

Handläggare
Susanne Arvidsson
Telefon 08-508 27 372**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Sätra 2:1 samt Kråksätra 1 och 2 i Sätra (45 bostäder, förskola, park)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Tf. Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva cirka 45 radhus och en förskola med åtta avdelningar i Sätra. Bostäderna avses upplåtas med bostads- eller äganderätt. Planen bidrar med nya bostäder i ett attraktivt läge och med en boendeform som efterfrågas i stadsdelen. Befintlig förskola rivs, då den är i dåligt skick och innebär ett ineffektivt marknyttjande. Förslag till ny placering bedöms likvärdig nuvarande. Kontoret bedömer det av större värde att utveckla marken kring Kråksätra 1 och 2 med nya bostäder, än att utveckla den endast för förskola. Huvudsakliga avvägningar är ny bebyggelse och ny gatas utformning i relation till parkmark och naturvärden samt stads- och landskapsbild. Bostädernas och gatans utbredning ska minimeras för ett effektivt nyttjande av marken och värnande av platsens värden.

Planområdets västra del omfattar dels fastigheterna Kråksätra 1 och 2, där befintlig förskola ligger och bostäder planeras, samt del av Sätra 2:1. Den östra delen, där ny förskola planeras, omfattar del av Sätra 2:1. Fastigheterna ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden. Kråksätra 2 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Marken inom planområdet planeras att anvisas av exploateringsnämnden i oktober 2022.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

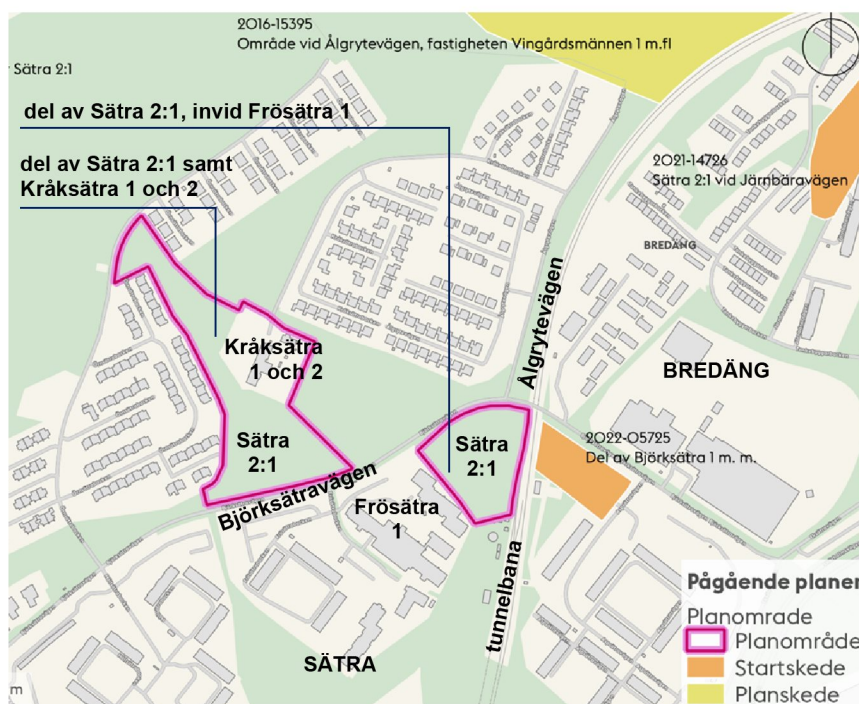
Syfte

Syftet är att pröva cirka 45 radhus och en förskola med upp till åtta avdelningar. Detaljplanen ska säkerställa en struktur som värnar landskapets topografi, naturvärden och rumsliga kvaliteter i parkstråket. Ny bebyggelse och landskapsgestaltning ska utformas med en hög arkitektonisk kvalitet, som bidrar till att stärka platsens identitet och som tillför rika upplevelser i stadsrummen. Den byggda miljön ska präglas av ett genomarbetat möte med topografi, park- och naturmiljö, så att bebyggelsen upplevs naturlig på platsen. En ny gata behöver möjliggöras.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i norra Sättra och omfattar del av Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2. Del av Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2 provas för bostäder. Del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, provas för förskola.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Björksättra 1 med mera, dnr 2022-05725 är i startskedet och avser pröva cirka 140 bostäder.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner, vars genomförandetider har passerat: Pl 6301, laga kraft 1964, med markanvändning park, allmänt ändamål samt barnavårdsändamål. Pl 6233, laga kraft 1964, med markanvändning park.

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs av Stockholms stad genom exploateringsnämnden. Kråksätra 2 upplåts med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

Sätra är utpekat som stadsutvecklingsområde för komplettering, en blandad stadsmiljö där omfattande förtätning kan vara möjlig. Komplettering ska ske med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lokala samband mellan stadsdelens områdes olika centrum ska stärkas, genom att bland annat ett mer finmaskigt gatunät, stärkt orienterbarhet och utveckling av de gröna promenaderna.

Projektet berörs av utbyggnadsstrategi ”Rikta satsningar till fokusområden och samband”. Projektet bidrar till utveckling inom fokusområdet Skärholmen och till omvandling av Björksätravägen till ”stadsgata av lokal karaktär”.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Sätra som en storskalig stadsdel. De storskaliga stadsdelarna skapades efter modernismens idéer om separering av olika funktioner, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknas av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungsgrepp. I vägledningen framhålls bland annat en utveckling med utgångspunkt i de gestaltungs-mässigt sammanhållna husgrupperna, att kompletteringsbebyggelse ska utformas ur ett helhetsperspektiv och att närliggande bebyggelse ska beaktas. Trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet ska eftersträvas.

Program

Sätra ingår i *Områdesprogram för Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg* (dnr 2002-12665). Programmet bedöms endast delvis aktuellt då förutsättningarna för stadsutveckling i stadsdelarna ändrades i och med Fokus Skärholmen. Ny bebyggelse redovisas norr om Björksätravägen inom del av Sätra 2:1.

Kommunala beslut i övrigt

Fokus Skärholmen

Sätra ingår i det utpekade fokusområdet Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en förvaltningsövergripande satsning och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättrade stadskvaliteter, genom komplettering med fler bostäder, förskolor, arbetsplatser, service samt kultur och idrott. Startpromemoria för Fokus Skärholmen beslutades i stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2015.

Markanvisning

Marken inom planområdet planerar att anvisas till Erik Wallin AB respektive SISAB, i exploateringsnämnden i oktober 2022.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Fastigheten Kråksätra 2 är delvis bebyggd med en förskola med två avdelningar. Förskolan är i dåligt skick och behöver ersättas. Kråksätra 1 är obebyggd kvartersmark. Sätra 2:1, vid Kråksätra 1 och 2, utgör ett parkstråk mellan Sätredalsparken och Sätmaskogen. Del av Sätra 2:1, invid Frösätra 1, är naturmark och används i viss mån för vistelse.

Stadsbild och karaktär

Planområdet ligger 550 till 900 meter norr om Sätra Centrum. I centrum finns bland annat tunnelbana, handel, restauranger och vårdcentral. I Sätra finns grundskola, flera förskolor samt vård- och äldreboenden. Mellan centrum och planområdet ligger stadsdelens största park; Sätredalsparken. I nordost finns Sätra idrottsplats och i nordväst ligger Sätmaskogen.

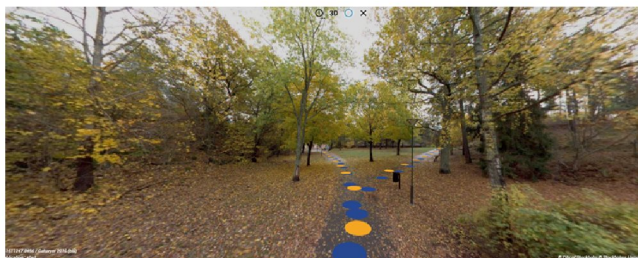
Sättras bebyggelse är uppförd på 1960-talet med vissa senare tillägg. Bebyggelsen består främst av lamellhus, skivhus och småhus som ligger i ett kuperat landskap. Bebyggelsegrupper skiljs åt genom parker/parkstråk, natur och trädbevuxna höjder. Utanför centrumet och flerbostadshusen finns småhusområdena, placerade kring gemensamma grönytor och säckgator.

Marken inom del av Sätra 2:1, vid Kråksätra 1 och 2, utgör ett parkstråk, omgivet av trädbevuxna hållmarkshöjder. Det ligger mellan småhusområden som består av rad- och kedjehus i två våningar. Naturmarken inom del av Sätra 2:1, invid Frösätra 1, är till stor del trädbevuxen med ek och tall. Vid Björksättravägen finns en hållmarksskulle. Mot tunnelbanespåret är marken planare. Platsen utgör fondmotiv för Ålgrytevägen. Kringliggande bebyggelse består

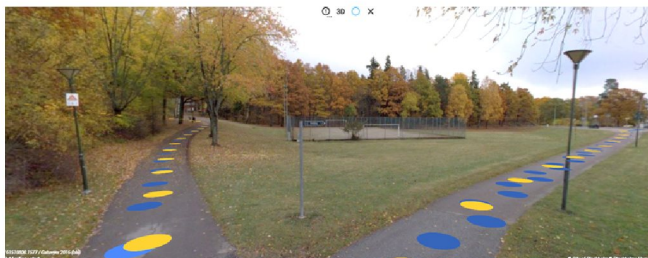
av ett äldreboende, paviljonger för tillfälligt boende samt småhus. Tunnelbanan går i öppet spår på en lägre nivå.



Ortofoto över närområdet och platser för vyer (se nedan).



Parkstråkets smalare del, vy mot befintlig förskola (1).



Den öppna parkytan med bollplan (2).



Naturmarken idag med hållmarkskulle till höger i bild (3).



Algrytevägens fondmotiv (4).

Kulturmiljö

Bebyggelsen i närområdet är gulmarkerad i stadens kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den har visst kulturhistoriskt värde och är av positiv betydelse för stadsbilden. Platsernas sammanhang i Sätres stadsbyggnadsstruktur; parkmark mellan småhusbebyggelse samt höjdparter med hållmark och äldre träd, utgör kulturmiljövärden. Resterna av den tidigare rodelbanan inom del av Sättra 2:1, invid Frösätra 1, bedöms ha kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger väl integrerat i Sättras gång- och cykelnät, som till största delen går i parkstråk. Under Björksätravägen finns gångtunnlar som kopplar samman parkstråk samt gång- och cykelnätet. Avstånd till tunnelbanan i Sättra är 550 till 900 meter. Busshållplats finns på Björksätravägen, vid planområdet.

Miljö

Området är kuperat och flödena av dagvatten behöver beaktas tidigt i planarbetet. Dagvattenutredningar ska tas fram.

Planområdet ingår inom tekniskt avrinningsområde för Mälaren-Fiskarfjärden. Mälaren är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Planområdet ingår även i Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket skyddsföreskrifter gäller.

Planområdet innehåller relativt höga naturvärden och det finns flera biotoper. Delar av området ingår i habitatnätverk för groddjur, eklevande arter och barrskogsfåglar. Naturinventeringar ska tas fram. Det bedöms även kunna finnas arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen varför fördjupade artinventeringar kan bli aktuellt.

Störningar och risker

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vid flera platser runt om planområdet finns risk att vatten samlas vid ett kraftigt skyfall. En skyfallsutredning ska tas fram.

Markföroreningar kan förekomma, även om sannolikheten bedöms som låg. Inom del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, ska provtagning göras.

Närmast Björksätravägen är ekvivalent ljudnivå 55 till 60 dBA. Del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, påverkas av buller även från tunnelbanan och stomljud/vibrationer riskerar att uppstå. Buller samt risk för stomljud/vibrationer ska utredas.

Teknisk försörjning

Markförläggning av den luftburna kraftledningen inom del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, pågår och arbetet beräknas klart 2023. Ny placering påverkar inte planområdet.

Planförslaget

Arkitektonisk idé

Bild nedan visar förslag till principiell struktur och markanvändning inom planområdet.



Principalskiss för platsens utveckling. Röd linje illustrerar ungefärligt planområde. Lila linjer illustrerar rörelsestråk för gång- och cykeltrafikanter. Grå linje illustrerar ny gata. Orange färg visar ungefärliga ytor lämpliga att pröva för bostadsbebyggelse. Gröna färger anger park eller natur. Rosa färg visar yta att pröva för förskola (kvartersmarkens utbredning).

Inom del av Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2 är avsikten att möjliggöra cirka 45 radhus längs en ny gata mellan Björksättravägen och Orrsättravägen. Befintlig förskola rivs. Bebyggelsen ska placeras i kanten av parkstråket, i anslutning till naturmarken. Det nya stadsrummet som skapas ska karaktäriseras av en sammanhållen arkitektonisk helhetsmiljö. För att uppnå detta ska bebyggelsens utformning präglas av ett genomarbetat möte med parkrummet och marken. Höjdsättning av gata och byggnader ska anpassas till topografin. Gränser mellan privat och offentligt ska vara tydliga och väl gestaltade. Bebyggelsen ska ges en hög

arkitektonisk kvalitet som stärker platsens identitet. Dess skala ska harmoniera med kringliggande småhus. Värdefull natur och träd ska i stor utsträckning sparas och upplevas närvarande i parkrummet.

Knäckfrågor bedöms i huvudsak vara:

- Markanvändning och utformning av gata – allmän gata eller kvartersmark
- Kvartersmarkens utbredning i relation till allmän plats
- Bebyggelsens gestaltning och landskapsarkitektur
- Naturvärden

En ny, större förskola inom del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, ska ersätta den befintliga inom Kråksättra 2. Målsättningen är en förskola med åtta avdelningar. Angöring bedöms möjlig från Björksättravägen, vilket ger en större gård och ökad möjlighet att spara träd och hållmark. Värdefulla träd och hållmark ska i stor utsträckning bevaras. Förskolans helhetsmiljö ska utformas så att den blir ett kvalitativt fondmotiv mot Ålgrytevägen och en väl gestaltad miljö som avslutning på parkstråket söderifrån.

Kvartersmarkens utbredning ska utgå från topografins naturliga gränser, platsens rumsligheter samt värdefulla träd. Angränsande naturmark ska upplevas som en förlängning av parkmiljön i söder. Kullens topp och hela rodelbanan bör därför inrymmas inom allmän plats. Knäckfrågor bedöms i huvudsak vara:

- Förskolans storlek
- Kvartersmarkens utbredning
- Byggnadens placering och utformning
- Naturvärden
- Buller och risk från tunnelbanetrafik

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen bidrar med bostäder och ett ökat utbud av en efterfrågad boendeform i stadsdelen. Flertalet av pågående projekt i stadsdelen innehåller flerbostadshus.

En socialt sammanhållen stad

Förskolan blir en målpunkt mellan Sättra och Bredäng. Gården tillför en lekmiljö som skulle kunna vara tillgänglig för alla när verksamheten är stängd. Bebyggelse längs Björksättravägen och parkstråket väntas bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum. Projektet bidrar till en ökad mångfald av offentliga rum. Radhus ökar möjligheten att byta boendeform inom stadsdelen samt locka nya boende till Sättra.

Trygghet

Projektet väntas bidra till mer levande och trygga stadsrum under fler av dygnets timmar. Fler bostäder och ny förskola bidrar till ett

ökat flöde av människor i denna del av Sättra. Förskolan bidrar till aktivitet i området dagtid. Bostäder i nära anslutning till parkstråket ökar förutsättningarna för att stadsrummet används även kvällstid.

Jämställdhet

Projektet väntas skapa förutsättningar för ett välfungerande vardagsliv, med tillgång till kommersiell och offentlig service, kollektivtrafik och park- och naturområden nära hemmet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Förskolan bidrar med arbetsplatser och en lärande miljö för barn. Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet.

Kulturmiljö i en växande stad

Förslag till ny struktur inom del av Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2 innebär att den nya bebyggelsen, liksom kringliggande småhusområden, kommer att upplevas som en egen grupp. Park- och naturmark kommer fortsatt skilja småhusgrupperna åt. Topografi och naturvärden bedöms kunna värnas. Inom del av Sättra 2:1, invid Frösättra 1, bidrar bevarad kulle, hållmark och flera uppvuxna träd till en upplevelserik förskolemiljö. Lämningarna av rodelbanan kan utgöra en identitetsskapande länk och naturlig avgränsning mellan allmän plats och kvartersmark.

Arkitektur och gestaltning

I planarbetet ska studeras hur bostadsbebyggelse, förskola och gata varsamt kan anslutas till naturmark och parkmiljöer och hur dagens stads- och landskapsbild fortsatt blir läsbar. Inom Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2 bildar bebyggelse och parkstråk tillsammans en ny årsring i Sättras stadsbild. Genom en topografiskt anpassad struktur kommer den nya bebyggelsen att avvika från kringliggande planmönster, samtidigt som platsens identitet stärks. Projektet bidrar till en variation av offentliga rum i Sättra genom utveckling av nya stadsrum med ett närmare möte med bebyggelsen. Genom den nya förskolan får Ålgrytvägen ett nytt fondmotiv.

Trafik och mobilitet

Platsens närhet till spårbunden kollektivtrafik och bussar innebär goda förutsättningar för hållbara transporter. Mobilitetslösningar i syfte att minska antalet bilparkeringar bör utredas. Planförslaget ska beakta att det i framtiden är möjligt att förse Björksättravägen med cykelbanor.

Bedömningen är att den nya gatans utbredning ska minimeras, till förmån för att spara så mycket park- och naturmark samt möjliggöra bostadsbebyggelse. Platsens förutsättningar innebär att stadens

riktlinjer för gators utformning behöver anpassas om den ska vara en allmän gata. Kontoret bedömer det fördelaktigt om gatan blir allmän då en målsättning i de storskaliga stadsdelarna är att skapa ett mer finmaskigt gatunät, tillgängligt för alla. Under planarbetet ska gatans utformning och markanvändning utredas.

Grön och vattennära stad

Det finns förutsättningar att spara stora delar av naturmarken. Sparad natur bidrar till en varierad och kvalitativ boendemiljö och förskolegård samt med flera ekosystemtjänster. Konsekvenserna för naturmiljön behöver utredas och möjliga förstärkningsåtgärder för att kompensera ianspråktagande av naturvärden bör studeras.

Kulturliv, idrott och rekreation

Inom del av Sättra 2:1, vid Kråksättra 1 och 2, minskar parkstråkets utbredning och bollplanen tas bort. Parkstråkets funktion som gång- och cykelstråk kommer att kvarstå och avsikten är att öka kvaliteten i de parkytor som sparas. Tillgänglighet till del av naturen och kullen inom del av Sättra, invid Frösättra 1, kvarstår.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bostäder nära Björksättravägen behöver utformas så att de anpassas till bullersituationen. Åtgärder krävs för att uppnå ljudnivåer under 50 dBA på större delen av förskolans gård, eventuellt även för att hantera vibrationer/stomljud från tunnelbanan.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	oktober 2022
Samråd	oktober 2023
Granskning	september 2024
Antagande SBN	december 2024

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktörer för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till cirka 45 radhus och en ny större förskola i Sättra. Projektet bidrar med bebyggelse längs offentliga rum och med ett ökat antal radhus, som är en efterfrågad boendeform i stadsdelen,. Kontoret bedömer att en stadsutveckling går att förena med park- och naturvärden samt värden i stadsbilden. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret bedömer det av större värde att utveckla del av Sättra 2:1 samt Kråksättra 1 och 2 med nya bostäder, än att utveckla området endast för förskola. Kontoret bedömer det inte som möjligt att utveckla både radhus och förskola inom området. Kontoret bedömer förskolans nya placering likvärdig nuvarande. Platsen har en direkt koppling till kringliggande park-, natur- och lekmiljöer. Det finns goda förutsättningar för en variationsrik och fungerande gård.

Kontoret bedömer att gatans utbredning behöver minimeras till förmån för bostäder samt park- och naturmark. Kontoret bedömer det som fördelaktigt om gatan blir allmän. Andra frågor att utreda är kvartersmarkens utbredning och bebyggelsens utformning samt möte med park- och naturmark, beaktande av naturvärden samt risk för störningar.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT