

Handläggare
Tara Nezhadi
Telefon 08-508 27 251**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Kompletterande ställningstagande inför granskning för del av Sättra 2:1 m fl. vid Järnbärvägen i Bredäng, Skärholmen (radhus)

Förslag till beslut

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att inkludera tillkommande område i aktuell detaljplan.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Pia Ölvebro
Bitr. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planen för del av Sättra 2:1 m fl. vid Järnbärvägen syftar till att möjliggöra två flerbostadshus med cirka 60 bostäder vid Järnbärvägen samt 10-15 radhus längs Tankebyggarbacken, i ett kollektivtrafiknära läge i Bredäng. Bostadshusens öppna bottenvåningar mot Järnbärvägen, innehållande entréer och bostadskomplement, bidrar till ett tryggare gaturum. De tillkommande radhusen ger ett tillskott av större bostäder som avses upplåtas med bostads- eller äganderätt i ett område som domineras av hyreslägenheter.

Radhusen möjliggörs dels på ett område invid Tankebyggarbackens vändplan som föreslås läggas till pågående planområde och dels på en del av planområdet som i samrådsförslaget möjliggjordes för ett mindre flerbostadshus.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden februari till april 2023. Redovisnings av samråd behandlades i stadsbyggnadsnämnden 19 oktober 2023. Under samrådet och i nämndens uttalande framkom bland annat synpunkter på att det flerbostadshus som nu föreslås ersättas med radhus, medför ett för stort ingrepp i naturmarken och inte är tillräckligt anpassats till omgivande stads- och landskapsrum.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 december 2023 om markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB för de tillkommande cirka tolv radhusen vid Tankebyggarbacken. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ny bebyggelse i form av radhus i stället för flerbostadshus vid Tankebyggarbacken minskar

Bilaga: Tjänsteutlåtande, redovisning av samråd för del av Sättra 2:1 m fl. vid Järnbärvägen (daterad 2023-08-25) och Samrådsredogörelse GDPR (daterad 2023-08-04)

påverkan på naturvärden samt stads- och landskapsbild. Kontoret är positivt till att införliva det nya området i planområdet för pågående plan. Ett utökat planområde bedöms säkra ett tillräckligt antal radhus för ett ekonomiskt robust genomförande.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att inkludera tillkommande område i redan påbörjad detaljplan.

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med planen för Järnbärarvägen är att möjliggöra cirka 60 bostäder i två flerbostadshus samt 10-15 radhus, anpassade till en delvis brant topografi. Planen ska tillföra kvalitativa bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till ett varierat utbud av bostäder i stadsdelen. Syftet är även att värna de höga naturvärden som finns inom planområdet.

Komplettering med både radhus och flerbostadshus bidrar till ett tillskott av större bostäder och blandade upplåtelseformer.

Bakgrund

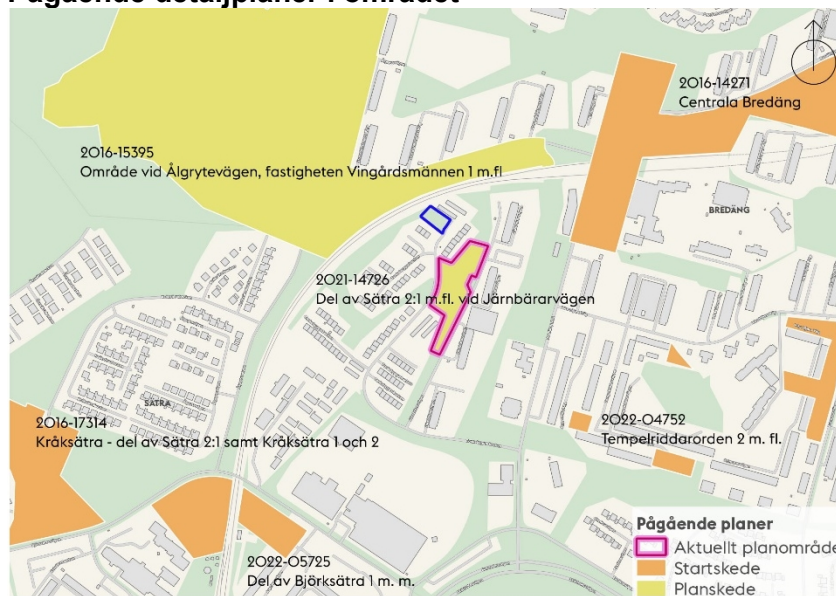
Plandata

Planområdet är beläget längs Tankebyggarbacken och Järnbärarvägen, cirka 350 meter sydväst om Bredäng centrum och omfattar del av fastigheten Sättra 2:1.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning. Planområdet i godkänd redovisning av samråd i lila och tillkommande planområde i blått.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet. Det tillkommande planområdet är markerat i blått.

Dnr 2016-15395, detaljplan för område vid Ålgrytevägen, fastigheterna Vingårdsmännen 1 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 870 bostäder, fristående förskola, verksamheter i bottenvåningar, ateljéer och odlingslotter med mera. Redovisning av samråd godkändes av stadsbyggnadsnämnden i januari 2023.

Dnr 2022-05725, detaljplan för Björksättra 1 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 140 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden i maj 2022.

Dnr 2022-04752, detaljplan för fastigheterna Tempelriddarorden 2 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 125 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden i maj 2022.

Dnr 2016-17314, detaljplan för del av Sättra 2:1 och Kräksättra 1 och 2, syftar till att möjliggöra för cirka 45 bostäder och en förskola. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2022.

Dnr 2016-14271, detaljplan för Centrala Bredäng, syftar till att möjliggöra för cirka 800 bostäder och lokaler i centrum och kring den tidigare panncentralen samt längs strategiska stråk. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden i november 2022.

Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 6719A anger användning park och gatumark för del av Sättra 2:1. Genomförandetiden har passerat.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Sättra 2:1. Stockholms stad äger all mark inom planområdet.

Relaterade beslut och styrande dokument**Översiktsplan**

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

Fokus Skärholmen

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

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Bredäng som ett tidigt exempel på en storskalig stadsdel. I vägledningen anges bland annat att stadsdelen ska utvecklas med utgångspunkt i de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna. Nya husgrupper ska utformas utifrån en sammanhållen gestaltningsidé. Parkstråkens gröna karaktär ska tas tillvara och utvecklas.

Program

Bredäng ingår i Områdesprogram för Skärholmen Bredäng, Sättra och Vårberg (dnr 2002-12665) från 2007. Programmet bedöms endast vara delvis aktuellt. Anledningen är att förutsättningarna för stadsutveckling har förändrats sedan programmet godkändes, bland annat med anledning av Fokus Skärholmen. I programmet redovisas ingen förändrad markanvändning för den aktuella platsen.

Kommunala beslut i övrigt

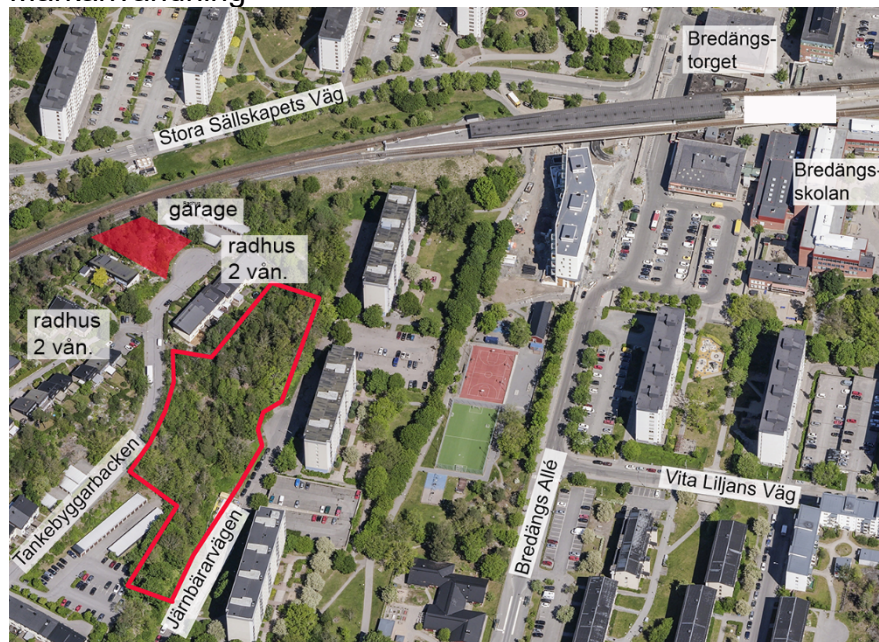
Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning (tomträtt) av området till Storstaden Stockholm Fastigheter AB den 16 december 2021.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 december 2023 om markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB för ny bostadsbebyggelse för totalt cirka tolv radhus vid Tankebyggarbacken i Bredäng som en del av projektet Järnbärrvägen. Den aktuella markanvisningen består av två separata markområden vid Tankebyggarbacken. Den ena platsen ligger inom planområdet för projekt Järnbärrvägen som sedan tidigare anvisats för hyresrätter i flerbostadshus till Storstaden

Stockholm fastigheter AB. Den andra ytan ligger strax utanför planområdet vid Tankebyggarbackens vändplan och föreslås införlivas i planområdet för Järnbärvägen.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning



Flygbild. tillkommande del av planområdet är markerat med röd yta och pågående plan vid Järnbärvägen med röd linje.

Tillkommande del av planområdet utgörs av idag oexploaterad mark mellan fastigheterna Augustibröderna och Stallbröderna. Området gränsar till tunnelbanespåren i nordväst och Tankebyggarbackens vändplan i öster.

Planområdet utgörs av svagt kuperad och trädbevuxen parkmark med naturkaraktär. Det rekreativa värdet är begränsat.

Stadsbild och karaktär

Tillkommande del av planområdet gränsar mot söder och öster (på andra sidan vändplanen) till ett radhusområde i två våningar från 1980-talet, mot nordost till två garagebyggnader i en våning, även de från 1980-talet, och mot väster till tunnelbanans spårområde.

Bredäng byggdes ut innan miljonprogrammet, men har samma särdrag som miljonprogrammets stadsdelar. Landskapet i Bredäng är kuperat och bebyggelsen är i huvudsak placerad på skogsbeklädda höjdparter, medan lägre partier sparades till parkmark. Bebyggelsen kännetecknas av enhetlighet, rationalitet och en samlad gestaltning inom bebyggelsegrupper. Centralt i stadsdelen

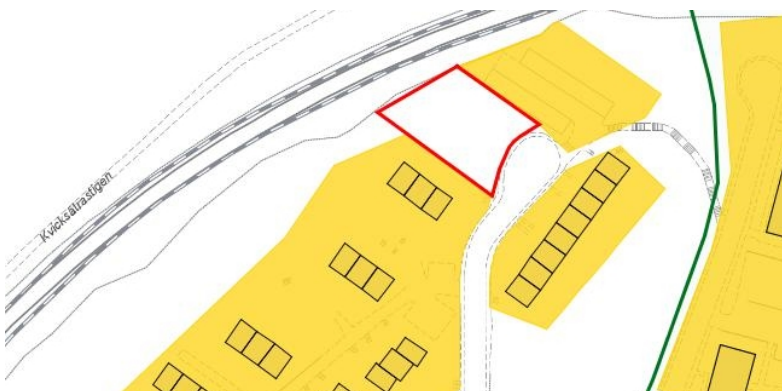
ligger ett centrum med service och tunnelbana. Kring centrum präglas bostadsbebyggelsen av skivhus i nio våningar och längre bort finns lägre lamellhus och radhus. Bebyggelsen längs Tankebyggarbacken utgörs av radhus i två våningar.



Radhusområde längs Tankebyggarbacken.

Kulturmiljö

Bredäng har ett högt kulturhistoriskt värde som ett konsekvent genomfört exempel på 1960-talets storskaliga stadsdelar, präglade av funktionsseparering och byggnader placerade som hus-i-park. Radhusbebyggelsen i närområdet är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering. Bebyggelsen i närområdet är gulklassad.

Trafik och kollektivtrafik

Bredäng är en trafikseparerad stadsdel, med ett finmaskigt gång- och cykelnät i parkmark och ett storskaligt gatunät med trafikleder för fordonstrafik. Angöring till tillkommande planområde sker via Tankebyggarbackens vändplan. Planområdet ligger inom 350 meter från tunnelbanan.

Miljö

Tillkommande del av planområdet omfattar parkmark med naturkaraktär, en svagt kuperad bergsterräng med hållmark och talldominerad skog, som sluttar kraftig ner mot tunnelbanespåren. I

den östra delen av området, vid vändplanen, finns två större björkar. Området närmast tunnelbanespåren ligger i utkanten av stadens habitatnätverk för groddjur samt eklevande arter, där potentiell spridning har bedömts kunna ske. Även habitatnätverkskartan för fladdermöss indikerar något förhöjd möjlighet till födosök.



Planområdet är parkmark med naturkaraktär, svagt kuperad med hållmark och ett antal träd.

Hela planområdet ingår i Mälaren–Fiskarfjärdens tekniska avrinningsområde. Mälaren–Fiskarfjärden är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde, sekundär skyddszon.

Störningar och risker

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet
Planområdet är utsatt för buller och vibrationer från spåret/tunnelbanan.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det inte riskerar att samlas stående vatten inom det tillkommande planområdet vid ett kraftigt skyfall. Ett flödesstråk löper längs med Tankebyggarbacken och skyfallsvatten kan sannolikt ansamlas mellan garagelängorna norr om planområdet. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden att förändras i området. Exploatering av naturmarken kan orsaka en snabbare och förändrad avledning och föranleda behov av fördröjande åtgärder.

Det finns inga kända markföroreningar inom det tillkommande planområdet.

Teknisk försörjning

I området finns utbyggd teknisk försörjning.

Planförslaget



minimera påverkan på naturvärden. Radhus möjliggör framförallt en betydligt enklare grundläggning vilket minskar påverkan på befintlig naturmark.

Tillkommande planområde möjliggör komplettering med tre till fyra radhus vid Tankebyggarbackens vändplan. Totalt kan 10-15 radhus möjliggöras vid Tankebyggarbacken.

Arkitektonisk idé

De nya radhusen ska förhålla sig till både landskapet och omgivande bebyggelses karaktär. De ska präglas av en sammanhållen arkitektonisk idé och relatera i volym till befintliga radhus. Parkering bör samordnas så att det endast är en utfart från området till vändplanen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder i Bredäng inom ramen för Fokus Skärholmen. Utöver att komplettera befintligt bostadsbestånd i Bredäng bidrar de nya bostäderna till stadens sammantagna bostadsförsörjning.

En socialt sammanhållen stad

En utveckling av platsen kan tydligare koppla området till Bredängs centrum. Aktivering av Tankebyggarbacken med ny bebyggelse skapar ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum.

Trygghet

Planen bidrar till ökad trygghet i Bredäng genom utveckling av ett mer kvalitativt gaturum längs Tankebyggarbacken, genom en tätare byggelse, fler entréer mot gatan och ett ökat flöde av människor.

Jämställdhet

Ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, som bidrar till ett tryggare gaturum, är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Nya bostäder bidrar till underlag för handel och service i det lokala centrumet. Tillkommande förskolebehov bedöms kunna tillgodoses utanför planområdet.

Kulturmiljö i en växande stad

Bebyggelsen ska utformas så att den bidrar till en god helhetsverkan med befintliga radhus vid Tankebyggarbacken och förhåller sig till dem i skala.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen föreslås få en sammanhållen gestaltning. Utformningen ska beakta karaktärsdrag i omgivande befintliga radhus.

Trafik och mobilitet

Platsen ligger 350 meter från Bredängs tunnelbanestation.

Kulturliv, idrott och rekreation

Nya bostäder tillskapas i ett område med god tillgång till grönområden, parker och idrottsplatser såsom Bredängsparken, Sätmaskogens naturreservat och Sättra idrottsplats. Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk och mängden hårdgjord yta ökar. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i enlighet med Stockholms dagvattenstrategi. Hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver utredas vidare i planarbetet. En naturvärdesinventering och en inventering av värdefulla träd ska göras.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät i anslutning till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2015 att påbörja planarbete för Fokus Skärholmen (dnr 2015 -17268) samt att under 2017 att godkänna ”Stadsbyggnadsstrategier för socialt hållbart Fokus Skärholmen”, som en del av lägesredovisningen för Fokus Skärholmen.

Aktuellt planärende behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 19 oktober 2023 vid redovisning av samråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget samt att

det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. Stadsbyggnadsnämnden uttalade därutöver följande:

Planförslaget behöver dock bearbetas ytterligare. Detta gäller framförallt hus två där markförutsättningar och topografi är extra svåra och utmanande, och mötet mellan byggnaderna därför behöver utformas på ett mer välanpassat sätt. Större hänsyn behöver också tas till de höga naturvärdena på plats.

Gestaltningen för samtliga byggnader bör ses över utifrån befintliga värden på platsen samt identifierad byggnadstypologi och utmärkande karaktärsdrag i enlighet med byggnadsordningen. Detta inkluderar bland annat färgsättning och materialval samt ett övervägande om den översta våningen bör vara indragen.

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 Stadsmuseet, 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:

Granskning	augusti/september 2024
Antagande SBN	december 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med Storstaden Bostad Bredäng AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling av Tankebyggarbacken med 10-15 nya radhus. Utvecklingen går i linje med översiktsplanens mål och bedöms kunna medföra ett värdeskapande tillägg. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny och omsorgsfullt gestaltad bebyggelse längs med Tankebyggarbacken kan bidra till att gaturummen i Bredäng i större utsträckning upplevs som sammanlänkande och trygga offentliga rum.

I det fortsatta planarbetet behöver radhusens utformning och deras möte med befintliga radhus och Tankebyggarbacken studeras. Därtill behöver utredningar av naturvärden, dagvatten, översvämningsrisk, buller, parkering och avfallshantering göras för att utreda planförslagets konsekvenser. Planförslaget bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Kontorets bedömning är att radhusbebyggelse mot Tankebyggarbacken ger en mindre påverkan på naturvärden och omhändertar stadsbyggnadsnämndens beslut från 19 oktober 2023 på ett bra sätt. Kontoret är positivt till att införliva det nya området i planområdet för pågående plan. Ett utökat planområde bedöms också säkra ett tillräckligt antal radhus för ett ekonomiskt robust genomförande. Kontoret bedömer att ianspråktagande av viss naturmark kan motiveras med att fler, större bostäder möjliggörs.

Projektet ger ett tillskott av radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter och där det finns brist på större bostäder. Den nya bebyggelsen väntas bidra med kvalitéer i befintlig miljö genom bland annat ökad trygghet och bidrar till ett minskat bilberoende då platsen ligger i ett kollektivtrafikhögt läge.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att inkludera tillkommande område i pågående detaljplan

SLUT