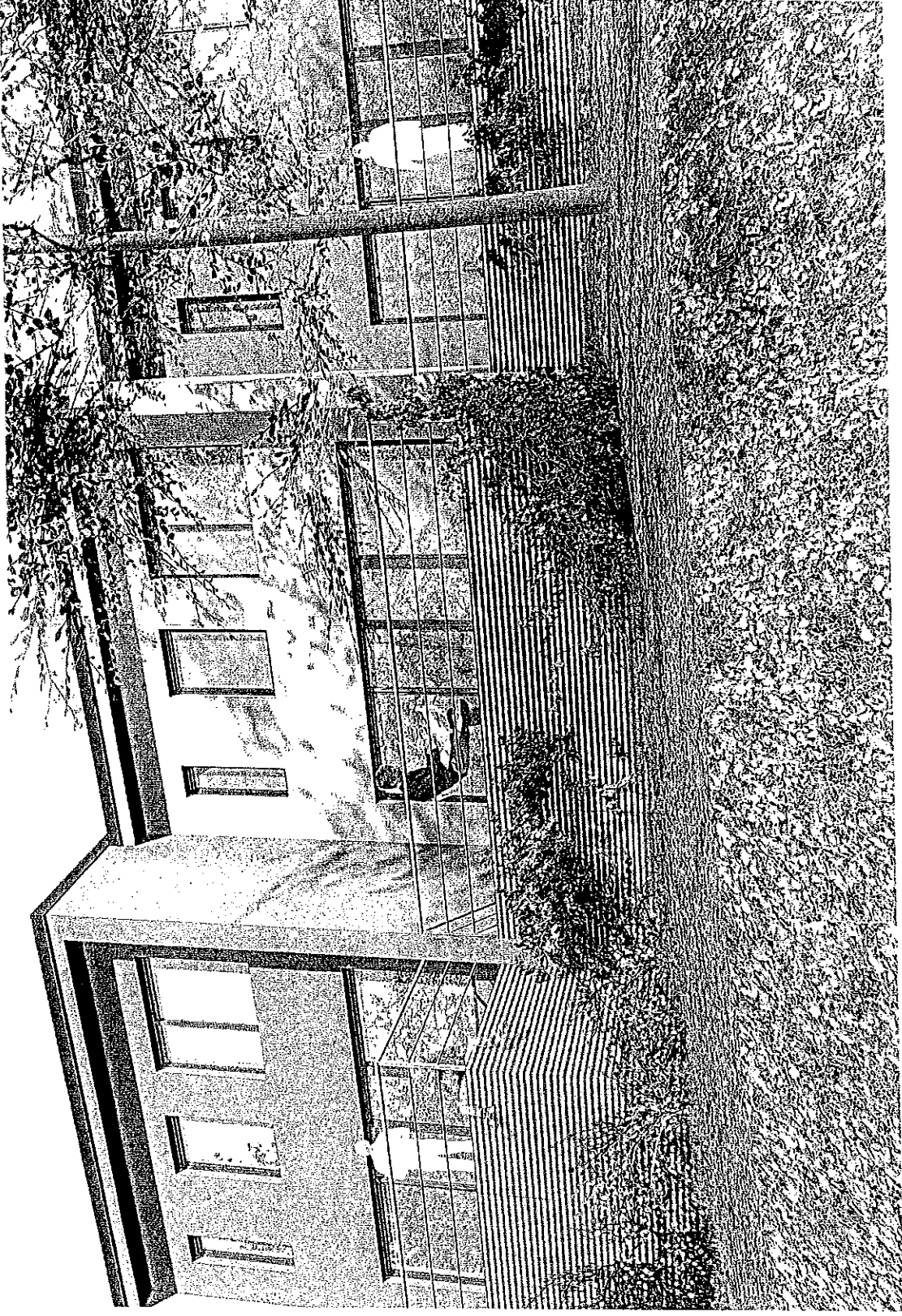
Interna instanser

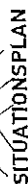
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

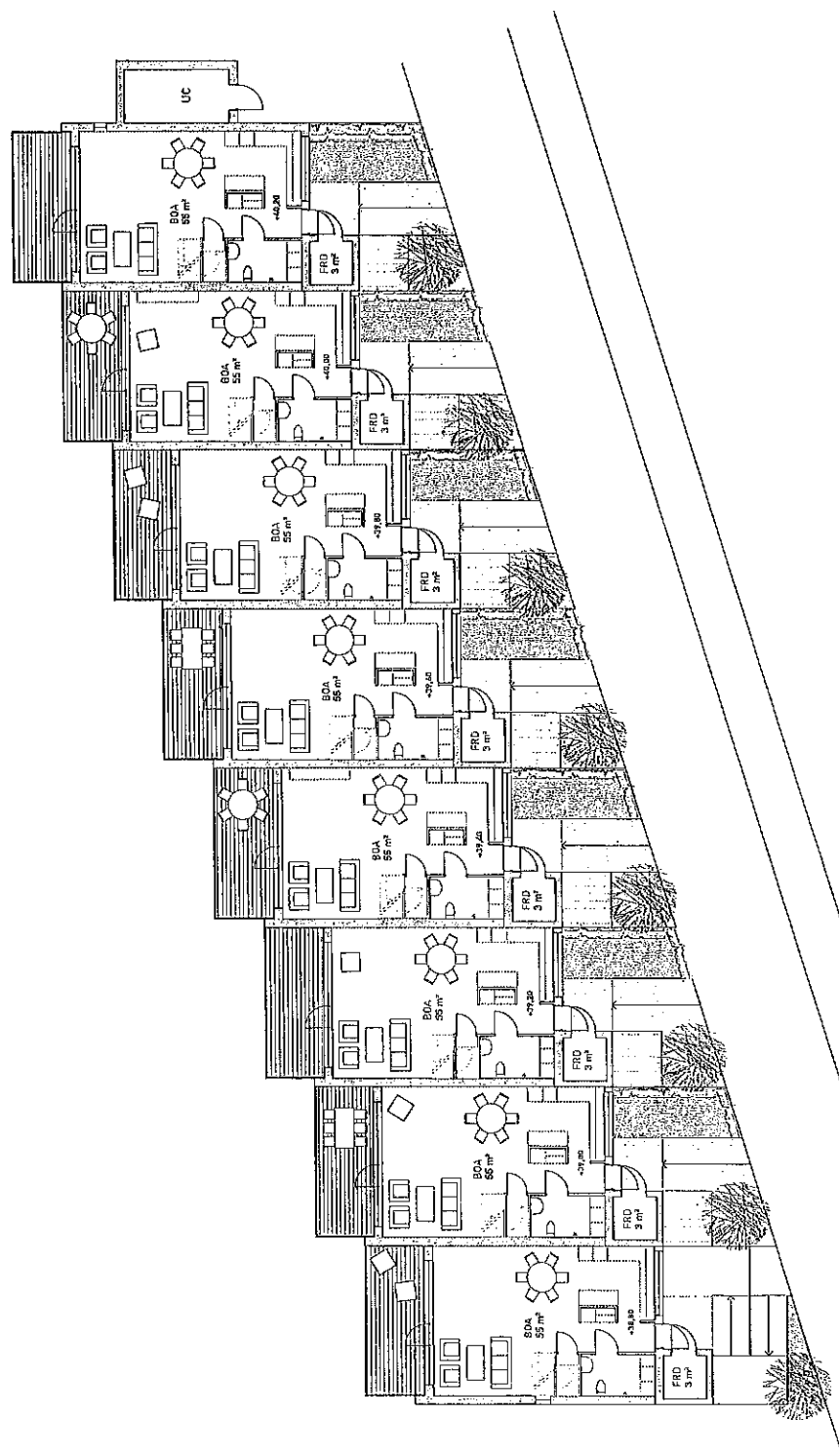
De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.

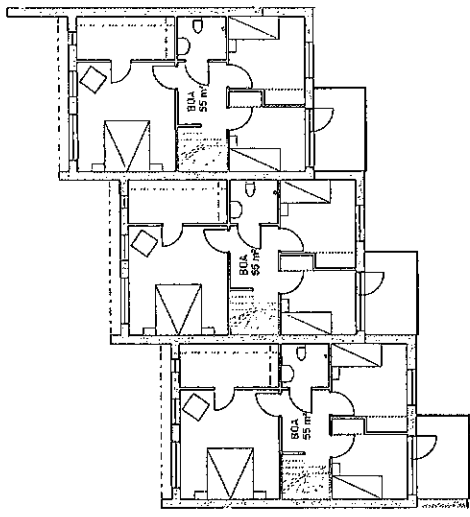




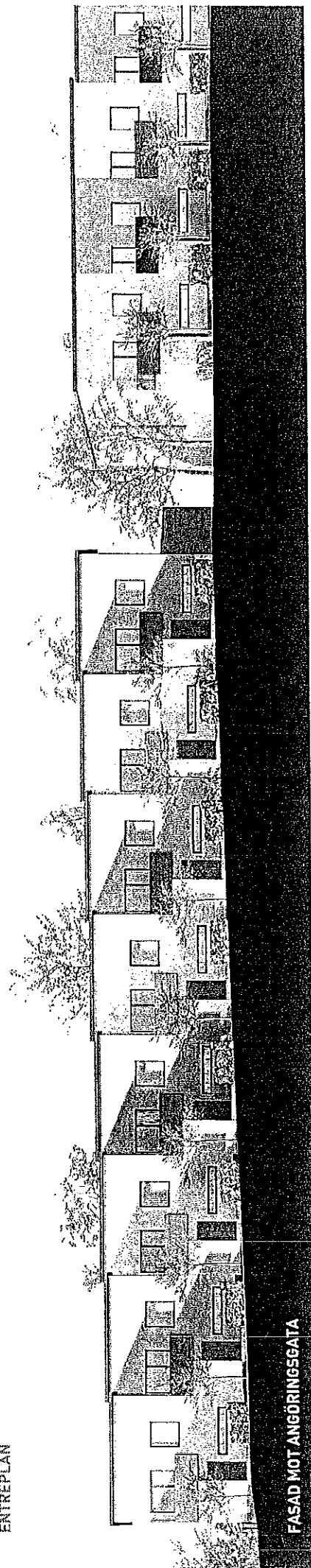
EASAD MOT MÄLARHÖJDSVÄGEN 1:200



PLAN 2



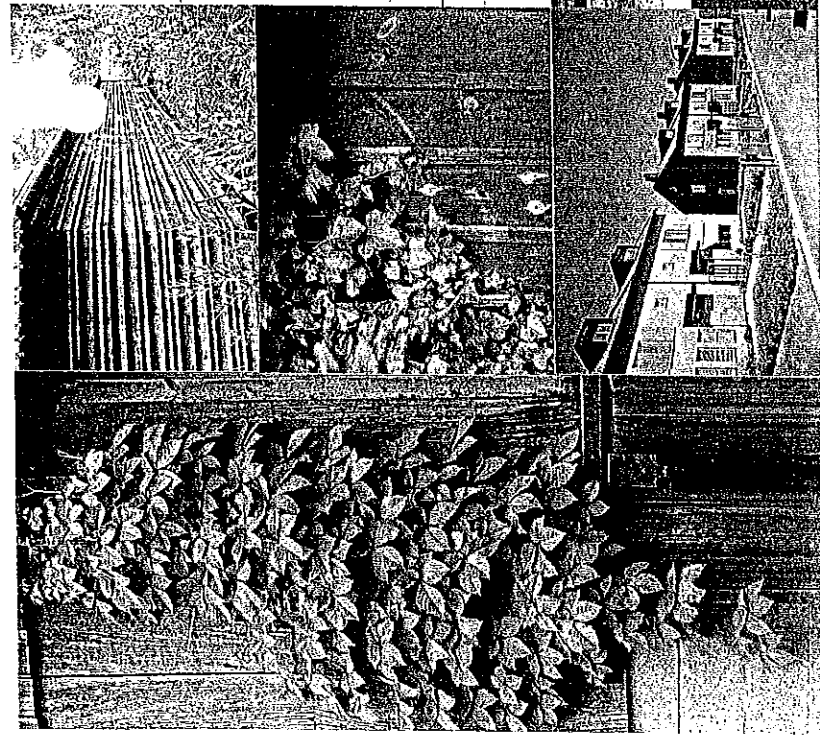
JÄMN TRAPPNING
nivåskilnad 200 mm/hus 1-8
ENTRÉPLAN



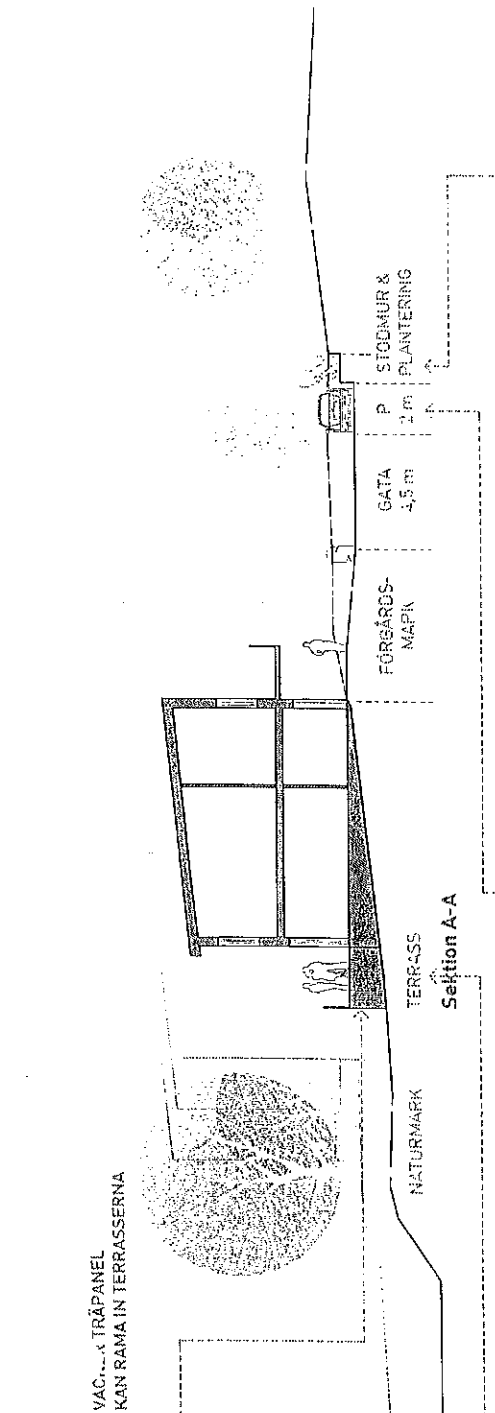
ÅLGRYT LÄGEN INVID KV UTSIKTEN - MÄLARHÖJDEN - MAJ 2011

STOCKHOLMSHÄNDELSE

Stockholms hem

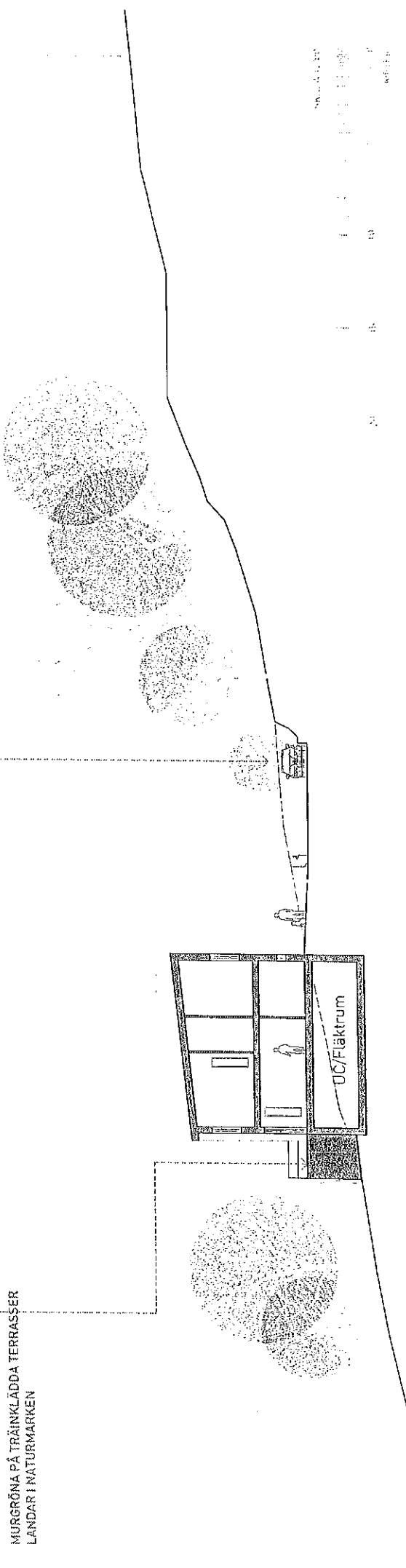
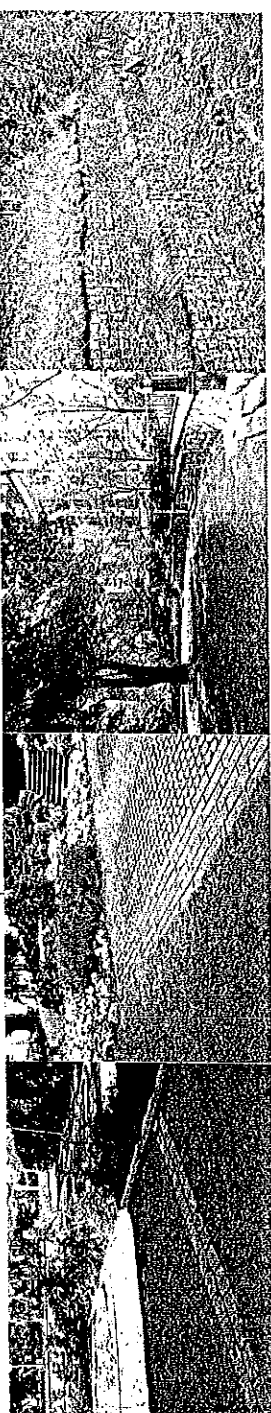


MURGRÖNA PÅ TRÄINKLÄDDA TERRASSER
LANDAR I NATURMARKEN



KANTSTENSPARKERING MED GRUS & STENBELÄGGNING

STÖDMURAR I STEN TAR UPP HÖJDSKILLNAD MOT BERG

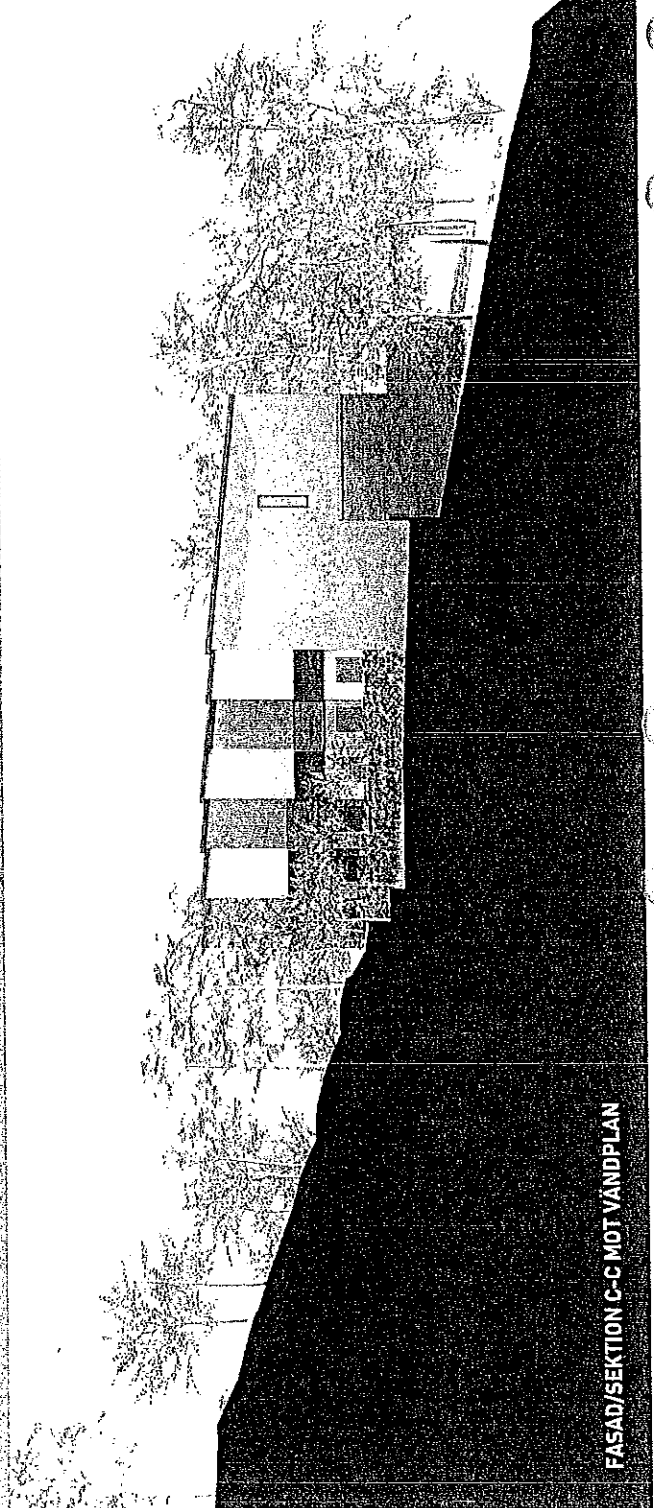


Sektion B-B



Stockholmshem

ÅLGRYTEVÄGEN INVID KV UTSIKTEN - MÄLARHÖJDEN | MAJ 2011



FASAD/SEKTION C-C MOT VÄNDPLAN

Stockholms hem

ÅLGRYTLÄGEN INVID KV UTSIKTEN - MÄLARHÖJDEN - MAJ 2011

ÅLGRYTLÄGEN
KV UTSIKTEN
MÄLARHÖJDEN
MAJ 2011

ÅLGRYTLÄGEN

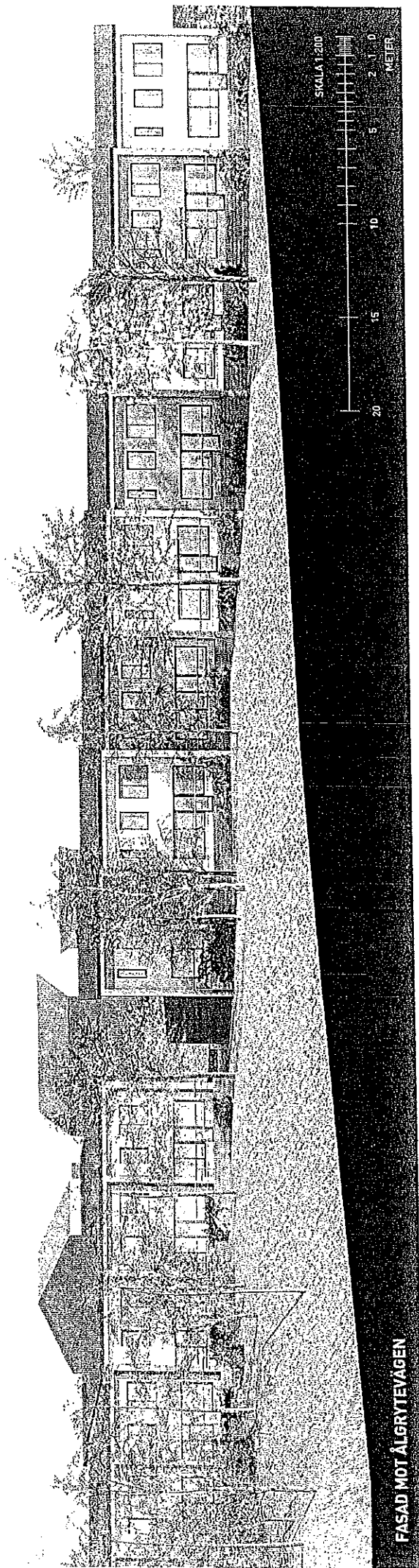
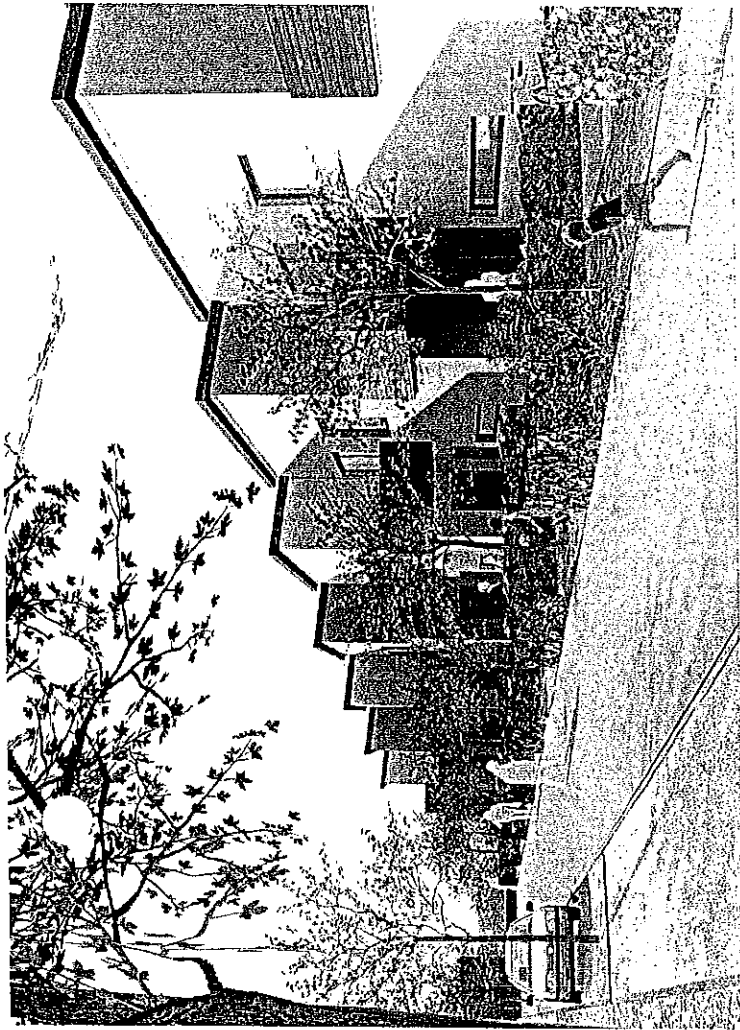
HUS 1-8

HUS 9-14

BYA = 671 m² inkl. terrasser, frd & UC
BOA = 110 m²/hus = 880 m²

BYA = 507 m² inkl. terrasser, frd & UC
BOA = 110 m²/hus = 660 m²

BYA TOTALT = 1178 m²
BOA TOTALT = 1540 m²

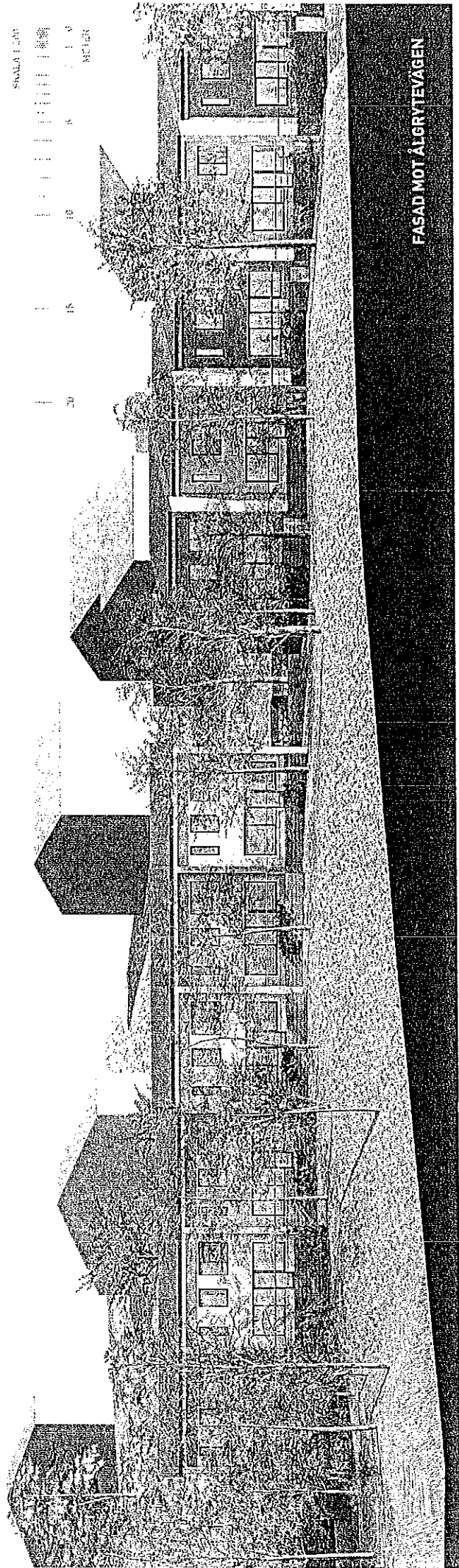


FASAD MOT ÄLGRYTEVÄGEN

SKALA 1:200
0 5 10 15 20
2 1 0
METER

Stockholms hem

ÄLGRYTEVÄGEN INVID KV UTSIKTEN - MÄLARHÖJDEN | MAJ 2011



Område 9

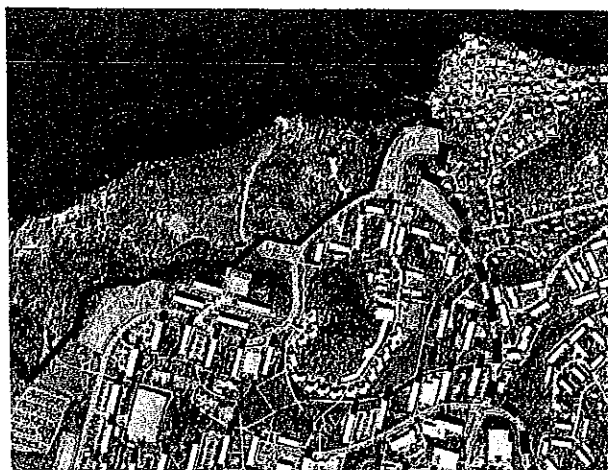
Längs Ålgrytevägen

A. Kring marken som idag är en grusad parkering norr om Ålgrytevägen föreslås en radhsugrupp info-gas i terrängen och vegetationen. En förutsättning för exploatering är att befintlig kraftledning grävs ned.

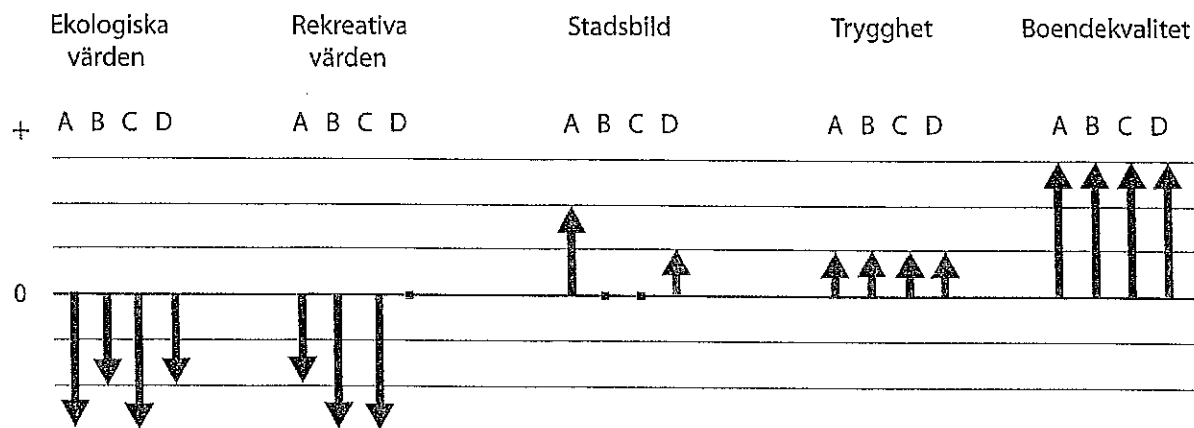
B. Fem punkthus i fyra våningar föreslås väster om bebyggelsen längs Ålgrytebacken och vid entrén till Bredängs badväg. Vid Ålgrytebackens parkerings-däck föreslås ett punkthus i åtta våningar.

C. Längs en ny väg som anläggs längs sluttningen rr om Ålgrytevägen föreslås fem punkthus i sou-terräng trappa ned mot vattnet.

D. Mellan Mälarhöjdens villor och Ålgrytevägen eslås sju parhus.



situationsplan



Värdeinje - område 9

